



# FREDERICTON SOUTH CORE PLAN

## Lignes directrices d'urbanisme

2025

*Fredericton*

 The Planning  
Partnership

Trace Planning & Design

CBCL

ERA Architects

# Fredericton

## Land Acknowledgment

We acknowledge that the City of Fredericton is situated on traditional Wolastoqey territory. The territory of the Wolastoqiyik people is recognized in the Peace and Friendship Treaties to establish an ongoing relationship of peace, friendship, and mutual respect between equal nations. The river that runs through our city is known as the Wolastoq, along which live the Wolastoqiyik, “the people of the beautiful and bountiful river”.

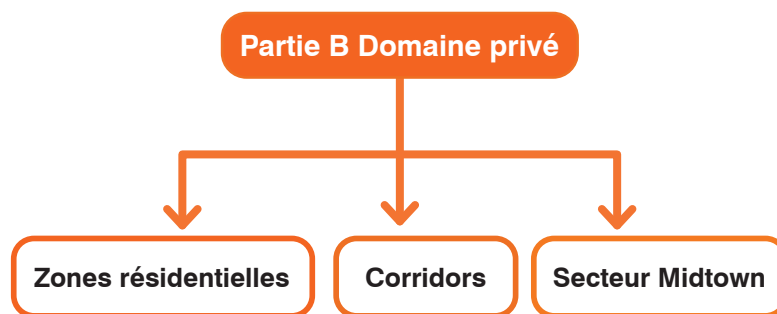


# Contents

<b>Partie A</b>	<b>Introduction</b>	
<b>A1</b>	<b>Organisation du document</b>	3
<b>A2</b>	<b>Plan-cadre</b>	6
<b>Partie B</b>	<b>Domaine privé</b>	
<b>B1</b>	<b>Zones résidentielles</b>	18
<b>B2</b>	<b>Corridors</b>	32
<b>B3</b>	<b>Secteur Midtown</b>	46
<b>Partie C</b>	<b>Domaine public</b>	
<b>C1</b>	<b>Rues</b>	62
<b>C2</b>	<b>Espaces ouverts</b>	66
<b>C3</b>	<b>Art public</b>	72
<b>C4</b>	<b>Infrastructures écologiques</b>	74
<b>Annexe</b>	<b>Plans de démonstration</b>	78



## 1 Organisation du document



### 1.1 Domaine privé

#### Qu'est-ce que le domaine privé?

Le domaine privé comprend l'environnement construit (bâtiments) et les espaces associés tels que les aires de stationnement, les espaces verts et les espaces ouverts situés sur des parcelles privées.

Le terme « environnement construit » désigne la conception, la forme, la taille, le volume et l'apparence d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments. La manière dont les bâtiments sont en relation entre eux et avec les espaces adjacents en termes de hauteur, d'échelle et de caractère détermine dans quelle mesure ils définissent le domaine public, dont font partie les espaces extérieurs publics tels que les rues et les lieux de rassemblement. Les bâtiments, par leur beauté individuelle et leurs caractéristiques uniques, déterminent collectivement l'identité d'un lieu.

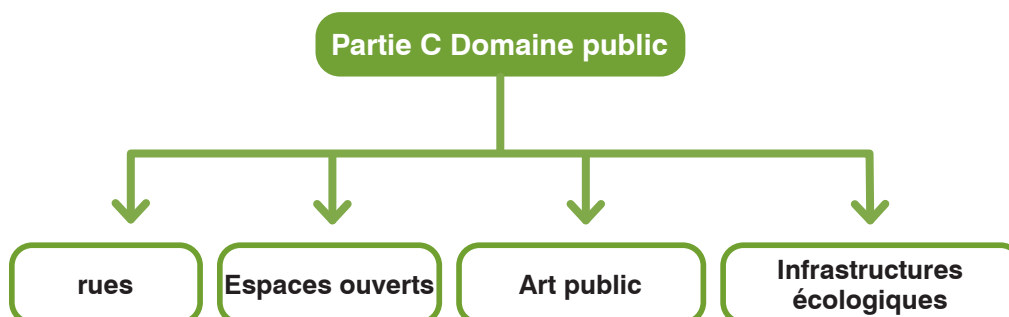
Le noyau sud de Fredericton présente un mélange complexe de quartiers historiques, de bâtiments intercalaires et de grands sites propices à d'importants projets de réaménagement. La durée de vie des bâtiments se mesure en décennies, voire en siècles pour les mieux construits. Les bâtiments de grande qualité qui vieillissent bien, s'adaptent au fil du temps à différents usages et s'intègrent harmonieusement dans leur environnement ont une importance qui dépasse largement leur fonction immédiate et les considérations purement économiques.

#### But des lignes directrices d'aménagement du domaine privé

Les lignes directrices d'aménagement du domaine privé visent à orienter la conception des bâtiments individuels afin de créer un ensemble harmonieux dans le noyau sud de Fredericton. Elles visent principalement à créer un environnement piétonnier confortable, sûr et intéressant, perçu depuis les trottoirs et les espaces publics, en mettant l'accent sur la création d'un tissu urbain détaillé et à échelle humaine. Les lignes directrices d'aménagement du domaine privé visent également à mettre en valeur le caractère et les particularités du noyau sud.

Ces lignes directrices d'aménagement du domaine privé ont vocation à orienter et à encadrer le développement du noyau sud de manière équilibrée, conformément aux principes d'urbanisme. Plus particulièrement, elles protègent et renforcent les caractéristiques historiques et architecturales distinctives de l'environnement bâti lors de la réalisation des projets d'investissement, de revitalisation et de densification prévus dans le plan municipal. Le présent document a donc pour objectif de fournir à la Ville un cadre complet, rationnel et cohérent d'évaluation de ces propositions.

Les lignes directrices d'aménagement du domaine privé définissent les politiques régissant l'échelle, le caractère et la conception des nouvelles constructions, tant publiques que privées. Bien qu'elles s'intéressent principalement aux bâtiments, elles contiennent également des orientations concernant d'autres aspects de l'aménagement d'un terrain, tels que l'accès, le stationnement et les espaces verts.



## 1.2 Domaine public

### Qu'est-ce que le domaine public?

Le terme « domaine public » désigne généralement les terrains appartenant à la collectivité, ce qui comprend ici les rues (emprises), les parcs et les sentiers du noyau sud. Dans le contexte du Plan du noyau sud, le domaine public désigne également les espaces publics privés (EPP) rendus accessibles au public par des servitudes légales ou des accords. Ces aménagements nouveaux à Fredericton permettent d'ajouter des espaces verts et des lieux de rencontre (également appelés « troisièmes lieux ») dans un quartier urbain établi.

### But des lignes directrices d'aménagement du domaine public

Les lignes directrices d'aménagement du domaine public recensent les différents éléments qui composent le domaine public, à savoir les rues, les parcs, les espaces ouverts, les sentiers et les éléments du patrimoine urbain. Elles décrivent l'organisation et l'agencement de ces éléments en vue de réaliser la vision établie pour le noyau sud.

Ces lignes directrices sont destinées à être utilisées par la Ville pour orienter les projets d'immobilisation et coordonner avec les demandes d'aménagement.

Il est important de souligner que les concepts et les schémas présentés dans les lignes directrices d'aménagement du domaine public ont pour seul but d'illustrer des principes et des concepts et ne constituent en aucun cas des plans détaillés.



Rue Church

# A 2 Plan-cadre

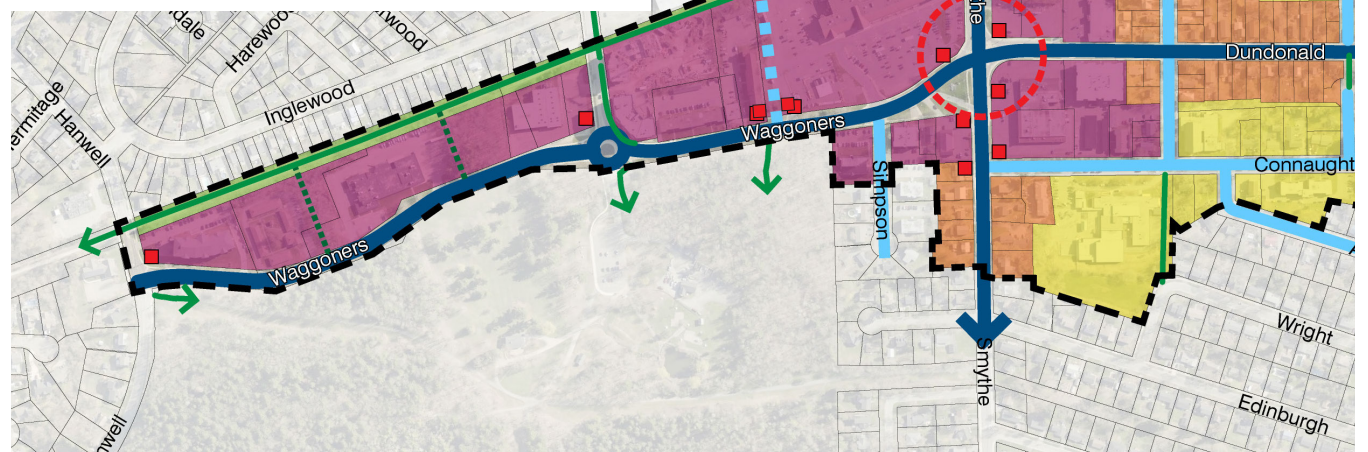
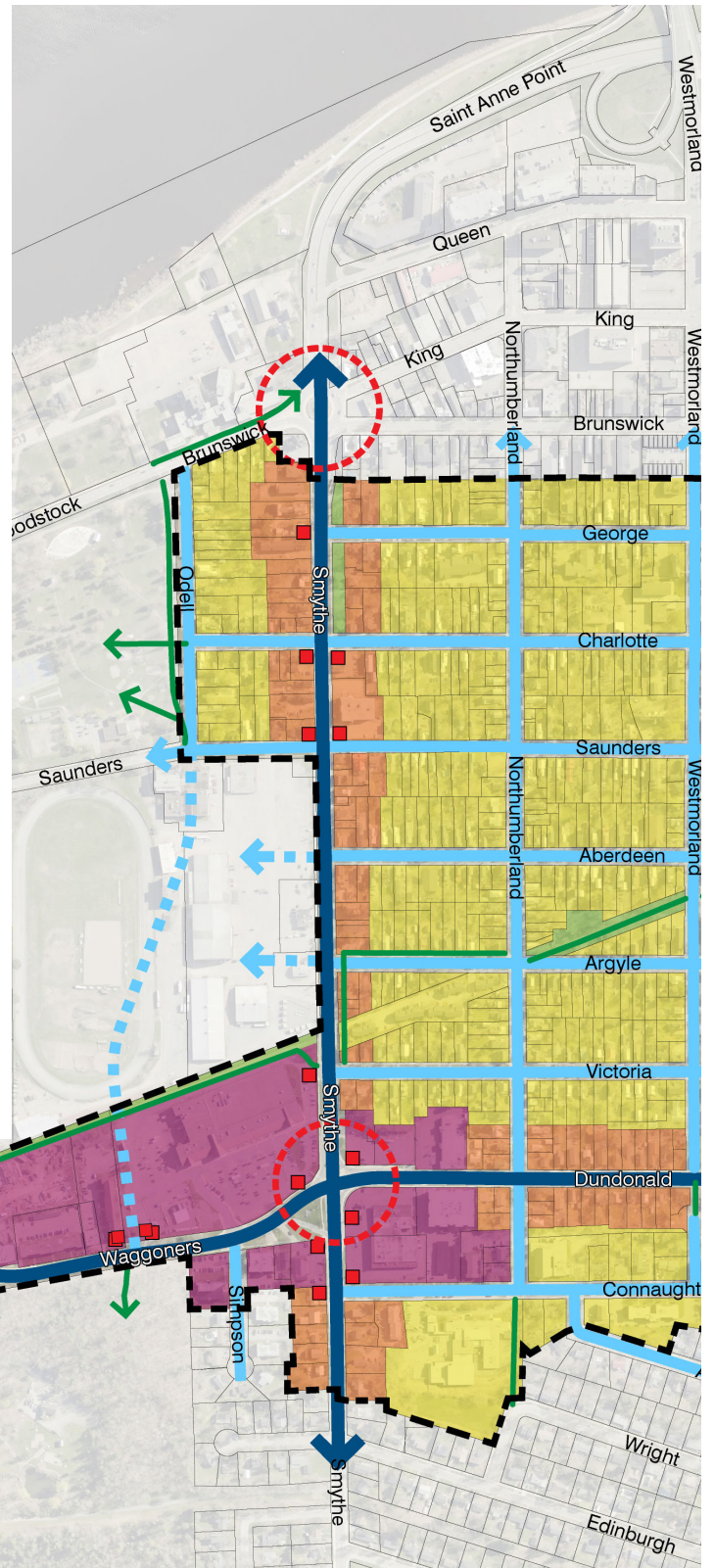
## 2.1 Plan-cadre

Le plan-cadre du noyau sud expose tous les éléments clés du plan municipal secondaire du noyau sud. On y trouve les principales aires d'utilisation du sol des zones résidentielles établies, des corridors (le long des artères principales et des rues collectrices) et du secteur Midtown (grandes parcelles généralement situées à proximité de l'ancien corridor ferroviaire).

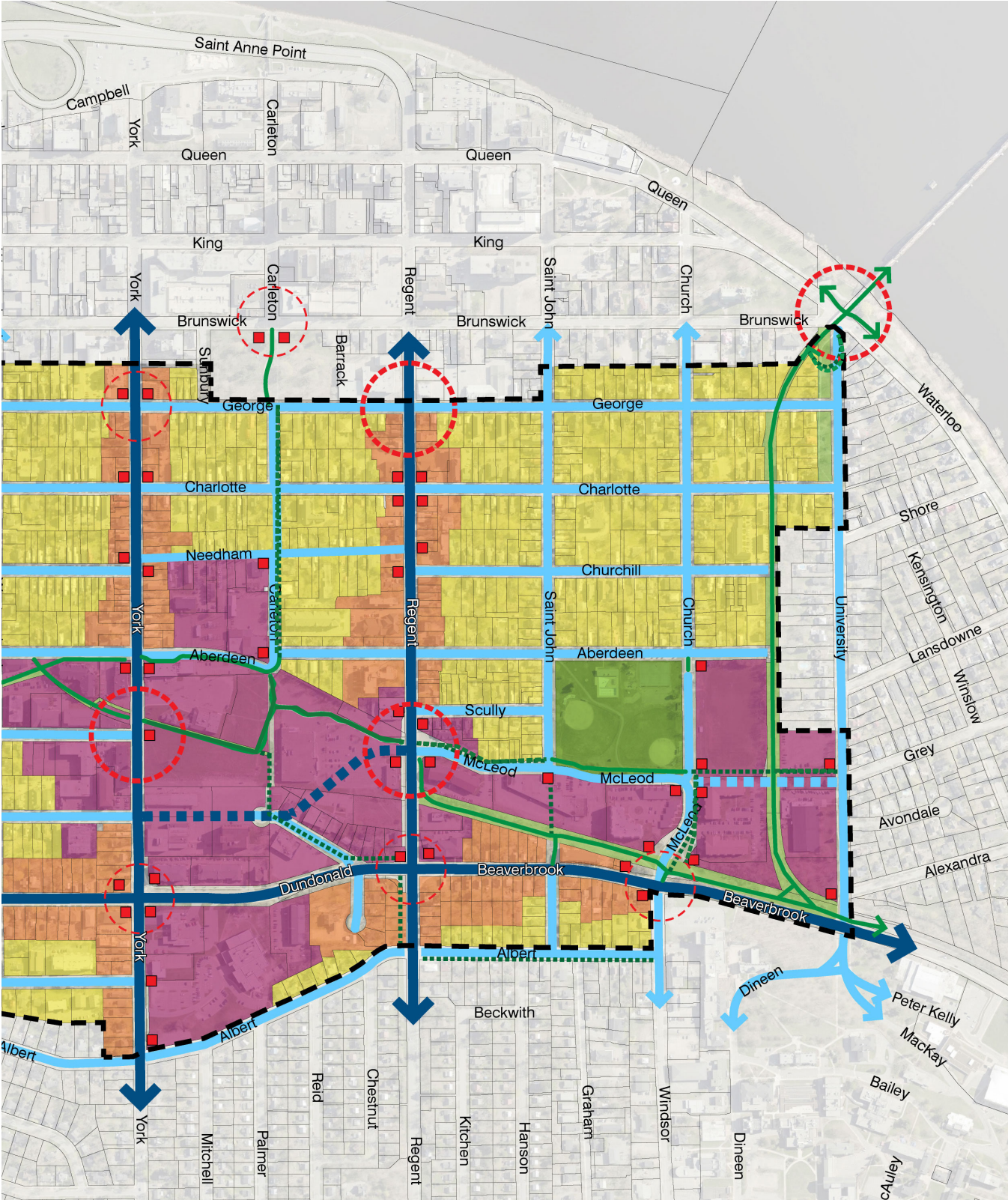
Les rues du noyau sud ont été classées en deux catégories : rues de corridor et rues de quartier. Le plan-cadre indique les emplacements possibles de futures rues de liaison. Les points d'accès (principaux et secondaires) correspondent à des intersections importantes le long des rues de corridor où un aménagement urbain de qualité est prioritaire.

