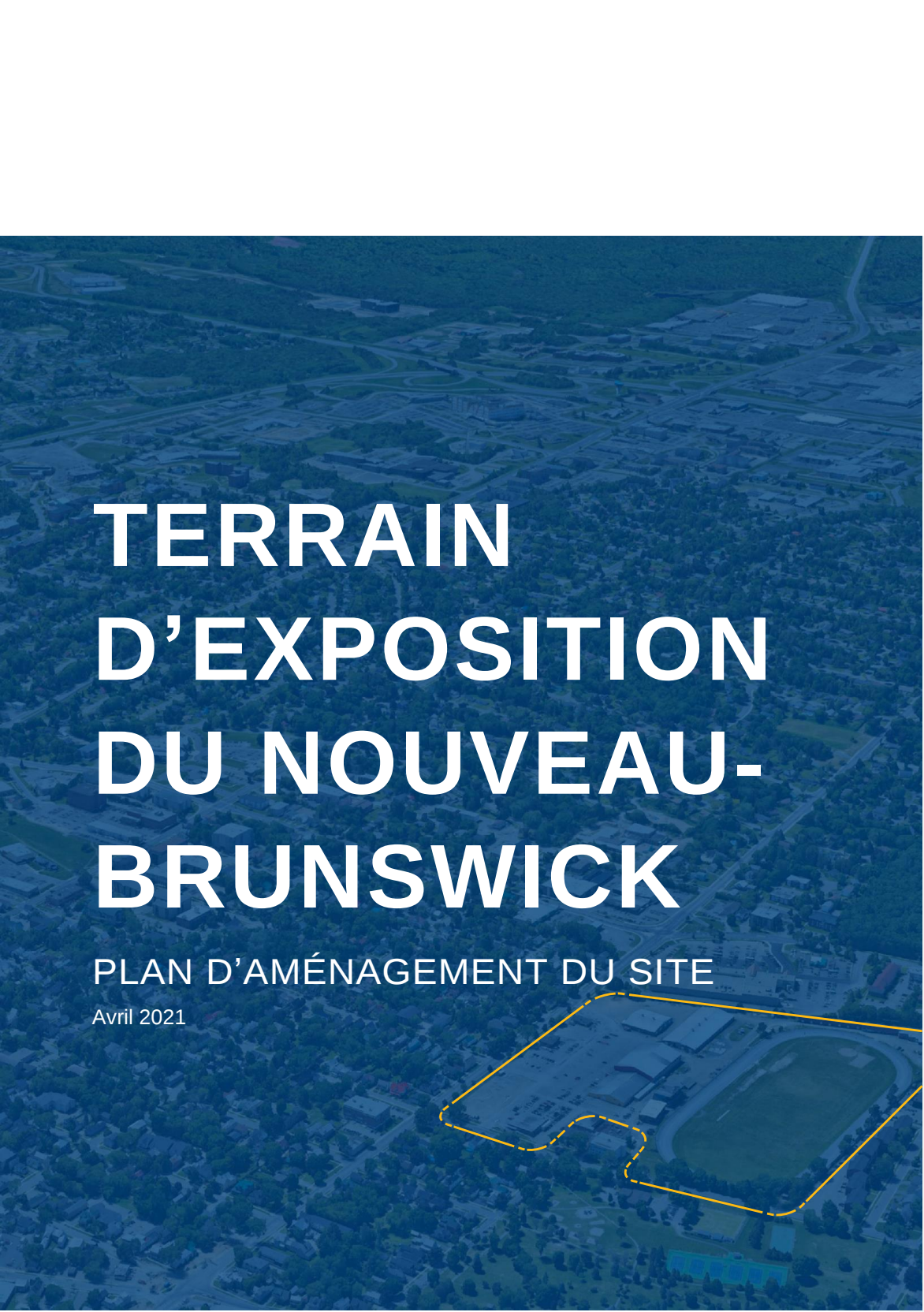




TERRAIN D'EXPOSITION DU NOUVEAU- BRUNSWICK

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Avril 2021



Fredericton

1	Introduction	1
1.1	Une nouvelle dynamique de transformation	2
1.2	But et objectifs	3
1.3	Espace concerné par le plan	3
1.4	Processus et consultations	5
2	État des lieux	11
2.1	Contexte du site	12
2.2	Contexte politique	21
2.3	Défis et possibilités	22
3	Vision de développement	28
3.1	Vision	29
3.2	Principes	29
3.3	Un rôle en transformation pour Fredericton Exhibition Limited	30
3.4	Éléments clés d'aménagement du site	31
4	Scénarios d'aménagement adaptables	35
4.1	Aperçu des scénarios	36
4.2	Scénario A : aménagement complet	38
4.3	Scénario B : aménagement négocié	41
4.4	Scénario C : aménagement simple	44
4.5	Points de contrôle du processus décisionnel	47
5	Lignes directrices	49
5.1	Utilisation du sol et domaine bâti	
5.2	Domaine public	60
5.3	Services publics	67
6	Mise en œuvre du plan	69
6.1	Actions de mise en œuvre	70
6.2	Chronologie / phases du plan	72

Liste de figures

Figure 1 - Espace concerné par le plan	4
Figure 2 - Chronologie du projet et des consultations	5
Figure 3 - Synthèse des données recueillies : connexions	6
Figure 4 - Nuage vertical de mots	7
Figure 5 - Synthèse des données recueillies : vision et principes	8
Figure 6 - Synthèse des données recueillies : éléments clés	9
Figure 7 - Synthèse des données recueillies : scénarios	9
Figure 8 - Plan des installations de Fredericton Exhibition Limited	13
Figure 9 - Plan du contexte environnant et d'utilisation des sols	15
Figure 10 - Plan de la circulation sur le site	16
Figure 11 - Avancer ensemble	21
Figure 12 - Plan des principaux enjeux (occasions et défis)	26
Figure 13 - Éléments clés du plan	30
Figure 14 - Comparaison des trois scénarios d'aménagement adaptables	37
Figure 16 - Scénario A	39
Figure 15 - Scénario A : Aménagement complet	39
Figure 17 - Scénario B : aménagement négocié	42
Figure 18 - Scénario C : aménagement simple	45
Figure 19 - Arborescence des décisions	48
Figure 20 - Hauteur maximale des constructions résidentielles	54
Figure 21 - Marge de retrait/interface avec le domaine public (résidentiel)	55
Figure 22 - Exemple de stationnements internes dans un ensemble résidentiel	57
Figure 23 - Marge de retrait/interface avec le domaine public (usages mixtes/commercial)	59
Figure 24 - Rue locale	64
Figure 25 - Rue de festivals	65
Figure 26 - Améliorations de la rue Smythe	66
Figure 27 - Chronologie et phases de mise en œuvre	74

Reconnaissance

La ville de Fredericton, y compris le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, est située sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik (Malécites). La société Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton entendent établir des relations et œuvrer pour la réconciliation avec les Premières Nations, qui vivent sur ces terres depuis des temps immémoriaux.

1 Introduction

Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton ont lancé en partenariat la création d'un plan d'aménagement du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick (NBEX).

Ce plan est réalisé conformément aux recommandations du plan municipal Imagine Fredericton. Le plan d'aménagement du site a vocation à être tournée vers l'avenir tout en respectant l'emplacement qui fait partie du territoire traditionnel des Wolastoqiyik, ainsi que ses 150 ans de tradition agricole. Les habitants de Fredericton ont été invités à s'exprimer sur l'avenir du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick et à réfléchir à la possibilité d'élargir le rôle du site dans l'espace public.

Les Wolastoqiyik, le « peuple de la magnifique et généreuse rivière », vivent sur les rives du Wolastoq (fleuve Saint-Jean) depuis des temps immémoriaux. L'identité, le mode de vie et la culture des Wolastoqiyik sont intrinsèquement liés au fleuve. Pendant des siècles, ils ont chassé et pêché le long de ses rives, devenant de remarquables cultivateurs, artistes, travailleurs du bois, potiers et constructeurs de canoës. Après l'arrivée des Européens, des traités de paix et d'amitié ont été signés avec les Wolastoqiyik, ainsi qu'avec les Mi'kmaq et les Passamaquoddy, entre 1725 et 1779. Ce bassin hydrographique contient de nombreux sites patrimoniaux et de multiples témoignages des établissements et de l'activité des Wolastoqiyik. Aujourd'hui encore, ces terres restent culturellement importantes pour les peuples Wolastoqiyik.

Après l'établissement des premiers Européens, le site du terrain d'exposition est devenu un lieu de rassemblement important à Fredericton, un endroit pour célébrer l'agriculture et accueillir des événements qui attirent des visiteurs de toute la province et d'ailleurs. Actuellement, la société Fredericton Exhibition Limited accueille plus de 50 événements par an sur le site. Outre NBEX, l'organisation produit deux des plus grands événements de la région de la capitale, le FREXROD Custom Car Expo et le Freddy Beach Ribfest. Ces événements attirent plus d'un demi-million de visiteurs par an, ce qui fait du site l'un des plus grands lieux de fréquentation de la ville, voire le plus grand. Chaque année, plus de 100 artistes locaux se produisent sur la scène du terrain d'exposition, ce qui leur donne l'occasion de mettre en valeur les talents de notre région.

Au fil des ans, Fredericton Exhibition Limited et le terrain d'exposition ont évolué et les besoins culturels de Fredericton ont changé. Depuis la fermeture de l'hippodrome, une partie importante du terrain peut être réaménagée et c'est quelque chose qui stimule l'imagination des Frederictoniens.

Ce plan illustre diverses possibilités de réaménagement du terrain d'exposition actuel afin de mieux servir le noyau sud de Fredericton en créant de nouveaux partenariats, en contribuant à la réconciliation et en reconnaissant les droits des

Premières Nations, en développant les infrastructures sociales et en créant des lieux de vie quotidienne. Il reconnaît également le rôle essentiel que joue Fredericton Exhibition Limited dans la culture et l'économie de la ville et explore comment, en améliorant ses principaux espaces, cette organisation peut continuer à se développer et à exceller sur le site pour les générations à venir.

1.1 Une nouvelle dynamique de transformation

Grâce à un partenariat novateur, Fredericton Exhibition Limited et la Ville ont créé une occasion exceptionnelle de transformer physiquement, culturellement et socialement le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick. Cette transformation verra se dessiner un nouvel esprit de collaboration pour la capitale, fondé sur les aspirations des nombreuses personnes qui vivent, travaillent, se divertissent et font la fête dans la région. Cet avenir reconnaîtra la richesse de l'histoire et l'importance de ces terres traditionnelles pour les Wolastoqiyik, pour les rassemblements, les célébrations et l'agriculture à Fredericton, tout en établissant une nouvelle norme de développement urbain durable et inclusif, comprenant de nouvelles maisons, des entreprises et des services.

Par la suite, Fredericton Exhibition Limited verra son rôle dans l'espace local s'élever au-delà des événements pour faire partie intégrante de la vie quotidienne et du tissu social de Fredericton. En tant que porte-drapeau de la production alimentaire locale et de l'esprit civique, Fredericton Exhibition Limited animera des conversations rassemblant des acteurs, des innovateurs et des responsables publics afin de favoriser un puissant écosystème de créativité, de culture et de talent.

Le présent plan d'aménagement du site vise à exploiter les possibilités remarquables qu'offre le terrain d'exposition à Fredericton Exhibition Limited, à la Ville de Fredericton et à tous les Frederictoniens. S'appuyant sur un cadre flexible de lignes directrices le plan jette les bases d'un développement réussi. L'engagement et les investissements durables des partenaires, ainsi que le soutien de la population, seront

essentiels au succès de l'aménagement final et à la réalisation de la vision de ce plan sur le terrain d'exposition.

12 But et objectifs

Le plan d'aménagement du site (le « plan ») du terrain d'exposition est piloté par une coentreprise réunissant deux parties : Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton. La création du plan a été encadrée par un comité mixte d'aménagement du site (CMAS), composé de représentants clés des deux parties. Le plan d'aménagement du site propose une voie à suivre pour un développement futur flexible du terrain d'exposition qui profitera à la fois à Fredericton Exhibition Limited et à la Ville de Fredericton.

Les objectifs du projet ont été établis au début par le comité mixte d'aménagement du site (CMAS), qui a déterminé ce que le plan d'aménagement du site devait permettre de réaliser.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Créer une vision audacieuse, innovante et séduisante pour l'avenir du site NBEX;
- Élaborer des objectifs, des lignes directrices et des propositions de planification qui répondent aux aspirations de développement immédiates et à long terme de la municipalité et de Fredericton Exhibition Limited et qui maximisent la valeur du site pour les deux partenaires;
- Contribuer à la viabilité financière et à l'épanouissement de Fredericton Exhibition Limited contraintes de développement existantes sur le site et à l'extérieur à son emplacement actuel, tout en répondant aux;
- S'aligner sur les priorités et les plans de croissance de la municipalité et les faire progresser, en veillant à ce que le plan d'aménagement du site soit intégré aux cadres et aux initiatives de planification de la Ville;
 - Faire vivre les valeurs de la diversité locale, dont la connaissance est issue d'un processus de consultation constructif;

- Aménager le site de manière à le rendre compatible avec les utilisations du terrain environnant et à respecter les fonctions socioculturelles existantes;
- Appliquer les principes de développement durable et contribuer à la résilience globale de Fredericton face aux changements climatiques;
- Communiquer la nouvelle vision du site par des moyens graphiques et écrits, de manière attrayante et conviviale.

Le plan d'aménagement du site présente une vision, avec un cadre général et des lignes directrices. Cette vision sera mise en œuvre par la création d'un plan municipal secondaire qui établira les politiques d'utilisation du sol pour les nouveaux aménagements dans le secteur, conformément au plan municipal principal de la Ville de Fredericton.

13 Espace concerné par le plan

Le plan porte sur l'aménagement du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick et de ses installations, qui sont situés dans le noyau sud de Fredericton, le long de la rue Smythe, entre les parcs Wilmot et Odell (figure 1). Cet espace se trouve sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik.

La superficie du plan abrite l'ensemble des installations et des terrains de Fredericton Exhibition Limited. C'est sur ce site que se déroule l'Exposition provinciale du Nouveau-Brunswick (NBEX), la plus grande foire agricole du Canada atlantique, ainsi que de nombreux autres événements, salons et festivals d'envergure. Une description complète des lieux couverts par le plan et de leur histoire est présentée à l'annexe A (Contexte du projet). De plus, on trouvera dans la section 2 (État des lieux) une discussion sur l'état du site et le contexte du projet.



Figure 1 - Espace concerné par le plan

14 Processus et consultations

Pour superviser l'élaboration du plan d'aménagement et mettre en place un processus transparent et responsable avec la participation des Premières Nations et du public, Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton ont créé un comité mixte d'aménagement du site (CMAS), lequel a recommandé l'approbation finale du plan par le conseil d'administration de Fredericton Exhibition Limited et par le conseil municipal de Fredericton. Le plan a reçu l'approbation finale des deux parties en avril 2021. La mise en œuvre du plan et son calendrier général sont abordés dans la section 6.

Le CMAS a établi dès le début que le projet devait reposer sur une consultation publique sérieuse et permettre une représentation des valeurs de la diversité communautaire. Pour atteindre cet objectif, le processus de consultation a été réalisé en deux grandes phases : la première phase du processus de consultation a eu lieu du 21 septembre au 12 octobre 2020 et la deuxième du 11 au 31 janvier 2021 (figure 2). Ces deux articulations comprenaient un sondage en ligne sur « parlonsenfedericton » et des ateliers pour intervenants réunissant des représentants d'organismes associatifs, d'entreprises locales et de promoteurs. En raison des restrictions de rassemblement associées à la Covid-19, une journée portes ouvertes n'a été organisée que pendant la phase 1.

Ce dialogue constructif avec la population et les intervenants a permis de dégager de nombreuses idées et aspirations pour le site et l'avenir de Fredericton

Exhibition Limited, que l'on retrouve dans les principes fondamentaux et la vision du plan. Les sous-sections suivantes présentent certains des points saillants du processus de consultation. Des résumés complets des consultations de chaque phase sont présentés dans les annexes B et C.

14.1 Phase 1 du processus de consultation du public et des intervenants

Durant la première phase du processus de consultation, les Frederictoniens ont été invités à donner leur avis sur l'avenir du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick. Les idées présentées ont contribué à faire ressortir les possibilités uniques qu'offre ce site à tous les habitants de la ville. Ces orientations ont ensuite constitué la base de la vision, des éléments clés et des scénarios du plan.

Lorsqu'on a demandé aux participants quels mots ils utiliseraient pour décrire l'avenir du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, l'idée la plus récurrente a été celle de communauté, exprimant le désir que le site NBEX s'intègre davantage dans la vie quotidienne des résidents, des visiteurs et des collectivités environnantes. Parmi les autres idées fréquemment évoquées, on retrouve le désir d'espaces dynamiques et vivants, le développement durable, l'abordabilité, la promotion de la diversité et de l'inclusion ainsi que l'espace culturel.

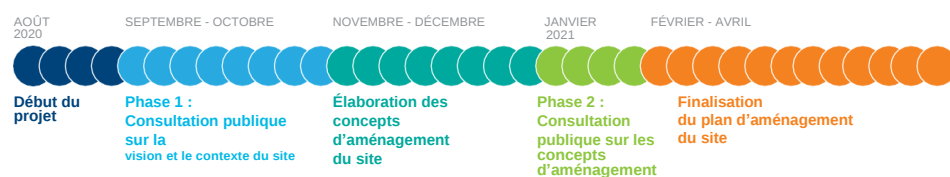


Figure 2 - Chronologie du projet et des consultations

142 Phase 2 du processus de consultation du public et des intervenants

Lors de la deuxième phase du processus de consultation, les participants ont été invités à examiner des ébauches de concepts et de scénarios et à formuler des commentaires sur chacun d'eux, en indiquant notamment s'il manquait quelque chose dans la vision, les principes ou les éléments clés. Les idées fournies ont été soigneusement prises en compte dans l'élaboration et le perfectionnement du présent plan.

Les participants ont exprimé un degré élevé d'adhésion à la vision et aux principes (figure 5). Parmi les suggestions, citons le renforcement des objectifs de développement durable et de logement abordable, la clarification du rôle des pratiques agricoles et de la tradition sur le site, de même que la promotion de relations avec les Premières Nations.

Presque tous les éléments ont été jugés importants pour le succès du site (figure 6). Cependant, le site de l'école a été considéré comme moins important pour le succès du plan, plusieurs participants ayant indiqué qu'il n'était pas nécessaire ou que ce serait un « bonus ».

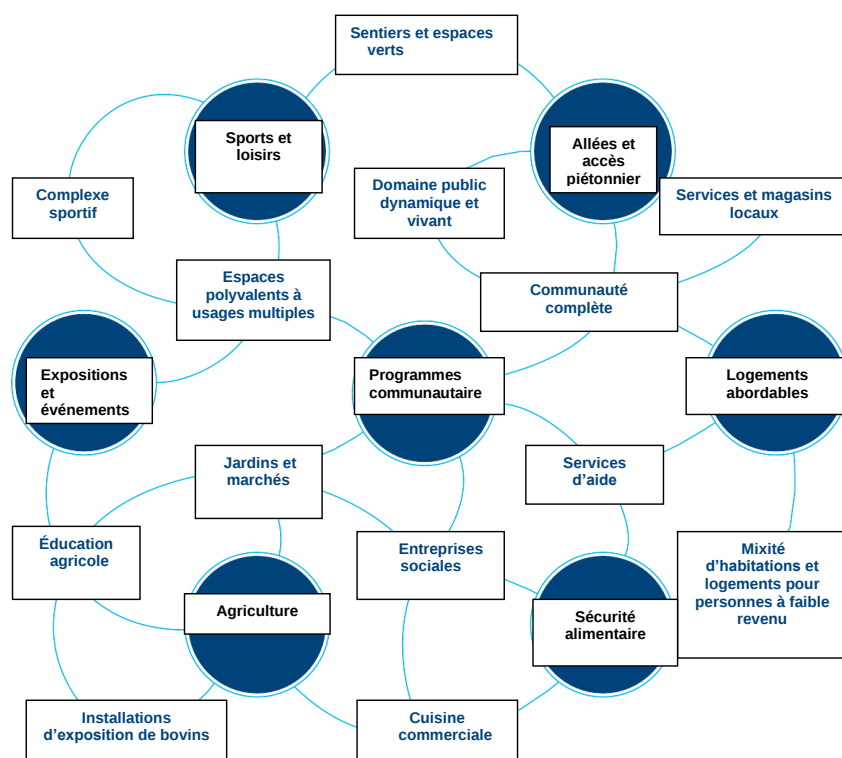


Figure 3 - Synthèse des données recueillies : connexions

**COMMUNAUTÉ
VERT ET ÉCOLOGIQUE
DYNAMIQUE ET VIVANT
DIVERSITÉ ET INCLUSION
CULTUREL : INNOVANT
INSTALLATIONS RÉCRÉATIVES :
MIXTE/USAGES MULTIPLES
AGRICULTURE ET ALIMENTATION
LOCALES ACCESSIBLE ET SÛR :
POSSIBILITÉS
DENSE ET URBAIN : PAISIBLE : ÉDUCATION
ATTRAYANT ET PATRIMONIAL
RESPECT DES PIÉTONS : ESPACE PUBLIC :
LOCAL**

Figure 4 - Nuage vertical de mots

Dans l'ensemble, les avis étaient également partagés concernant la densité des installations, certaines personnes souhaitant davantage d'espaces verts.

En raison des nombreuses possibilités de partenariat pour la création d'installations à usage public partagé, le scénario A a été considéré comme répondant très bien à la vision et aux principes, tandis que le scénario C a été considéré comme correspondant moins bien aux objectifs du projet. Certaines personnes ont estimé que le scénario C'était l'approche la plus mesurée (figure 7).

14.3 Consultation des
14.4 Premières Nations

Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton ont pris l'engagement de consulter les Premières Nations sur les utilisations futures du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick. Le CMAS a pu organiser la première réunion de consultation avec la Nation Wolastoqey du Nouveau-Brunswick (NWNB), à laquelle participaient des représentants de la Première Nation Saint Mary's. En outre, une lettre accompagnée du rapport initial a été envoyée au chef héréditaire pour examen et commentaires. Le CMAS poursuivra ce processus de consultation permanente avec la NWNB, dans le cadre de l'engagement de la Ville à améliorer les relations avec les Premières Nations.

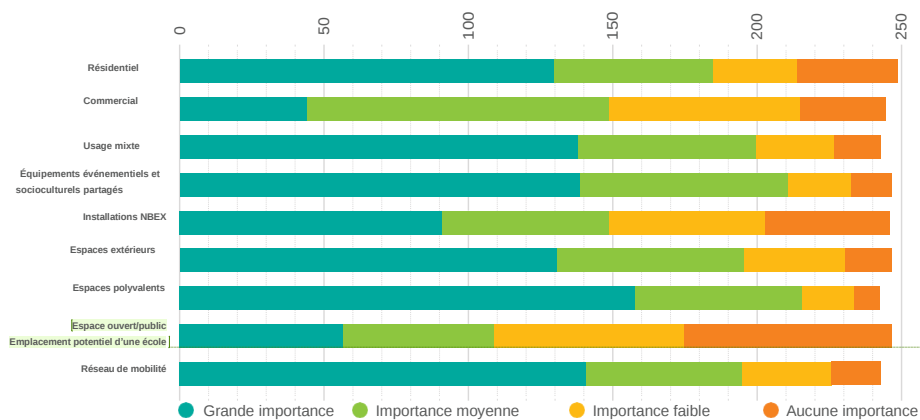
Êtes-vous d'accord avec les orientations de la vision et des principes?



246 réponses

Figure 5 - Synthèse des données recueillies : vision et principes

Quelle importance accordez-vous à chaque élément pour le réaménagement du site?



Commented [RR1]: There are more headings than there are bars. (Shows same on original)
Confirm with client- Whether or not these two are together? If not, which ones are?

Figure 6 - Synthèse des données recueillies : éléments clés

Dans quelle mesure pensez-vous que chaque scénario concrétise la vision et les principes du projet?

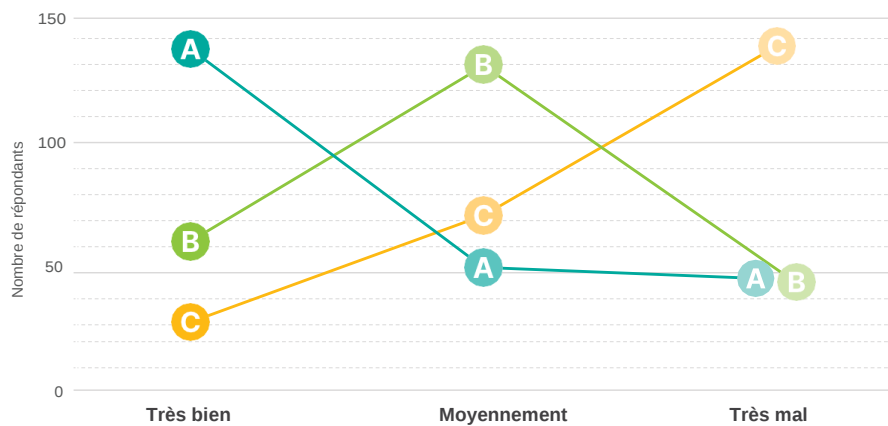


Figure 7 - Synthèse des données recueillies : scénarios



2 État des lieux

Le terrain d'exposition est un site unique, relativement peu développé, niché au cœur du tissu urbain de Fredericton.

Cette section décrit l'état actuel du site et le contexte dans lequel il se trouve, ainsi que les principaux enjeux liés à son aménagement. Ces enjeux comprenant des possibilités et des contraintes ont servi de base à la création du présent plan d'aménagement du site. Un examen plus détaillé de l'état des lieux est présenté dans l'annexe A (Contexte du projet).

Commented [RR2]: EN- typo in original doc link...: within the "fabricof "...

21 Contexte du site

Une bonne connaissance de l'état du site et du contexte environnant est essentielle pour que le plan d'aménagement soit bien intégré au noyau sud de Fredericton, dans le respect de la tradition et du patrimoine agricoles qui caractérisent les lieux depuis presque 150 ans.

2.1.1 Signification pour les Premières Nations

La ville de Fredericton, y compris le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, est située sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik (Malécites). Le territoire traditionnel des Wolastoqiyik, « peuple de la magnifique et généreuse rivière », comprend la vallée du fleuve Wolastoq (Saint-Jean) qui s'étend jusqu'au Maine et à certaines parties du Québec. Pour reconnaître l'importance historique et actuelle du territoire traditionnel de Wolastoqiyik, il est essentiel que le projet d'aménagement comporte des consultations constructives et permanentes avec les Premières Nations.

2.1.2 Installations de Fredericton Exhibition Limited

Depuis 2014, l'événement précédemment connu sous le nom d'Exposition de Fredericton (FRED) a retrouvé son nom d'origine, l'Exposition provinciale du Nouveau-Brunswick (NBEX). L'entité qui organise cet événement, Fredericton Exhibition Limited, occupe toujours le site actuel, depuis 1877. Faisant partie à l'origine de la ferme de la famille O'Dell, le terrain a été loué par elle aux organisateurs de l'exposition pour 1 \$ par an jusqu'au début du siècle. Ella W. O'Dell et Mary K. O'Dell ont officiellement fait don du terrain d'exposition à la Société d'agriculture n° 34 en 1924, à la condition que le site soit toujours utilisé pour l'agriculture, le divertissement et NBEX. En 1948, la propriété du terrain d'exposition a été transférée à la Ville. Il a ensuite été loué aux organisateurs de l'exposition pour des périodes de 21 ans à perpétuité, les revenus de la sous-location devant servir à financer l'événement pour les générations futures.

Le terrain d'exposition contient actuellement toutes les installations de Fredericton Exhibition Limited, y compris l'hippodrome, le Capital Exhibit Centre, le Colisée, les étables, les écuries, la tribune, l'ancien centre d'accueil (maintenant Shur-Gain Feeds'n Needs), le Winners Lounge et des bâtiments de location d'espaces commerciaux (figure 8). Les bâtiments du Capital Exhibit Centre et du Colisée contiennent plus de 40 000 pieds carrés d'espace pour des salons commerciaux et des événements. Les étables offrent une superficie supplémentaire de 60 000 pieds carrés pour l'agriculture et l'entreposage. En termes d'adaptabilité et de flexibilité, les bâtiments du Capital Exhibit Centre et du Colisée peuvent être réaménagés assez facilement et efficacement de manière à augmenter leur capacité d'accueil d'événements tout au long de l'année. Les écuries sont dans le plus mauvais état et, avec les étables, elles sont les plus difficiles à convertir pour des activités et des événements non agricoles.

En plus des bâtiments, il y a des espaces de stationnement asphaltés pour plus de 1 000 véhicules, qui peuvent être utilisés comme stationnement gratuit pour les salons commerciaux et les congrès ou comme lieu pour accueillir des événements en plein air. Il serait très avantageux d'améliorer l'état des bordures et la surface du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, en vue de valoriser ces espaces. Actuellement, on retrouve sur le côté est du site un mélange d'asphalte et de gravier, assez vieux, mais bien entretenu.

Au total, les installations combinées accueillent plus de 50 événements par an, dont les plus notables sont l'exposition NBEX, le FRED Custom Car Expo et le Freddy Beach Ribfest. Chaque année, plus de 100 artistes locaux présentent des spectacles sur le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, qui mettent en valeur les talents de la région et renforcent l'esprit de cohésion par l'expression artistique.



Figure 8 - Plan des installations de Fredericton Exhibition Limited

2.13 Contexte environnant et utilisation des sols

Le terrain d'exposition est situé dans le noyau sud de Fredericton, le long de la rue Smythe, à l'ouest de l'historique plateau résidentiel et directement au sud du parc Wilmot, l'un des principaux espaces publics ouverts du centre urbain. Le tissu immobilier du plateau résidentiel est caractérisé par de grands terrains, longs et étroits, avec une structure de grille évidente. Les maisons sont principalement individuelles et se sont étendues à l'arrière au fil du temps, avec une progression d'ajouts. Ce processus évolutif a entraîné une densification au sol supplémentaire dans le quartier. Ce tissu résidentiel et d'urbanisation graduelle se termine abruptement sur la rue Smythe, au sud de la rue Saunders, mais se poursuit jusqu'à l'avenue Odell, au nord du site.

Au sud, au-delà du sentier de la Vallée, on retrouve de grandes surfaces commerciales, dont Atlantic Superstore, ainsi que des immeubles résidentiels multifamiliaux et commerciaux. La plupart de ces constructions sont orientées à l'opposé ou perpendiculairement au site NBEX. Sur le flanc ouest de l'hippodrome, le site jouxte une bande de grandes parcelles et de bâtiments éclectiques, dont un grand complexe d'appartements, un immeuble de bureaux à locataires multiples et le Capital Winter Club.

L'orientation et le morcellement des aménagements créent une barrière entre le site NBEX et le quartier Sunshine Gardens, à la limite ouest de la superficie du plan. Ce quartier se distingue par un couvert d'arbres mixtes matures, des rues étroites et sinueuses avec de nombreux culs-de-sac ainsi que des maisons individuelles d'après-guerre, petites ou moyennes, bien entretenues, sur de grands terrains aux formes souvent irrégulières.

Trois institutions de quartier importantes sont adjacentes ou proches du site : le Centre pour aînés Stepping Stone, le centre culturel et le Capital Winter Club. Ces institutions pourraient être invitées à s'intégrer davantage au site grâce à une insertion judicieuse de leur programmation, à de nouveaux espaces ouverts et à de nouvelles liaisons.

2.14 Transports

Le terrain d'exposition est situé dans un périmètre général de rues importantes : la rue Smythe, le chemin Woodstock, le chemin Hanwell et l'allée Waggoners (voir la figure 10, plan de la circulation sur le site). La rue Smythe jouxte directement le site à l'est. Cette rue est une importante artère nord-sud qui relie le pont Westmorland à la route provinciale 8, ainsi qu'à d'autres axes et routes collectrices. La rue Smythe présente une section transversale à trois voies, avec une voie de circulation dans chaque sens, une voie de virage au milieu et aucun stationnement sur rue. L'autre voie de circulation directement contiguë à la rue Smythe est la rue Saunders, une rue collectrice qui relie le plateau résidentiel et Sunshine Gardens, offrant un important accès véhiculaire au parc Wilmot. L'accès au parc Wilmot sera plus important sur la rue Saunders lorsque les travaux d'amélioration de l'avenue Rockwood seront réalisés.

Les rues de quartier entourant le terrain d'exposition sont généralement étroites et la circulation y est lente. Les trottoirs sont habituellement placés derrière des terre-pleins arborés et gazonnés. En outre, il existe des lacunes dans le réseau de trottoirs, notamment sur la rue Saunders, qui longe le périmètre nord du site. On relève aussi un changement de rôle de l'avenue O'Dell, avec des améliorations récentes telles que le stationnement en angle à l'arrière et une configuration à sens unique. Le rôle de l'avenue Rockwood va bientôt changer. L'avenue Rockwood sera dotée d'un sentier polyvalent de qualité le long de son bord ouest, s'étendant vers le sud depuis le parc Wilmot pour rejoindre le parc O'Dell. Un rond-point sera bientôt construit à l'intersection de l'avenue Rockwood et de l'allée Waggoners pour remplacer les feux de passage actionnés par les piétons. Ce rond-point améliorera la sécurité de l'intersection tout en tenant compte de la croissance du transport actif et véhiculaire. Cette amélioration s'impose en raison de la croissance générale de la ville, de la densification du secteur immédiat et de la popularité accrue des modes de transport actifs résultant de la meilleure connectivité des sentiers.



Figure 9 - Plan du contexte environnant et d'utilisation des sols

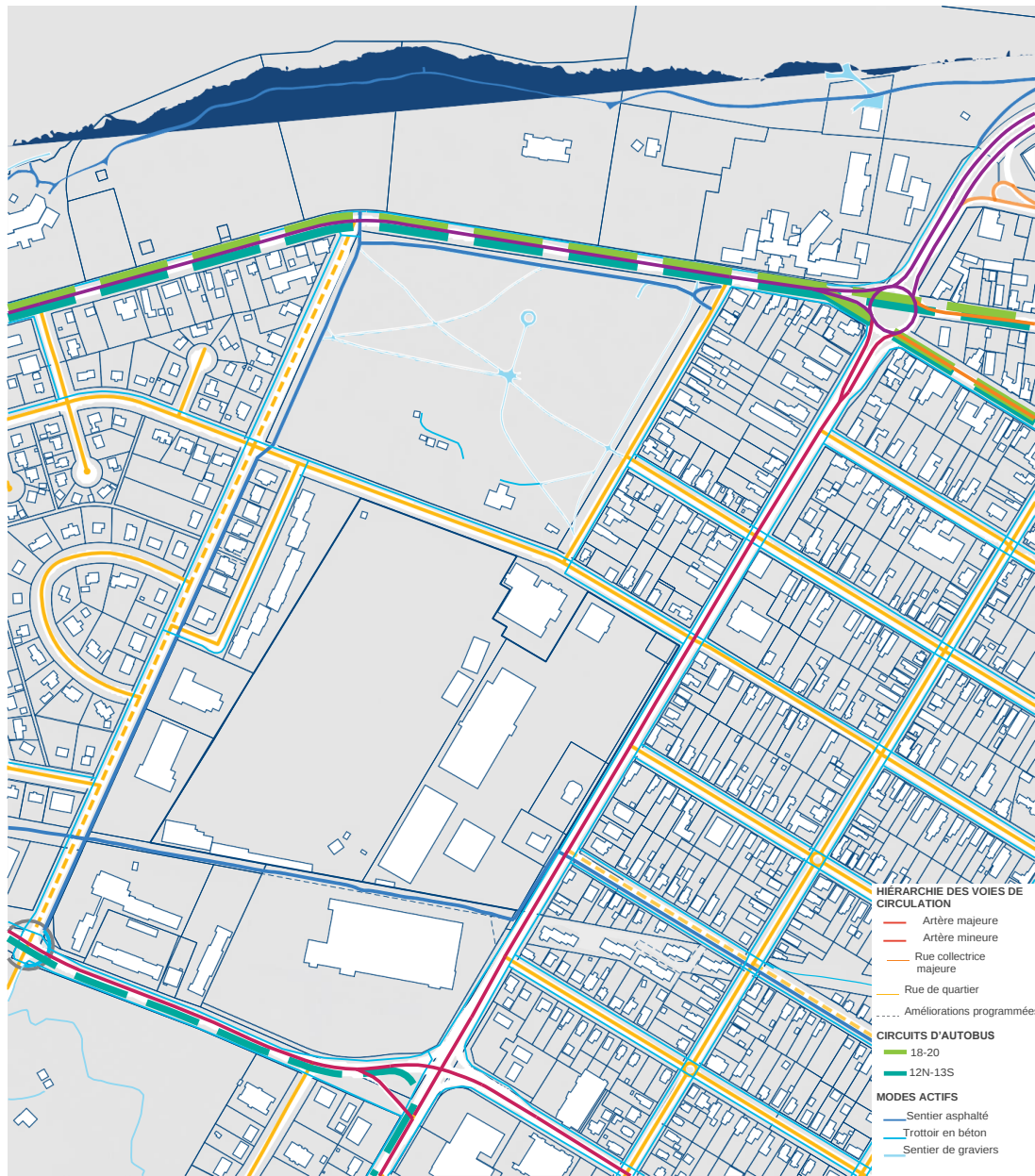


Figure 10 - Plan de la circulation sur le site

Actuellement, le terrain d'exposition est situé à moins de 400 mètres des arrêts de transport en commun le long du chemin Woodstock. Toutefois, aucun circuit d'autobus ne se rend directement sur le site. Les circuits 12N Brookside et 13S Prospect font une grande boucle autour du site, empruntant l'allée Wagooners, le chemin Hanwell et le chemin Woodstock. Par conséquent, le site, le Centre pour aînés Stepping Stone et le centre culturel voisins bénéficieraient d'une liaison de transport en commun plus directe.

L'ajout de nouveaux usages, de nouveaux résidents et de nouvelles activités sur le site entraînera une augmentation de la demande de transport en commun. Il faudra répondre à cette demande en améliorant le réseau, possiblement au moyen de nouvelles infrastructures le long de la rue Smythe et de la rue Saunders.

2.15 Services

Les services d'égouts, d'eau et de drainage des eaux pluviales constituent des éléments clés pour la valorisation du terrain d'exposition. Les travaux d'aménagement devront être échelonnés de manière stratégique, afin de répondre aux besoins de viabilisation du site dans son ensemble.

Égouts sanitaires

Il existe des conduites principales d'égout sanitaire sur les quatre côtés du terrain d'exposition, qui pourraient servir à de futurs aménagements.

- À l'est : La rue Smythe est dotée d'une conduite principale existante de 200 mm de diamètre (1935).
- Au nord : La rue Saunders est dotée d'une conduite principale existante de 200 mm de diamètre (1935).
- À l'ouest : Une conduite principale existante en terre cuite de 250 mm de diamètre (1952) qui se raccorde à la conduite principale existante de l'avenue Rockwood via une conduite principale en PVC de 300 mm de diamètre installée en 1995.
- Au sud : Une conduite principale existante en PVC de 300 mm de diamètre sous un sentier piétonnier existant (1995).

En raison de la topographie extrêmement plane du site, il pourrait être difficile de respecter certaines exigences de la municipalité, à savoir une couverture de 1,8 m et une pente minimale de 1,0 % pour les nouvelles conduites d'égout sanitaire et les nouveaux services.

Puisque le terrain d'exposition mesure environ 350 m sur son axe longitudinal, si une nouvelle conduite principale d'égout sanitaire devait traverser tout le site, elle nécessiterait un changement de niveau de 3,5 m sur toute cette longueur. Ce travail exigerait de grands volumes de matériaux de remblayage ou une station de pompage dont le coût pourrait être prohibitif pour les promoteurs potentiels.

En raison de ce défi de niveau, une approche stratégique doit être adoptée pour les services d'égout sanitaire. Les aménagements situés sur le périmètre du site devront être reliés à la conduite principale la plus proche afin de réduire au minimum les besoins en remblayage. Les aménagements situés près du centre du site devront peut-être être raccordés à la conduite principale existante la plus profonde ou nécessiter une station de pompage pour réduire au minimum le remblayage. Cependant, le mandat de cette étude ne prévoit pas d'analyse de la capacité disponible dans les conduites d'égout sanitaire existantes.

Avant de débiter des travaux d'aménagement, il est recommandé d'effectuer une étude pour s'assurer que l'infrastructure adjacente existante peut accueillir une augmentation potentielle de débit.

Eau

Des conduites d'eau principales sont déjà en place sur les quatre côtés du terrain d'exposition qui pourraient servir à une valorisation future.

- À l'est : La rue Smythe est dotée d'une conduite d'eau principale en fonte de 200 mm de diamètre (1935) et d'une conduite d'eau principale en fonte de 450 mm de diamètre (1953).
- Au nord : La rue Saunders est dotée d'une conduite d'eau principale en fonte de 150 mm de diamètre (1952) et d'une conduite d'eau principale en acier ductile de 450 mm de diamètre (2007).
- À l'ouest : L'avenue Rockwood est dotée d'une conduite d'eau principale en fonte de 150 mm de diamètre (1953) et d'une conduite d'eau principale en acier ductile de 450 mm de diamètre (2007). Le raccordement à la conduite d'eau principale de l'avenue Rockwood nécessiterait l'installation

d'une nouvelle conduite sur une courte distance le long du sentier piétonnier au sud du site.

- Au sud : Une conduite principale d'eau existante en fonte ductile de 200 mm de diamètre (1995) passe sous le sentier pédestre à l'angle sud-est du site.

Le site du terrain d'exposition est situé dans la zone de basse pression sud avec un niveau d'eau total de 57,7 m et l'élévation actuelle du site est d'environ 10,5 m. La pression statique de l'eau sur le terrain devrait être d'environ 47,2 mètres de hauteur, soit 67 psi. Il s'agit d'une pression d'eau appropriée pour des habitations résidentielles à faible densité.

Les bâtiments à plusieurs étages et les bâtiments nécessitant un système de gicleurs doivent faire l'objet d'une analyse plus approfondie pour déterminer si une pompe à incendie est nécessaire.

Eaux pluviales

Actuellement, l'infrastructure d'égouts pluviaux sur le terrain d'exposition est réduite au minimum. Dans le quadrant sud-est du site, on trouve une série de puisards reliés à une canalisation pluviale existante de 900 mm de diamètre sous la rue Smythe. Dans le quadrant nord-est, on trouve une série de puisards qui se raccordent également à la conduite principale de la rue Smythe, d'un diamètre de 900 mm. Cette infrastructure semble avoir été installée dans les années 1980.

Des conduites principales d'égout pluvial sont déjà en place sur les quatre côtés du terrain d'exposition qui pourraient servir à une valorisation future. En raison de la topographie extrêmement plane du site, la conception d'un nouveau système de gestion des eaux pluviales constituera une difficulté. Des matériaux de remblayage de l'extérieur pourraient être nécessaires pour couvrir les conduites d'eaux pluviales et assurer des pentes adéquates pour le drainage de surface.

Le système de gestion des eaux pluviales du site comprendra probablement une combinaison d'installations de rétention souterraines et en surface, intégrant des contrôles de développement à faible impact (DFI) ainsi que l'aménagement paysager du site afin de respecter

les lignes directrices de 2008 sur les infrastructures de gestion des eaux pluviales de la Ville de Fredericton.

Le pic de ruissellement après le réaménagement du site ne devra pas dépasser ce qui existait auparavant. Le traitement des eaux de ruissellement sera examiné si nécessaire.

216 Secteur protégé du champ de captage

La Ville de Fredericton est approvisionnée en eau potable par une série de puits forés qui captent l'eau de sources souterraines situées sous le centre-ville. Afin de maintenir la quantité et la qualité des diverses sources d'approvisionnement en eau souterraine dans la province, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a promulgué le Décret de désignation du secteur protégé des champs de captage, en vertu de la *Loi sur l'assainissement de l'eau*. Le décret de désignation classe les sols entourant les puits d'eau en zones A, B ou C et impose des interdictions ou des restrictions au stockage de produits chimiques et à l'utilisation du sol dans ces zones. Le terrain d'exposition est partiellement en zone A et partiellement en zone B.

La zone A est la zone la plus proche d'une tête de puits et la plus exposée à d'éventuels contaminants. Dans le but de protéger l'approvisionnement en eau potable, la zone A est soumise aux contrôles les plus stricts de stockage et de manutention de produits chimiques. Concernant les nouveaux aménagements, la zone A permet la construction de nouveaux logements collectifs ou individuels à condition qu'ils soient desservis par un réseau d'égouts sanitaires existant. Les nouvelles constructions commerciales, institutionnelles et industrielles ne sont pas autorisées dans une zone A, à moins qu'une exemption soit préalablement octroyée.

La zone B est située à l'extérieur de la zone A, là où le risque de contamination de la nappe phréatique à proximité de la tête de puits est moindre. En raison du risque réduit de contamination, la zone B comporte moins de restrictions que la zone A, ce qui permet d'ériger des installations de loisirs, des habitations multifamiliales ou unifamiliales, des bâtiments commerciaux, des bâtiments institutionnels et des bâtiments industriels.

Dans le cadre de l'élaboration de ce plan, les autorités municipales ont transmis au gouvernement provincial une demande d'exemption du Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage (*Loi sur l'assainissement de l'eau*).

Cette demande d'exemption a été faite pour garantir spécifiquement que les services et l'accès, par le biais des voies de circulation et des emprises publiques, puissent être fournis aux utilisations proposées autorisées dans la zone A. La demande a été approuvée et l'exemption a été accordée le 14 avril 2021.

2.17 Situation du marché

Pour appréhender l'absorption potentielle de différents aménagements sur le site, une analyse de marché a été réalisée. Des détails de cette étude sont présentés à l'annexe A (Contexte du projet).

Aspect résidentiel

Le terrain d'exposition représente un emplacement de grande valeur, au centre d'un secteur résidentiel contemporain bien établi, à proximité du centre-ville de Fredericton. Le site pourrait accommoder un éventail de logements qui permettraient de combler les lacunes du marché et de proposer des solutions à prix accessibles s'intégrant bien dans le tissu local. Le secteur entourant le site NBEX présente actuellement un mélange très marqué de maisons unifamiliales traditionnelles neuves, de maisons unifamiliales plus anciennes et plus petites et d'immeubles locatifs de 3 à 5 étages. Les emplacements situés dans un rayon de 10 à 15 minutes à pied des centres-villes du Canada sont de plus en plus recherchés et le terrain d'exposition offre une excellente possibilité pour ce type de construction résidentielle.