Les sentiers sont indiqués dans le plan-cadre (incluant le sentier transurbain) de même que de possibles raccordements futurs. Les espaces ouverts et la place Queen sont également indiqués.

- Zones résidentielles
- Corridors
- Secteur Midtown
- Rues de corridors
- Rues de quartier
- Raccordements de rues envisagés
- Sentiers
- Raccordements de sentiers envisagés
- Espace ouvert
- Parc de la place Queen
- Points d'accès secondaires
- Points d'accès principaux
- Rues prééminents et points de regard



Plan-cadre du noyau sud

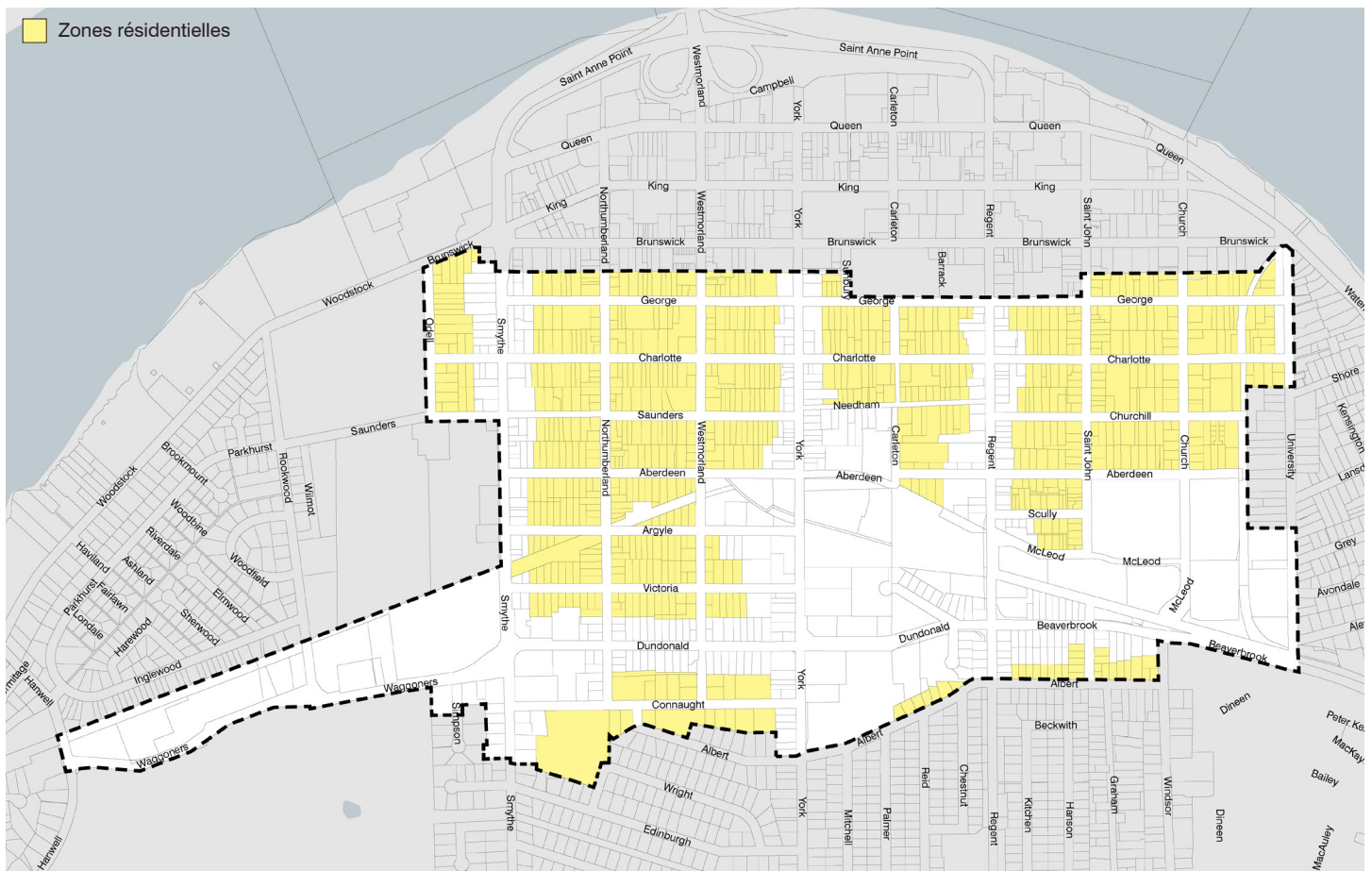


## 2.2 Zones résidentielles

Les zones résidentielles sont généralement constituées de rues d'habitation établies dans le noyau sud, encadrées par les rues de corridor. Ces îlots ont évolué lentement au cours des XIXe et XXe siècles, créant un mélange unique de styles dans tout le noyau sud.

### Caractéristiques principales

- Quadrillage urbain relativement régulier (avec quelques irrégularités) de rues plutôt étroites.
- Terrains longs et étroits donnant sur les rues est-ouest.
- Les typologies de bâtiments varient peu, la maison individuelle étant le type de bâtiment prédominant (beaucoup ont été transformées en appartements multiples).
- La typologie de bâtiment la plus courante est la maison individuelle (généralement traditionnelle) d'une variété de styles architecturaux, y compris le néo-classique, le néo-Queen Anne, l'American Foursquare, le Second Empire, le Craftsman, et d'autres styles vernaculaires.



Plan des zones résidentielles

- La zone entourant la place Queen, en particulier le long des rues George et Church, présente un ensemble de grandes maisons de la fin du 19e et du début du 20e siècle, tandis que des logements plus modestes sont présents plus à l'est et au sud. Le secteur résidentiel le plus au sud, le long de la rue Connaught, s'est développé dans l'après-guerre, s'écartant ainsi du caractère résidentiel prédominant. an ensemble of grand late-19th and early-20th-century houses, with more modest housing concentrated further east and south. The southernmost residential zone along Connaught Street was developed in the post-war period, diverging from the predominant residential character;



*Bâtiment typique de zone résidentielle*

- Présence de plusieurs petites constructions intercalaires érigées sur des lots consolidés qui contribuent à la densification du quartier, généralement sous la forme d'appartements ou de maisons en rangée. Ces bâtiments ont été construits au cours des différentes phases de l'évolution du quartier conformément aux typologies de construction et aux styles architecturaux populaires à leur époque, comme les immeubles d'appartements modernistes construits dans les années 1960 et 1970 ou les maisons de ville post-modernes construites à la fin du 20e siècle et après.
- De nombreuses maisons individuelles ont été converties en logements multiples (appelés familièrement « maisons en accordéon » ou « maisons télescopiques »).
- On remarque également un couvert forestier mature, un réseau de boulevards bordés d'arbres et des arbres d'arrière-cour qui forment un écrin de verdure autour du tissu bâti. En raison du retrait minime de nombreuses maisons par rapport à la rue, les arbres de façade sont moins nombreux, mais ils sont quand même présents à certains endroits.

## 2.3 Corridors

Les corridors sont les zones longeant les rues Smythe, York et Regent ainsi qu'une partie du secteur Midtown autour de l'allée Waggoners et des rues Dundonald et Beaverbrook (voir l'image ci-dessous).

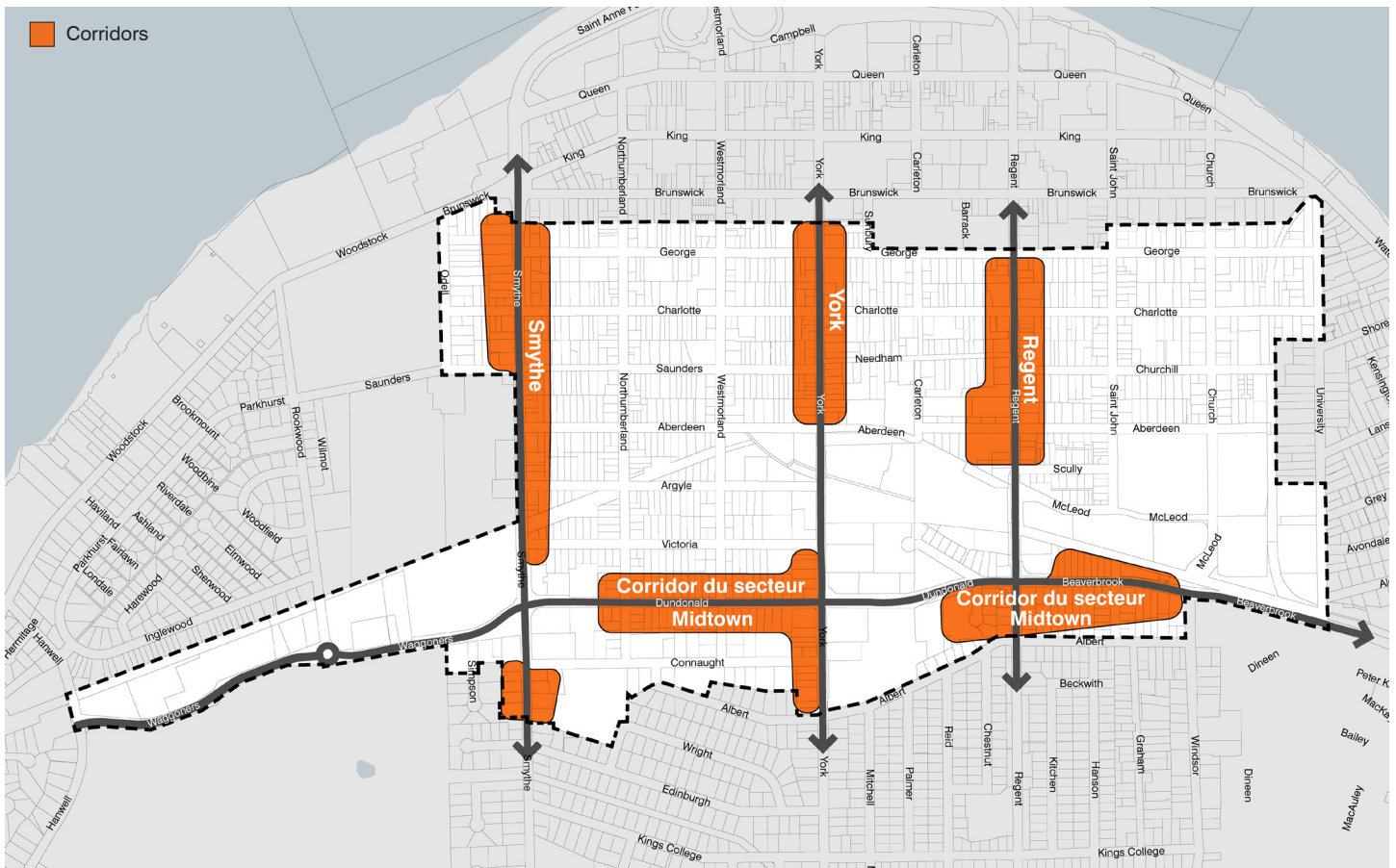
Tout comme les zones résidentielles, chaque corridor présente un caractère unique et un environnement construit qui a évolué au fil du temps. Cependant, tous les corridors abritent d'importantes liaisons de transport vers les quartiers adjacents, notamment le centre-ville.

### Caractéristiques principales

- Des terrains peu profonds de différentes grandeurs en bordure des rues nord-sud.
- Bâtiments relativement grands.



Conditions existantes typiques dans les zones de corridor

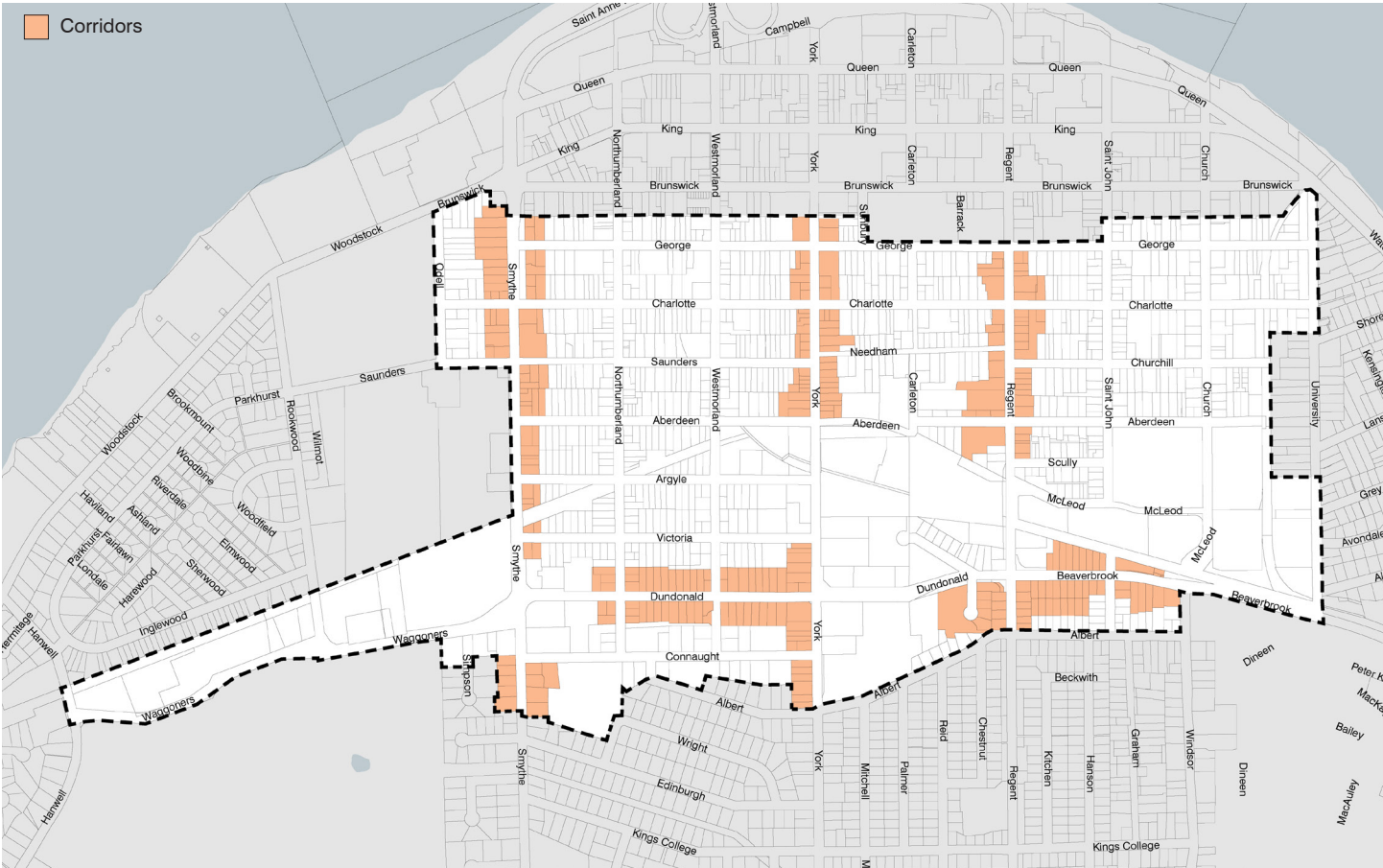


Plan de délimitation des corridors

- Rues bordées de bâtiments variés, avec des édifices publics et institutionnels, des constructions intercalaires et des maisons individuelles côte à côte. En ce sens, ces rues diffèrent du caractère dominant des zones résidentielles.
- Mélange de styles architecturaux (traditionnel et contemporain).
- Le couvert forestier est moins régulier le long de trois des quatre corridors (les rues Smythe, York et Regent ainsi que le corridor du secteur Midtown), qui se distinguent du reste du quartier par une plus grande intensité des usages.
- Rues larges conçues pour la circulation automobile.



Rue Smythe, à proximité du site NBEX



Plan des zones de corridor

## 2.4 Secteur Midtown

Le secteur Midtown comprend les plus grandes parcelles de terrain (généralement à proximité de l'ancien corridor ferroviaire) où se trouvent également le sentier transurbain, le sentier Lincoln et le sentier de la Vallée. Les vestiges des voies ferrées et du paysage industriel constituent l'élément marquant de ce secteur.