D'ici 2030, le marché total de Fredericton pourrait absorber 2 345 unités résidentielles multifamiliales supplémentaires. Les tendances actuelles des mises en chantier et des nouvelles constructions confirment que le centre-ville de Fredericton sera probablement l'un des endroits les plus recherchés pour les logements multifamiliaux. Il est donc raisonnable de penser que le terrain d'exposition pourrait attirer une part équitable de cette demande future, compte tenu de

son emplacement favorable et des atouts du quartier, dans le cadre d'une vision cohérente et bien pensée.

Compte tenu du potentiel du terrain d'exposition, il est tout à fait possible qu'il puisse répondre à 30 % de la demande de nouvelles unités prévue d'ici 2030. Dans un tel cas, le site pourrait donc accueillir environ 700 nouvelles unités multifamiliales durant cette période. Le site serait très bien placé pour proposer une combinaison de produits à vendre et locatifs qui contiendrait un mélange de types d'unités reflétant largement les tendances actuellement observées dans les centres-villes en croissance.

Aspect commercial

En raison de son emplacement à proximité du centre-ville, on s'attend à ce que la partie pour commerces du terrain d'exposition soit présentée comme un ensemble commercial de quartier desservant la population locale. Cette attente est renforcée par l'existence d'un noyau de commerces et de services locaux à l'intersection de la rue Smythe et de l'allée Waggoners, ainsi que par les secteurs de magasins plus importants le long de la rue Prospect et de la rue Regent/route 101 (au sud de la voie de contournement de Fredericton). Selon l'analyse de marché présentée dans le document de contexte du projet (annexe A), avec un noyau de 800 résidents, le site du terrain d'exposition pourrait devenir un village commercial local dynamique offrant près de 50 000 pieds carrés d'espace de magasins et d'établissements de services.

Cette population serait suffisante pour faire vivre une petite épicerie de quartier (8 000 pieds carrés), notamment un magasin de produits locaux ou un marché public, qui serait le point d'ancrage d'un village de petits commerces sur le terrain d'exposition, comprenant par exemple une pharmacie, un boulanger/traiteur, un magasin de vins et spiritueux, quelques boutiques locales spécialisées (ameublement et accessoires de maison, jouets, loisirs, livres, etc.), au moins un et peut-être plusieurs restaurants décontractés avec service aux tables ainsi que divers établissements de services personnels et professionnels. Des bureaux non commerciaux pourraient également apporter des avantages et des emplois supplémentaires. En outre, des éléments non commerciaux pourraient être intégrés aux petits commerces pour servir de moteurs à la demande commerciale, comme des dépanneurs et des salles de conditionnement physique.

22 Contexte politique

Comme indiqué dans les objectifs du projet, il est essentiel que le plan d'aménagement du site respecte et porte toutes les priorités et tous les plans municipaux de croissance auxquels il est rattaché. Cette harmonisation est nécessaire pour que le plan d'aménagement du site s'intègre aux cadres et aux initiatives de planification de la Ville et réponde aux besoins connus des Frederictoniens.

Les principaux plans municipaux auxquels le présent plan fait référence sont la Stratégie de croissance et Imagine Fredericton.

22.1 Stratégie de croissance

La stratégie de croissance de Fredericton (2017) détermine où et comment la ville de Fredericton devrait se développer au cours des 25 prochaines années. Fredericton a connu et devrait continuer à connaître une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne provinciale, pour dépasser les 90 000 habitants d'ici 2041. La stratégie de croissance place le terrain d'exposition comme étant juste à l'extérieur du « centre de gravité » ou d'activité actuel de la ville, mais à l'intérieur du noyau urbain, qui constitue un secteur clé pour la croissance interne et l'intensification. La densité résidentielle brute visée pour le noyau urbain est de 90 personnes par hectare. Cet objectif devrait être atteint par le biais d'une intensification, avec des immeubles de 2 à 4 étages le long des artères principales nord-sud (y compris la rue Smythe) et certains emplacements intérieurs construits jusqu'à 10 étages. Le document de stratégie de croissance contient l'analyse, le contexte et les orientations du plan municipal, intitulé Imagine Fredericton.

Le plan d'aménagement du site NBEX tient compte de l'intensification requise par le plan de croissance, en recommandant des scénarios qui favorisent des formules résidentielles de moyenne densité, de haute densité et à usage mixte dans la superficie du plan, augmentant ainsi le nombre de résidents dans le noyau sud. La densité supplémentaire renforcera également le dynamisme du site, facilitera une connexion plus vivante à la rue Smythe et créera un lien avec le centre-ville en générant de nouvelles

20 | Terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick

liaisons de transport actif par le biais de rues connectées et d'espaces ouverts.

22.2 Notre plan municipal : Imagine Fredericton

Le plan municipal réglementaire de la Ville de Fredericton est intitulé « Imagine Fredericton ». S'appuyant sur la stratégie de croissance, Imagine Fredericton établit neuf objectifs d'action locale accompagnés d'un cadre d'utilisation du sol et de politiques de développement futur de la ville. En outre, le terrain d'exposition est situé dans le noyau urbain de la ville et dans la désignation d'utilisation du sol correspondant au noyau sud. Comme on prévoit que le noyau urbain accueillera environ 8 000 personnes de plus, soit un quart de la croissance de la ville jusqu'en 2041, le site constitue un emplacement de choix dans le noyau sud pour l'intensification urbaine et la croissance interne.

Dans le but de faciliter une croissance et un développement plus ciblés, Imagine Fredericton propose des orientations pour la création et la mise en œuvre de plans municipaux secondaires. Le terrain d'exposition sera rattaché au plan municipal secondaire du noyau sud lorsqu'il sera créé ou fera l'objet de son propre plan municipal secondaire. D'ici là, la politique 2.2.1 (14) du plan municipal limite toute intensification accrue des utilisations sur le site. On prévoit que le présent plan d'aménagement du site servira de base à la création d'un nouveau plan municipal secondaire, permettant ainsi l'intensification et le développement du site dans le cadre d'Imagine Fredericton. Avant l'adoption d'un nouveau plan municipal secondaire, tout aménagement de moyenne ou de grande hauteur dans le noyau sud est assujéti aux directives de conception du domaine bâti du centre-ville (City Centre Built Form Design Guidelines).

Les politiques générales d'Imagine Fredericton encouragent une variété d'utilisations potentielles du terrain d'exposition. Les petits commerces et bureaux, ainsi que les habitations intercalaires compatibles, sont favorisés dans le noyau sud et le long de la rue Smythe, dans le cadre de la transition vers le centre-ville. Le besoin de diversification et d'abordabilité des logements à l'échelle de la ville est également souligné, de même que le besoin de nouvelles installations de loisirs (y compris une piscine intérieure et un complexe sportif). Le plan Imagine Fredericton préconise un développement plus durable et la construction de bâtiments écologiques ainsi qu'une plus grande attention au transport actif et à la connectivité des transports en commun. Il encourage également l'expansion des activités touristiques et une concentration d'organismes artistiques et culturels proposant diverses activités dans le noyau urbain.

Le plan d'aménagement du site NBEX répond à Imagine Fredericton au moyen d'idées de développement qui augmentent la densité et l'abordabilité grâce à une diversité de formes d'habitation dans le noyau sud. Les nouveaux aménagements seront reliés aux réseaux de transport actif existants et prévus, offriront de nouvelles possibilités de loisirs et renforceront la contribution de Fredericton Exhibition Limited à l'économie et au tourisme.

2.3 Défis et possibilités

Plusieurs caractéristiques du terrain d'exposition sont à la fois source de possibilités et de défis pour l'aménagement du site. Certains défis sont liés à des conditions physiques ou politiques qui auront un impact sur la forme des nouveaux aménagements, tandis que d'autres relèvent de capacités, de partenariats et de forces plus immatérielles qui influenceront à leur manière la valorisation du site. Le plan de développement du site propose des pistes pour relever ces défis et saisir les possibilités qu'offre ce projet dans le cadre de ses trois scénarios d'aménagement adaptables.

2.3.1 Partenariats : avancer ensemble

La configuration foncière du terrain d'exposition est unique en ce sens que la Ville est propriétaire des terrains, mais que Fredericton Exhibition Limited conserve les droits d'utilisation par le biais d'un contrat de location à long terme. Dans le passé, cette situation a limité le développement du site, car Fredericton Exhibition Limited ne pouvait pas intensifier ou modifier ses utilisations et la Ville ne recevait aucune recette fiscale de ces terrains (figure 11).



Figure 11 - Avancer ensemble

Il existe actuellement une occasion intéressante de sortir de ce cercle vicieux grâce à un projet stratégique structurant qui profiterait à la fois à Fredericton Exhibition Limited et à la Ville. Cette occasion a été officiellement reconnue par la création d'un comité mixte d'aménagement du site (CMAS). Grâce à ce partenariat, Fredericton Exhibition Limited pourra tirer des revenus de la vente d'une partie des terrains dont elle a actuellement le contrôle indéfini, qui pourront être utilisés pour assurer la viabilité à long terme de l'organisation et de ses installations. De même, la Ville profitera de l'aménagement des terrains excédentaires grâce aux installations supplémentaires qui seront érigées, aux recettes fiscales qu'elle recevra et à la possibilité d'atteindre les objectifs d'Imagine Fredericton.

Il existe d'importantes possibilités de partenariat pour la création d'installations partagées dans la partie du site sous exploitation de Fredericton Exhibition Limited. En s'appuyant sur l'infusion de capital créée par la vente de terrains excédentaires à des fins de développement, la Ville et d'autres partenaires peuvent collaborer avec Fredericton Exhibition Limited pour envisager des installations collectives, événementielles et agricoles qui pourraient être utilisées pour NBEX ainsi que pour des usages publics et d'action locale. De nombreuses installations de Fredericton Exhibition Limited approchent de leur fin de vie et doivent être remplacées ou modernisées. En outre, certaines de ces installations sont peu polyvalentes, ce qui pose des difficultés pour leur utilisation et leur adaptation dans le futur. La création de nouveaux espaces polyvalents et l'amélioration des espaces existants permettraient à Fredericton Exhibition Limited d'accueillir une plus grande variété d'événements, d'activités et d'organisations.

232 Réconciliation : respect du territoire traditionnel des Wolastoqiyik

Le terrain d'exposition est situé sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik. Fredericton Exhibition Limited et la Ville devront entretenir des relations suivies avec les Premières Nations tout au long de la durée de vie de ce plan pour s'assurer que les droits territoriaux sont respectés et honorés. Des protocoles doivent être établis et appliqués pour garantir la protection de toute ressource culturelle ou archéologique découverte durant les travaux d'aménagement.

Il existe également de nombreuses possibilités de collaborer avec les Premières Nations dans le cadre de projets de développement qui contribueraient aux bonnes relations et à la réconciliation.

233 Une croissance durable : augmentation de la densité dans le noyau sud

Le terrain d'exposition a un potentiel de croissance important dans le noyau sud, tel qu'établi par la stratégie de croissance de Fredericton et Imagine Fredericton. Le site peut accueillir des logements dont le cœur urbain a grand besoin ainsi que de nouveaux services et équipements pour la population croissante du centre-ville. Le site peut également ajouter de la densité dans le noyau sud en redirigeant la pression de développement des zones patrimoniales sensibles sur le plateau résidentiel. Actuellement, le climat du marché est propice à la croissance dans ce secteur. Une densité supplémentaire sur le site permettrait également de faire avancer les objectifs de Fredericton Exhibition Limited et de la Ville en augmentant la valeur des terrains excédentaires et les recettes fiscales que le site peut générer. Si les tendances actuelles du marché du logement et de croissance économique générale se maintiennent, le développement du site pourrait se faire relativement rapidement. Par contre, si la croissance économique venait à ralentir, la valorisation de ce site stratégique et du reste du noyau sud pourrait prendre plus de temps.

234 Logements abordables : favoriser l'innovation et l'inclusion

Tout au long des consultations du public et des intervenants, le thème le plus récurrent a sans conteste été la pénurie critique de logements abordables à Fredericton, un phénomène exacerbé par l'augmentation de la demande et des coûts de location ainsi que par la stagnation relative des aides financières et des suppléments de loyer pour les logements abordables. En 2019, le taux d'inoccupation des appartements était de 1,4 %, ce qui est bien en dessous de la moyenne canadienne.

Par ailleurs, le plan d'aménagement du site doit également contribuer à la viabilité financière de Fredericton Exhibition Limited, ce qui nécessite la vente de terrains à la valeur du marché pour financer les améliorations du site. Il n'est pas possible de maintenir la viabilité financière de Fredericton Exhibition Limited et de subventionner des logements abordables en vendant des terrains au rabais. La Ville et Fredericton Exhibition Limited devront faire preuve de créativité pour trouver d'autres moyens de générer de la valeur et des incitatifs en vue de fournir des logements abordables sur le site tout en veillant à ce qu'un élan inclusif émerge de ce projet.

Récemment, le gouvernement fédéral a mis en place d'importantes mesures d'incitation et de financement pour les projets de logement abordables et les projets locatifs construits à cet effet, par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au Nouveau-Brunswick, le logement abordable relève de la responsabilité du gouvernement provincial. Le terrain d'exposition offre une excellente occasion d'établir des partenariats avec des organismes de logement privés et sans but lucratif, en plus de la SCHL et du financement provincial, afin de créer des solutions de logement abordable.

La Ville devrait travailler avec la province, la SCHL et les fournisseurs de logements abordables afin d'établir des partenariats créatifs pour offrir des logements abordables dans le cadre du projet d'aménagement du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick.

2.3.5 Raccordements d'espaces ouverts pour créer un réseau vert

Le terrain d'exposition est situé dans un endroit exceptionnel par rapport aux parcs et aux sentiers de la ville, à proximité du parc O'Dell et du parc Wilmot. De plus, il est raccordé au sentier riverain Sud qui, avec le sentier de la Vallée et le sentier Urbain, relie la plupart des principales destinations de la ville et les quartiers du centre.

Il est donc possible d'aménager de nouveaux espaces ouverts dans le terrain d'exposition qui pourraient être reliés aux espaces et aux sentiers adjacents.

Il serait également possible pour NBEX de permettre à certaines parties des événements de se dérouler dans des espaces ouverts municipaux afin d'inviter une plus grande participation de la communauté et de dynamiser ces espaces.

2.3.6 Installations à usage partagé : accroître les possibilités de loisirs intérieurs

Au cours des consultations avec le public et les intervenants, ainsi que lors de discussions entre la Ville et Fredericton Exhibition Limited, on a décelé un manque d'espaces ouverts intérieurs de grande à moyenne taille accessibles au public au centre-ville pour des rassemblements ou des activités sportives ou récréatives. Par exemple, pour proposer au centre-ville des événements de sports organisés de type football en salle, basket-ball et volley-ball, ainsi que des événements de moindre envergure comme des cours de danse et de gymnastique, il faut des espaces appropriés. De telles installations existent dans la ville, notamment dans le complexe sportif de Nashwaaksis, mais elles sont généralement en périphérie et ne répondent pas aux besoins actuels ou futurs des populations du centre-ville et du noyau sud.

Ce projet offre la possibilité de créer un complexe sportif à usage partagé dans le cadre d'une entente entre Fredericton Exhibition Limited et la Ville ou un autre partenaire. Le complexe sportif devra être conçu pour répondre aux exigences d'utilisation d'un complexe agricole et proposer des équipements de loisirs accessibles au public, comme indiqué ci-dessus. Un partenariat entre Fredericton Exhibition Limited et une autre entité aiderait au financement et à l'organisation d'activités dans les installations. Une entente pourrait être conclue selon laquelle Fredericton Exhibition Limited aurait la possibilité d'utiliser les installations pour ses plus grands événements, pendant sa saison la plus chargée, tandis que le partenaire pourrait utiliser les installations pendant le reste de l'année en offrant un accès public et des possibilités de sports ou de loisirs sur le site. Tout comme le complexe sportif de Nashwaaksis, on pourrait envisager un partenariat avec une école pour qu'une certaine partie soit utilisée comme gymnase principal de l'école pendant l'année scolaire, puis ouverte à la collectivité et à Fredericton Exhibition Limited pendant les mois d'été. Une telle entente pourrait également profiter à l'école qui aurait accès à un espace supplémentaire dans le gymnase adjacent, au-delà de ses besoins de base, pour les moments où un plus grand espace est nécessaire.

Dans l'ensemble, un complexe à usage partagé sur le site pourrait profiter grandement à Fredericton Exhibition Limited et à tout autre partenaire potentiel et pourrait devenir le principal moyen de créer un espace intérieur plus polyvalent pour toutes sortes d'activités.

2.3.7 Connexions routières : établissement d'un réseau à maillage fin

L'accès aux zones situées à l'ouest des installations actuelles de Fredericton Exhibition Limited est très limité. Seule la rue Saunders borde ces espaces sur le périmètre nord. Les accès publics et privés qui traversent la partie est du site en alignement avec la rue Aberdeen et la rue Argyle seront importants pour améliorer les accès à la rue Smythe, ainsi que les reconfigurations connexes de la topographie du terrain d'exposition. Il pourrait en résulter un moyen d'établir une plus grande connectivité sur l'ensemble du site.

2.3.8 Emplacement d'une école : synergies pour une vie de quartier plus complète

La province souhaite déplacer l'école intermédiaire de la rue George au centre-ville de Fredericton. Le terrain d'exposition fait partie des possibilités envisageables, étant donné son emplacement dans le noyau sud en pleine croissance et son accès incomparable à de grands espaces verts. Une école sur le site devrait être aménagée de manière à ne pas nuire aux activités de Fredericton Exhibition Limited. Pour réduire au minimum le coût d'opportunité de ces terrains de premier choix, l'école devrait également être développée dans un format urbain, ce qui implique un emplacement et une empreinte physique nettement moindres que pour une nouvelle école typique.

Les écoles de format urbain sont généralement des bâtiments à plusieurs étages orientés vers la rue qui partagent des espaces publics ouverts et des installations de loisirs adjacentes pour les récréations et les sports. Les terrains pour une école de format urbain seraient acquis par le biais d'un accord avec la province, sur la base d'une évaluation à la juste valeur marchande, ou par un échange potentiel de terrains contre l'emplacement actuel de la rue George. Si un échange de terrains devait avoir lieu, les terrains acquis seraient soumis au même accord sur les produits de transactions immobilières entre Fredericton Exhibition Limited et la Ville.

Une école sur le site aiderait à créer une collectivité complète et accessible à pied. Elle assurerait l'activation quotidienne du site et permettrait des synergies avec les espaces ouverts environnants, les installations récréatives potentielles et les programmes agricoles, récréatifs et d'action locale de Fredericton Exhibition Limited. Bien qu'elle ne soit pas essentielle à la réussite de l'aménagement du site, une école dans le centre urbain répondrait à un besoin important et permettrait à la zone d'attirer davantage de familles avec enfants.

2.3.9 Le cœur de la vie locale : un rôle de proximité accru pour le terrain d'exposition

Durant les consultations, le mot le plus souvent cité pour décrire l'avenir du terrain d'exposition fut « communauté », ce qui souligne le désir de voir le site mieux intégré dans la vie quotidienne des résidents, des visiteurs et des quartiers environnants. Entre son identité agricole permanente et ses importantes installations polyvalentes, Fredericton Exhibition Limited a une occasion unique de jouer un nouveau rôle de facilitateur de proximité et de rapprochement.

Il existe plusieurs organisations d'action locale, de services et de loisirs à proximité du terrain d'exposition, y compris ses voisins directs : le Centre pour aînés Stepping Stone, le Capital Winter Club et le centre culturel. Cette contiguïté constitue une occasion pour Fredericton Exhibition Limited d'établir des partenariats qui renforceront l'intégration du site dans la vie quotidienne des Frederictoniens.

Fredericton Exhibition Limited pourrait élargir son rôle actuel en s'intéressant à l'agriculture urbaine et à l'éducation par le biais d'ententes. L'établissement de synergies avec d'autres organisations agricoles et associatives de la région pourrait être un moyen efficace d'utiliser le site les jours où il n'y a pas d'événement. La construction de nouvelles installations ou la rénovation d'installations existantes pourraient intégrer divers nouveaux éléments sur le site, notamment des espaces pour les événements, les rassemblements ou les marchés et des cuisines communautaires, qui pourraient être loués à d'autres organisations locales pour générer des revenus et renforcer le lien social. De cette façon, Fredericton Exhibition Limited pourrait surmonter la perception actuelle de « lieu mort » les jours sans événement. La mise en valeur des espaces extérieurs par l'ajout d'une capacité d'accueil d'événements et de sports sur le stationnement contribuerait également à atténuer la perception d'inactivité.

23.10 Secteurs protégés du champ de captage : adaptation aux contraintes

Le Décret de désignation du secteur protégé des champs de captage promulgué en vertu de la *Loi sur l'assainissement de l'eau* présente le plus grand défi à l'utilisation du site. La partie nord-ouest du site est en zone A, ce qui restreint fortement les utilisations, ne permettant que certaines constructions résidentielles et des espaces ouverts. Si des assouplissements pour des utilisations supplémentaires sont techniquement possibles, ils sont actuellement rares et ne doivent pas être pris en compte dans un plan à long terme. Le plan devra donc veiller à ce que seuls des logements et des espaces ouverts soient prévus dans ce secteur.

Cependant, en cas de changement dans la capacité perçue d'appliquer des assouplissements aux règlements provinciaux à l'avenir, des éléments d'agriculture urbaine de faible intensité devraient être encouragés sur l'ensemble du site, y compris des utilisations provisoires comme de petits jardins communautaires, de l'agriculture commerciale sur de petites parcelles ou de l'agriculture de recherche. De telles possibilités ne doivent être envisagées que si les propositions démontrent qu'elles n'ajoutent pas de risque excessif à la qualité des eaux souterraines en

dessous du site.

Pour le prouver, il faudra probablement recourir à des méthodes uniques de séparation des eaux de drainage et à des évaluations d'experts décrivant l'efficacité et les risques des mesures proposées. Avant de prévoir des activités d'agriculture urbaine, il faudra prêter attention à d'éventuels changements futurs dans l'interprétation du libellé du Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage (*Loi sur l'assainissement de l'eau*).

Une demande d'exemption a été approuvée le 14 avril 2021 pour garantir spécifiquement que les services et l'accès, par le biais des voies de circulation et des emprises publiques, puissent être fournis aux utilisations proposées autorisées dans la zone A. Tout développement futur dans la superficie du plan doit respecter les conditions décrites dans l'exemption.

23.11 Transport en commun : création d'une liaison plus directe

Le terrain d'exposition n'est actuellement desservi par aucune liaison directe de transport en commun. Les nouveaux aménagements sur le site et les installations environnantes (le parc Wilmot, le Centre pour aînés Stepping Stone et le centre culturel) bénéficieraient d'une liaison de transport en commun plus directe, lorsque la demande sera suffisante. Compte tenu de l'augmentation considérable de la densité de l'aménagement qui est prévisible sur le site, la Ville devrait reconfigurer ses itinéraires d'autobus actuels et offrir un service de transport en commun à haute fréquence sur le site afin de soutenir l'aménagement et l'accès en général au noyau sud. Un nouveau service de transport en commun aiderait également le site à devenir un lieu attrayant pour une plus grande diversité d'activités de proximité.

3 Vision de développement

La vision de ce plan constitue une aspiration globale pour le développement du site NBEX. Elle décrit ce à quoi le terrain d'exposition actuel ressemblera lorsque les aménagements seront terminés.

Cette vision est le fruit des désirs combinés de Fredericton Exhibition Limited, de la Ville, des acteurs du projet et du public. Elle s'appuie sur cinq principes généraux qui reviennent tout au long du plan et qui ont été intégrés dans toutes les décisions prises dans le cadre du projet. Ensemble, la vision et les principes forment les bases des trois scénarios adaptables d'aménagement présentés dans la section 4.

3.1 Vision

Le plan d'aménagement global créera un secteur urbain, dynamique et intégré à la vie locale qui ancrera NBEX dans la vie quotidienne des Frederictoniens, qui favorisera la croissance du noyau sud et qui ajoutera de nouveaux services pour les quartiers environnants et la ville dans son ensemble. Le site sera revitalisé par de nouvelles connexions, des espaces publics et des installations améliorées qui permettront une utilisation du lieu au quotidien, tout en permettant l'organisation d'un éventail d'événements.

Le terrain d'exposition favorisera une croissance durable du secteur qui attirera davantage de personnes dans le centre urbain de Fredericton. En appliquant les normes de conception les plus élevées, l'aménagement sera sûr, inclusif et universellement accessible.

3.2 Principes

Les principes du plan d'aménagement du site ont été élaborés à partir des objectifs du projet et des commentaires recueillis auprès du public et des intervenants. Ces principes ont guidé toutes les décisions prises dans le cadre du projet et orienteront tout développement futur dans la superficie du plan. Les principes du projet sont les suivants :

Partenariats : Dans le cadre du CMAS, Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton travailleront en collaboration avec les Premières Nations et d'autres partenaires pour créer une vision du site qui renforce et respecte les objectifs des deux organisations.

Élévation : Le projet élèvera le rôle de Fredericton Exhibition Limited dans la région, contribuant à sa pérennité et à son intégration dans le tissu local tout en demeurant fidèle aux racines agricoles du site.

Valorisation à vocation locale : Le projet réunira des intervenants et des organisations autres que Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton de manière à trouver des synergies d'utilisation au service des quartiers environnants et du Grand Fredericton.

Développement durable : Le projet contribuera au tissu économique, culturel, social et environnemental de Fredericton.

Consultation et inclusion : Le projet sollicitera et prendra en compte divers points de vue et fera la promotion de principes de conception qui favorisent l'inclusion dans la création d'une vision pour le site, en reconnaissant que ces points de vue enrichiront les résultats finaux du projet.

3.3 Un rôle en transformation pour Fredericton Exhibition Limited

Fredericton Exhibition Limited a pris l'engagement de faire évoluer son rôle dans la province et à Fredericton. En s'appuyant sur son passé de célébrations, de rassemblements et d'agriculture, cette évolution répond aux souhaits exprimés lors des consultations avec le public et les intervenants. Elle vise plus particulièrement à rassembler et à intégrer davantage le site dans le quotidien des Frederictoniens.

Ce rôle croissant au niveau citoyen devrait se focaliser sur les aspects suivants :

Catalyseur participatif : Une organisation agile et flexible convenant à une grande variété d'activités et d'événements culturels.

Horizons au-delà de l'exposition : Un espace où les Frederictoniens et les Néo-Brunswickois peuvent découvrir comment l'agriculture continue de façonner leur vie. Il faudrait établir des collaborations avec des entités agricoles florissantes, ainsi qu'avec des groupes associatifs, des organisations et des entreprises sociales locales pour les aider à raconter leur histoire et assurer le succès continu de Fredericton Exhibition Limited.

Mise en valeur de l'économie locale : Un espace pour les marchés, l'industrie locale de la restauration et des boissons et d'autres intervenants agroalimentaires, afin qu'ils deviennent une grappe d'entreprises bien connues et appréciées mettant en valeur les produits agricoles du Nouveau-Brunswick. Cet espace pourrait devenir un incubateur pour de nouvelles entités voulant commercialiser le savoir et les compétences locales sous forme de biens et de services locaux. Des stands d'alimentation pourraient être un premier catalyseur de cette évolution. En s'appuyant sur leur succès actuel, certains espaces (nouveaux ou existants) pourraient facilement être mis à la disposition de groupes d'entrepreneuriat social afin de permettre aux nouveaux arrivants et aux personnes marginalisées de créer sur place des entreprises alimentaires locales. Cependant, l'idée va au-delà de Fredericton Exhibition Limited et pourrait devenir un système autoalimenté de croissance

économique locale et de construction d'identité pour la ville et la région, un pôle identitaire et de réussite centré sur les atouts locaux.

Nouvelles liaisons interorganisationnelles : Établir des liens plus étroits avec le centre culturel, le Centre pour aînés Stepping Stone et le Capital Winter Club. Collaborer en mettant l'accent sur l'alimentation, l'entreprise sociale, la formation et les loisirs. Renforcer les liens intergénérationnels et interculturels au cœur de la ville.

Pôle de loisirs : Devenir un carrefour de sport et de loisirs communautaires dans le centre-ville pour toutes sortes de groupes. Utiliser des espaces intérieurs/extérieurs nouveaux et améliorés pour créer des aménagements plus polyvalents permettant à la population de se réunir dans le cadre de loisirs à l'échelle locale, en partenariat avec la ville et d'autres opérateurs.

Présentation d'événements : Continuer à proposer un lieu de qualité pour les grands spectacles, les foires et les expositions, tout en mettant en valeur les activités locales qui se déroulent également sur le site. Créer un terrain d'entente entre les organisations de grands événements, les entreprises locales et les organismes proposant des activités grâce à une plateforme partagée pouvant fonctionner avec succès sur plusieurs échelles.

3.4 Éléments clés d'aménagement du site

Les scénarios du plan d'aménagement du site misent sur neuf éléments clés. Ensemble, ces éléments permettront de concrétiser la vision de mobilisation de la population, grâce à un sentiment d'appartenance à la communauté, grâce à des équipements et à des aménagements qui dynamiseront le quartier et grâce à des connexions avec le reste de la ville. Les éléments clés constituent les composants de base des trois scénarios évolutifs décrits dans la section 4.



Figure 13 - Éléments clés du plan

3.4.1 Fredericton Exhibition Limited

Tous les scénarios faisant partie de la vision prévoient que les installations et les fonctions de Fredericton Exhibition Limited restent sur place. Les scénarios varient selon que les bâtiments seront conservés et améliorés ou carrément remplacés. Les modifications apportées aux bâtiments permettront une plus grande utilisation pour une plus grande variété d'événements et une utilisation accrue des installations pour des activités en toute saison.



3.4.2 Installations à usage partagé

Deux des trois scénarios présentés dans la section 4 envisagent de nouveaux espaces intérieurs polyvalents qui seraient aménagés grâce à des partenariats avec Fredericton Exhibition Limited. Il faudrait que ces espaces soient utilisés par Fredericton Exhibition Limited pour ses événements et qu'ils soient ensuite disponibles pour d'autres programmes ou activités communautaires. Les espaces intérieurs partagés profiteraient à la fois à Fredericton Exhibition Limited et à ses partenaires, contribuant ainsi à la multifonctionnalité souhaitée du site.



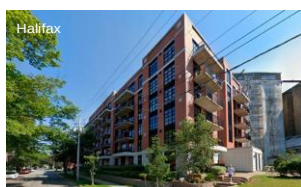
3.4.3 Espaces extérieurs polyvalents

Tous les scénarios envisagent des espaces extérieurs multifonctionnels polyvalents destinés à servir de parcs de stationnement, que ce soit pour organiser ou accueillir des spectacles, selon les besoins de Fredericton Exhibition Limited et des autres utilisateurs du site. Lorsque ces espaces ne seraient pas utilisés à ces fins, ils seraient convertis pour diverses d'activités extérieures temporaires : terrains de sport, marchés extérieurs, activités socioculturelles ou aires de rassemblement.



3.4.4 Aspect résidentiel

Les logements sur le site apporteront de nouveaux résidents et apporteront de l'animation dans le quartier. Cet élément s'inscrit également dans le cadre de la stratégie de croissance et du plan municipal Imagine Fredericton, qui prévoient tous deux une plus grande densité résidentielle dans le noyau sud. Les utilisations résidentielles permettront également de mieux exploiter l'extrémité nord du site, où le développement est limité en raison des réglementations de protection du champ de captage. Les trois scénarios de la section 4 prévoient qu'au moins 20 % des unités résidentielles seront abordables.



3.4.5 Usage mixte

Les zones à usage mixte seront constituées d'immeubles comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements au-dessus. Cette forme de valorisation contribue à dynamiser la rue et à créer des zones piétonnières, de sorte que les résidents auront facilement accès à différents produits et services commerciaux. Les aménagements à usage mixte peuvent également contribuer à la réalisation de logements abordables.



3.4.6 Aspect commercial

Les installations commerciales sur le site compléteront la vision de Fredericton Exhibition Limited en appuyant la gouvernance agricole et la production locale au moyen d'entreprises telles que marchés d'aliments locaux, brasseries ou restaurants. Des commerces contribueront à maintenir le site actif au quotidien. De plus, ils profiteront aux nouveaux résidents et aux quartiers environnants en offrant des services et des aménagements accessibles à pied.



3.4.7 École

Un partenariat solide avec la province pourrait permettre de créer une école de type urbain sur le site. L'école bénéficierait d'un emplacement à côté de grands espaces ouverts et d'installations polyvalentes au lieu d'une cour dédiée. Puisque la présence d'une école à cet endroit est tributaire de nombreux facteurs et de partenariats, le site pourrait aussi être aménagé pour des logements supplémentaires. Bien qu'elle ne soit pas essentielle à la réussite de l'aménagement du site, une école dans le centre urbain répondrait à un besoin important et permettrait à la zone d'attirer davantage de familles avec enfants.



3.4.8 Nouvel espace ouvert

L'espace ouvert est un ingrédient clé des trois scénarios, qui relie les autres éléments entre eux. Un espace ouvert créerait un lien au centre du site, aidant à relier le parc Odell au parc Wilmot et servirait d'espace d'agrément pour les nouveaux résidents, les communautés environnantes ainsi que toutes les personnes qui circulent dans le secteur ou vont au centre culturel.



3.4.9 Réseau de mobilité

Les rues constituent un élément essentiel du domaine public dans les trois scénarios. Les rues seront sûres et



agréables pour tous les usagers et tous les modes de transport, grâce à de larges trottoirs, des arbres de rue et des voies à circulation lente. Les bâtiments et le mobilier urbain seront conçus de manière à être accessibles aux piétons et aux personnes à mobilité réduite en toute saison. Des voies d'accès stratégiquement situées seront aménagées pour les grands véhicules (camions à bétail, autobus scolaires, etc.) de manière à éviter les conflits avec les autres usages du site.



4 Scénarios d'aménagement adaptables

Le plan d'aménagement du site propose trois scénarios d'aménagement flexibles permettant d'envisager un éventail de possibilités pour le site.

Ces trois scénarios prévoient différents niveaux de partenariat et de financement externe. Le plan permet d'aménager le site conformément aux principes directeurs et à la vision, avec un potentiel d'adaptation à l'évolution des conditions, des partenariats et des possibilités de financement. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les aménagements réellement construits ne seront probablement pas exactement identiques à ceux définis dans les scénarios présentés.

4.1 Aperçu des scénarios

Le plan d'aménagement du site a été structuré de manière à pouvoir l'adapter aux possibilités de partenariat et de financements ainsi qu'aux défis et aux possibilités qui se présenteront. Bien que les prévisions du marché aient servi de base au plan (annexe A), ces données sont également susceptibles de changer pendant la durée du plan. La flexibilité a été intégrée au plan par un ensemble de scénarios d'aménagement adaptables.

Les trois scénarios reposent sur les mêmes éléments clés du plan, déjà décrits dans la section 3.4. Leurs différences se situent dans l'utilisation de ces éléments, notamment :

- La configuration spatiale des éléments sur le site;
- La superficie accordée à chaque élément;
- Le niveau global d'investissement externe nécessaire aux aménagements;
- Les partenariats nécessaires pour réaliser les aménagements.

Le degré d'engagement des partenaires déterminera la possibilité d'inclure des installations communes sur le site, ainsi que le calendrier de construction, qui influencera la répartition des éléments sur le site au début ou au milieu du processus d'aménagement. Concernant les partenariats à grande échelle les plus importants, on pourrait retrouver des accords potentiels entre la Ville, Fredericton Exhibition Limited, le gouvernement provincial et d'autres entités, y compris des groupes à but non lucratif, ce qui pourrait débloquer le potentiel d'une école de format urbain (financée par la province) et d'un complexe sportif/agricole à gestion conjointe, qui pourraient organiser le partage de certains espaces.

D'autres partenariats potentiels pourraient avoir une grande importance et ne doivent donc pas être négligés. Il faudrait chercher à établir des partenariats de financement majeurs avec les gouvernements de la province et du fédéral pour l'aménagement de nouveaux espaces d'exposition améliorés, comme cela a été fait récemment à Calgary pour l'agrandissement du BMO Centre dans le parc du Stampede. Il faudrait également rechercher des partenariats avec des organismes sans but lucratif, la province et la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le financement et la construction de logements abordables dans le cadre du projet, mais aussi mettre en place des partenariats de financement à plus petite échelle entre Fredericton Exhibition Limited et les nombreuses entités locales à vocation sociale, récréative, éducative ou culturelle qui pourraient opérer sur le site, ce qui garantirait que les installations nouvelles ou améliorées puissent servir les visiteurs du site comme l'indique le plan.

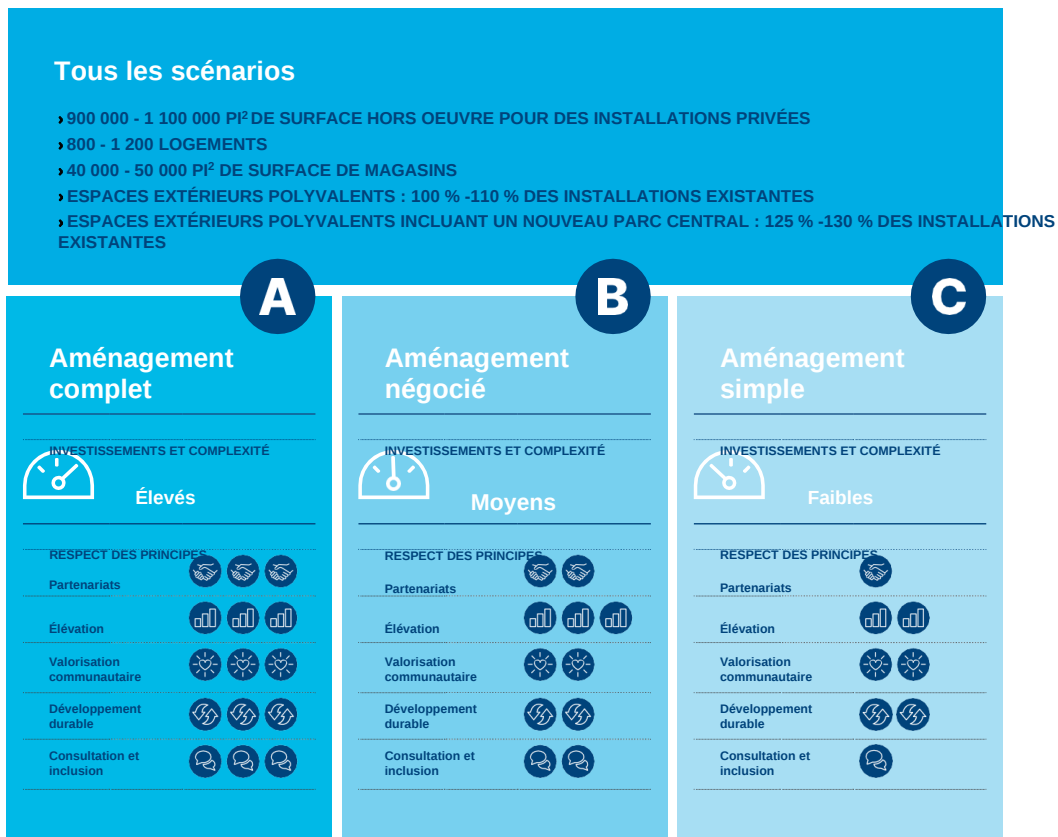


Figure 14 - Comparaison des trois scénarios d'aménagement adaptables



4.2 Scénario A : aménagement complet

4.2.1 Degré de partenariats externes

Le scénario A représente ce à quoi le site pourrait ressembler en cas de partenariats externes et d'investissements initiaux importants de la part de la municipalité et d'autres partenaires, en plus du réinvestissement de Fredericton Exhibition Limited.

4.2.2 Description

Fredericton Exhibition Ltd. et installations à usage partagé

S'appuyant sur des investissements externes initiaux substantiels, ce scénario comporte les changements les plus spectaculaires en termes de configuration globale du site. Le scénario suppose le développement d'installations entièrement nouvelles pour Fredericton Exhibition Limited et à usage partagé, ce qui permet à Fredericton

Exhibition Limited de rétablir sa présence sur le site sans entrave quant à l'emplacement et à la configuration de ses bâtiments actuels.

Le plan prévoit que les installations de Fredericton Exhibition Limited seraient situées le long de la bordure sud du site afin d'éviter la zone A de protection du champ de captage, celle qui est assujettie à des restrictions plus contraignantes. Les espaces à usage mixte proposés, y compris un complexe agricole et sportif combiné, serviraient d'espaces intérieurs polyvalents pour la tenue d'événements organisés par Fredericton Exhibition Limited et permettraient au public d'y avoir accès et d'en profiter tout au long de l'année. Ces nouvelles installations sont accompagnées d'importants espaces extérieurs polyvalents, conçus pour permettre du stationnement, l'installation d'une scène ou l'accueil d'un événement et des activités improvisées.

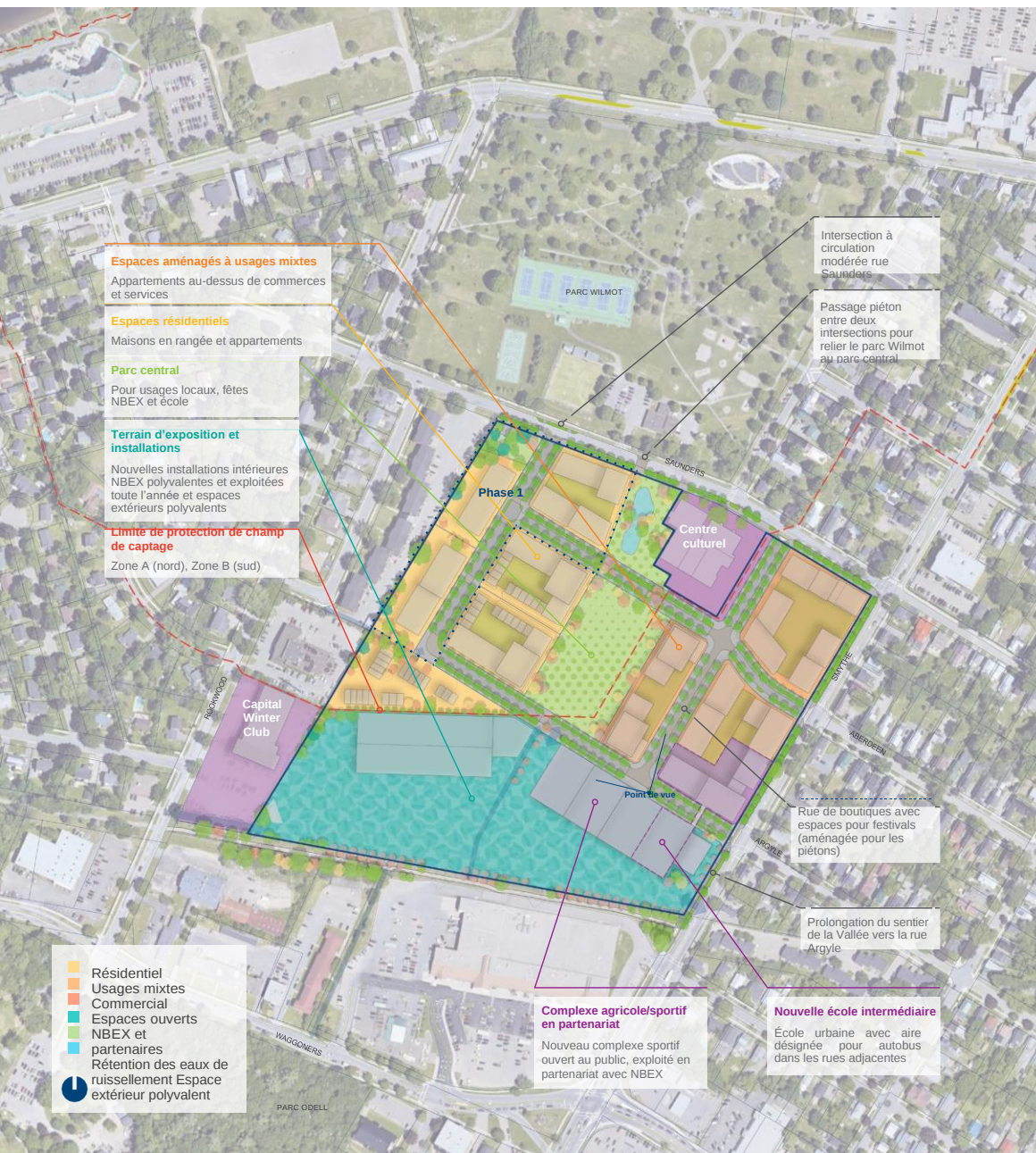


Figure 15 - Scénario A : aménagement complet

Figure 16 - Scénario A

Des trois scénarios, c'est celui qui procure globalement à Fredericton Exhibition Limited l'espace d'exposition le plus polyvalent, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Usage mixte

Avec Fredericton Exhibition Limited comme point d'ancrage au sud du site, des espaces commerciaux complémentaires à usage mixte sont proposés le long de la rue Smythe et d'une rue interne de festivals à façade commerciale. La rue des festivals pourrait être fermée aux véhicules lors des événements, créant ainsi une expérience piétonne propice aux activités de Fredericton Exhibition Limited vers le nord. Comme pour la rue des festivals, de nouveaux espaces ouverts allant du nord au sud seraient intégrés aux nouvelles installations et serviraient de pelouse à l'avant des scènes d'événements. Les espaces ouverts nord-sud relieraient les installations de Fredericton Exhibition Limited aux nouveaux aménagements environnants.

École urbaine

Ce scénario répond également à un engagement antérieur de construire une école de type urbain sur le site. L'école bénéficierait d'un emplacement le long de la rue Smythe, à proximité de Fredericton Exhibition Limited, des installations à usage partagé et des parcs publics adjacents, ce qui réduirait la nécessité de disposer de terrains scolaires dédiés et d'avoir des installations récréatives et sportives distinctes. Si elle est construite, l'école urbaine répondrait à un besoin important d'un établissement scolaire dans le noyau sud et permettrait à un plus grand nombre de familles de s'installer dans le secteur.

Aspect résidentiel

Ce scénario est conforme aux exigences de la zone A de protection du champ de captage en plaçant des logements et des espaces ouverts dans le coin nord-ouest de la superficie du plan. De nouveaux raccordements de rues permettraient d'accéder aux rues Saunders et Smythe, prolongeant ainsi le modèle d'îlot du plateau résidentiel jusque sur le site.