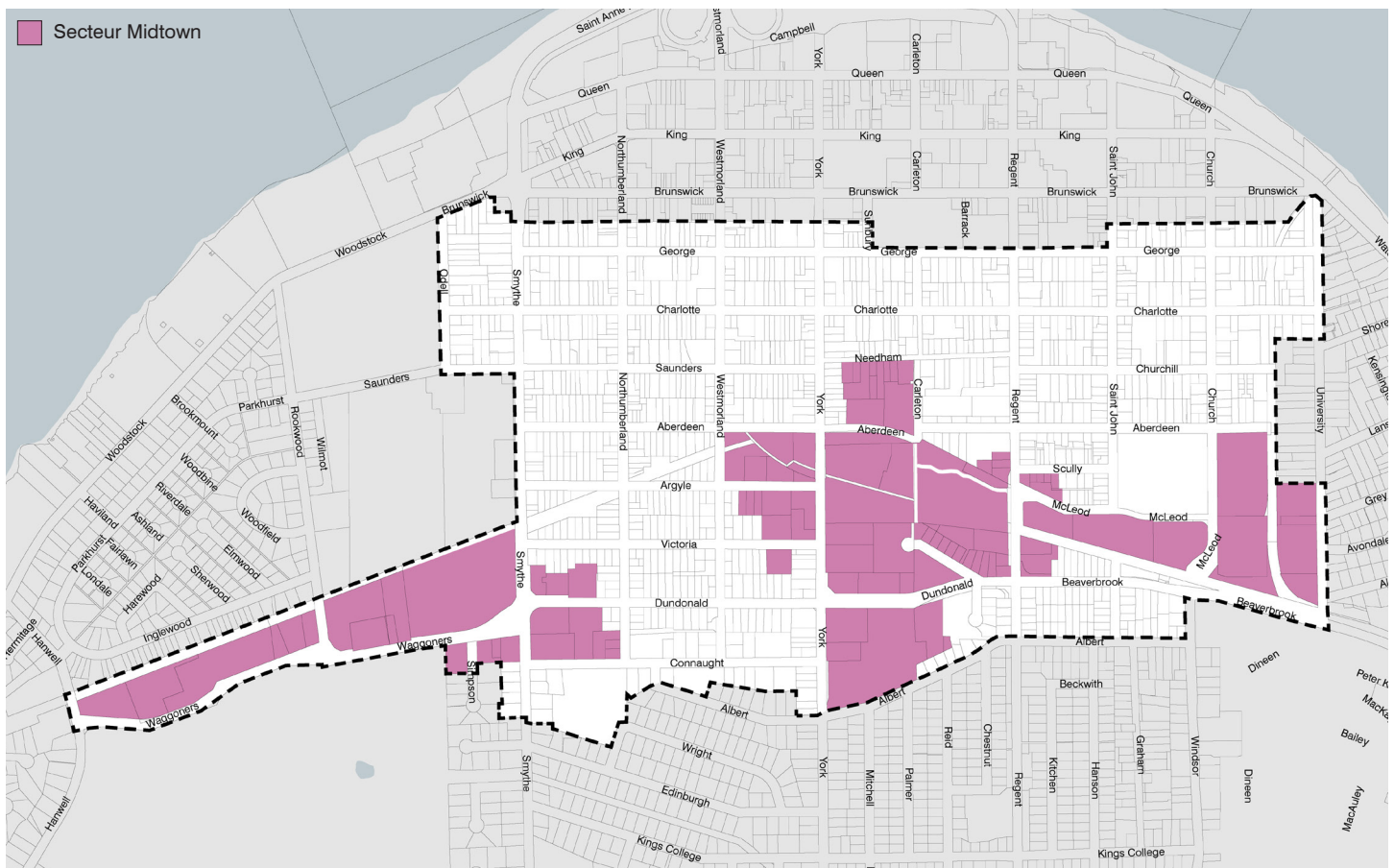
### Caractéristiques principales

- Quadrillage interrompu et îlots irréguliers.
- Réseau de sentiers suivant les anciennes voies ferrées.
- Grands terrains et vastes empreintes de bâtiments.
- Grande variété de typologies de bâtiments, y compris des bâtiments industriels, des immeubles d'habitation de faible et moyenne hauteur ainsi que des bâtiments commerciaux.



Exemple de réaménagement – Quartiers centraux

- Mélange de styles vernaculaires et contemporains.
- La plupart des bâtiments industriels en briques et en poutres qui subsistent sont situés près de la gare, y compris l'emblématique Hartt Boot and Shoe Factory, un bâtiment de trois étages avec une tour centrale proéminente, construit vers 1898 sur le côté ouest de la rue York.
- Présence de plusieurs terrains non construits (stationnements de surface, friches industrielles).
- Rues relativement larges et très variées.



Plan du secteur Midtown

## 2.5 Rues

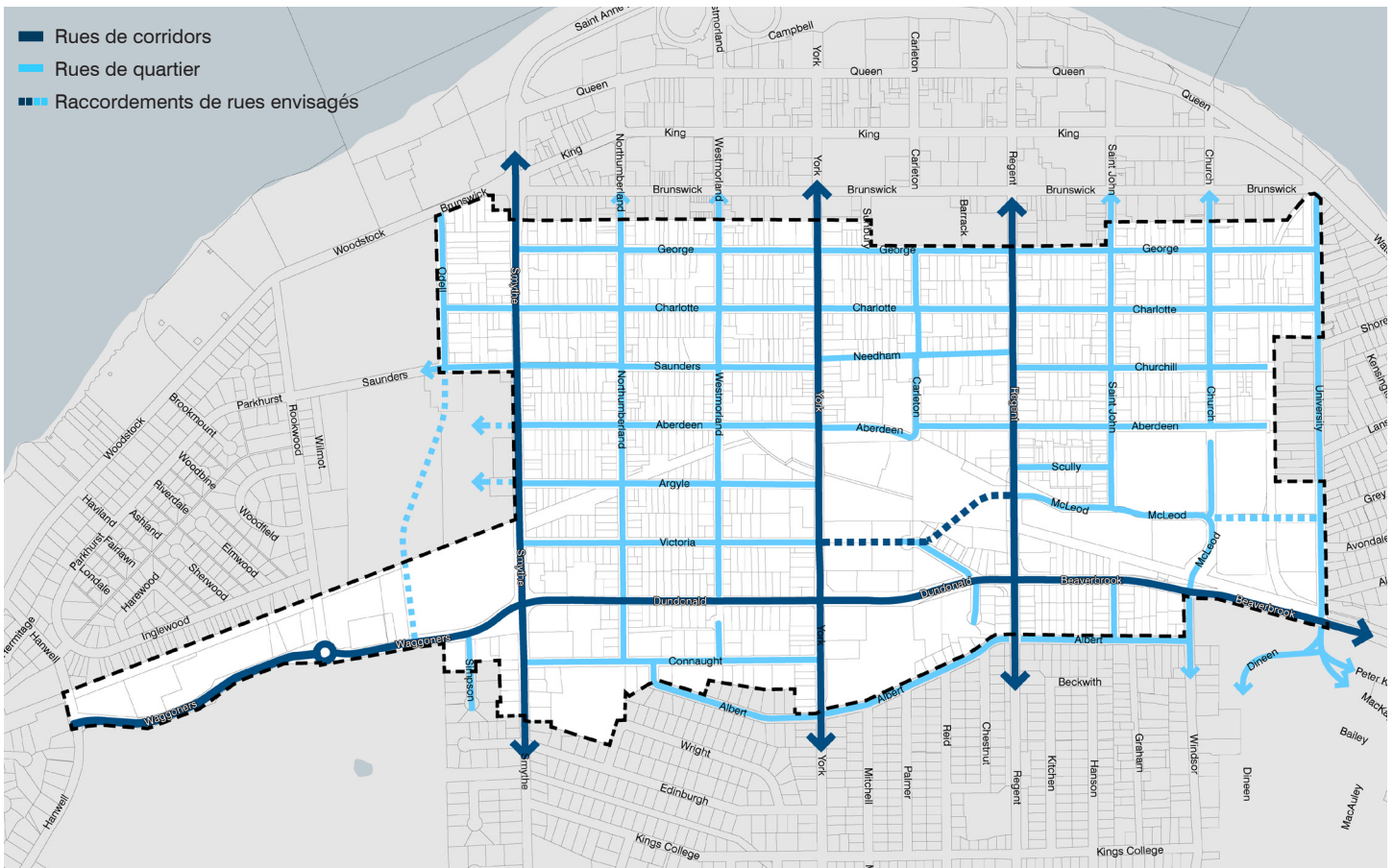
Bien que l'automobile soit encore le mode de transport dominant à Fredericton, la population reconnaît de plus en plus les nombreux avantages (santé publique, santé socio-économique, santé environnementale, équité, accessibilité, utilisation des sols et environnement construit) d'un système de transport multimodal équilibré comprenant des infrastructures de transport actif et de transport en commun.

Il est important d'adopter une approche équilibrée de planification, de conception et d'entretien des rues (et des sentiers) qui tienne compte de tous les modes de déplacement afin d'accueillir confortablement et en toute sécurité l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons, personnes handicapées, passagers des transports en commun et des autobus scolaires, livreurs, prestataires de services, transporteurs

de marchandises et intervenants d'urgence). L'objectif d'une telle approche est d'encourager les modes de transport actifs (qui ont l'avantage d'augmenter l'activité physique et de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la circulation automobile) pour remplacer certains déplacements en véhicule particulier.

### Caractéristiques principales

- Variété de rues et de boulevards de différentes largeurs.
- Présence irrégulière d'arbres.
- L'emplacement des corridors de services publics (Énergie NB) pose un défi pour la plantation de grands arbres de rue formant un couvert forestier.



Plan des rues de corridor et des zones résidentielles ainsi que des raccordements possibles





*Photographie aérienne du parc de la place Queen*

## 2.7 Points d'accès, angles de rues proéminents et points de regard

Les points d'accès correspondent à des points d'entrée clés ou à des seuils et peuvent inclure des intersections importantes ou des points d'arrivée. Un signallement clair de ces lieux contribue à améliorer l'orientation, renforce le sentiment d'appartenance et suscite la fierté des citoyens.

Les angles de rues proéminents sont situés dans des intersections importantes ou dans des points d'accès ainsi qu'à d'autres emplacements où un bâtiment offre un point de regard depuis une rue adjacente. Il est important de noter que trois points d'accès situés le long de la rue Brunswick, à l'extérieur du noyau sud, correspondent aux emplacements des points d'accès indiqués dans le plan du centre-ville afin d'assurer la cohérence entre les deux plans municipaux secondaires.

### Caractéristiques principales

- Les points d'accès offrent des occasions uniques de coordonner l'environnement construit et la conception architecturale avec l'aménagement paysager, le mobilier urbain, l'art public et la signalisation, afin de créer un fort sentiment de bienvenue et faciliter l'orientation.
- Deux types de points d'accès sont proposés: primaires et secondaires. Les points d'accès primaires sont situés à des intersections importantes sur les rues Smythe, York et Regent ainsi qu'aux entrées du centre-ville (rond-point Victoria, rue Regent et avenue University). Des points d'accès secondaires sont proposés aux intersections moins importantes qui servent d'entrées au noyau sud.



Plan des points d'accès, des angles de rues proéminents et des points de regard

- Les angles de rues proéminents et les points de regard doivent être renforcés par des aménagements architecturaux distinctifs et de grande qualité.
- Des œuvres d'art public et des aménagements architecturaux emblématiques aux points de regard sont importants pour mettre en valeur le paysage urbain ainsi que pour orienter et attirer les visiteurs dans le noyau sud.



*Point d'accès primaire autour de George Street Middle School*

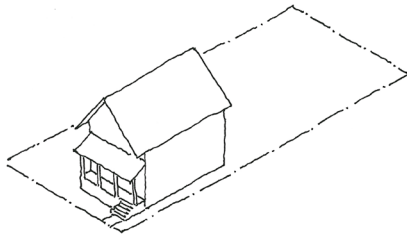
## 1 **Zones résidentielles**

### 1.1 **Typologies de bâtiments**

Les zones résidentielles ont vocation à accueillir des bâtiments résidentiels de faible hauteur, jusqu'à 4 étages. En règle générale, l'accès aux habitations individuelles se fait directement depuis le rez-de-chaussée, sauf dans le cas des petits immeubles d'habitation de faible hauteur ou des immeubles à logements multiples sans ascenseur.

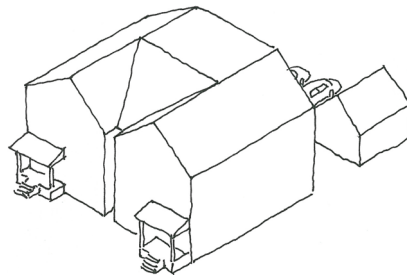
#### **Habitations unifamiliales isolées**

Bâtiments de type maison avec un seul logement résidentiel.



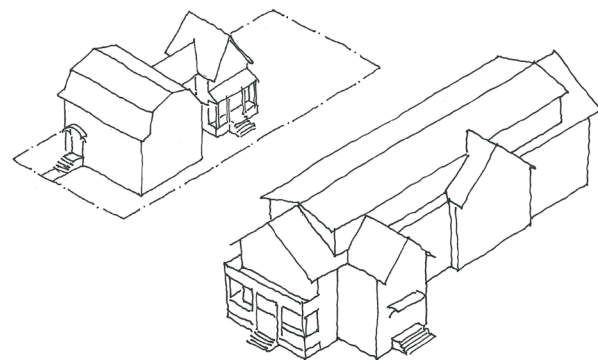
#### **Maisons jumelées/duplex**

Bâtiments de type maison comprenant deux logements résidentiels juxtaposés ou superposés.



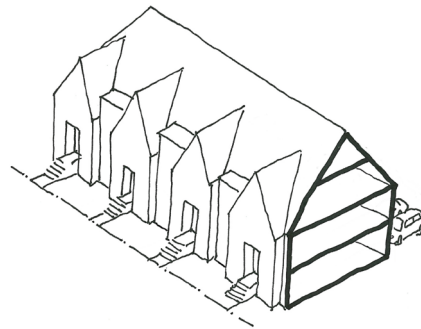
#### **« Maisons accordéons »**

Bâtiments de type maison avec un ou plusieurs logements attenants à l'arrière de la maison d'origine.



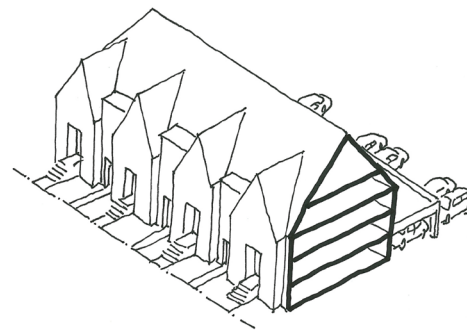
#### **Habitations en rangée**

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés.



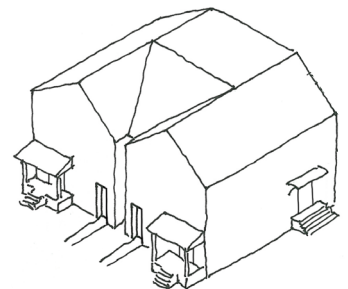
#### **Habitations superposées en rangée**

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et au-dessus (logements superposés), avec des entrées individuelles au rez-de-chaussée.



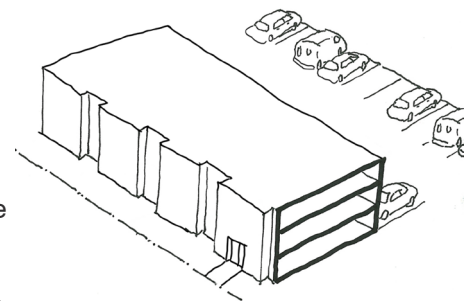
#### **Multiplex**

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et les uns au-dessus des autres. Il est possible que certains logements n'aient pas d'entrée au rez-de-chaussée.



#### **Immeuble d'habitation de faible hauteur**

Bâtiment comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors. Cette typologie concerne uniquement les rues Connaught et Albert, telles que définies dans le plan municipal secondaire.





*Remise pour calèches, rue St John*

### 1.2 Patrimoine

Les zones résidentielles contiennent un certain nombre de bâtiments patrimoniaux désignés ainsi que d'autres bâtiments ayant une valeur patrimoniale importante ou contributive qui participent au caractère du noyau sud. Il est essentiel que les nouvelles constructions adjacentes aux bâtiments anciens et les rénovations de ces témoins du passé préservent et mettent en valeur les caractéristiques distinctives du patrimoine bâti.

#### Lignes directrices

- a) Dans la mesure du possible, les bâtiments patrimoniaux doivent être préservés, rénovés ou réutilisés de manière adaptée.
- b) Les nouvelles constructions doivent préserver les relations spatiales qui caractérisent le terrain et son environnement immédiat.
- c) Les matériaux et détails architecturaux d'origine et historiques doivent être conservés dans la mesure du possible ou encore découverts, restaurés ou recréés s'ils ont été recouverts ou retirés. Les matériaux historiques ne doivent jamais être recouverts de matériaux modernes et les briques non peintes ne doivent pas être peintes.
- d) Les nouvelles constructions doivent être compatibles avec leur environnement par leurs dimensions, leurs volumes, l'articulation de leurs façades et les matériaux utilisés.
- e) Pour les ajouts ou les rénovations apportés à un édifice existant, utiliser des matériaux et des couleurs de qualité supérieure, harmonieux et complémentaires au bâti d'origine.