Espaces ouverts

De nouveaux espaces publics seraient ouverts aux résidents, permettant des rassemblements et des célébrations en marge des installations de Fredericton Exhibition Limited, et relieraient le site aux parcs Odell et Wilmot au sud et au nord respectivement. Le scénario A augmente les possibilités de synergies programmatiques et spatiales entre le Capital Winter Club et Fredericton Exhibition Limited. Cet objectif serait atteint en positionnant un parc central de manière à ce qu'il devienne le tissu conjonctif entre Fredericton Exhibition Limited, le Centre pour aînés Stepping Stone et le centre culturel, ce qui donnerait naissance à une communauté dont le cœur serait constitué d'un espace ouvert dynamique et communicatif.

4.2.3 Avantages et inconvénients

Le scénario A offre la plus grande possibilité de transformation importante et planifiée en permettant de repositionner entièrement les utilisations sur le site de la manière la plus propice au développement et aux activités normales de Fredericton Exhibition Limited. Cependant, puisque ce scénario repose sur des partenariats externes, il est aussi le plus complexe, le plus ambitieux et le plus tourné vers l'extérieur, ce qui le rend plus difficile à mettre en œuvre. Des accords de partenariat clés devront être établis dès le début pour faciliter les investissements nécessaires à la réussite du scénario.



4.3 Scénario B : aménagement négocié

4.3.1 Degré de partenariats externes

Le scénario B propose un aménagement avec quelques investissements en partenariat au début ou au milieu du projet.

4.3.2 Description

Fredericton Exhibition Ltd. et installations à usage partagé

Ce scénario permet à Fredericton Exhibition Limited de conserver sa position à la limite est du site et d'améliorer considérablement les bâtiments du Colisée et du Civic Events Centre. Des rénovations substantielles de ces bâtiments permettraient de créer 50 000 pieds carrés d'espace intérieur pour des événements tout au long de l'année.

À terme, grâce à des partenariats, les granges existantes seraient remplacées par un complexe agricole/sportif à usage partagé qui, comme dans le scénario A, permettrait de disposer de 60 000 pieds carrés supplémentaires d'espace intérieur polyvalent pour des événements en toutes saisons et d'une plus grande utilisation par le public en dehors des événements. Des espaces extérieurs polyvalents en dur s'étendraient éventuellement autour du sud de cette nouvelle structure, formant une boucle pour se connecter aux nouveaux espaces ouverts centraux du côté ouest de Fredericton Exhibition Limited.

École urbaine

L'angle sud-ouest pourrait être réservé à une école ou réaménagé en zone résidentielle pour compléter la bordure ouest. L'accès à l'école se ferait probablement juste au nord du sentier de la Vallée, à l'extrémité sud de la parcelle du Capital Winter Club. Cet emplacement permettrait de reporter la décision concernant l'école, sans avoir d'incidence sur la position globale des autres éléments du site. Toutefois, l'école serait moins bien située que si elle se trouvait sur la rue Smythe, comme suggéré dans le scénario A.

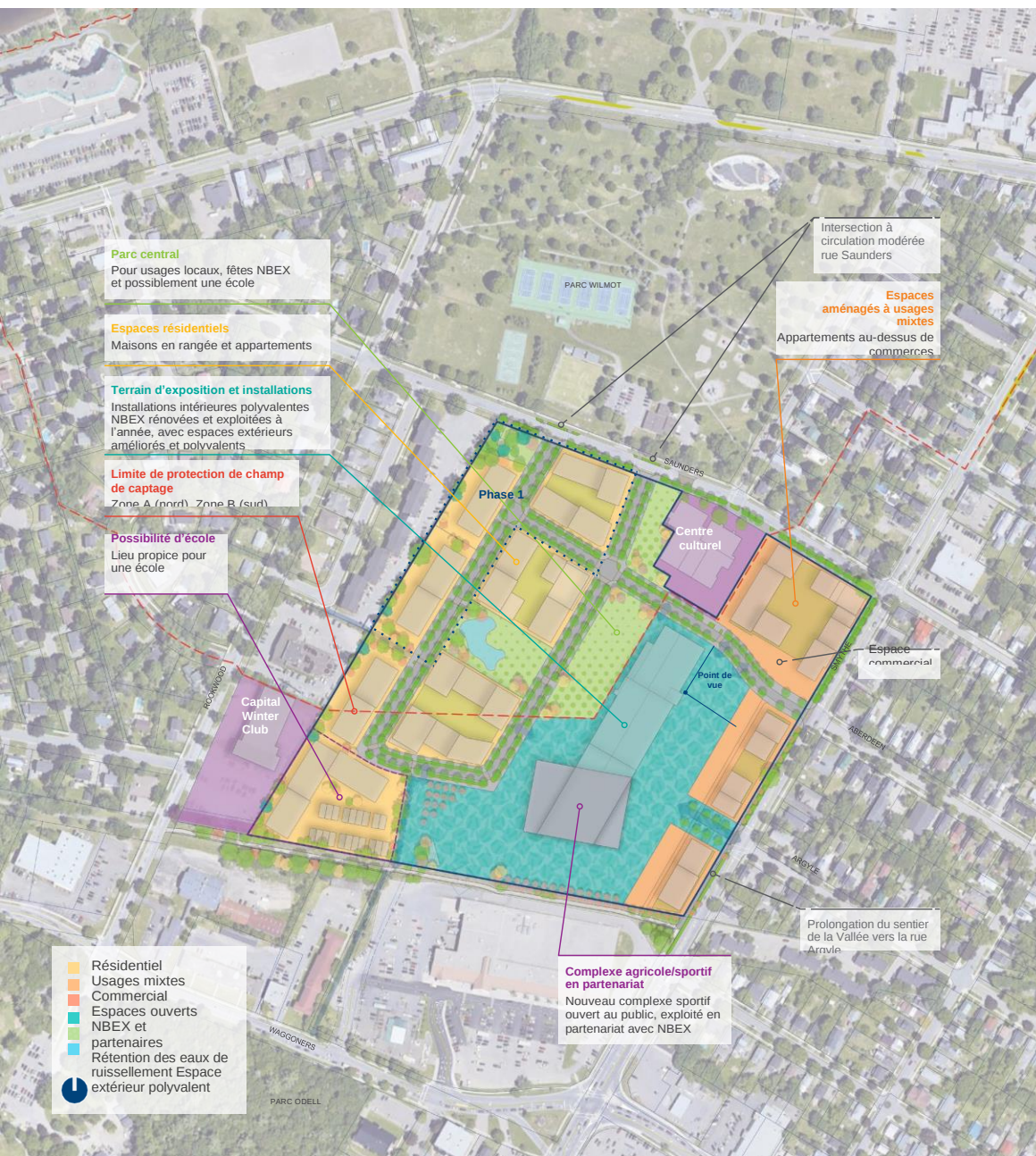


Figure 17 - Scénario B : aménagement négocié

Usage mixte

Un usage mixte est proposé dans le coin nord-est du site, à côté du centre culturel. Il s'agirait d'un point d'ancrage important à l'angle des rues Smythe et Saunders, offrant des services et des équipements accessibles à pied aux résidents. Pour permettre l'accès aux nouvelles zones résidentielles, un prolongement officiel de la rue Aberdeen est proposé, afin de créer un lien avec le plateau résidentiel. Enfin, le scénario prévoit l'aménagement ultérieur d'espaces commerciaux le long de la rue Smythe afin de créer une interface plus active et un sentiment de cloisonnement pour Fredericton Exhibition Limited et ses espaces d'événements extérieurs polyvalents.

Aspect résidentiel

Comme dans le scénario A, les aménagements résidentiels et les espaces ouverts seraient principalement situés dans le coin nord-ouest du site et s'étendraient plus au sud le long de la limite ouest de la superficie du plan.

Espace ouvert

Le scénario B créerait également de nouvelles relations uniques entre les espaces polyvalents de Fredericton Exhibition Limited, configurés pour permettre des utilisations sportives et récréatives en plein air, et un nouveau système de parc central qui relierait toutes les installations au parc Wilmot et au sentier de la Vallée. On obtiendrait ainsi un espace central de connexion qui contribuerait à créer un sentiment de communauté entre le Centre pour aînés Stepping Stone, le centre culturel, l'école potentielle et les installations de Fredericton Exhibition Limited, en plus d'offrir une interface avec les nouveaux ensembles résidentiels.

4.3.3 Avantages et inconvénients

Grâce à la conservation et à la rénovation des bâtiments les plus adaptables de Fredericton Exhibition Limited, le scénario B nécessite moins de partenariats externes et d'ententes de financement. Cependant, un partenariat important sera toujours nécessaire pour construire le complexe agricole/sportif. Bien que ce scénario ne crée pas un changement de forme aussi radical que le scénario A, il offre néanmoins une nouvelle activité importante sur le site grâce à un noyau à usage mixte et à un centre récréatif/agricole partagé.



Commented [PV3]: Same picture as 4.3

4.4 Scénario C : aménagement simple

4.4.1 Degré de partenariats externes

Le scénario C propose d'aménager des installations sans partenariats ni investissements extérieurs. Fredericton Exhibition Limited compterait alors uniquement sur ses propres investissements et sur le produit de la vente de terrains excédentaires pour moderniser ses installations.

4.4.2 Description

Fredericton Exhibition Ltd. et installations à usage partagé

Comme le scénario B, le scénario C prévoit que Fredericton Exhibition Limited conserve sa position actuelle le long de la limite est du site. Dans ce cas,

toutes les installations sont conservées et améliorées, y compris les granges, afin de les rendre plus adaptées aux événements en toutes saisons. La rénovation du Capital Exhibit Centre et du Colisée permettrait de créer 50 000 pieds carrés d'espace polyvalent pour la tenue d'événements tout au long de l'année, tandis que des rénovations stratégiques des étables et des écuries prolongeraient leur durée de vie et amélioreraient modérément leur capacité d'accueillir des bâtiments non agricoles.

Aspect commercial

Les espaces commerciaux loués par emplacements se trouveraient à l'est du site et pourraient être ultérieurement réaménagés par Fredericton Exhibition Limited afin de fournir une façade commerciale supplémentaire pour dynamiser la rue Smythe et les espaces d'événements extérieurs polyvalents de Fredericton Exhibition Limited.

Aspect résidentiel

Les réaménagements du site se concentreraient sur le côté ouest, un espace ouvert délimitant la transition entre les installations de Fredericton Exhibition Limited et les nouveaux ensembles résidentiels.

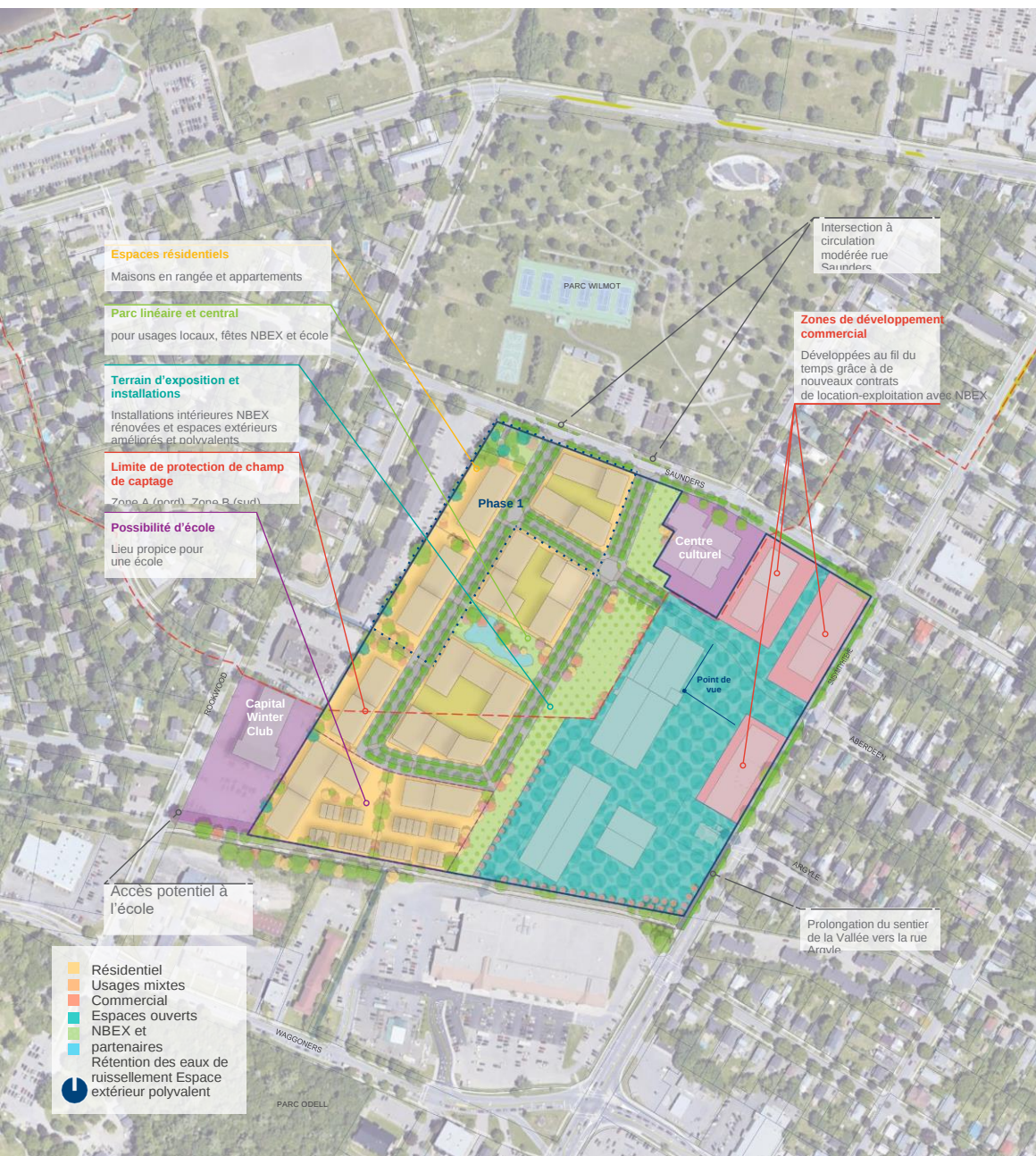


Figure 18 - Scénario C : aménagement simple

L'accès aux zones résidentielles serait concentré sur la bordure nord du site, avec des accords de passage en place pour permettre un accès supplémentaire à l'intersection d'Aberdeen et de la rue Smythe lorsque Fredericton Exhibition Limited n'organise pas d'événements.

École urbaine

Comme dans le scénario B, un espace dans le coin sud-ouest pourrait être réservé à une école ou aménagé à des fins résidentielles avec un accès situé juste au nord du sentier de la Vallée, à l'extrémité sud de la parcelle du Capital Winter Club. Cette décision serait prise à mi-parcours de la mise en œuvre du projet.

Espaces ouverts

Le scénario C crée de nouvelles possibilités d'espaces ouverts pour des activités locales et des fêtes, entre les installations et les espaces polyvalents de Fredericton Exhibition Limited et les nouveaux ensembles résidentiels. En positionnant ces nouveaux espaces ouverts dans un lieu intermédiaire, ils joueront également un rôle de connectivité, reliant toutes les installations au parc Wilmot et au sentier de la Vallée. On obtiendrait ainsi un espace central de connexion qui contribuerait à créer un sentiment de communauté entre le Centre pour aînés Stepping Stone, le centre culturel, l'école potentielle et les installations de Fredericton Exhibition Limited, en plus d'offrir une interface avec les nouveaux ensembles résidentiels.

4.4.3 Avantages et inconvénients

Le scénario C ne nécessite aucun partenariat externe majeur ni d'entente de financement. Pour cette raison, il ne propose pas de complexe à usage partagé et le produit de la vente de terrains ne générerait pas suffisamment de capitaux pour construire de nouvelles installations convenant à de grands événements. Par contre, c'est le scénario le plus facile à mettre en œuvre. Ce scénario apporterait une certaine activité supplémentaire sur le site, mais ne bénéficierait pas des transformations plus importantes et des nouveaux espaces proposés dans les scénarios A et B, lesquels nécessiteraient des partenariats et des investissements externes.

4.5 Points de contrôle du processus décisionnel

Les scénarios décrivent diverses possibilités d'aménagement futur du terrain d'exposition. À ce stade du projet, il n'est pas encore nécessaire de s'engager sur l'un des scénarios. Le comité mixte d'aménagement du site (CMAS), le conseil municipal de Fredericton et le conseil d'administration de Fredericton Exhibition Limited devraient explorer les possibilités de partenariats et d'investissements externes avant de s'engager dans une trajectoire d'aménagement souhaitée sur le site. Le degré de partenariat souhaité et atteint déterminera le scénario qui sera réalisé.

De plus, la flexibilité des scénarios permettra l'émergence de partenariats au fur et à mesure que le projet prendra forme. Les nouveaux partenariats n'interrompront pas de manière significative le processus d'aménagement du site, mais pourraient modifier le choix du scénario à privilégier dans l'avenir.

Les trois scénarios configurent le secteur résidentiel de manière similaire dans le coin nord-ouest du site. Les ventes de terrains et les travaux d'aménagement peuvent être lancés dans cette zone avant que de grands partenariats et un scénario privilégié n'aient été établis, ce qui permettra d'éviter de devoir conclure des partenariats à court terme, afin que toutes les parties aient suffisamment de temps pour établir la confiance et les relations nécessaires à la réussite du projet.

Parallèlement à la vente de terrains, Fredericton Exhibition Limited et la Ville s'efforceraient, avec d'autres partenaires potentiels, de conclure des accords conjoints pour le financement des nouvelles installations. Les engagements d'investissements obtenus permettront à Fredericton Exhibition Limited de déterminer s'il est possible de construire des installations entièrement nouvelles, comme dans le scénario A, de nouvelles installations communes, plus semblables au scénario B, ou uniquement des améliorations aux installations existantes, comme dans le scénario C.

En fonction de la date et du montant des investissements engagés, il sera possible de décider si Fredericton Exhibition Limited se déplacera vers la limite sud du site ou restera à son emplacement actuel, à l'est. Cette décision influencera grandement la configuration du reste du site et la manière dont les travaux d'aménagement s'y dérouleront.

Par ailleurs, le degré d'engagement à l'égard d'une école sur le site et l'emplacement de Fredericton Exhibition Limited permettront soit une construction rapide le long de la rue Smythe, soit la désignation d'une parcelle résidentielle sur le périmètre ouest du site qui sera aménagée ultérieurement. Il est prévu à ce stade que les parcelles résidentielles internes et l'espace ouvert qui les jouxte sur le site commencent à être aménagés. La décision finale étant de savoir si le développement le long de la rue Smythe se poursuivra en location d'emplacements octroyés par Fredericton Exhibition Limited ou sous forme de terrains vendus et réaménagés en vue d'un nouvel ensemble à usage mixte.

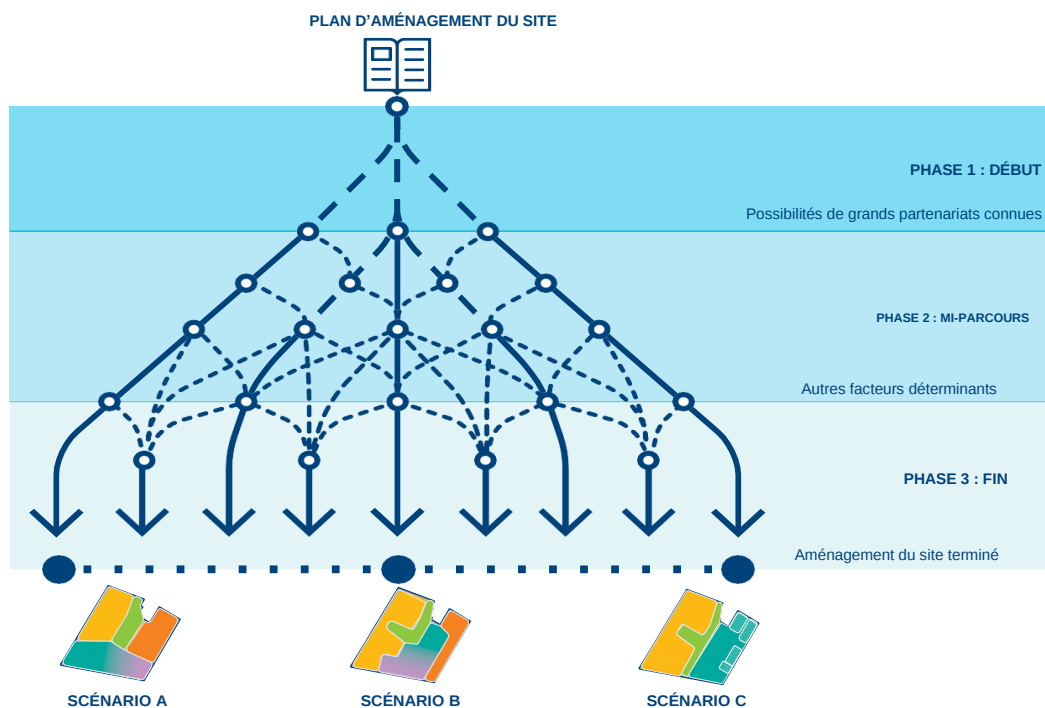


Figure 19 - Arborescence des décisions

5 Lignes directrices

Les lignes directrices suivantes s'appliquent à tous les scénarios. Elles portent sur l'utilisation générale du sol, le domaine bâti, la circulation, le domaine public et la viabilisation.

Elles visent à guider la construction des éléments clés de chaque scénario et la manière dont ils seront assemblés, afin d'assurer la continuité et la qualité des aménagements pendant toute la durée du plan.

5.1 Utilisation du sol et domaine bâti

Les lignes directrices relatives à l'utilisation du sol et au domaine bâti influent sur la manière dont chacun des éléments clés des scénarios sera développé, de la hauteur et de la densité des bâtiments à l'interface entre les espaces privés et publics.

5.1.1 Généralités

Les lignes directrices générales relatives à l'utilisation du sol et au domaine bâti s'appliquent à tous les aménagements du plan. Les sections 5.1.2 à 5.1.6 fournissent des directives particulières pour chaque élément clé et les diverses utilisations du sol.

Ressources patrimoniales

- a) Veiller au recensement des ressources archéologiques et du patrimoine culturel sur le site avant et pendant les travaux d'aménagement.
- b) Collaborer avec les Premières Nations et le gouvernement provincial pour préserver les ressources du patrimoine archéologique trouvées sur le site.
- c) Suivre toutes les procédures prédéterminées et appropriées si des ressources archéologiques sont découvertes, y compris un suivi par des membres désignés de la nation Wolastoqey.

Développement durable

- d) Veiller à ce que tout nouveau projet sur le site fasse preuve d'un degré élevé de leadership et d'innovation en matière de protection de l'environnement. Aider les promoteurs à obtenir des certifications environnementales pour leurs projets (certifications « carboneutralité », construction passive, LEED, etc.).
- e) Encourager les nouveaux aménagements à être efficaces sur le plan des ressources et de l'énergie ainsi qu'à respecter ou dépasser les normes de certification établies par le Conseil du bâtiment durable du Canada.