Centre des arts de la rue Charlotte



Architecture historique

- f) Les éléments architecturaux traditionnels utilisés dans les nouvelles constructions doivent être adaptés aux zones résidentielles du noyau sud et conçus conformément aux règles et aux détails établis pour les styles architecturaux historiques du noyau sud. Il faut éviter les agencements inappropriés ou de mauvais goût d'éléments architecturaux historiques. Les formes et les styles contemporains qui se complètent harmonieusement sont encouragés.
- g) Lorsqu'une nouvelle construction ou une rénovation dépasse la hauteur des bâtiments adjacents, il est important d'intégrer le niveau supérieur dans la structure du toit ou de le reculer par rapport aux bâtiments inférieurs.



*Utilisation de lucarnes et de pignons*

- h) Les lignes de toit doivent être conçues de manière à compléter l'expression architecturale, en s'inspirant des bâtiments existants du voisinage. Les toits en croupe et à forte pente sont préférables pour les constructions de style ancien, tandis que les toits plats et à faible pente conviennent mieux aux bâtiments de style contemporain.
- i) Les toits en pente doivent comporter des avant-toits suffisamment grands pour fournir de l'ombre en été, mais qui laissent passer les rayons du soleil en hiver.
- j) Il est recommandé de prévoir des lucarnes et des pignons sur les toits en pente pour rehausser l'esthétique des toits et des bâtiments.



*Détails d'entrées multiples*

- k) Il est également recommandé de prévoir des éléments d'entrée (porches ou autres) s'harmonisant avec ceux des bâtiments adjacents en termes de conception, de hauteur, de profondeur et de relation avec la rue.
- l) Le style et la conception des fenêtres doivent être cohérents avec le style architectural du bâtiment et respecter la taille, les proportions et l'emplacement des fenêtres environnantes.
- m) Les fixations des fenêtres doivent faire partie intégrante de la structure de la fenêtre et ne doivent pas être utilisées comme éléments décoratifs.

### 1.3 Hauteur et volume

La hauteur et le volume des bâtiments ont une incidence sur le caractère et la qualité de l'expérience urbaine ainsi que sur les relations avec les constructions voisines. Dans les zones résidentielles, il est essentiel que les nouvelles constructions soient compatibles avec le caractère existant et le mettent en valeur.

#### Lignes directrices

- a) Les nouveaux bâtiments doivent respecter l'échelle et le volume des bâtiments résidentiels adjacents et comporter des marges de recul appropriées afin d'éviter tout impact négatif sur le voisinage.
- b) Il est recommandé de diviser les bâtiments de grande taille par des articulations architecturales, en variant les retraits et les lignes de toit ou en mettant l'accent sur l'orientation verticale.
- c) La hauteur maximale des bâtiments dans les zones résidentielles doit être de 4 étages, mais une limite de 3 étages s'applique déjà dans la plupart de ces zones.



*Nouveau bâtiment en harmonie avec l'échelle et les volumes existants*



*Nouveau bâtiment en harmonie avec l'échelle et les volumes existants*

## 1.4 Relation avec la rue

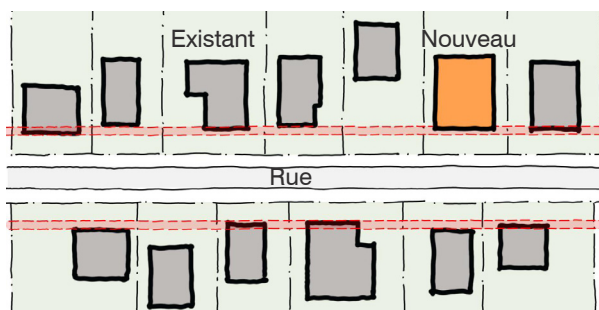
L'emplacement des bâtiments le long de la rue varie, mais les retraits avant sont généralement similaires dans les divers secteurs. Il est souhaitable que le retrait avant soit uniforme le long des rues.

### Lignes directrices

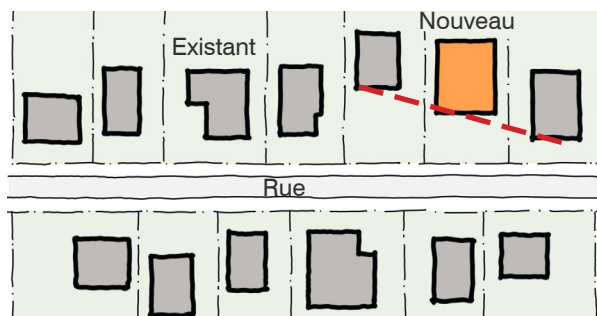
- a) Les nouveaux bâtiments doivent être placés de manière à respecter le retrait prédominant de l'îlot ou la moyenne des retraits sur les terrains adjacents.
- b) Il est recommandé d'augmenter les retraits dans les cours latérales à proximité des liaisons piétonnes au milieu des îlots et des espaces ouverts publics.
- c) Les porches, escaliers, auvents et autres éléments d'entrée peuvent empiéter sur les retraits avant, sans toutefois obstruer la vue.



Retrait régulier des bâtiments



Les nouvelles constructions dans les zones résidentielles doivent respecter la marge de retrait prédominante dans le voisinage.



Les nouvelles constructions dans les secteurs résidentiels devraient respecter la moyenne des reculs observés sur les propriétés adjacentes.

## 1.5 Logements secondaires

Les logements secondaires sont des logements supplémentaires, attenants ou indépendants, subordonnés au logement principal érigé sur le même terrain. Ils peuvent prendre la forme d'un appartement accessoire, d'un appartement en sous-sol, d'un appartement au-dessus d'un garage ou d'un pavillon-jardin.

### Lignes directrices

- a) Les logements secondaires doivent être situés à l'arrière du terrain ou en retrait d'au moins 2 mètres de la façade du bâtiment résidentiel principal.
- b) Les logements secondaires doivent être implantés de manière à réduire au minimum les impacts sur la ligne de goutte des arbres existants et à préserver ou créer des zones vertes et perméables à l'arrière du terrain.
- c) Les logements secondaires doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec l'architecture et les matériaux du bâtiment résidentiel principal.
- d) Les entrées séparées des logements secondaires doivent être bien éclairées, clairement visibles et accessibles depuis la rue dans la mesure du possible.
- e) Il est recommandé d'installer des boîtes aux lettres groupées pour les logements secondaires à l'entrée principale donnant sur la rue.
- f) Lorsque les entrées des logements secondaires séparés ne se trouvent pas sur la façade principale, il convient d'installer une signalisation indiquant leur emplacement.



*Entrée de logement secondaire en retrait*



*Typologie de « maison en accordéon »*

## 1.6 Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux tels que l'articulation de la façade, les matériaux, la conception des entrées, les porches et le toit déterminent ensemble le caractère général d'un bâtiment.

### Lignes directrices

#### Articulation des façades

L'articulation de la façade d'un bâtiment contribue à lui donner une dimension humaine ou un sentiment d'animation et aide à fragmenter les grandes surfaces ainsi qu'à réduire l'échelle apparente du bâtiment. L'articulation correspond à l'emplacement et aux relations entre les matériaux, les fenêtres, les portes et les autres éléments architecturaux.

- a) Il est recommandé d'articuler la façade principale (élévation) des nouveaux bâtiments ou des ajouts en tenant compte des motifs et du rythme des éléments verticaux et horizontaux des bâtiments voisins.
- b) Pour articuler clairement l'organisation de la façade d'un bâtiment, on peut utiliser des niches ou des saillies verticales et horizontales, des retraits ou des changements de plan ainsi que des variations de texture, de couleur, de matériaux et de détails.
- c) Sur les bâtiments en angle, il est important d'articuler les deux façades donnant sur la rue avec le même niveau de qualité architecturale, en utilisant des éléments architecturaux qui répondent à la configuration de l'angle.



Exemples d'articulation de façade

### Matériaux

Le choix des matériaux de construction est important pour créer un style compatible avec le caractère résidentiel du noyau sud.

- d) Les matériaux de construction doivent être choisis pour leurs qualités fonctionnelles et esthétiques, sachant que les finitions extérieures doivent être d'une grande qualité de fabrication, durables, résistantes et faciles à entretenir.
- e) Les matériaux de construction recommandés pour les nouvelles constructions comprennent notamment la brique, la pierre, le bois, le béton et le verre.
- f) Les matériaux de construction doivent être aptes à résister aux conditions climatiques futures.
- g) En règle générale, l'aspect des matériaux de construction doit être fidèle à leur nature et ne doit pas imiter d'autres matériaux.
- h) Pour la façade principale, il est important d'utiliser 1 à 2 matériaux dominants et jusqu'à 2 matériaux contrastants.
- i) Il ne doit pas y avoir de changement de matériau aux angles des bâtiments. Les matériaux de construction de la façade principale doivent se prolonger sur au moins 1,2 mètre de chaque côté.
- j) Il est déconseillé d'utiliser des revêtements extérieurs et des fenêtres en vinyle lorsqu'ils sont directement visibles depuis une rue publique ou un espace ouvert.
- k) Le plastique, le contreplaqué, les blocs de béton, le verre teinté et le verre miroir sont également déconseillés.



*Mise en valeur du caractère historique et détails d'entrée*



*Nouveau bâtiment utilisant des matériaux de façade complémentaires*

## Entrées et porches

Les entrées sont souvent les parties les plus reconnaissables et les plus utilisées des façades d'un bâtiment. Elles sont ce qui attire le regard en s'approchant.

- l) L'entrée principale doit donner sur la rue, avec la porte d'entrée bien en évidence, clairement visible et accessible depuis la rue.
- m) Il est recommandé d'articuler les élévations avant en soulignant la proéminence des entrées principales à l'aide d'éléments tels que des porches, des vérandas, des arches, des avant-toits généreux et des éléments volumineux comme un étage supérieur en porte-à-faux ou en retrait.
- n) Afin de garantir leur fonctionnalité, les porches et vérandas doivent avoir une profondeur minimale de 1,5 mètre sans empiéter sur l'emprise publique.
- o) Les caractéristiques des entrées principales doivent s'harmoniser avec le caractère de la rue et leur style doit être généralement uniforme.



*Porche d'un immeuble à logements multiples*



*Détail d'entrée historique*

## 1.7 Places de stationnement, allées et garages

Bien que fonctionnellement nécessaires dans les zones résidentielles, les places de stationnement ne devraient pas nuire à l'aménagement paysager et aux espaces verts existants sur les terrains privés ni dominer le caractère du paysage urbain.

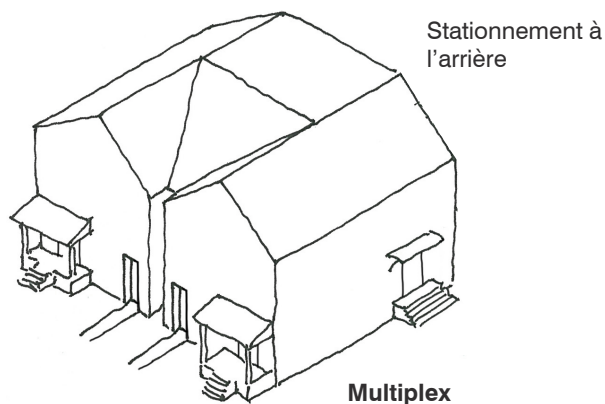
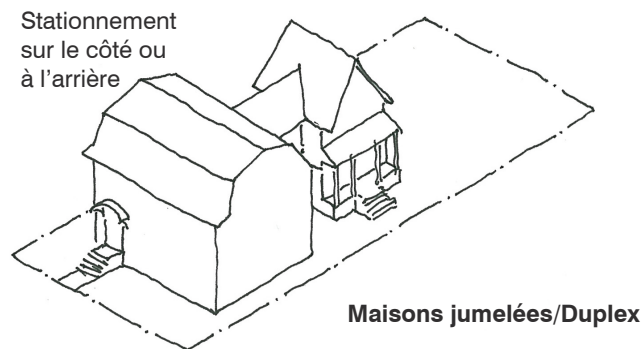
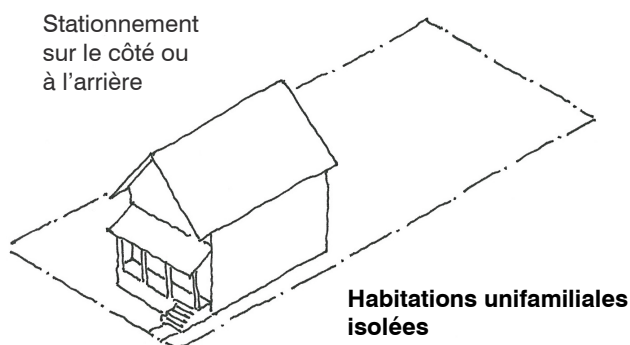
### Lignes directrices

#### Stationnement sur les terrains privés

- a) Le stationnement dans les cours avant devrait généralement être découragé dans les zones résidentielles, au profit des cours latérales intérieures ou des cours arrière, dans la mesure du possible.
- b) Les aires de stationnement en surface d'immeubles à logements multiples devraient être pourvues d'un marquage au sol des places, d'un éclairage adapté à la circulation piétonne et de clôtures basses, d'éléments architecturaux ou d'aménagements paysagers afin de les dissimuler à la vue du public.
- c) Les voies piétonnes doivent être distinguées des zones réservées aux véhicules par un changement de matériau ou par l'utilisation d'une bordure végétalisée ou engazonnée.

#### Stationnement sur rue

- d) Aucun véhicule ne devrait être stationné dans les emprises municipales, sauf aux endroits où le stationnement sur rue est autorisé.
- e) Le stationnement sur rue pourrait être envisagé pour les visiteurs, lorsque permis et sous réserve des restrictions en vigueur.
- f) Le stationnement sur rue de nuit peut être envisagé pour les logements accessoires lorsque permis et sous réserve des restrictions en vigueur.



### Allées

- g) La largeur des allées ne doit pas dépasser pas la largeur intérieure du garage.
- h) Les allées doivent être séparées de la limite latérale du terrain par une bande végétalisée d'au moins 0,5 mètre de largeur, dans la mesure du possible.
- i) Les allées ne devraient pas s'étendre jusque directement sur le long d'un mur du bâtiment.
- j) Des voies piétonnes et/ou des aménagements paysagers doivent être prévus entre les allées et les murs des bâtiments.
- k) Les allées doivent être le plus loin possible des parcs, des espaces ouverts, des passages publics, des écoles et des intersections.

### Garages

- l) Il est généralement déconseillé de construire des garages à l'avant des maisons dans les zones résidentielles. Les garages ne pouvant pas être aménagés dans une cour arrière peuvent donner sur la cour de flanc latérale.
- m) Il est important que les garages attenants et indépendants s'intègrent harmonieusement au style, au volume et aux matériaux du bâtiment principal.
- n) Les garages indépendants ne devraient être autorisés qu'à l'arrière et dans les cours latérales intérieures.
- o) Les portes de garage donnant sur une voie publique doivent être situées à au moins 6 mètres de l'emprise routière afin de permettre à une voiture de stationner devant le garage sur le terrain privé.
- p) Les allées et/ou les portes de garage ne doivent pas dominer la façade principale du bâtiment principal ni la vue depuis la rue.
- q) Les garages à l'avant doivent être en retrait de 0,5 mètre par rapport au mur principal du bâtiment afin d'atténuer la présence des portes de garage dans le paysage urbain.
- r) Une seule porte de garage donnant sur la rue devrait être autorisée, avec une largeur ne dépassant pas 40 % de la largeur du bâtiment.
- s) Si un deuxième étage est construit au-dessus d'un garage, il ne doit pas y avoir de retrait dépassant 2 mètres.

### 1.8 Espaces paysagers

Il est très important de maintenir et d'améliorer le réseau d'arbres et de végétation dans les cours arrière des terrains privés des zones résidentielles. Collectivement appelés « zones d'infiltration », ces espaces se caractérisent par de grands arbres matures, divers arbustes, des pelouses et parfois de petites structures telles que des remises, des garages et des logements secondaires. Ces aires contribuent au caractère des zones résidentielles et sont très utiles, notamment pour la gestion des eaux pluviales, pour la perméabilité du sol, pour fournir de l'ombre et de la fraîcheur et même pour offrir des corridors et un habitat naturel aux oiseaux et aux autres animaux sauvages.