- f) Dans la mesure du possible, intégrer des citernes souterraines ou des solutions de développement à faible impact (DFI) dans la viabilisation des emplacements de construction à des fins de gestion des eaux de ruissellement.
- g) Encourager les systèmes de réutilisation de l'eau pour les bâtiments et les équipements paysagers.
- h) Dans la mesure du possible, conserver les arbres existants et remplacer ceux qui doivent être enlevés pour les travaux d'aménagement.
- i) Encourager la plantation d'espèces végétales indigènes, lorsque cela est possible, afin de réduire la consommation d'eau et de contribuer à la valeur écologique de la zone.
- j) Encourager l'utilisation de matériaux de construction durables, de haute qualité et écologiques.
- k) Célébrer les innovations environnementales sur le site par des expositions éducatives, des projets pilotes, etc.

Interfaces avec les espaces publics

- l) Concevoir les bâtiments de manière à assurer une surveillance passive de tous les espaces ouverts et polyvalents, par exemple au moyen de fenêtres ou de vitrages importants au premier étage, par des entrées à usage fréquent et possiblement aussi par des logements au rez-de-chaussée dont l'entrée principale donne sur la rue.
- m) Exiger que les bâtiments situés à l'angle d'une rue offrent des entrées sur les deux façades. Il peut s'agir d'entrées secondaires ou d'entrées pour différents logements ou locaux.
- n) Veiller à ce que tous les équipements mécaniques, y compris les systèmes de toit, soient protégés par un écran ou intégrés à la conception du bâtiment.
- o) Veiller à ce que la conception du site, l'échelle des bâtiments et leur emplacement tiennent compte des vents dominants, de la pénétration du soleil et de l'impact de l'ombrage sur le site et à l'extérieur de celui-ci, afin d'éviter la création d'effets microclimatiques négatifs.
- p) Encouragez la plantation d'arbres feuillus, dans la

mesure du possible, afin de fournir de l'ombre en été et de permettre l'ensoleillement en hiver.

- q) Concevoir les installations privées, les espaces publics et les rues de manière à faciliter le déneigement et le stockage de la neige.

Accessibilité

- r) Veiller à ce que les nouveaux aménagements réalisés sur le site soient adaptés aux personnes âgées et universellement accessibles, qu'ils tiennent compte des différents besoins des personnes handicapées (mobilité, perte de vision, perte d'audition et handicaps invisibles) pour accéder à l'environnement bâti.
- s) Encourager une conception universelle des résidences individuelles et des établissements commerciaux afin qu'ils soient accessibles à toutes les personnes, quelles que soient leurs capacités.

5.12 Installations de Fredericton Exhibition Limited

Les installations de Fredericton Exhibition Limited et leurs fonctions constituent l'ingrédient clé des trois scénarios. Si nous aidons Fredericton Exhibition Limited à poursuivre ses activités de manière durable sur le site du noyau sud, tous les Néo-Brunswickois pourront continuer à profiter de l'exposition et des nombreuses autres célébrations pendant plusieurs années. Comme le décrit la vision du plan d'aménagement, Fredericton Exhibition Limited s'intégrera davantage dans l'espace local grâce à un périmètre dynamique et à des activités qui attireront la population sur le site toute l'année.

Les lignes directrices suivantes s'appliquent uniquement aux installations et aux terrains de Fredericton Exhibition Limited.

Généralités

- a) Veiller à ce que les nouveaux aménagements permettent de continuer à accueillir l'exposition annuelle du Nouveau-Brunswick et les activités

qui y sont associées.

Bâtiments nouveaux / rénovés

- b) Veiller à ce que les bâtiments rénovés ou nouvellement construits soient multifonctionnels.
- c) Lors de la conception ou de la modernisation d'installations, envisager des possibilités de partenariat pour qu'il y ait davantage d'activités quotidiennes sur le site.
- d) Consulter des organismes de soutien, des entreprises de services alimentaires et des industriels de la région avant la conception de nouvelles installations de Fredericton Exhibition Limited afin de trouver et d'intégrer des synergies qui permettront de mieux les intégrer dans le tissu urbain.
- e) Veiller à ce qu'une entrée favorable aux piétons soit prévue lorsque des bâtiments neufs ou rénovés de Fredericton Exhibition Limited donnent sur la voie publique. Encourager les façades conçues pour être transparentes et actives, dans la mesure du possible, ainsi que concentrer et positionner les utilisations internes de manière à ce qu'elles aient des composantes tournées vers l'extérieur et adjacentes aux rues publiques. Il faut éviter les longues façades sans ouverture (plus de 40 m) directement adjacentes à la voie publique.
- f) S'efforcer d'avoir des façades aussi attrayantes que possible lorsque des installations nouvelles ou rénovées de Fredericton Exhibition Limited ou des installations à usage commun sont directement adjacentes à des espaces publics ouverts. Lorsque des bâtiments existants sont directement adjacents à des espaces publics ouverts, leurs façades doivent être améliorées, par exemple par l'installation de grandes peintures murales de haute qualité, afin de créer un sentiment d'appartenance et de développer une relation positive entre les deux entités. Dans la mesure du possible, des entrées à conception universelle devraient être ajoutées aux bâtiments afin de maximiser les possibilités d'organiser des événements simultanément dans les deux espaces.
- g) Explorer les possibilités innovantes de recyclage de déchets et d'échange de chaleur avec le Capital Winter Club.

Espaces polyvalents

- h) Préserver un minimum de surface brute d'espace extérieur pour les événements et les activités de Fredericton Exhibition Limited au moins égale aux 6,1 acres actuels, y compris les points

Terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick
| 52

d'accès et les voies de circulation internes.

- i) Configurer une grande partie des aires de stationnement en surface de Fredericton Exhibition Limited pour en faire des espaces multifonctionnels polyvalents à revêtement dur, qui pourront servir de stationnement, mais aussi d'espaces de scène et de lieu pour des activités programmées, comme des terrains de sport.
- j) Réduire au minimum l'utilisation de clôtures permanentes sur le périmètre du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick. Lorsqu'elles sont nécessaires, s'assurer que les clôtures sont de haute qualité et qu'elles contribuent à la tradition agricole de Fredericton Exhibition Limited. Les grillages à mailles losangées doivent être évités sur toutes les interfaces avec la voie publique, les espaces ouverts et les sentiers.
- k) Dans la mesure du possible, utiliser des clôtures temporaires plutôt que permanentes pour délimiter les événements et les aires de stationnement, afin de permettre un meilleur lien visuel et physique avec la communauté environnante.
- l) Lorsque cela est faisable, utiliser un aménagement paysager original et des rangées d'arbres pour délimiter les limites du terrain d'exposition. Envisager l'utilisation de pommiers ou d'autres arbres fruitiers, pour aider à communiquer la tradition agricole du site et pour renforcer la mobilisation collective par le biais de programmes de récolte d'automne.
- m) Veiller à ce que tous les espaces polyvalents soient bien éclairés avec des lampadaires orientés vers le bas (pour réduire les impacts sur les secteurs adjacents).
- n) Élaborer des ensembles mobiles/modulaires d'équipements de programmation que Fredericton Exhibition Limited pourrait déployer et réorganiser rapidement dans les espaces polyvalents. Suggestions

51 | Terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick

d'équipements de programmation :

- i) Gradins
 - ii) Structures de jeu
 - iii) Filets/matériel sportif
 - iv) Rampes de planche à roulettes
 - v) Abris pour réchauffer les visiteurs
 - vi) Patinoires extérieures
 - vii) Kiosques de marché, stands et abris d'été
- o) Lors de la conception d'espaces polyvalents, veiller à ce qu'une infrastructure adéquate soit mise en place :
 - i) Branchements d'eau et d'électricité pour les camions alimentaires et les étals de marché
 - ii) Systèmes de son
 - iii) Scènes de spectacle
 - iv) Éclairage
 - v) Clôtures
 - vi) Gestion de la circulation
 - p) Prévoir l'utilisation hivernale des espaces polyvalents grâce à des installations de neige ou de glace, telles que des sièges en neige, de petites glissades en toboggan, etc. en coordination avec le service de déneigement des aires de stationnement et des entrées.
 - q) Partager l'offre de stationnement sur le terrain de NBEX, avec d'autres utilisateurs non résidentiels dans la zone d'aménagement du site, dans le cadre d'accords entre Fredericton Exhibition Limited et les parties concernées. L'offre de stationnement doit être planifiée de manière globale sur l'ensemble du site, en tenant compte des considérations stratégiques pour éviter les redondances inutiles dans l'offre de stationnement. Les possibilités de partage de l'offre entre des groupes d'utilisateurs dont les calendriers ne se chevauchent généralement pas doivent être fortement encouragées.
 - r) Concevoir certains espaces de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou au moins mettre en place l'infrastructure nécessaire pour l'installation future de bornes de recharge.
 - s) Veiller à ce que l'accès du public soit assuré partout où un espace extérieur polyvalent est situé entre un nouvel espace public et le sentier de la Vallée, par le biais d'une allée clairement marquée d'au moins 3 mètres de large. Cette allée devrait s'aligner sur les voies piétonnes adjacentes et être accessible tous les jours où il

n'y a pas d'activité majeure de
Fredericton Exhibition Limited.

5.13 Installations à usage partagé

La création d'installations à usage partagé dépend du niveau de partenariat conclu par Fredericton Exhibition Limited, la Ville et un éventuel exploitant tiers.

Ces installations permettraient de rehausser l'image de Fredericton Exhibition Limited par l'organisation d'activités communautaires tout au long de l'année et en offrant de nombreuses possibilités d'événements et de programmes de loisirs. Si un complexe à usage partagé est construit, il devrait respecter les lignes directrices ci-dessous.

- a) Veiller à ce que le complexe soit entièrement conçu pour permettre l'entreposage et l'exposition de petits et gros animaux (chevaux, vaches, porcs, moutons, volailles, etc.) afin de faciliter la tenue d'événements agricoles organisés par Fredericton Exhibition Limited.
- b) Veiller à ce que le complexe puisse fonctionner pendant les événements en harmonie avec les autres installations de Fredericton Exhibition Limited, y compris, mais sans s'y limiter, les transferts de machines, de bétail, de marchandises et d'artistes entre les lieux.
- c) Veiller à ce que l'accès du public soit maximisé dans tout complexe à usage partagé en envisageant l'intégration des équipements de programmation suivants :
 - i) Espace de loisirs intérieur à usages multiples
 - ii) Espaces polyvalents de rassemblement/réunion
 - iii) Espace de spectacles culturels
 - iv) Cuisine commerciale
 - v) Entreposage d'équipements de loisirs, d'équipements d'espaces polyvalents, etc.
 - vi) Toilettes publiques
- d) Consulter les partenaires locaux pour déterminer si d'autres équipements auxiliaires peuvent être intégrés à la conception du complexe à usage partagé. Explorer les possibilités de conclure des ententes pour

aider à financer des aménagements spéciaux utiles à certains partenaires, tels que des équipements ou des caractéristiques uniques dans des bâtiments.

- e) Conclure des accords d'utilisation conjointe à long terme prévoyant un accès prioritaire au complexe à Fredericton Exhibition Limited pendant les mois d'été et un accès privilégié à la Ville ou à un autre opérateur le reste de l'année.
- f) Relier stratégiquement le complexe et ses espaces à usages multiples aux espaces extérieurs polyvalents et aux installations de loisirs.
- g) Intégrer l'offre de stationnement du complexe sous la responsabilité de Fredericton Exhibition Limited à l'ensemble de l'offre de stationnement du site. L'accès à certains stands pour des durées déterminées doit être encadré par des accords entre Exposition Fredericton Limited et le partenaire et faire l'objet de réévaluations périodiques.

5.14 Aspect résidentiel

L'arrivée de nouveaux résidents sur le site créera un prolongement des quartiers environnants, ce qui contribuera à la réalisation des objectifs d'intégration de Fredericton Exhibition Limited et favorisera la croissance démographique dans le noyau sud de la ville. Afin d'optimiser la valeur du terrain, tant pour Fredericton Exhibition Limited que pour la municipalité, et de promouvoir une plus grande disponibilité de logements dans le noyau sud, le site sera aménagé plus densément que les quartiers environnants. Les lignes directrices de cette section visent à garantir que cette densité supplémentaire soit respectueuse des quartiers environnants et de la vocation de Fredericton Exhibition Limited, tout en créant une structure urbaine très agréable à vivre.

Par le biais de son plan municipal et de sa stratégie de croissance, la Ville de Fredericton s'est positionnée pour se développer d'une manière durable sur le plan environnemental et économique avec l'objectif d'offrir une qualité de vie élevée aux résidents actuels et futurs. Conformément au plan municipal, il est prévu de permettre des hauteurs de construction plus élevées grâce à la refonte complète des plans secondaires concernés et à la création de nouveaux plans, au besoin. En accord avec ces changements attendus, le présent plan prévoit une hauteur maximale autorisée de 15 étages, les bâtiments de plus de 6 étages devant faire l'objet d'un examen

d'urbanisme afin d'assurer une intégration réussie aux aménagements adjacents et les bâtiments de plus de 10 étages devant en outre faire l'objet d'une évaluation des avantages pour la collectivité avant d'être approuvés.

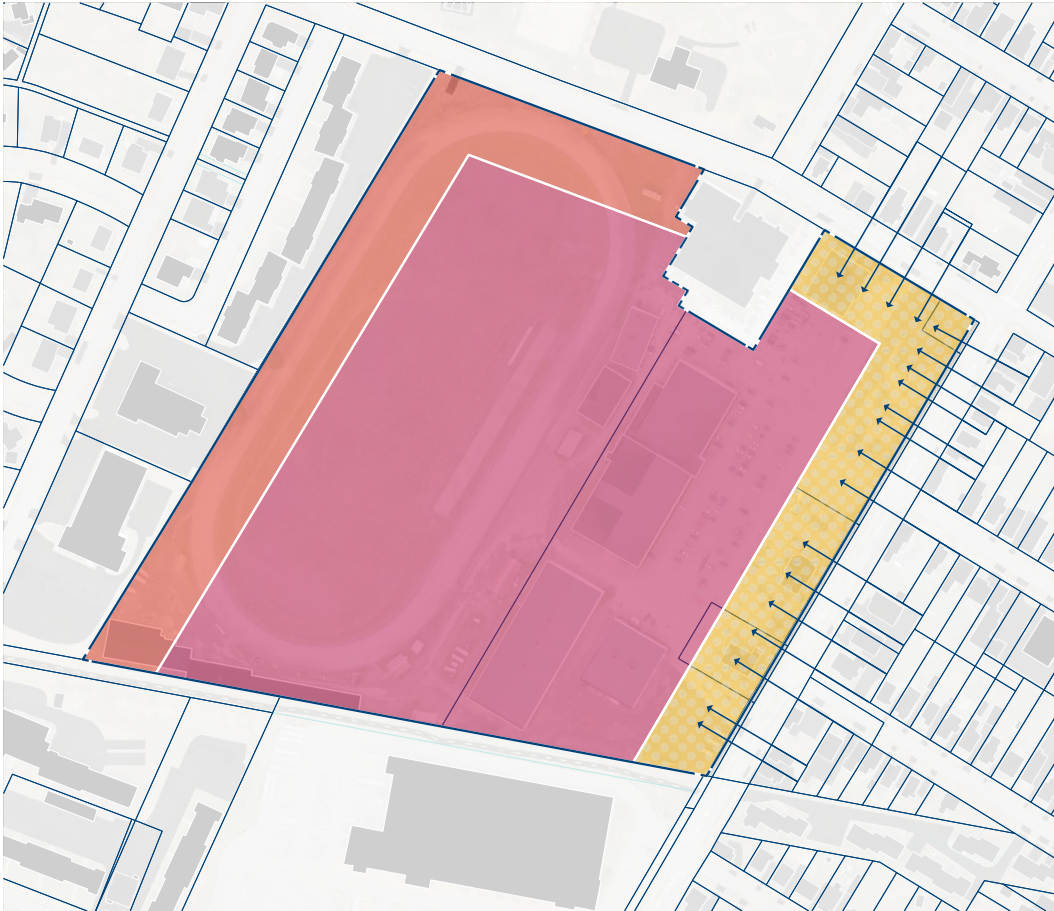


Figure 20 - Hauteur maximale des constructions résidentielles

- HAUTEURS MAXIMALES**
- 5 étages (18 m)
 - 6 étages (21 m)
 - 15 étages (50 m)
 - Superposition d'interface avec le plateau résidentiel
 - Lignes de propriété perpendiculaires pertinentes pour la différenciation des façades

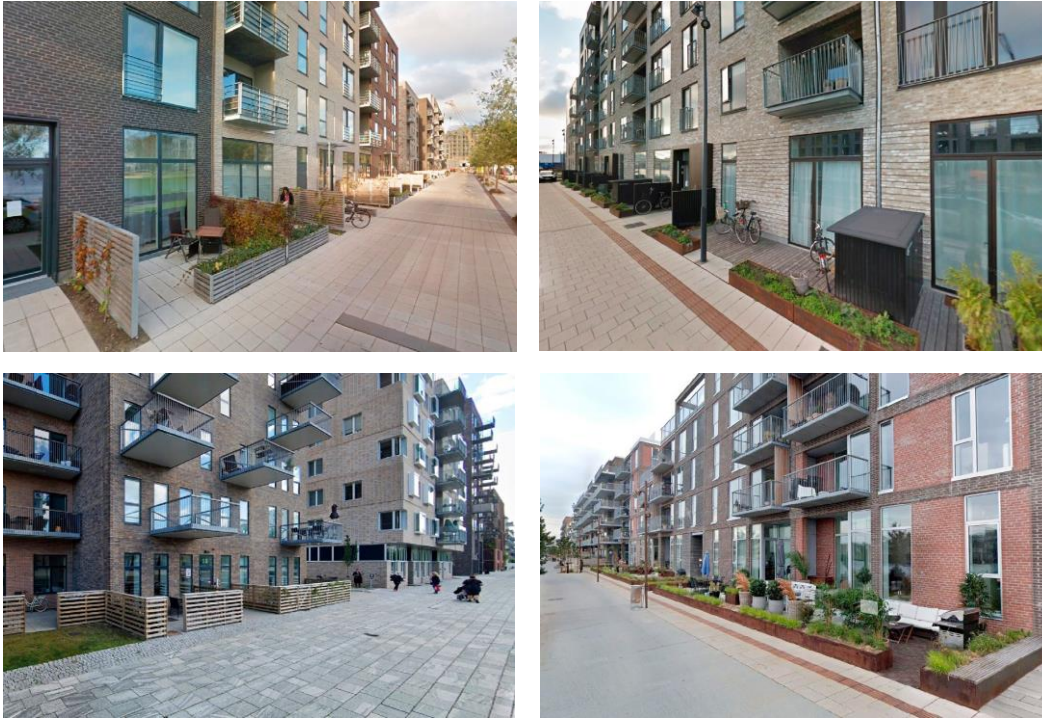


Figure 21 - Marges de retrait/interfaces avec le domaine public (résidentiel)

Caractéristiques du domaine bâti

- a) Atteindre une hauteur minimale de deux étages pour tous les ensembles résidentiels.
- b) Limiter la hauteur maximale à 6 étages dans un périmètre de 20 mètres des limites nord, est et ouest du site et à 15 étages sur le reste du site, conformément à la figure 20. Les constructions de plus de six étages doivent s'intégrer parfaitement à l'urbanisme environnant et celles de plus de dix étages doivent présenter des avantages importants pour la collectivité, conformément aux objectifs du plan d'aménagement du site, ce qui doit être vérifié par la Ville avant l'approbation.
- c) Les bâtiments situés dans la zone de superposition du plateau résidentiel de la figure 20 doivent être conçus de manière à respecter les caractéristiques architecturales historiques du plateau. Cette intégration doit se faire par le biais des façades et de la masse des bâtiments devant correspondre à la position des limites de propriété de l'autre côté de la rue. Les segments de moins de 12 mètres de large pourraient être consolidés avec les lots adjacents, sans qu'aucun segment de façade n'ait une largeur totale supérieure à 42 mètres. Les segments de plus de 12 m doivent être clairement reconnaissables dans le tissu architectural.
- d) Encourager un mélange de formes résidentielles sur l'ensemble du site et dans les constructions individuelles, y compris sur les bâtiments à usage mixte, les immeubles multifamiliaux, les maisons en rangée et les maisons jumelées.
- e) La marge de retrait des constructions adjacentes à une voie publique ou à un espace ouvert serait de 2,0 à 3,0 mètres. Une telle marge pourrait servir de zone de façade pour les logements adjacents et les entrées des immeubles.

Ces retraits ne doivent pas servir à des fins de transport ou de service public. Ils devraient plutôt être utilisés afin de créer des interfaces urbaines compactes pour des perrons, des patios résidentiels et des parvis de halls d'entrée.

- f) La figure 21 « Marges de retrait/interfaces avec le domaine public » présente des exemples de la manière dont les marges de retrait peuvent être conçues et occupées pour créer une expérience urbaine plus structurée et enrichissante. Elles peuvent également assurer un certain degré de séparation entre les espaces publics et privés.

Exigences à considérer concernant les ensembles résidentiels

- g) Encourager les promoteurs résidentiels à proposer un mélange de types, de tailles et de modes d'occupation des logements afin de répondre aux besoins des différentes catégories de ménages. Il faut tout particulièrement prévoir des logements accessibles pour les personnes âgées indépendantes ainsi que pour les étudiants.
- h) Lorsqu'il n'est pas possible d'aménager des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée, encourager l'intégration d'appartements de la taille de maisons en rangée pour familles aux étages inférieurs des grands ensembles résidentiels. Ils devraient surtout être implantés le long du périmètre des parcelles et aux endroits où les stationnements en surface peuvent être bordés de logements.
- i) Exiger que les ensembles résidentiels à logements multiples comprennent un hall d'entrée ainsi que des entrées privées individuelles pour les unités du rez-de-chaussée, avec des porches et des fenêtres au niveau du sol.
- j) Veiller à ce que toutes les constructions résidentielles intègrent des principes de conception universelle, comprenant notamment un espace de stationnement accessible.

Logements abordables

- k) Veiller à ce qu'un minimum de 20 % des logements prévus dans la superficie du plan soient abordables.
- l) Prévoir des logements abordables dans la superficie du plan à un minimum de 10 % en dessous de la valeur marchande pour au moins 15 ans. Si possible, offrir une aide d'accès au logement plus élevé par le biais de subventions et de partenariats supplémentaires.

- m) Faire en sorte que les logements abordables soient situés dans des ensembles à usage mixte et à revenus mixtes, dans la mesure du possible.
- n) Encourager les partenariats entre le secteur privé et les organisations de logement sans but lucratif afin de soutenir l'offre et le maintien de logements abordables.
- o) Rechercher, par l'intermédiaire de la Ville et de Fredericton Exhibition Limited, un financement et un engagement du gouvernement du Nouveau-Brunswick et du gouvernement fédéral pour offrir des logements abordables dans la superficie du plan.
- p) Étudier les possibilités d'aider le secteur privé et les organismes sans but lucratif à offrir des logements abordables, en plus de chercher à obtenir des fonds auprès des ordres supérieurs de gouvernement, notamment :
 - i) Demandes conjointes auprès des programmes de financement et de subventions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
 - ii) Location à long terme et à prix réduit de terrains à un organisme sans but lucratif pour la construction de logements abordables;
 - iii) Exemptions ou réductions de l'impôt foncier pour les logements abordables;
 - iv) Réductions des taxes d'équipement;
 - v) Approbation rapide des plans de construction.
- q) Établir un contrat entre la municipalité et le fournisseur de logements abordables (privé ou à but non lucratif) précisant :
 - i) Les détails des facilités offertes par la Ville;
 - ii) Le nombre de logements abordables et leur degré d'abordabilité;
 - iii) La durée pendant laquelle les logements demeureront à prix réduit;
 - iv) Les pénalités devant être versées à la Ville en cas de violation de contrat.