#### Lignes directrices

- a) Les nouveaux bâtiments, les extensions et les logements secondaires doivent préserver et protéger les arbres sains et matures existants, ce qui exige notamment la conservation des espaces verts existants dans la zone de projection des arbres existants, y compris pendant la construction.
- b) Il est important de préserver et de protéger les éléments paysagers et la perméabilité à l'arrière des terrains. Les aménagements paysagers recouverts ou pavés doivent être compensés par des zones perméables équivalentes ailleurs sur le terrain.
- c) L'aménagement de surfaces dures et asphaltées doit être réduit au minimum afin de limiter le ruissellement et la formation d'îlots de chaleur.
- d) Il est recommandé d'utiliser des végétaux indigènes, résistants et tolérants à la sécheresse, et d'envisager des plantations naturelles.
- e) Les espèces envahissantes et non indigènes doivent être évitées.
- f) Les pelouses entretenues doivent être petites et être composées de variétés résistantes à la sécheresse, dans la mesure du possible. Il est recommandé de plutôt utiliser des couvre-sols nécessitant peu d'entretien ou d'aménager des aires de fleurs sauvages.



Démonstration illustrant les logements secondaires situés de manière à préserver une « zone d'infiltration » perméable à l'arrière des terrains.



Espaces verts dans une « zone d'infiltration »



*Exemple de zone d'infiltration dans le noyau sud*

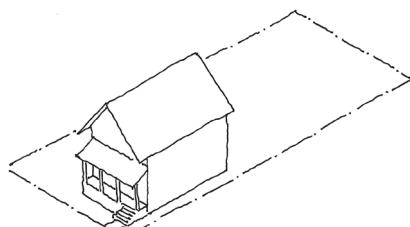
# B 2 Corridors

## 2.1 Typologies de bâtiments

Les corridors se distinguent par la présence de nombreux bâtiments de faible hauteur (de 2 à 7 étages) à usage mixte, avec des commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue. Les usages résidentiels avec accès au rez-de-chaussée sont encouragés le long des rues résidentielles et peuvent être autorisés le long des rues des corridors.

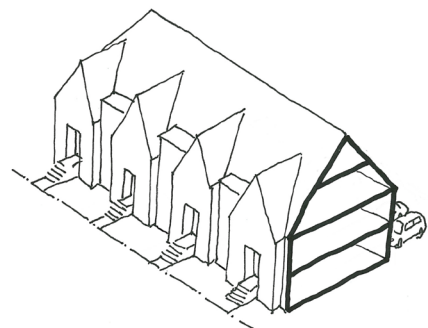
### Habitations unifamiliales isolées

Bâtiments de type maison individuelle avec un seul logement (voir les directives dans la section B1).



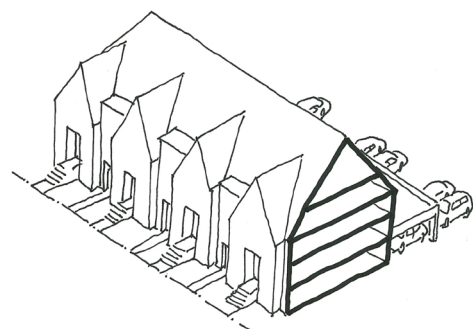
### Habitations en rangée

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés.



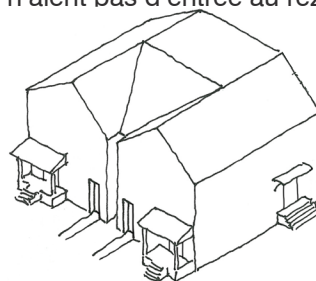
### Habitations superposées en rangée

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et au-dessus (logements superposés), avec des entrées individuelles au rez-de-chaussée.



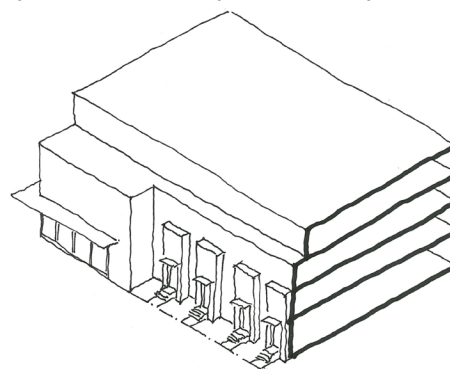
### Multiplex

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et les uns au-dessus des autres. Il est possible que certains logements n'aient pas d'entrée au rez-de-chaussée.



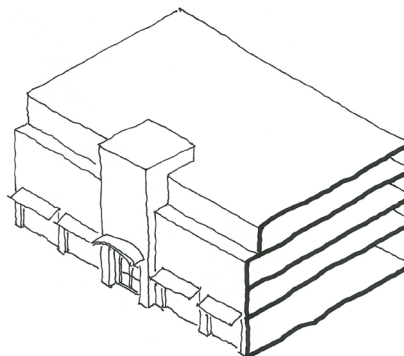
### Immeubles d'habitation de hauteur moyenne

Bâtiment comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors. Il est possible que certains logements aient une entrée au rez-de-chaussée.



### Bâtiments à usage mixte de hauteur moyenne

Bâtiment comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors, comportant également des usages actifs au rez-de-chaussée.

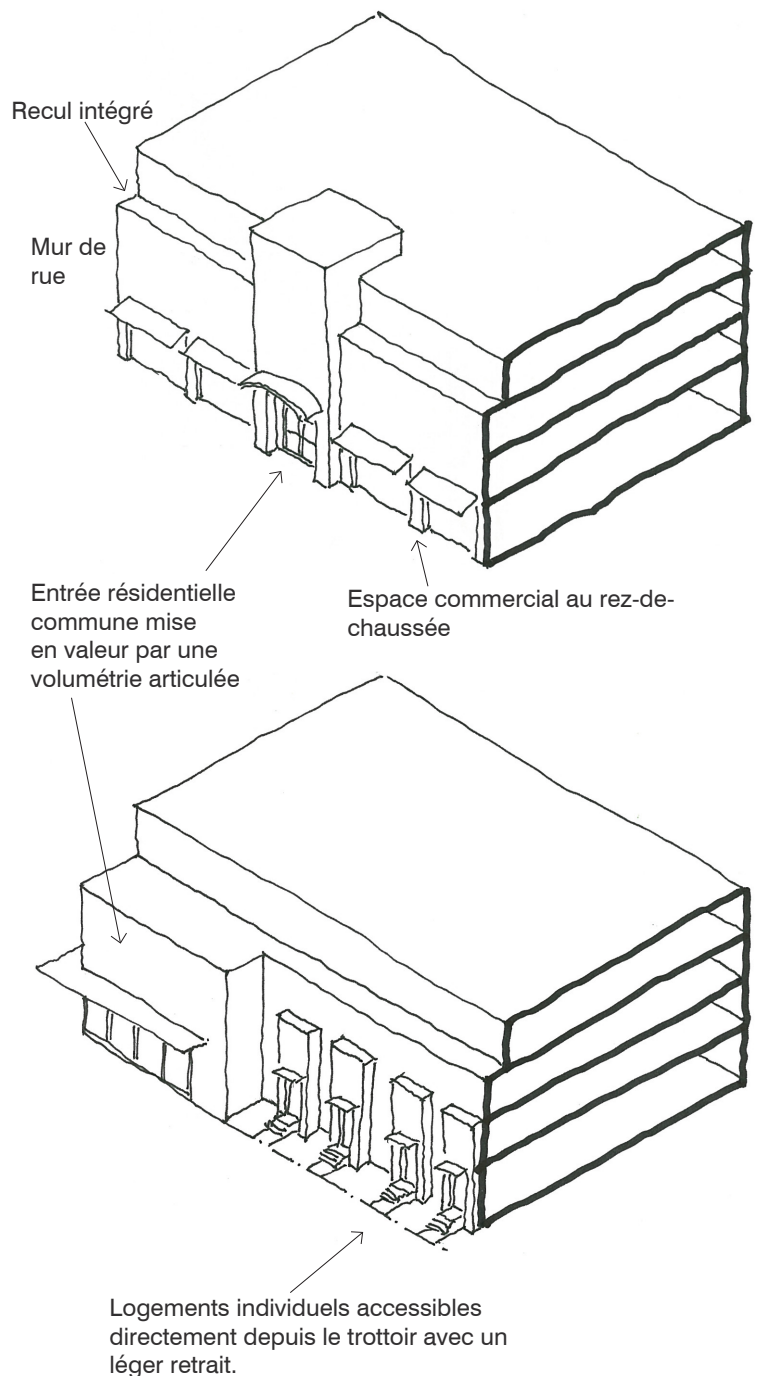


## 2.2 Hauteur et volume

La hauteur et le volume des bâtiments ont une incidence sur le caractère et la qualité de l'expérience urbaine ainsi que sur les relations avec les constructions voisines. Dans les zones de corridor, les bâtiments situés en bordure de rue façonnent l'espace public, mais il est également important de réduire l'impact visuel des grands bâtiments indépendants.

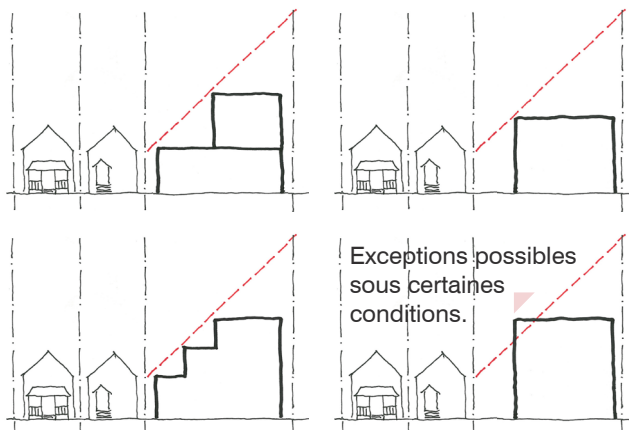
### Lignes directrices

- a) On retrouve normalement dans ces zones des habitations en rangée, des habitations superposées en rangée et des immeubles de hauteur moyenne.
- b) Les nouveaux bâtiments doivent respecter l'échelle et le volume des bâtiments résidentiels adjacents et comporter des marges de recul et des transitions de hauteur appropriées afin d'éviter tout impact négatif sur le voisinage.
- c) Il est recommandé de diviser les bâtiments de grandes dimensions par des articulations architecturales et des variations des retraits et des lignes de toit.
- d) La hauteur du rez-de-chaussée doit être d'au moins 4,5 mètres pour les bâtiment à usage mixte, afin de permettre une certaine flexibilité et l'adaptabilité à long terme des utilisations du rez-de-chaussée.
- e) Les bâtiments situés à l'angle de deux rues ou dans d'autres emplacements très visibles peuvent faire l'objet de dérogations modestes aux règles de retrait, de recul et de hauteur afin de permettre une meilleure expression architecturale.



### 2.3 Transition avec les zones résidentielles

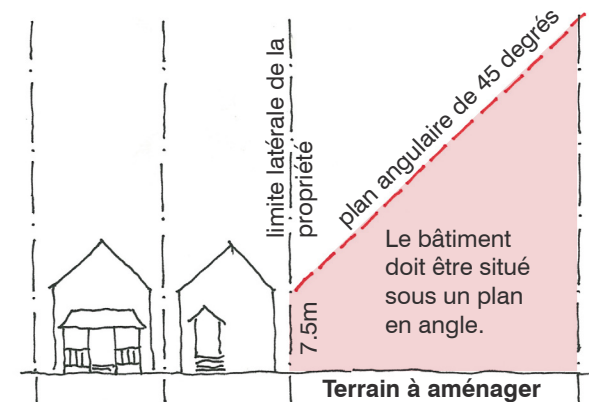
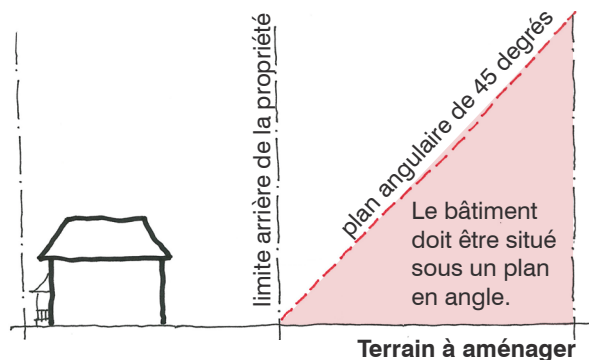
Il est important d'organiser une transition appropriée entre les bâtiments de moyenne hauteur dans les zones de corridor et les bâtiments de faible hauteur des zones résidentielles. Les plans en angle protègent les bâtiments adjacents des transitions abruptes et imposantes avec les nouveaux bâtiments plus hauts. De plus, ils favorisent la pénétration de la lumière du soleil et l'intimité des bâtiments et des cours.



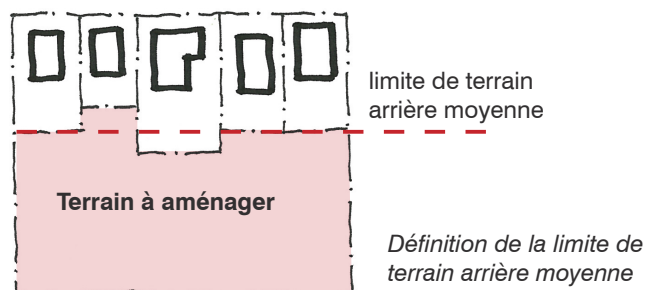
Tous ces bâtiments doivent respecter le plan en angle.

#### Lignes directrices

- a) Les bâtiments des zones de corridor jouxtant la limite arrière d'un terrain situé dans une zone résidentielle doivent être construits à l'intérieur d'un angle inférieur ou égal à 45 degrés par rapport à la limite arrière du terrain résidentiel voisin.
- b) Les bâtiments des zones de corridor jouxtant la limite latérale d'un terrain situé dans une zone résidentielle doivent être construits à l'intérieur d'un angle inférieur ou égal à 45 degrés par rapport à un point situé à 7,5 m au-dessus du sol à la limite du terrain résidentiel voisin.
- c) Lorsque plusieurs terrains situés dans des zones résidentielles dont les limites sont irrégulières jouxtent l'arrière d'un terrain situé dans un corridor, le plan angulaire doit débiter à la limite « moyenne » des terrains.
- d) Les plans en angle ne visent pas à imposer des formes de construction particulières, notamment des « niveaux ».
- e) L'étage supérieur d'un bâtiment ou d'autres éléments de construction peuvent être autorisés à dépasser le plan en angle si la Ville estime que ce dépassement n'aura pas d'impact négatif excessif sur les terrains adjacents de la zone résidentielle.



Plan angulaire



## 2.4 Relation avec la rue

Les bâtiments orientés et implantés de manière cohérente le long de la rue contribuent à définir clairement l'espace public et à améliorer l'environnement piétonnier, apportant une animation visuelle et un sentiment d'intimité. Pour créer un mur de rue solidement ancré dans un corridor, il est important que les bâtiments soient érigés sur ou près de la limite avant des terrains. Au-dessus du mur de rue, un retrait doit définir le sommet du mur de rue.

### Lignes directrices

- a) Les bâtiments doivent être orientés vers la rue et disposer d'entrées clairement identifiées donnant directement accès au trottoir.
- b) Les bâtiments doivent être érigés sur ou près du bord de la rue, avec un retrait minimal.
- c) Les bâtiments doivent occuper toute la largeur de la façade principale afin de créer un mur de rue continu. Les marges de recul et les espaces libres sur les côtés sont généralement déconseillés, sauf lorsqu'ils sont nécessaires pour permettre la circulation des piétons ou l'accès des véhicules au milieu d'un îlot urbain.
- d) Sur les terrains d'angle, il est recommandé d'envisager des marges de recul plus importantes en façade secondaire, afin de créer de l'espace pour le domaine public (trottoirs plus larges, aménagement paysager, patios ou surfaces extérieures de vente pour des commerces de détail).
- e) Le mur de rue doit avoir une hauteur de 2 à 4 étages, avec des usages actifs et des entrées au rez-de-chaussée qui donnent sur le trottoir.
- f) Au-dessus du mur de rue, les parties les plus hautes des bâtiments doivent être en retrait d'au moins 2 mètres.
- g) Les bâtiments peuvent contribuer à délimiter les espaces publics ouverts tels que les places, les parcs ou les squares.



Bâtiment en dégradé pour créer une transition vers des habitations voisines de faible hauteur

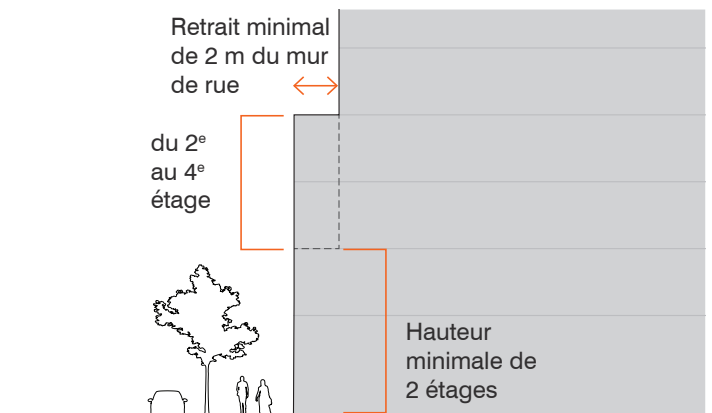


Schéma illustrant la hauteur et le retrait du mur de rue



Bâtiment de hauteur moyenne avec un mur de rue de trois étages

## 2.5 Bâtiments patrimoniaux

Les zones de corridor contiennent un certain nombre de bâtiments patrimoniaux désignés et classés ainsi que d'autres bâtiments ayant une valeur patrimoniale qui contribuent ensemble au caractère du noyau sud. Il est essentiel que les nouvelles constructions adjacentes aux bâtiments patrimoniaux et les rénovations de ces témoins du passé préservent et mettent en valeur les caractéristiques distinctives du patrimoine bâti.

### Lignes directrices

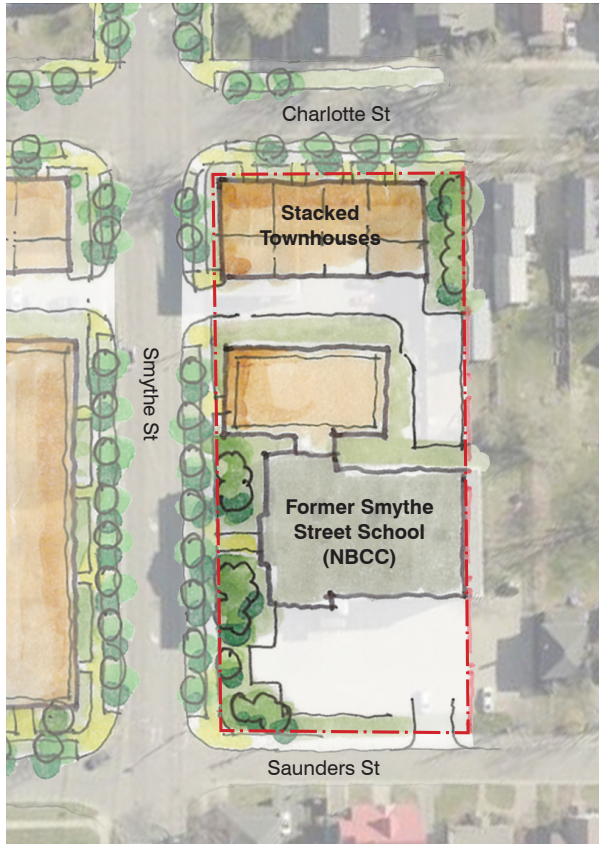
- a) Dans la mesure du possible, les bâtiments patrimoniaux doivent être préservés, rénovés ou réutilisés de manière adaptée.
- b) Lorsque des bâtiments patrimoniaux ne peuvent être entièrement préservés, rénovés ou réutilisés de manière adaptée, il est important d'intégrer les façades patrimoniales ou d'autres éléments ou détails architecturaux caractéristiques dans les nouveaux aménagements. Les façades préservées doivent généralement être situées à leur emplacement d'origine et s'intégrer à la nouvelle construction de manière à donner l'impression que l'ensemble du bâtiment a été conservé.
- c) Les matériaux et détails architecturaux d'origine et historiques doivent être conservés dans la mesure du possible ou encore découverts, restaurés ou recréés s'ils ont été recouverts ou retirés. Les matériaux historiques ne doivent jamais être recouverts de matériaux modernes et les briques non peintes ne doivent pas être peintes.
- d) Il est important que les nouveaux bâtiments soient s'intègrent harmonieusement avec les bâtiments patrimoniaux adjacents en termes de volume, de marges de recul et de matériaux.
- e) Les nouvelles constructions doivent être visiblement différentes des anciennes, mais compatibles avec leur environnement principalement par leurs dimensions, leurs volumes, l'articulation de leurs façades et les matériaux utilisés.
- f) Il est important de prévoir un retrait total ou partiel des nouveaux bâtiments adjacents à un bâtiment patrimonial afin de créer une séparation visuelle et de mettre en valeur les éléments importants tels que les tours, la ligne de toit ou d'autres éléments patrimoniaux significatifs.
- g) Des marges de recul plus importantes doivent être prévues pour les nouveaux bâtiments adjacents à des bâtiments patrimoniaux emblématiques afin de préserver la proéminence et la visibilité du bâtiment et/ou de ses éléments caractéristiques (p. ex. tour, clocher).



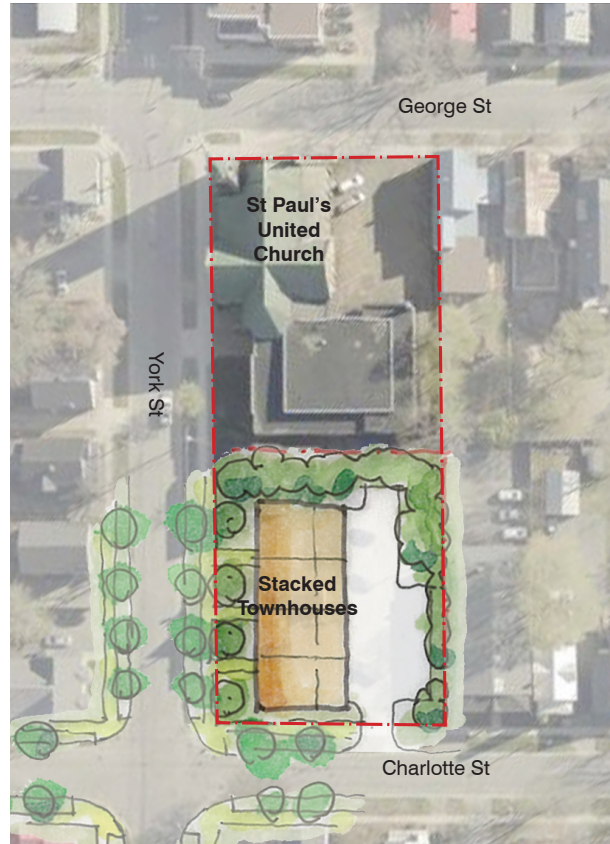
*L'ancienne St. Dunstan's School sur la rue Regent, qui a été transformée pour y aménager des appartements*



*Façades conservées d'un vaste projet de réaménagement*



Démonstration d'un réaménagement qui préserve l'ancien bâtiment de l'école de la rue Smythe



Démonstration d'un réaménagement qui préserve l'ancien bâtiment de l'Église unie St. Paul's



L'ancienne école de la rue Smythe transformée en bureaux d'entreprises.



Site de l'Église unie St Paul's sur la rue York

## 2.6 Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux tels que l'articulation de la façade, les entrées, le toit et les enseignes déterminent ensemble le caractère général d'un bâtiment. Cette section a le même contenu que la section 3.6.

### Lignes directrices

#### Articulation des façades

L'articulation de la façade d'un bâtiment contribue à lui donner une dimension humaine ou un sentiment d'animation et aide à fragmenter les grandes surfaces ainsi qu'à réduire l'échelle apparente du bâtiment. L'articulation correspond à l'emplacement et aux relations entre les matériaux, les fenêtres, les portes et les autres éléments architecturaux.

- a) Pour articuler clairement l'organisation de la façade d'un bâtiment, on peut utiliser des niches ou des saillies verticales et horizontales, des retraits ou des changements de plan ainsi que des variations de texture, de couleur, de matériaux et de détails.
- b) Il faut notamment penser à créer un caractère à échelle humaine et bien défini le long de la rue, avec un rythme d'éléments verticaux ou de baies ainsi que de nombreuses portes et fenêtres.
- c) Sur les bâtiments en angle, il est important d'articuler les deux façades donnant sur la rue avec le même niveau de qualité architecturale, en utilisant des éléments architecturaux qui répondent à la configuration de l'angle.



*Articulation d'une façade avec un rythme vertical de baies, fenêtres et auvents*



*Bâtiment d'angle qui encadre deux rues par son volume, sa ligne de toit, ses matériaux et son entrée.*

## Entrées

Les entrées sont souvent les parties les plus reconnaissables et les plus utilisées des façades d'un bâtiment. Elles sont ce qui attire le regard en s'approchant.

- d) Les entrées des bâtiments doivent donner sur la rue principale et être clairement indiquées et mises en valeur.
- e) Il est important de souligner les entrées à l'aide de formes architecturales et de détails tels que des variations de hauteur et de volume, des saillies, des ombres, des ponctuations et des changements dans la ligne de toit.
- f) Les entrées principales des bâtiments publics, des bureaux et des immeubles résidentiels doivent être protégées des intempéries par des couvertures, des auvents ou des renforcements.
- g) Il est important que les zones d'entrée et les transitions entre l'intérieur et l'extérieur soient sans obstacle et accessibles, avec une pente continue, relativement plate et régulière, sans entraver l'installation et l'entretien des équipements techniques du bâtiment (eau, égouts, électricité, communications, etc.).



*Entrée principale protégée par un auvent*



*Entrée conduisant à des logements dans un bâtiment à usage mixte*

### Toits et équipements mécaniques

La forme des lignes de toit influence le caractère du paysage urbain, en particulier vu de loin. Les toits et les lignes de toit contribuent à la qualité architecturale et à l'esthétique de la silhouette urbaine.

- h) L'expression de la partie supérieure et du toit des bâtiments doit être clairement distinguée du reste des bâtiments au moyen de retraits, de matériaux différents, de corniches, d'avant-toits, etc.
- i) Les locaux mécaniques et les panneaux solaires doivent être intégrés au traitement architectural de la ligne de toit et à l'expression du bâtiment.
- j) Les équipements mécaniques installés sur les toits doivent être masqués par des matériaux complémentaires à ceux du bâtiment.
- k) Les toits végétalisés sont encouragés sur les nouveaux bâtiments en raison de leurs avantages esthétiques et environnementaux ainsi que pour l'espace qu'ils offrent aux occupants.



*Lignes de toit intéressantes et installations techniques de toit intégrées à l'architecture*



*Toits végétalisés, lignes de toit intéressantes et installations techniques sur toit intégrées à l'architecture (image : Payton Chung, CC BY 2.0, Flickr)*

## Enseignes

Les enseignes des bâtiments jouent un rôle important dans le caractère et l'animation des secteurs à usage mixte.

- l) La taille des enseignes commerciales doit être adaptée à l'échelle piétonne de la rue. Elles doivent être placées au niveau du sol ou à proximité afin d'être visibles depuis les trottoirs.
- m) Les enseignes doivent également être intégrées à l'organisation et au style des façades des bâtiments (p. ex., dans des bandeaux, des baies architecturales, des frises, etc.).
- n) Les enseignes ne doivent pas masquer les fenêtres, les corniches ou tout autre élément architectural.
- o) Les enseignes commerciales ne doivent pas dominer les bâtiments ni les devantures.
- p) Il est important d'éviter les grandes enseignes autoportantes (p. ex. sur pylône), les enseignes sur les toits (panneaux-réclames) et les enseignes lumineuses rectangulaires rétroéclairées.
- q) Les enseignes doivent être fabriquées avec des matériaux résistants et de grande qualité ainsi qu'être entretenues correctement.
- r) Le numéro d'adresse municipale de tous les bâtiments doit être clairement visible.



*Signalisation d'adresse intégrée à l'architecture du bâtiment*



*Signalisation intégrée dans une bande décorative faisant partie de l'architecture de la façade*

## 2.7 Aires de stationnement, de livraison et de service

Il est normal de prévoir dans les zones de corridor des aires de stationnement et des voies pour véhicules donnant accès aux bâtiments et aux terrains, notamment pour les livraisons et le ramassage des déchets, mais il faut veiller à réduire au minimum leur impact physique et visuel sur le domaine public et la circulation des piétons.

### Lignes directrices

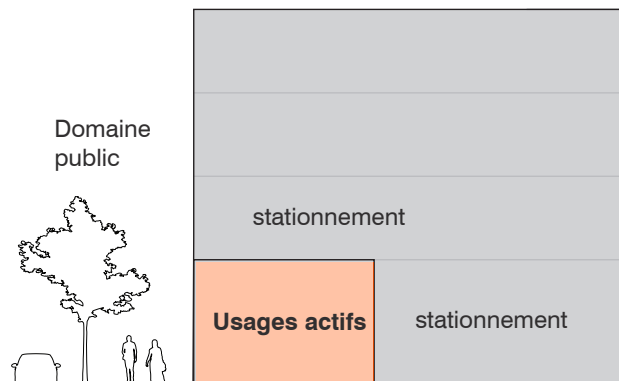
- a) Aucune aire de stationnement ne doit être aménagée entre les bâtiments et le bord de la rue. Il est préférable que les places de stationnement soient souterraines, dans la mesure du possible, ou à l'arrière des bâtiments, sur de petites surfaces.
- b) Les grandes aires de stationnement doivent être divisées en espaces plus petits à l'aide d'arbres, d'éclairage et de trottoirs.
- c) Les stationnements en surface doivent être bien éclairés la nuit, tout en tenant compte des usages résidentiels adjacents.
- d) L'accès aux aires de stationnement et de service doit clairement privilégier la circulation des piétons et la continuité des trottoirs publics.
- e) Les voies piétonnes dans les aires de stationnement doivent être clairement délimitées à l'aide de matériaux de pavage, d'aménagement paysager et d'éclairage.
- f) Les stationnements en surface doivent être dissimulés de l'attention depuis les trottoirs et les espaces publics adjacents à l'aide de matériaux qui créent un écran visuel tout en permettant une bonne visibilité depuis les trottoirs et qui répondent aux principes PCAM, par exemple en utilisant des aménagements paysagers, des murs-écrans bas, des clôtures décoratives, des treillis ou des grilles qui n'obstruent pas la vue et la circulation des véhicules.
- g) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement en surface doivent avoir plusieurs points d'entrée et de sortie pour les piétons.



Priorité aux piétons établie dans l'accès des véhicules



Écran visuel entre une aire de stationnement en surface et le trottoir adjacent

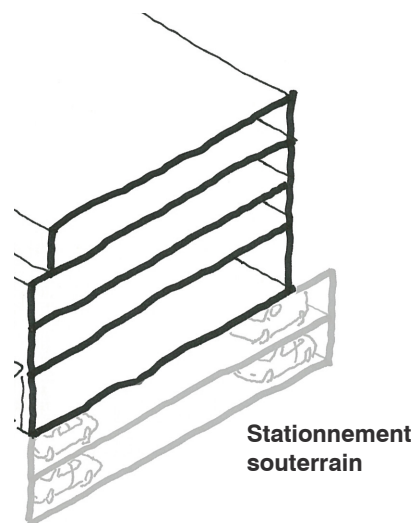
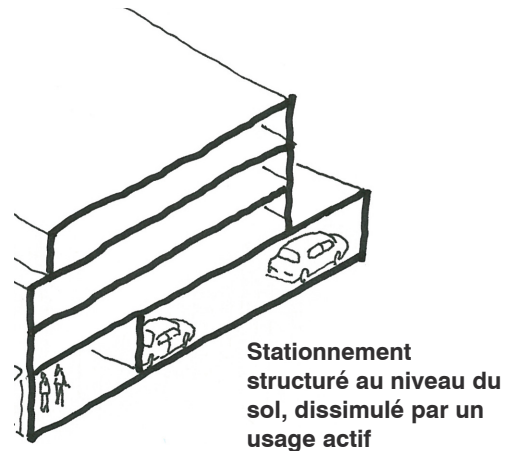
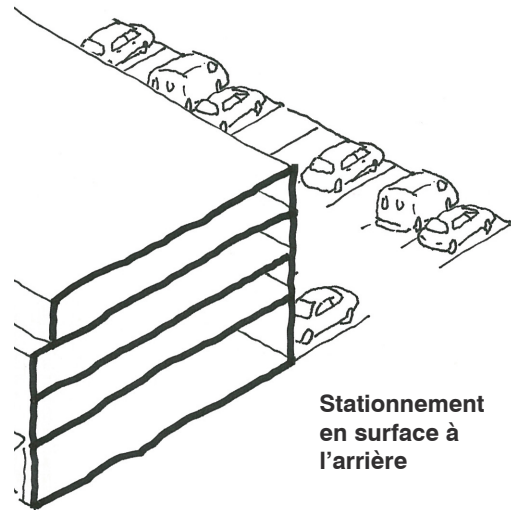


Structures de stationnement au niveau du sol avec bande d'usages actifs



Structure de stationnement avec commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue.