- r) Encourager les formes et les matériaux de logement créatifs afin de fournir des produits de logement plus abordables, tels que des micro-unités ou l'utilisation de composants modulaires ou de matériaux moins coûteux, pour autant qu'ils offrent des espaces de vie de haute qualité.

Stationnements

- s) Encourager la mise en place de stationnements sécurisés pour les vélos dans tous les ensembles résidentiels.
- t) Modifier le zonage pour s'assurer qu'il n'y a pas de norme minimale de stationnement pour les ensembles résidentiels sur le site. Le stationnement doit être déterminé et justifié à la lumière d'une évaluation des besoins du marché par le promoteur, sans aller au-delà d'une place par logement.
- u) Concevoir certains espaces de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou au moins mettre en place l'infrastructure nécessaire pour l'installation future de bornes de recharge.
- v) Permettre que le stationnement sur rue à proximité des ensembles résidentiels soit considéré comme une offre de stationnement pour les visiteurs.

- w) Les stationnements privés sur place ne doivent pas être adjacents aux rues. Tous les stationnements privés sur le site doivent être protégés de la vue depuis la rue et les espaces publics ouverts, ce qui peut être réalisé en prévoyant un stationnement souterrain ou un stationnement interne au sein d'un ensemble résidentiel (voir l'exemple de la figure 22).

Aménagements paysagers et équipements urbains

- x) Réduire les exigences minimales de la municipalité en matière d'espaces paysagers afin de refléter la nature urbaine de l'ensemble, en particulier pour les parcelles situées dans la zone à usage mixte et celles qui sont adjacentes à des espaces publics ouverts.
- y) Encourager l'aménagement de toits végétalisés sur les bâtiments, en particulier sur les structures de stationnement. Permettre que ces aires aménagées soient prises en compte dans la superficie minimale de végétation. S'ils sont autorisés par le décret de désignation du secteur protégé du champ de captage, encourager l'aménagement de jardins communautaires à ces endroits.

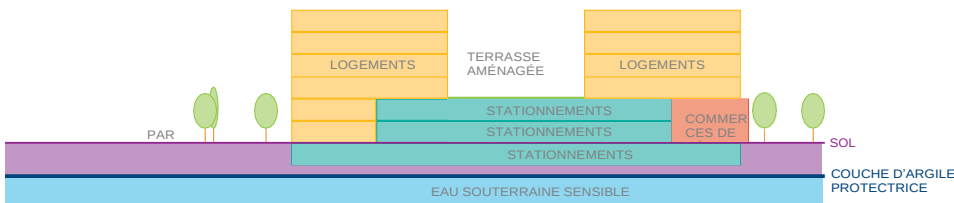


Figure 22 - Exemple de stationnements internes dans un ensemble résidentiel

5.15 École

L'intégration d'une école dans le plan d'aménagement contribuerait fortement à faire du noyau sud une communauté complète, accessible à pied. Si une école est prévue sur le site, elle devra être conçue selon une formule urbaine, ce qui signifie qu'elle devrait être compacte, avec plusieurs espaces intérieurs polyvalents. Plutôt que d'avoir son propre terrain, l'école utiliserait les nombreux parcs municipaux environnants pour les loisirs et les activités de plein air.

- a) Concevoir l'école selon une formule urbaine, avec une interface active sur la rue et un accès sécurisé pour les piétons.
- b) Envisager des accords de stationnement ou d'accès conjoints avec Fredericton Exhibition Limited pour répondre aux besoins de stationnement de l'école.
- c) Conclure des accords avec la Ville pour que les parcs publics servent aux loisirs et aux activités de plein air de l'école, au lieu d'aménager une cour de récréation sur place.
- d) Établir des accords d'utilisation conjointe d'installations telles qu'un complexe sportif/agricole, si elles devaient être construites, entre l'école, Fredericton Exhibition Limited et la Ville ou un tiers exploitant. Cette entente devrait permettre à l'école d'avoir un accès prioritaire à une partie des installations tout au long de l'année scolaire.

- e) Veiller à ce que la conception et l'emplacement de l'école intègrent les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu.
- f) Veiller à ce que des arrêts d'autobus soient intégrés dans la conception de la ou des rues adjacentes à l'école.
- g) Veiller à ce que la zone d'autobus soit conçue de manière à réduire le plus possible les congestions aux heures de pointe. Plusieurs zones et itinéraires doivent être envisagés, si possible, afin d'éviter les points de blocage aux heures d'affluence.
- h) Si aucune école n'est construite à l'emplacement désigné à cet effet, autoriser un ensemble résidentiel conformément aux lignes directrices de la section 5.1.4.

5.16 Espaces commerciaux et à usages mixtes

Les aménagements commerciaux devront s'harmoniser avec les activités de Fredericton Exhibition Limited et offrir une variété de biens et de services accessibles à pied aux nouveaux résidents du site et des quartiers environnants. Bien qu'ils puissent prendre de nombreuses formes, les espaces commerciaux doivent être placés stratégiquement sur le site pour générer de l'activité et créer une expérience piétonne dynamique dans les rues et les autres espaces publics.

- a) Encourager l'aménagement d'espaces pour des entreprises s'intégrant en complément des activités et des événements de Fredericton Exhibition Limited, avec une priorité pour l'agriculture et l'alimentation locales.
- b) Veiller à ce que les entreprises situées en face des espaces utilisés par NBEX soient actives pendant la durée de l'événement, y compris les soirs et les fins de semaine.
- c) Intégrer des utilisations commerciales au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels, afin de parvenir à une utilisation mixte, dans la mesure du possible.
- d) Les aménagements à usage mixte devront respecter toutes les lignes directrices sur les constructions résidentielles, énoncées dans la section 5.1.4.
- e) Concevoir les bâtiments commerciaux de manière à contribuer à un paysage de rue perméable, actif et à l'échelle des piétons, au moyen de fenêtres aux proportions généreuses, de baies vitrées et d'entrées nombreuses.



Figure 23 - Marges de retrait/interfaces avec le domaine public (usages mixtes/commercial)

- f) La marge de retrait des constructions adjacentes à une voie publique ou à un espace ouvert serait de 2,0 à 3,0 mètres. Une telle marge peut servir de zone de façade pour les commerces et les logements adjacents ainsi que pour les entrées des bâtiments. Ces retraits ne doivent pas servir à des fins de transport ou de service public. Ils devraient plutôt être utilisés afin de créer des interfaces urbaines compactes pour des comptoirs ou terrasses de commerces, des perrons, des patios résidentiels et des parvis de halls d'entrée. La figure 23 présente des exemples de la manière dont les marges de retrait peuvent être conçues et occupées pour créer une expérience urbaine plus structurée et enrichissante, tout en assurant un certain degré de séparation entre les espaces publics et privés.
- g) Veiller à ce qu'une façade commerciale active soit aménagée le long de la rue Smythe.
- h) Prévoir une double façade commerciale le long de la rue Smythe, dans la mesure du possible, afin de dynamiser le site à l'extérieur et à l'intérieur.
- i) Le développement commercial pourrait se faire sous forme de location d'emplacements à long terme octroyés par Fredericton Exhibition Limited. Au fil du temps, les bâtiments existants loués par emplacements devraient être réaménagés dans une configuration plus urbaine et en bâtiments à locataires multiples afin de créer des façades plus actives sur la rue Smythe et sur les espaces polyvalents pour événements de Fredericton Exhibition Limited.
- j) Tous les aménagements commerciaux autonomes devraient avoir une hauteur minimale de trois étages, à l'exception des constructions sur des emplacements loués par Fredericton Exhibition Limited qui pourraient avoir un ou deux étages.

5.2 Domaine public

Les constructions à usage mixte et à plus forte densité proposées dans la superficie du plan entraînent un besoin accru d'attention et de qualité des espaces publics, y compris les paysages de rue et les parcs, lesquels doivent renforcer et améliorer la qualité de l'environnement urbain et l'expérience des piétons. Les améliorations du domaine public se traduisent généralement par l'ajout d'arbres et d'aménagements paysagers, de mobilier urbain, de sentiers, de signalisation et d'autres équipements sociaux et récréatifs. Dans les nouveaux environnements très urbains, la nécessité de ces améliorations dépasse souvent les normes municipales conventionnelles qui sont plutôt adaptées à des formes de développement moins citadines. Heureusement, les coûts d'entretien supplémentaires engendrés par ces améliorations sont compensés par la densité plus élevée (et les recettes fiscales plus importantes par mètre carré) de la zone de développement.

Pour répondre aux besoins urbains uniques de ce secteur, la Ville de Fredericton devrait envisager de le désigner comme « zone d'innovation ». On s'attendrait alors à ce que toutes les infrastructures publiques fassent l'objet d'une harmonisation spéciale et à ce qu'elles soient avant-gardistes en matière d'urbanisme. Cette harmonisation des infrastructures publiques permettra de :

- Créer un aménagement unique témoignant d'un leadership en conception d'infrastructures publiques dans un contexte urbain intercalaire;
- Valoriser l'emplacement du site dans le noyau sud sans créer un environnement de banlieue;
- Créer un environnement favorable aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun, grâce à des équipements de ralentissement de la circulation à l'échelle de la zone, tout en facilitant l'utilisation de la voiture et des autres véhicules nécessaires;
- S'appuyer sur le succès des approches d'harmonisation utilisées sur des projets similaires dans tout le pays.

Plutôt que de se baser sur les normes municipales existantes qui ne sont pas typiquement adaptées à ce type de développement urbain, il faudrait utiliser des critères de conception fonctionnels/de performance (p. ex., fonction, entretien).

Avant tout aménagement ou lotissement important sur le site, il est important que des plans de rues adaptés soient créés pour les voies principales et secondaires. Des images en coupe verticale sont incluses dans la section 5.2.3 comme point de départ de ce processus. Ces plans de rues adaptés doivent être approuvés en détail par les services techniques, avec l'attribution de toutes les lignes de services publics, puis servir de base à toutes les voies de circulation internes de la superficie du plan et être appliqués, le cas échéant, au fur et à mesure de l'évolution des aménagements.

Malgré une volonté de réduire la largeur des rues et des emprises, les fonctions essentielles des voies de circulation doivent être assurées, ce qui comprend notamment le passage des transports en commun et des autobus scolaires (le cas échéant), le passage des camions à ordures, les accès pour les pompiers, le déneigement et le stockage de la neige, les entrées de garage et, si nécessaire, le stationnement sur rue pour les visiteurs de courte durée. En outre, les lignes de services publics devront respecter les dégagements de base, mais elles devront être aussi rapprochées que possible. Si les normes minimales actuelles s'avèrent trop strictes pour répondre à d'autres critères de conception, des exemples d'espacement plus étroit aménagés dans d'autres municipalités devraient être proposés. Il est possible que des modifications doivent être apportées aux règlements de zonage et de lotissement pour permettre ces emprises plus étroites.

Ces voies de circulation adaptées devront être acceptées par l'approbation de schémas de coupe transversale décrivant les éléments suivants :

- Largeur de l'emprise;
- Trottoirs, allées et sentiers à l'intérieur de l'emprise;
- Largeur de la chaussée, y compris la largeur des voies de circulation et des voies de stationnement;
- Largeur des terre-pleins ainsi que du mobilier, des plantes et des zones d'éclairage;
- Bordure des alignements de canaux de ruissellement;
- Emplacement des objets de surface;
- Alignement des services publics profonds et peu profonds.

En plus des schémas en coupe, des intersections typiques doivent également être définies.

Il faudra élaborer des intersections adaptées aux circonstances suivantes :

- Intersections externes avec des rues principales et secondaires existantes;
- Intersections internes avec des rues principales et secondaires;
- Passages piétonniers entre deux intersections.

Ces plans d'intersection doivent indiquer les voies de circulation acceptables pour les véhicules, les rayons des bordures, les lignes du site, les marges de retrait des stationnements sur rue, les déviations verticales, les extensions de bordures et toute modification de la largeur de l'emprise requise pour une intersection spécifique.

5.2.1 Exigences à considérer concernant la conception générale des espaces publics

Les points suivants sont à considérer pour tous les espaces publics, y compris les parcs et les rues.

- a) Utiliser les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM) dans la conception des espaces ouverts afin de s'assurer que les espaces sont sûrs, qu'ils disposent d'un éclairage adéquat, de lignes de vue claires et d'un système d'orientation intuitif.
- b) Promouvoir les principes de conception universelle et l'intégration des pratiques exemplaires d'accessibilité dans la conception de tous les espaces publics.
- c) Utiliser des espèces végétales indigènes et comestibles, dans la mesure du possible, dans la conception des espaces ouverts afin de contribuer à la santé écologique, à la réduction de la consommation d'eau et au renforcement de la durabilité alimentaire.
- d) Prévoir des bancs accessibles et fréquents le long des rues et des allées.
- e) Concevoir tous les espaces publics pour une utilisation quatre saisons.
- f) Encourager l'utilisation de matériaux recyclés, la réutilisation de l'eau, l'aménagement paysager à faible consommation d'eau, l'éclairage économe en énergie et d'autres dispositifs de conception des bâtiments et des sites permettant de réduire la consommation d'énergie et de matériaux.
- g) Concevoir et entretenir les voies piétonnes et les pistes cyclables de manière à permettre leur utilisation en hiver.
- h) Augmenter le couvert arboricole global dans la superficie du plan.
- i) Intégrer des installations de traitement des eaux pluviales à faible impact dans les aménagements publics, tels que les jardins de pluie ou des étangs biologiques.

5.2.2 Raccordements et circulation

Les lignes directrices sur les raccordements et la circulation guident les établissements de nouvelles connexions à travers le site et à partir du site, reliant les éléments clés du plan aux communautés environnantes.

- a) Améliorer la perméabilité du site en aménageant de nouvelles rues et de nouveaux parcs publics.
- b) Créer un nouveau segment du sentier de la Vallée le long du côté ouest de la rue Smythe pour faciliter la liaison prévue entre le sentier de la Vallée et le sentier Urbain, au nord de la rue Victoria jusqu'à la rue Argyle. En association avec les améliorations générales des intersections près des nouveaux points d'accès et des rues internes, apporter des améliorations à la rue Argyle afin de faciliter la circulation en toute sécurité en mode actif sur la rue Smythe.
- c) À long terme, s'entendre avec les propriétaires des terrains adjacents pour créer un lien actif entre le parc Odell et la superficie du plan, de manière à rejoindre le parc Wilmot et le sentier de la Vallée.
- d) Encourager la conclusion d'une entente conjointe lors de l'aménagement de la bordure ouest de la superficie du plan dans l'un ou l'autre des scénarios (adjacente à la bordure sud du complexe d'habitation existant), afin de permettre l'établissement d'une servitude d'accès public pour un sentier polyvalent entre la nouvelle rue intérieure la plus à l'ouest et la rue Wilmot.
- e) Envisager la création d'un élément d'entrée très distinctif, ou d'une série d'éléments, dans les aménagements qui réduisent la visibilité des installations de Fredericton Exhibition Limited depuis la rue Smythe, afin que l'organisation puisse faire connaître son ou ses entrées principales et son importance dans le secteur. Ces éléments devraient être des symboles proéminents dans le secteur et accroître la visibilité des points d'accès aux installations de Fredericton Exhibition Limited. Ils devraient être visibles de loin depuis le nord et le sud le long de la rue Smythe.

5.2.3 Hiérarchie des voies de circulation

La hiérarchie des voies de circulation établit des typologies de rues pouvant être utilisées dans le plan d'aménagement ainsi que les conditions propres à ces typologies. Ces lignes directrices générales s'appliquent à tous les types de rues.

Généralités

- a) Veiller à ce que les emprises des nouvelles voies publiques soient conçues pour être aussi étroites et urbaines que possible. Pour ce faire, les services publics peu profonds doivent être installés dans les emprises et les servitudes ne doivent être accordées que dans de petites poches de terrain, uniquement lorsque cela est indispensable.
- b) Toutes les rues doivent être conçues comme des voies de circulation complètes, tenant compte de la mobilité de tous les modes de transport, y compris les piétons, les cyclistes, les transports en commun et les automobiles. Des voies cyclables séparées ne doivent pas être exigées sur les rues dont la vitesse de circulation est de 30 km/h ou moins.
- c) Afficher des limites de vitesse à 30 km/h sur toutes les voies de circulation internes. Des moyens de ralentissement de la circulation doivent être mis en œuvre pour faire en sorte que les vitesses de circulation réelles soient égales ou inférieures aux limites prévues et affichées.
- d) Prévoir des passages pour piétons entre les intersections espacées de plus de 120 mètres.
- e) Inclure des arbres de rue, des terre-pleins gazonnés et des trottoirs des deux côtés de toutes les rues faisant face à des habitations.
- f) Prévoir des arbres de rue dans les fossés couverts ou exposés et sur les trottoirs des deux côtés de toutes les rues donnant sur des bâtiments commerciaux de plus d'un étage.
- g) Veillez à ce que les arbres des rues bénéficient d'un sol et de moyens de protection suffisants pour assurer leur survie et leur croissance.

- h) Construire des trottoirs d'une largeur minimale de 2 mètres lorsqu'ils sont adjacents à une façade résidentielle et de 3 mètres lorsqu'ils sont adjacents à une façade commerciale. La largeur des trottoirs doit être mesurée du bord extérieur au bord intérieur de la surface de marche ou jusqu'à 20 cm à l'intérieur du bord de l'espace entre la grille et le tronc de l'arbre, le cas échéant.
- i) Concevoir les grilles d'arbre conformément aux normes de l'Americans with Disabilities Act (ADA) afin de garantir une surface de marche uniforme et accessible à tous.
- j) Utiliser des rallonges de bordure sur les avancées de trottoir lorsqu'il y a du stationnement sur la voie publique, afin de réduire les distances de traversée des piétons et d'améliorer la visibilité des conducteurs et des piétons.
- k) Encourager les intersections surélevées et les passages pour piétons entre les intersections, dans la mesure du possible.
- l) Implanter les lampadaires qui éclairent la chaussée et les trottoirs de manière à assurer la sécurité des zones piétonnes.
- m) Prévoir des supports à vélos et des bancs dans les rues, en particulier dans les zones commerciales ou à usage mixte et à proximité des espaces événementiels.
- n) Envisager d'incorporer des œuvres d'art publiques dans le domaine piétonnier comme éléments de décoration ou d'aménagement du paysage de rue.
- o) Prolonger le tracé des rues du plateau résidentiel sur le site, dans la mesure du possible, en créant une intersection formelle à quatre voies à l'intersection des rues Argyle et Aberdeen.
- p) Permettre le stationnement sur rue aux visiteurs de courte durée près de tous les usages. À long terme, il faudrait envisager de transformer cette offre de stationnement sur rue à court terme en source de revenus grâce à des technologies de stationnement payant, dont les recettes seraient dirigées vers l'amélioration des zones locales et de l'entretien.
- q) Permettre que l'offre de stationnement sur les rues publiques soit prise en compte pour le stationnement des visiteurs et le stationnement de courte durée à proximité des édifices résidentiels, commerciaux, communautaires et institutionnels.
- r) Dans les cas où une rue publique est adjacente à un espace public ouvert, la partie de l'emprise requise pour le trottoir pourrait être supprimée, à condition qu'un sentier situé à proximité, dans l'espace public ouvert, puisse offrir aux piétons un itinéraire tout aussi efficace.

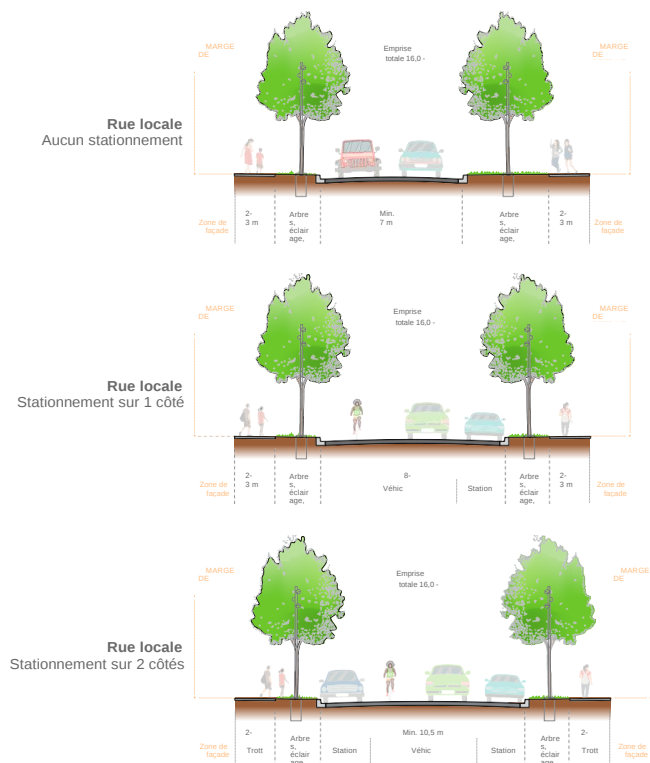


Figure 24 - Rue locale

Rues locales

- s) Concevoir les rues locales de manière à ce qu'elles soient aussi étroites que possible, avec une emprise de 16 à 20 mètres (figure 24).
- t) Prévoir une distance minimale de 7,0 m entre les deux faces de trottoir sur les rues locales.
- u) Concevoir les rues locales de manière à ce que les vélos, les automobiles, les camions à ordures, les petits véhicules commerciaux et les véhicules d'urgence puissent circuler en toute sécurité.
- v) Envisager l'aménagement de places de stationnement sur la voie publique en fonction de la quantité d'utilisations à forte rotation à une courte distance de marche. L'aménagement de places de stationnement d'aucun côté, d'un côté ou des deux côtés de la rue devrait être une décision stratégique fondée sur la demande anticipée associée aux constructions voisines.

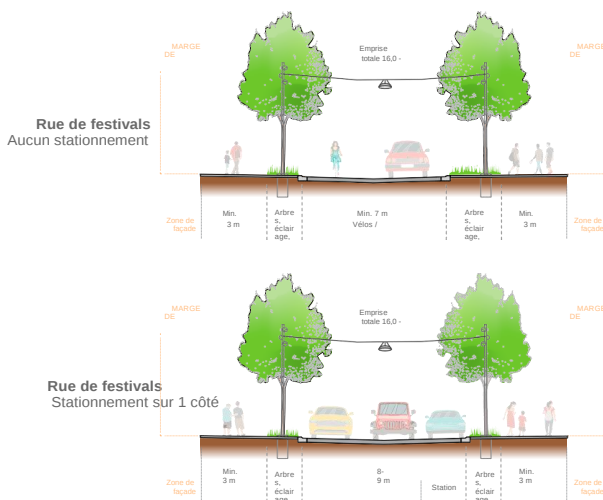


Figure 25 - Rue de festivals

Rue de festivals

- w) Prévoir du stationnement sur rue pour les visites de commerces de courte durée sur un côté de la rue. Si nécessaire, aménager des places de stationnement supplémentaires dans les rues adjacentes afin d'éviter le stationnement des deux côtés de la rue de festivals.
- x) Aménager des trottoirs d'une largeur appropriée pour les volumes de piétons prévus.
- y) Prévoir un revêtement de qualité supérieure sur les trottoirs et les chaussées afin de mettre en évidence l'importance de la rue.
- z) Prévoir un mobilier urbain et des normes d'éclairage de qualité afin de souligner le rôle prépondérant de la rue.
- aa) Envisager un éclairage caténaire au-dessus de la rue pour créer un sentiment d'appartenance distinctif. Les lampes pourraient être suspendues à des poteaux situés dans l'emprise de la route ou à des points conçus à cet effet sur les façades adjacentes.
- ab) Envisager la fermeture complète aux véhicules et la fréquentation des festivals dans la conception de la rue. Des éléments tels que des bordures à profil bas et des chaussées à drainage central ou à couronne inversée devraient être envisagés.