- h) Les aires de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une structure de stationnement doivent être séparées des rues adjacentes par une bande d'utilisations actives au niveau du sol (p. ex. commerces de détail). Lorsqu'une occupation active au niveau du sol n'est pas possible, le stationnement peut être dissimulé à l'aide de matériaux attrayants et décoratifs qui s'intègrent au paysage urbain et à l'esthétique du bâtiment.
- i) Les façades des structures de stationnement doivent être articulées avec un style et des matériaux de haute qualité qui contribuent à créer un paysage urbain agréable.
- j) Dans la mesure du possible, des installations de rangement et des emplacements pour vélos doivent être intégrés aux structures de stationnement.
- k) Les accès et les installations d'entretien doivent être situés de manière à être les moins visibles possibles depuis l'espace public, de préférence à l'arrière des bâtiments.
- l) Les accès pour véhicules et de service doivent avoir un impact minimal sur le paysage urbain, notamment en réduisant au minimum leur hauteur et leur largeur et en les intégrant à l'architecture du bâtiment.
- m) Lorsque des accès et des installations de service sont visibles depuis les espaces publics, les matériaux et les éléments de protection doivent être de haute qualité et en harmonie avec le bâtiment principal.
- n) Dans la mesure du possible, les ruelles, les allées et les voies de service doivent être partagées entre plusieurs bâtiments.
- o) Dans la mesure du possible, les voies d'accès aux bâtiments à logements multiples et à usage mixte doivent être alignées de manière à réduire les conflits aux intersections.
- p) Les installations de stockage des déchets doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment autant que possible et dissimulées lorsqu'elles sont visibles depuis les rues et les espaces publics environnants.



*Possibilités de stationnement pour des bâtiments de hauteur moyenne*

## 2.8 Aménagements sur site

Les aménagements sur site comprennent les jardins autour des bâtiments, les liaisons piétonnes ainsi que les emplacements et le camouflage des installations de services publics.

### Lignes directrices

#### Aménagements paysagers

Les jardins et les aménagements paysagers autour des bâtiments jouent un rôle important dans le renforcement de la qualité du paysage urbain et peuvent offrir des commodités aux piétons et aux occupants des bâtiments.

- a) Les aménagements paysagers doivent renforcer le tracé bien défini des rues et la composition architecturale.
- b) Lorsqu'un bâtiment non résidentiel est en retrait de la rue, le terrain privé doit être conçu comme une extension du domaine public et inclure des aménagements paysagers et des équipements pour piétons selon l'environnement, tels que des espaces verts, des sièges, un éclairage, des arbres d'alignement et des œuvres d'art public.
- c) Lorsque les logements sont situés au rez-de-chaussée, les entrées individuelles doivent être clairement identifiées sur la façade et accessibles directement depuis le trottoir, avec une zone de transition semi-privée comprenant de l'aménagement paysager, des dénivelés et des murets ou des clôtures décoratives.
- d) Les arbres plantés sur des terrains privés doivent renforcer le couvert forestier des rues publiques par le choix des espèces, leur emplacement, leur espacement et leurs conditions de plantation.
- e) Les aménagements paysagers des parties de terrains privés accessibles au public doivent respecter les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM), comprenant notamment l'utilisation de végétaux de faible hauteur (moins de 0,9 m).
- f) Les clôtures dans les corridors doivent généralement être décoratives et basses, conformément aux principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM), sauf lorsqu'elles délimitent un espace extérieur privé ou commun non public ou lorsqu'elles servent d'écran.



*Recul intégré dans le domaine public du paysage urbain*



*Zone de transition entre le trottoir et les logements individuels*

### Services publics

Le positionnement et le camouflage judicieux des installations de services publics contribuent à réduire au minimum leur impact physique et visuel sur le domaine public et l'espace piéton.

- g) Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz, les événements, les équipements de télécommunications et les autres équipements mécaniques nécessaires doivent être placés de manière discrète et, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics, intégrés dans l'architecture du bâtiment à l'aide de renforcements, d'enceintes, de marches ou de porches, ou dissimulés par des éléments paysagers ou architecturaux.
- h) Les équipements techniques/mécaniques devant être séparés du bâtiment et visibles depuis les espaces publics doivent être dissimulés à la vue par des aménagements paysagers ou des éléments architecturaux, tout en restant accessibles pour les relevés.



*Dissimulation de compteurs à proximité de l'entrée d'un bâtiment*

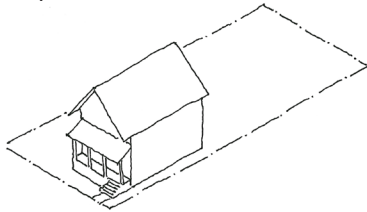
# B 3 Secteur Midtown

## 3.1 Typologies de bâtiments

Le secteur Midtown se distingue par la présence de bâtiments de différentes hauteurs (de 2 à 15 étages), avec des commerces au rez-de-chaussée donnant sur des rues de corridor. Les usages résidentiels avec accès au rez-de-chaussée sont encouragés le long des rues résidentielles ou des rues privées au sein de grands ensembles immobiliers.

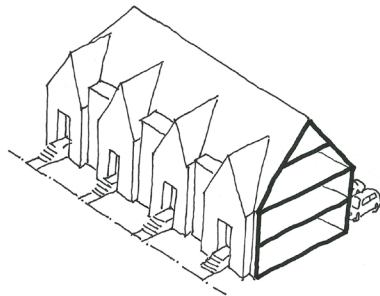
### Habitations unifamiliales isolées

Bâtiments de type maison individuelle avec un seul logement (voir les directives dans la section B1).



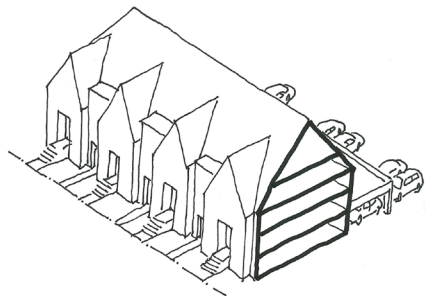
### Habitations en rangée

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés.



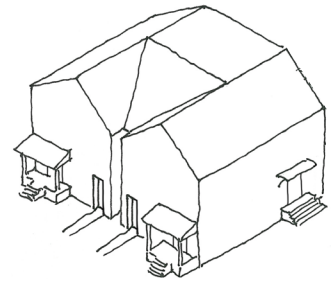
### Habitations superposées en rangée

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et au-dessus (logements superposés), avec des entrées individuelles au rez-de-chaussée.



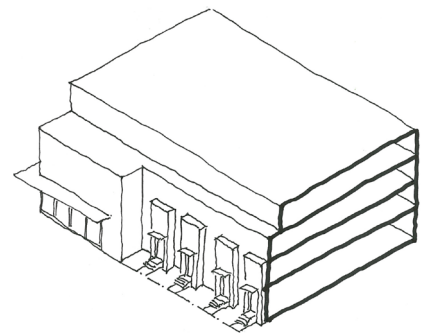
### Multiplex

Ensemble de logements résidentiels accolés les uns aux autres sur les côtés et les uns au-dessus des autres. Il est possible que certains logements n'aient pas d'entrée au rez-de-chaussée.



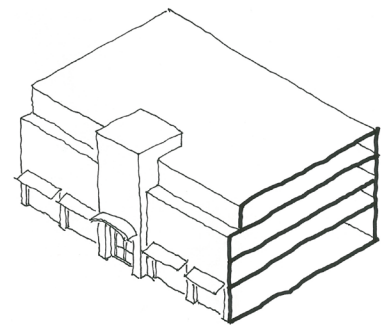
### Immeubles d'habitation de hauteur moyenne

Bâtiment comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors. Il est possible que certains logements aient une entrée au rez-de-chaussée.



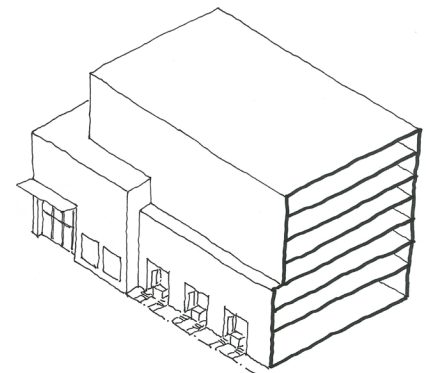
### Bâtiments à usage mixte de hauteur moyenne

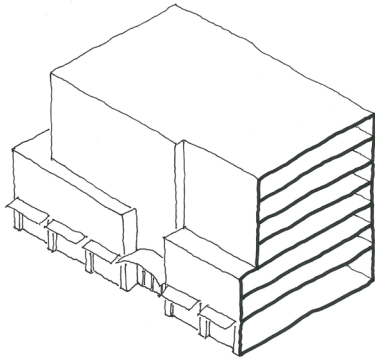
Bâtiment comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors, comportant également des usages actifs au rez-de-chaussée.



### Immeubles d'habitation de grande hauteur

Bâtiment de plus de 7 étages comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors. Il est possible que certains logements aient une entrée au rez-de-chaussée.





**Bâtiments à usage mixte de grande hauteur**

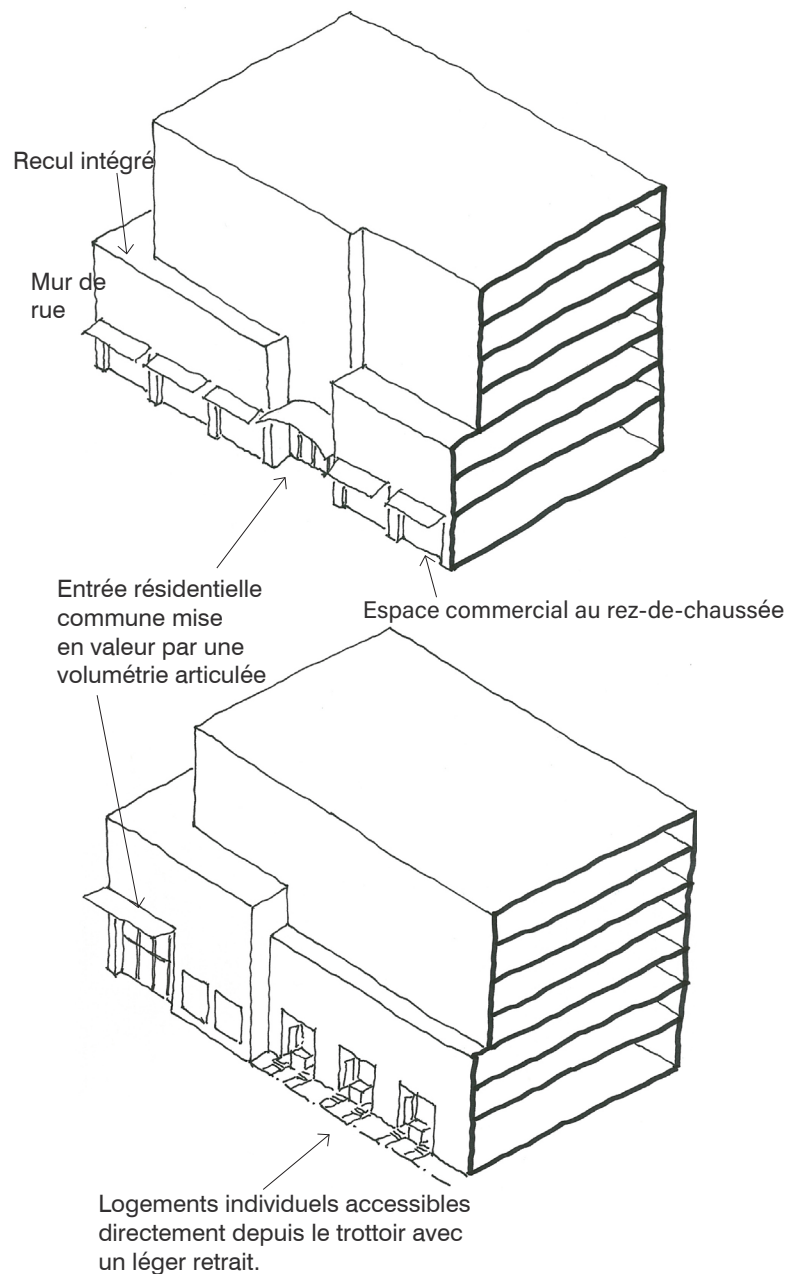
Bâtiment de plus de 7 étages comprenant plusieurs logements accessibles depuis une entrée centrale et des corridors, comportant également des usages actifs au rez-de-chaussée.

**3.2 Hauteur et volume**

La hauteur et le volume des bâtiments ont une incidence sur le caractère et la qualité de l'expérience urbaine ainsi que sur les relations avec les constructions voisines. Dans le secteur Midtown, les bâtiments situés en bordure de rue façonnent l'espace public, mais il est également important de réduire l'impact visuel des grands bâtiments indépendants.

**Lignes directrices**

- a) Il est recommandé de diviser les bâtiments de grandes dimensions par des articulations architecturales et des variations des retraits et des lignes de toit.
- b) Les bâtiments du secteur Midtown doivent avoir une hauteur d'au moins deux étages et d'au plus 12 étages, sauf dans les points d'accès où la hauteur maximale est de 15 étages.
- c) La hauteur du rez-de-chaussée doit être d'au moins 4,5 mètres pour les bâtiment à usage mixte, afin de permettre une certaine flexibilité et l'adaptabilité à long terme des utilisations du rez-de-chaussée.
- d) Sur les sites les plus vastes, il est souhaitable que la hauteur des bâtiments les plus élevés varie.
- e) Les parties en tour des bâtiments de grande hauteur doivent être séparées les unes des autres d'au moins 20 mètres.
- f) Les bâtiments situés à l'angle de deux rues ou dans d'autres emplacements très visibles peuvent faire l'objet de dérogations aux règles de retrait, de recul et de hauteur afin de permettre une meilleure expression architecturale.



### 3.3 Points d'accès, angles de rues proéminents et points de regard

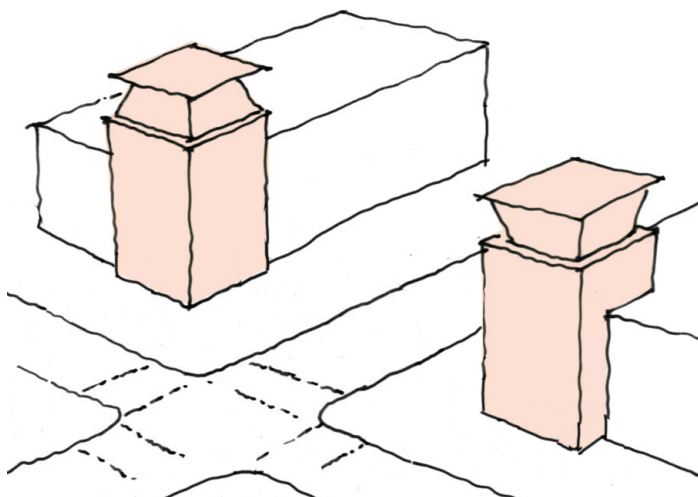
Les bâtiments situés dans des points d'accès, à des angles de rue proéminents et à des points de regard ont une obligation publique plus importante de créer un ensemble emblématique adapté à leur visibilité par un traitement architectural raffiné et/ou des espaces publics de qualité supérieure.

#### Lignes directrices

- a) La distinction et le caractère emblématique des bâtiments situés dans des points d'accès et dans des lieux très visibles doivent être renforcés par des éléments de grands édifices tels que des tours, des rotondes, des portiques, des changements de plan, des surplombs, des lignes de toit spéciales, des œuvres d'art public et des exceptions à la hauteur des murs donnant sur la rue, en veillant à ce que ces éléments :
- soient compatibles avec l'environnement immédiat, notamment en termes d'échelle;
  - soient compatibles avec l'expression principale du bâtiment;
  - soient des modèles d'excellence architecturale.
- b) Les bâtiments situés dans des points d'accès doivent bénéficier d'un traitement architectural particulièrement soigné, comprenant notamment un style de grande qualité et l'utilisation de matériaux nobles sur toutes les façades visibles depuis l'espace public.
- c) Des bâtiments d'angle « jumelés » peuvent être construits de chaque côté d'une rue afin de créer une impression d'entrée.
- d) Les nouveaux bâtiments et les aménagements paysagers doivent encadrer plutôt que bloquer la vue sur les éléments naturels, les sites et bâtiments emblématiques, l'art public et les autres ouvrages importants.
- e) Les bâtiments qui forment un point de regard à l'extrémité de longs corridors visuels doivent comprendre un élément architectural caractéristique, tel qu'une tour ou un élément de volume, qui marque l'aboutissement de la vue.
- f) Les aires de stationnement hors rue situées près d'un point d'accès ou d'un lieu emblématique ne doivent pas être visibles depuis la rue.