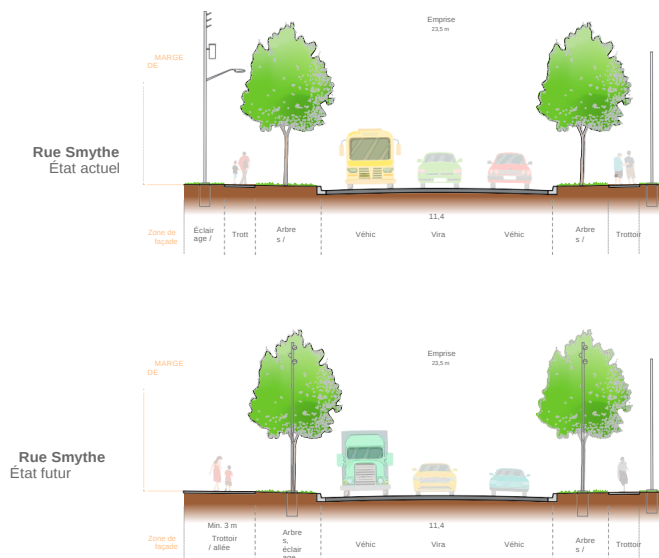


Figure 26 - Améliorations de la rue Smythe

Rue Smythe

- ac) Dans la mesure du possible, renforcer la sécurité des passages pour piétons le long de la rue en formalisant les intersections par des signaux ou des feux activés par les piétons.
- ad) Prendre des mesures à moyen et à long terme pour déplacer l'accès au site NBEX afin d'aligner les prolongements des rues Argyle et Aberdeen, si ces dernières ne peuvent pas être intégrées au site. Ces mesures doivent être prises uniquement lorsque les configurations de location d'emplacements ou de construction le permettent.

524 Parcs

Les lignes directrices relatives aux parcs s'appliquent à tous les nouveaux parcs et espaces ouverts de la superficie du plan.

Généralités

- a) Intégrer des cultures comestibles et des arbres fruitiers dans la conception des nouveaux parcs, dans la mesure du possible.
- b) Consulter le voisinage et les Premières Nations pour la conception des nouveaux espaces ouverts.

- c) Explorer des moyens créatifs de reconnaître les traditions des Premières Nations, de l'agriculture locale et des courses de chevaux sur le site par le biais de l'art public, de panneaux d'interprétation et d'autres éléments.
- d) Collaborer avec la Ville et le gouvernement provincial pour déterminer comment appuyer l'agriculture communautaire, notamment au moyen de forêts alimentaires, de serres et de jardins communautaires sur le site, tout en respectant l'intention du Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage.
- e) Veiller à ce que tous les nouveaux espaces de parc offrent des sentiers internes interreliés qui rejoignent le parc Wilmot et le sentier de la Vallée. Dans la mesure du possible, veiller à ce que les sentiers soient alignés avec les passages pour piétons entre des intersections.

Parc central

- f) Établir une relation claire entre les installations de Fredericton Exhibition Limited, les espaces polyvalents et les espaces ouverts, sans négliger de doter le parc d'une infrastructure adéquate et d'une grande capacité d'accueil pour les événements et les rassemblements.
- g) Dans le parc, installer pour les résidents du voisinage des équipements tels que des aires de jeux, des espaces pour chiens, des appareils de conditionnement physique, des barbecues et des emplacements de pique-nique.
- h) Prévoir des bancs accessibles à tous le long des sentiers, des chemins et des autres zones d'activité du parc.
- i) Veiller à ce que la conception du parc tienne compte des infrastructures nécessaires à la programmation hivernale, comme des patinoires, des foyers et des branchements électriques pour l'éclairage décoratif.
- j) Si une école est établie dans la superficie du plan, veiller à ce que le parc soit conçu pour accueillir au mieux les activités scolaires. Des terrains de sports plus petits que les normes habituelles devront être aménagés pour l'école.

5.3 Services publics

Les lignes directrices suivantes fournissent des indications sur l'entretien et les raccordements aux services publics. Une étude plus approfondie et la création d'un plan de viabilisation seront nécessaires avant de réaliser les aménagements du site.

5.3.1 Généralités

En raison de la nature plate du site et des profondeurs requises pour tous les services publics, les stratégies de desserte de toutes les phases doivent réduire au minimum les remblayages et prévoir des raccordements aux lignes de services publics existantes sur le périmètre du site. Les lignes directrices suivantes s'appliquent à la totalité du site.

Limites du cadre de la phase 1

- a) Réduire au minimum l'extension des exigences techniques de la phase 1 au reste du site, étant donné les incertitudes liées à l'aménagement des phases ultérieures. Lorsque des informations concernant l'ensemble du site sont nécessaires pour des modélisations ou des rapports, veiller à ce qu'elles soient incluses de manière conceptuelle, en communiquant clairement les incertitudes entourant les décisions futures.

Conduites enfouies et nivellement

- b) Dans la mesure du possible, desservir les parcelles de développement futur en les raccordant aux conduites de services publics existantes sur le périmètre du site, ce qui devrait être principalement réalisé en installant des lignes de services publics sous les nouvelles voies de circulation internes.
- c) Créer des servitudes de manière à réduire au minimum les impacts sur le potentiel de développement des terrains concernés si des gains d'efficacité peuvent être réalisés en faisant passer les canalisations dans les nouvelles servitudes à travers les parcelles de développement (au lieu d'un tracé plus long ou plus profond sous les nouvelles voies de circulation internes).
- d) Dans le cadre de la stratégie de viabilisation de la première phase, créer un plan conceptuel de nivellement pour l'ensemble du site tenant compte des impacts potentiels du nivellement, de l'utilisation la plus efficace possible des matériaux et de la réduction au minimum des besoins de remblayage.

- e) Éviter de faire passer les conduites de services publics d'une manière qui nécessite des profondeurs et des remblais inutiles.
- f) Utiliser les conduites enfouies les plus profondes sur le périmètre existant pour desservir stratégiquement les zones les plus centrales du site.

Capacités

- g) Réaliser une analyse détaillée des capacités dans le cadre de la stratégie de viabilisation de la première phase, puis en intégrer les résultats dans les décisions de viabilisation de toutes les phases. Cette analyse des capacités devrait être mise à jour avant d'établir les plans de viabilisation des phases futures.
- h) Déterminer si des pompes à incendie sont nécessaires dans le cadre de la stratégie de viabilisation de la phase initiale, compte tenu de la position du site dans la zone de basse pression, de la pression statique prévue sur le site et de la construction probable d'immeubles multifamiliaux à plusieurs étages équipés de gicleurs sur l'ensemble du site.
- i) Réaliser une analyse détaillée des capacités dans le cadre de la stratégie de viabilisation de la première phase, puis en intégrer les résultats dans les décisions de viabilisation de toutes les phases. Cette analyse des capacités devrait être mise à jour avant d'établir les plans de viabilisation des phases futures.

Gestion des eaux pluviales

- j) Faire en sorte que le pic de ruissellement après les aménagements du projet ne dépasse pas celui qui prévalait auparavant, conformément à la réglementation en vigueur.
- k) Réaliser une analyse détaillée des eaux pluviales à l'échelle du site durant la phase 1, incluant une vérification des capacités en aval.
- l) Exiger qu'un plan de gestion des eaux pluviales fasse partie de la stratégie de viabilisation de chaque phase.
- m) Déterminer dans le plan de gestion des eaux pluviales de chaque phase quelle sera la quantité d'eau de ruissellement qui sera stockée en surface grâce à des systèmes de développement à faible impact (DFI) et à l'aménagement paysager du site. Il faudra

également déterminer la quantité d'eau de ruissellement qui sera stockée dans des citernes sur les parcelles de développement individuelles.

- n) Travailler avec les groupes concernés de la municipalité pour déterminer les seuils d'aménagement à partir desquels il serait nécessaire de construire un nouvel exutoire sur le fleuve le long de l'avenue Odell pour desservir le site.

Protection du champ de captage

- o) Veiller à ce que les aménagements soient desservis conformément au Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage (*Loi sur l'assainissement de l'eau*) ou au statut d'exemption accordé dans la stratégie de desserte de chaque phase, afin de protéger l'approvisionnement en eau potable de la municipalité.

Commented [PV4]: The text is the same as in g)

6 Mise en œuvre du plan

Pour concrétiser la vision et les principes du projet, il est essentiel d'établir une feuille de route claire.

Le plan prévoit plusieurs étapes à réaliser après son approbation, qui conduiront graduellement à la réussite du projet. Ces étapes comprennent diverses actions de mise en œuvre et l'établissement de phases générales. Des stratégies de mise en œuvre plus détaillées devront être élaborées tout au long du projet pour permettre une adaptation constante à l'évolution des circonstances, des défis et des informations.

6.1 Actions de mise en œuvre

L'élaboration du plan d'aménagement du site et son approbation par le conseil d'administration de Fredericton Exhibition Limited et le conseil municipal ne constituent que la première étape du processus d'aménagement. Il s'agit néanmoins d'une étape importante qui établit la vision et les orientations du projet. Les étapes suivantes présentent une série d'actions de mise en œuvre et les responsabilités correspondantes, qui devront être lancées après l'adoption de ce plan. Les phases générales recommandées pour l'exécution de ces actions sont présentées dans la section 6.2.

Dans le cadre de la mise en œuvre, la Ville et Fredericton Exhibition Limited devront mettre en place une autorité décisionnelle conjointe, qui sera responsable de la coordination générale et de la mise en œuvre du plan d'aménagement du site.

6.1.1 Autorité décisionnelle conjointe

Il faudra d'abord commencer les plans de lotissement et de zonage, ainsi que les études détaillées d'ingénierie et de viabilisation du site, y compris les plans de la phase 1.

- a) Élaborer une stratégie de partenariat afin de parvenir à une compréhension commune d'un ensemble d'hypothèses à intégrer dans la phase 2, une fois que des progrès initiaux auront été réalisés dans les discussions sur les éléments financés par des sources extérieures (complexe sportif/agricole, école, financement global des relocalisations complètes). Mettre à jour cette stratégie tout au long du processus d'aménagement, selon les besoins.
- b) Établir une relation active avec les organismes de logement abordable, de logement pour personnes âgées, de logement pour étudiants et de logement accessible, ainsi qu'avec la municipalité, le gouvernement provincial et les promoteurs locaux, en prenant soin de développer des connaissances et des liens ainsi que de créer des possibilités de participation du secteur privé et des organisations à but non lucratif par des moyens novateurs.

- c) Élaborer un programme de vente de terrains décrivant comment les terrains concernés seront cédés de manière prévisible et responsable afin de réaliser la vision du plan d'aménagement du site. Ce programme doit définir des attentes générales visant à instaurer la confiance et la compréhension du public et des promoteurs, notamment en ce qui concerne le processus de demande de propositions (DDP). Il devrait également inclure des idées préliminaires sur les éléments qui seront évalués au-delà du prix de l'offre, y compris, mais sans s'y limiter, la capacité d'un promoteur à :
 - i) Établir des partenariats de logements abordables, de logements pour personnes âgées et de logements pour étudiants;
 - ii) Construire des logements abordables et accessibles;
 - iii) Contribuer à une stratégie d'art public;
 - iv) Proposer des cibles ou des initiatives novatrices de développement durable;
 - v) Offrir d'autres équipements ou avantages communautaires conformes à la vision et aux principes du plan d'aménagement.
- d) Les idées préliminaires sur les principales conditions de vente devraient également être communiquées dans le plan afin de faire connaître le type d'engagement qu'un promoteur peut attendre des autres promoteurs. Des éléments tels que les délais d'achèvement des travaux, les clauses de rachat, les partenariats de stratégie de marquage, etc. pourraient être communiqués de manière générale. Le présent plan d'aménagement doit également être mis à jour tout au long du projet et faire l'objet de communications publiques périodiques.
- e) Envisager la création d'une stratégie globale de marque et de marketing pour le site, dans le cadre de laquelle la Ville, Fredericton Exhibition Limited et les promoteurs partenaires acceptent de collaborer à la diffusion des messages du site de manière cohérente à toutes les étapes du projet. Cette stratégie doit garantir que le message porte sur la totalité du site et pas seulement sur les différents développements individuels. De telles stratégies ont été utilisées à plusieurs endroits au pays et se sont avérées très efficaces pour les grands projets urbains intercalaires.

Elle est efficace parce qu'elle permet à de bonnes nouvelles apparemment déconnectées d'aider à créer un fil conducteur offrant une perception singulière de la dynamique des événements.

6.12 Fredericton Exhibition Limited

- a) Commencer à interroger chaque année les groupes agricoles et à but non lucratif locaux afin de solliciter des idées et faire surgir des possibilités de croissance synergique. Établir ce processus sous forme de table ronde sectorielle, où Fredericton Exhibition Limited occuperait une position centrale.

6.13 Ville de Fredericton

- a) Entreprendre l'élaboration d'un plan municipal secondaire réglementaire pour le site.
- b) Réaliser une étude d'impact sur la circulation.
- c) Lancer un processus de conception et d'ingénierie des voies de circulation adaptées au site, afin de définir les normes qui devront être respectées par tous les aménagements.
- d) Mettre à jour le plan stratégique de transport en commun et tout autre plan pertinent afin qu'ils s'harmonisent avec les objectifs du plan d'aménagement du site et du plan municipal secondaire.



6.2 Chronologie / phases du plan

La section suivante présente un aperçu des trois grandes phases prévues au début, au milieu et à la fin du projet.

6.2.1 Phase 1 : Début (avant l'établissement d'accords structurels)

1. Plan secondaire : Encadrer l'aménagement du site par la création d'un plan municipal secondaire pour la zone, soit sous la forme d'un plan secondaire NBEX indépendant, soit en tant qu'élément du plan secondaire du noyau sud. Modifier les règlements de zonage et de lotissement au besoin pour les rendre conformes au plan secondaire.
2. Voies de circulation adaptées : Créer des schémas en coupe détaillés des voies de circulation et des intersections pour les rues internes, indiquant notamment les attributions des lignes de services publics.
3. Lotissements et zonage : Entreprendre un processus formel de lotissement et de rezonage de l'angle nord-ouest du site sur la rue Saunders pour la vente des terrains de la première phase, y compris le découpage des tracés de rues internes et des espaces ouverts de la première phase.
4. Stratégie de stationnement globale du site : Réduire/supprimer les règles de stationnement sur toute la superficie du plan en modifiant le règlement de zonage, en particulier pour les espaces non résidentiels.
5. Vente de terrains :
 - a. Diffuser une ou plusieurs demandes de propositions pour les parcelles résidentielles/à usage mixte de la phase 1. Ce processus peut se faire de manière progressive ou consolidée, selon les circonstances.
 - b. Évaluer et rencontrer les soumissionnaires, puis conclure une entente avec le(s) soumissionnaire(s) retenu(s).
 - c. Négocier les termes de l'accord de vente, avec des garanties sur les engagements du promoteur, tels que définis dans sa soumission.
6. Nouvelles infrastructures : Construire les nouvelles voies de circulation de la première phase et les espaces ouverts adjacents.
7. Stratégie de partenariat : Établir une stratégie de partenariat à grande échelle et une liste d'actions correspondantes qui serviront de base aux futures décisions d'aménagement.
 - d. Conclure un protocole d'entente avec le gouvernement provincial concernant l'école intermédiaire, s'il y a lieu, pour déterminer si elle sera établie et, le cas échéant, s'il s'agira d'un élément moteur en début de projet ou s'il faudra en tenir compte en milieu ou en fin de projet.
 - e. Déterminer le calendrier de construction d'un éventuel complexe sportif à usage partagé sur le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick.
 - f. Déterminer la probabilité d'un financement externe pour le remplacement complet des installations de Fredericton Exhibition Limited.
 - g. Mettre à jour la stratégie de partenariat selon les circonstances, afin de s'assurer qu'elle peut s'ouvrir à de nouvelles possibilités.
8. Créer un plan provisoire des voies de circulation et de viabilisation pour toutes les phases ultérieures, conformément aux hypothèses envisagées pour l'école, le complexe sportif et le financement externe, afin de planifier l'aménagement du site.
9. Concevoir et construire les aménagements de la phase 1 sur le site NBEX, conformément à la stratégie de partenariat, autant les nouvelles constructions que les rénovations d'installations existantes. Tous les investissements devraient envisager de préparer la voie aux investissements futurs des phases ultérieures.
10. Concevoir et construire les aménagements communs ou éducatifs dont le financement est approuvé, conformément à la stratégie de partenariat.

6.2.2 Phase 2 : Mi-parcours (durant l'établissement d'accords structurels)

1. Entreprendre le processus officiel de division et de rezonage des parcelles d'aménagement de la phase 2, y compris le tracé des rues internes et des espaces ouverts de cette phase. Si la nature des grands partenariats potentiels est alors connue, il pourrait être prudent de procéder au lotissement et au rezonage officiels du reste du site, dans la mesure où les conditions existantes n'entrent pas en conflit avec les plans envisagés.
 - a. Vente de terrains :
 - b. Diffuser une ou plusieurs demandes de propositions pour les parcelles résidentielles/à usage mixte de la phase 2. Ce processus peut se faire de manière progressive ou consolidée, selon les circonstances.
 - c. Évaluer et rencontrer les soumissionnaires, puis conclure une entente avec le(s) soumissionnaire(s) retenu(s).
2. Négocier les termes de l'accord de vente, avec des garanties sur les engagements du promoteur face aux objectifs du plan d'aménagement, tels que définis dans sa soumission.
3. Nouvelles infrastructures :
 - a. Construire les nouvelles voies de circulation de la deuxième phase et les espaces ouverts adjacents.
 - b. Si possible, construire entièrement les espaces publics ouverts et les voies de circulation des phases restantes, afin d'établir les liaisons requises sur tout le site. Ces travaux peuvent être réalisés de manière provisoire.
4. Concevoir et construire les aménagements de la phase 2 sur le site NBEX, conformément à la stratégie de partenariat, autant les nouvelles constructions que les rénovations d'installations existantes.
5. Concevoir et construire les aménagements communs ou éducatifs dont le financement est approuvé, conformément à la stratégie de partenariat.

6.2.3 Phase 3: Fin (aménagement des espaces restants)

1. S'il y a lieu, initier le processus officiel de division et de rezonage des parcelles d'aménagement de la phase 3, y compris le tracé des rues internes et des espaces ouverts de cette phase.
2. Vente de terrains :
 - c. Diffuser une ou plusieurs demandes de propositions pour les parcelles restantes de la phase 3. Ce processus peut se faire de manière progressive ou consolidée, selon les circonstances.
 - d. Évaluer et rencontrer les soumissionnaires, puis conclure une entente avec le(s) soumissionnaire(s) retenu(s).
 - e. Négocier les termes de l'accord de vente, avec des garanties sur les engagements du promoteur face aux objectifs du plan d'aménagement, tels que définis dans sa soumission.
3. Nouvelles infrastructures (s'il en reste à construire) :
4. Construire les nouvelles voies de circulation de la troisième phase et les espaces ouverts adjacents.
5. Construire les aménagements de la phase 3 sur le site NBEX, conformément à la stratégie de partenariat, autant les nouvelles constructions que les rénovations d'installations existantes.

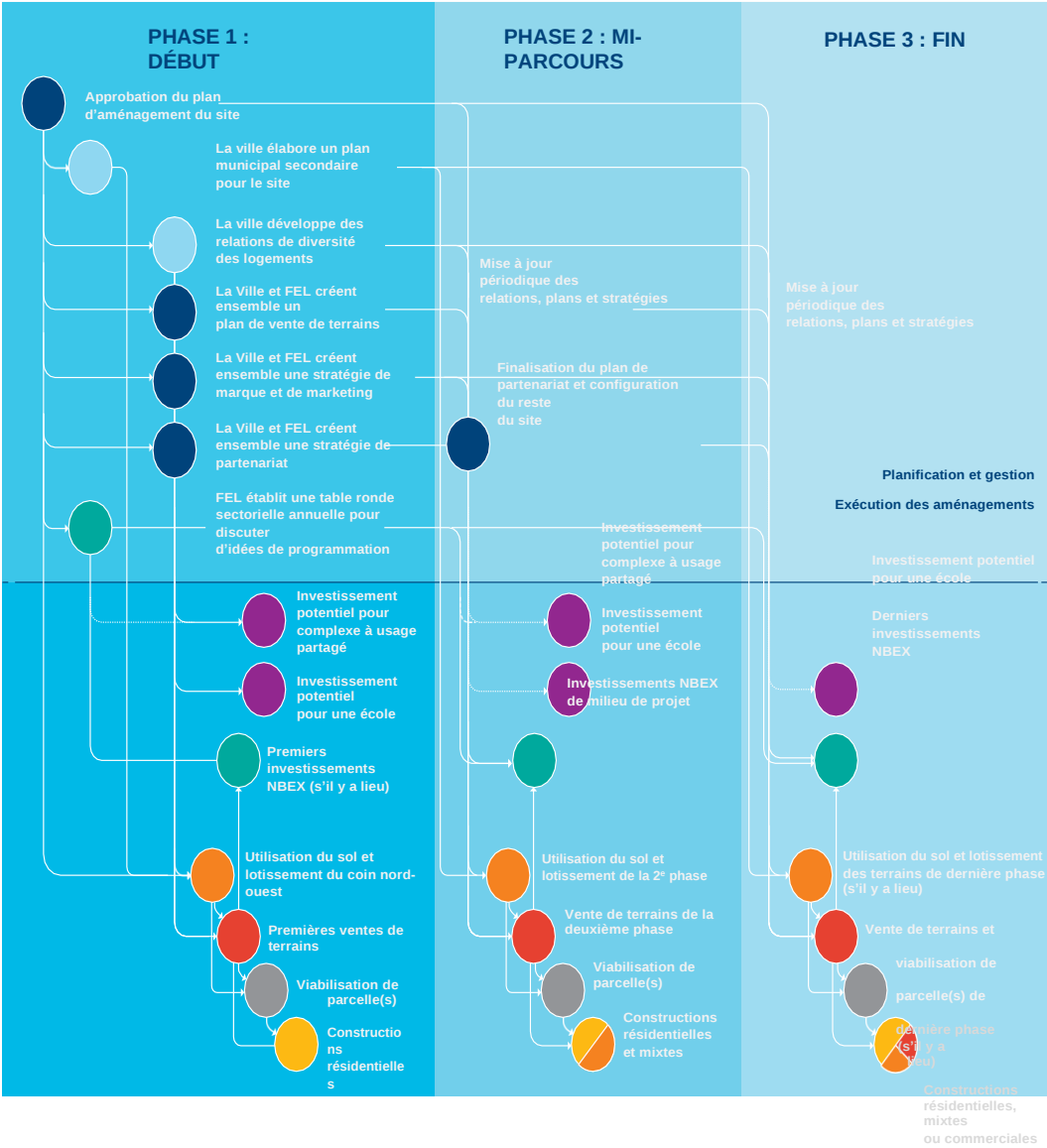


Figure 27 - Chronologie et phases de mise en œuvre

74 | Terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick