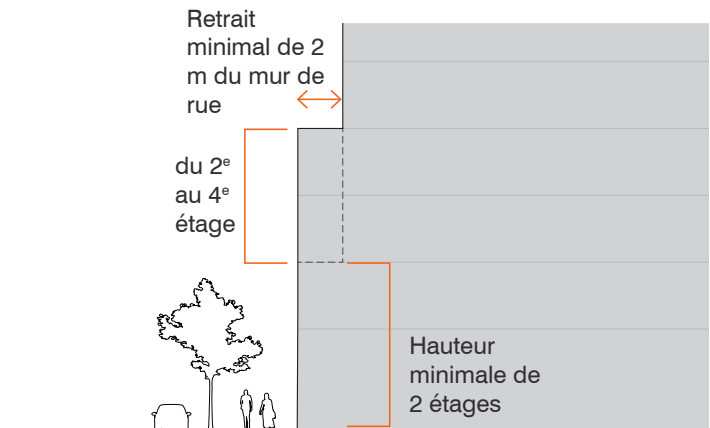
*Élément architectural emblématique*



*Bâtiments d'angle jumelés pour souligner l'effet d'entrée*

### 3.4 Relation avec la rue

Les bâtiments orientés et implantés de manière cohérente le long de la rue contribuent à définir clairement l'espace public et à améliorer l'environnement piétonnier, apportant une animation visuelle et un sentiment d'intimité. Pour créer un mur de rue solidement ancré dans le secteur Midtown, il est important que les bâtiments soient érigés sur ou près de la limite avant des terrains. Au-dessus du mur de rue, un retrait doit définir le sommet du mur de rue. Pour les immeubles de grande hauteur de plus de 8 étages, le podium (base de faible hauteur pour la tour plus élevée) peut créer un mur de rue avec la tour au-dessus en retrait afin de limiter son impact sur la rue.



*Schéma illustrant la hauteur et le retrait du mur de rue*

#### Lignes directrices

- a) Les bâtiments doivent être orientés vers la rue et disposer d'entrées clairement identifiées donnant directement accès au trottoir.
- b) Les bâtiments doivent être érigés sur ou près du bord de la rue, avec un retrait minimal.
- c) Les bâtiments doivent occuper toute la largeur de la façade principale afin de créer un mur de rue continu. Les marges de recul et les espaces libres sur les côtés sont généralement déconseillés, sauf lorsqu'ils sont nécessaires pour permettre la circulation des piétons ou l'accès des véhicules au milieu d'un îlot urbain.
- d) Sur les terrains d'angle, il est recommandé d'envisager des marges de recul plus importantes en façade secondaire, afin de créer de l'espace pour le domaine public (trottoirs plus larges, aménagement paysager, patios ou surfaces extérieures de vente pour des commerces de détail).
- e) Le mur de rue ou le podium doit avoir une hauteur de 2 à 4 étages, avec des usages actifs au rez-de-chaussée.
- f) Au-dessus du mur de rue ou du podium, les parties les plus hautes des bâtiments doivent être en retrait d'au moins 2 mètres.
- g) Les bâtiments peuvent contribuer à délimiter les espaces publics ouverts tels que les places, les parcs ou les squares.



*Podium formant un mur de rue avec une tour en retrait*

### 3.5 Bâtiments patrimoniaux

Le secteur Midtown contient un certain nombre de bâtiments patrimoniaux désignés et classés ainsi que d'autres bâtiments ayant une valeur patrimoniale qui contribuent ensemble au caractère et à l'histoire du quartier. Il est essentiel que les nouvelles constructions adjacentes aux bâtiments patrimoniaux et les rénovations de ces témoins du passé préservent et mettent en valeur les caractéristiques distinctives du patrimoine bâti.

#### Lignes directrices

- a) Dans la mesure du possible, les bâtiments patrimoniaux doivent être préservés, rénovés ou réutilisés de manière adaptée.
- b) Lorsque des bâtiments patrimoniaux ne peuvent être entièrement préservés, rénovés ou réutilisés de manière adaptée, il est important d'intégrer les façades patrimoniales ou d'autres éléments ou détails architecturaux caractéristiques dans les nouveaux aménagements. Les façades préservées doivent généralement être situées à leur emplacement d'origine et s'intégrer à la nouvelle construction de manière à donner l'impression que l'ensemble du bâtiment a été conservé.
- c) Les matériaux et détails architecturaux d'origine et historiques doivent être conservés dans la mesure du possible ou encore découverts, restaurés ou recréés s'ils ont été recouverts ou retirés. Les matériaux historiques ne doivent jamais être recouverts de matériaux modernes et les briques non peintes ne doivent pas être peintes.
- d) Il est important que les nouveaux bâtiments soient s'intègrent harmonieusement avec les bâtiments patrimoniaux adjacents en termes de volume, de marges de recul et de matériaux.
- e) Les nouvelles constructions doivent être visiblement différentes des anciennes, mais compatibles avec leur environnement principalement par leurs dimensions, leurs volumes, l'articulation de leurs façades et les matériaux utilisés.
- f) Il est important de prévoir un retrait total ou partiel des nouveaux bâtiments adjacents à un bâtiment patrimonial afin de créer une séparation visuelle et de mettre en valeur les éléments importants tels que les tours, la ligne de toit ou d'autres éléments patrimoniaux significatifs.
- g) Des marges de recul plus importantes doivent être prévues pour les nouveaux bâtiments adjacents à des bâtiments patrimoniaux emblématiques afin de préserver la proéminence et la visibilité du bâtiment et/ou de ses éléments caractéristiques (p. ex. tour, clocher).



*Ancienne usine Hartt Shoe Co. dans le noyau sud*



*Façades conservées d'un vaste projet de réaménagement*

### 3.6 Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux tels que l'articulation de la façade, les entrées, le toit et les enseignes déterminent ensemble le caractère général d'un bâtiment. Cette section a le même contenu que la section 2.6.

#### Lignes directrices

##### Articulation des façades

L'articulation de la façade d'un bâtiment contribue à lui donner une dimension humaine ou un sentiment d'animation et aide à fragmenter les grandes surfaces ainsi qu'à réduire l'échelle apparente du bâtiment. L'articulation correspond à l'emplacement et aux relations entre les matériaux, les fenêtres, les portes et les autres éléments architecturaux.

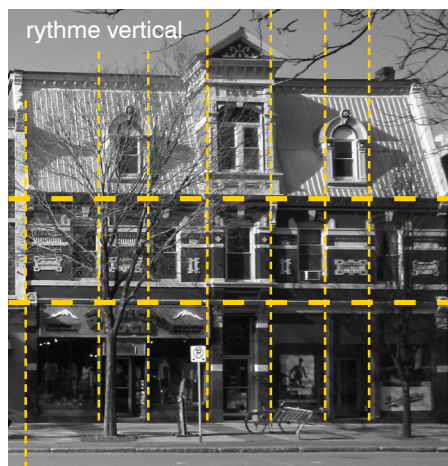
- a) Pour articuler clairement l'organisation de la façade d'un bâtiment, on peut utiliser des niches ou des saillies verticales et horizontales, des retraits ou des changements de plan ainsi que des variations de texture, de couleur, de matériaux et de détails.
- b) Il faut notamment penser à créer un caractère à échelle humaine et bien défini le long de la rue, avec un rythme d'éléments verticaux ou de baies ainsi que de nombreuses portes et fenêtres.
- c) Sur les bâtiments en angle, il est important d'articuler les deux façades donnant sur la rue avec le même niveau de qualité architecturale, en utilisant des éléments architecturaux qui répondent à la configuration de l'angle.



Exemple d'un bâtiment présentant des éléments de rythme vertical prononcés



Utilisation de matériaux, couleurs, variation des retraits et de la ligne de toit



Articulation d'une façade avec un rythme vertical de baies, fenêtres et auvents

### Entrées

Les entrées sont souvent les parties les plus reconnaissables et les plus utilisées des façades d'un bâtiment. Elles sont ce qui attire le regard en s'approchant.

- d) Les entrées des bâtiments doivent donner sur la rue principale et être clairement indiquées et mises en valeur.
- e) Il est important de souligner les entrées à l'aide de formes architecturales et de détails tels que des variations de hauteur et de volume, des saillies, des ombres, des ponctuations et des changements dans la ligne de toit.
- f) Les entrées principales des bâtiments publics, des bureaux et des immeubles résidentiels doivent être protégées des intempéries par des couvertures, des auvents ou des renforcements.
- g) Il est important que les zones d'entrée et les transitions entre l'intérieur et l'extérieur soient sans obstacle et accessibles, avec une pente continue, relativement plate et régulière, sans entraver l'installation et l'entretien des équipements techniques du bâtiment (eau, égouts, électricité, communications, etc.).



*Succession de portes, fenêtres et usages générateurs de trafic piétonnier*



*Expression architecturale mettant en valeur l'emplacement de l'entrée principale*

### Toits et équipements mécaniques

La forme des lignes de toit influence le caractère du paysage urbain, en particulier vu de loin. Les toits et les lignes de toit contribuent à la qualité architecturale et à l'esthétique de la silhouette urbaine.

- h) L'expression de la partie supérieure et du toit des bâtiments doit être clairement distinguée du reste des bâtiments au moyen de retraits, de matériaux différents, de corniches, d'avant-toits, etc.
- i) Les locaux mécaniques et les panneaux solaires doivent être intégrés au traitement architectural de la ligne de toit et à l'expression du bâtiment.
- j) Les équipements mécaniques installés sur les toits doivent être masqués par des matériaux complémentaires à ceux du bâtiment.
- k) Les toits végétalisés sont encouragés sur les nouveaux bâtiments en raison de leurs avantages esthétiques et environnementaux ainsi que pour l'espace qu'ils offrent aux occupants.



*Lignes de toit intéressantes et installations techniques de toit intégrées à l'architecture*



*Toit végétalisé sur un bâtiment commercial (Image : Sookie, CC BY 2.0, Flickr)*

### Enseignes

Les enseignes des bâtiments jouent un rôle important dans le caractère et l'animation des secteurs à usage mixte.

- l) La taille des enseignes commerciales doit être adaptée à l'échelle piétonne de la rue. Elles doivent être placées au niveau du sol ou à proximité afin d'être visibles depuis les trottoirs.
- m) Les enseignes doivent également être intégrées à l'organisation et au style des façades des bâtiments (p. ex., dans des bandeaux, des baies architecturales, des frises, etc.).
- n) Les enseignes ne doivent pas masquer les fenêtres, les corniches ou tout autre élément architectural.
- o) Les enseignes commerciales ne doivent pas dominer les bâtiments ni les devantures.
- p) Il est important d'éviter les grandes enseignes autoportantes (p. ex. sur pylône), les enseignes sur les toits (panneaux-réclames) et les enseignes lumineuses rectangulaires rétroéclairées.
- q) Les enseignes doivent être fabriquées avec des matériaux résistants et de grande qualité ainsi qu'être entretenues correctement.
- r) Le numéro d'adresse municipale de tous les bâtiments doit être clairement visible.



Numéro d'adresse intégré dans un mur à l'entrée



Enseignes commerciales intégrées à l'architecture du bâtiment  
(Copyright Imprimeur de la Reine pour l'Ontario; source de la photo : Secrétariat à la croissance de l'Ontario, ministère des Affaires municipales)

### 3.7 Aires de stationnement, de livraison et de service

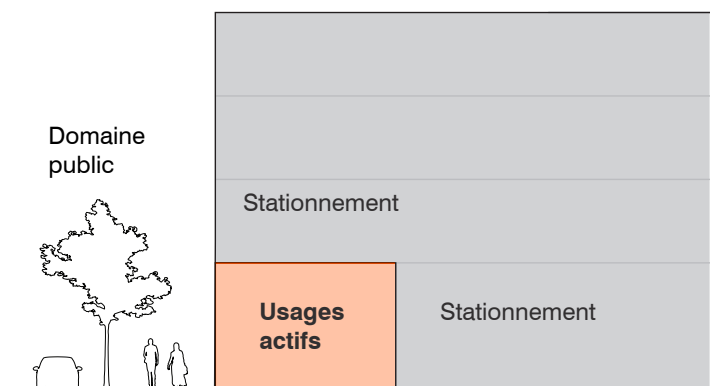
Il est normal de prévoir dans les zones de corridor des aires de stationnement et des voies pour véhicules donnant accès aux bâtiments et aux terrains, notamment pour les livraisons et le ramassage des déchets, mais il faut veiller à réduire au minimum leur impact physique et visuel sur le domaine public et la circulation des piétons.

#### Lignes directrices

- a) Aucune aire de stationnement ne doit être aménagée entre les bâtiments et le bord de la rue. Il est préférable que les places de stationnement soient souterraines, dans la mesure du possible, ou à l'arrière des bâtiments, sur de petites surfaces.
- b) Les grandes aires de stationnement doivent être divisées en espaces plus petits à l'aide d'arbres, d'éclairage et de trottoirs.
- c) Les stationnements en surface doivent être bien éclairés la nuit.
- d) L'accès aux aires de stationnement et de service doit clairement privilégier la circulation des piétons et la continuité des trottoirs publics.
- e) Les voies piétonnes dans les aires de stationnement doivent être clairement délimitées à l'aide de matériaux de pavage, d'aménagement paysager et d'éclairage.
- f) Les stationnements en surface doivent être dissimulés de l'attention depuis les trottoirs et les espaces publics adjacents à l'aide de matériaux qui créent un écran visuel tout en permettant une bonne visibilité depuis les trottoirs et qui répondent aux principes PCAM, par exemple en utilisant des aménagements paysagers, des murs-écrans bas, des clôtures décoratives, des treillis ou des grilles qui n'obstruent pas la vue et la circulation des véhicules.
- g) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement en surface doivent avoir plusieurs points d'entrée et de sortie pour les piétons.

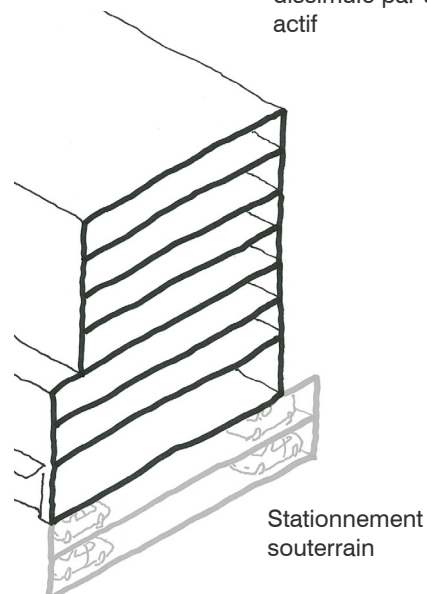
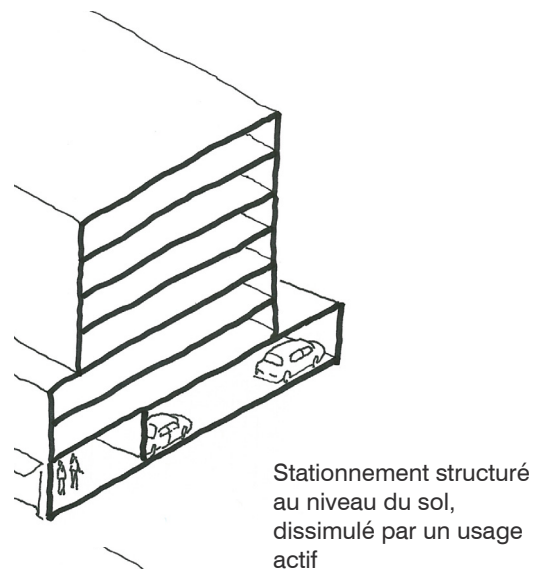
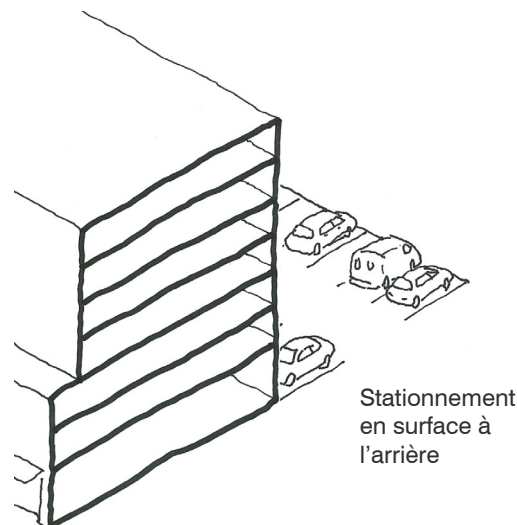


Structure de stationnement avec une façade rythmée (image : La Citta Vita, CC BY-SA 2.0, Flickr)



Structures de stationnement au niveau du sol avec bande d'usages actifs

- h) Les aires de stationnement à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une structure de stationnement doivent être séparées des rues adjacentes par une bande d'utilisations actives au niveau du sol (p. ex. commerces de détail). Lorsqu'une occupation active au niveau du sol n'est pas possible, le stationnement peut être dissimulé à l'aide de matériaux attrayants et décoratifs qui s'intègrent au paysage urbain et à l'esthétique du bâtiment.
- i) Les façades des structures de stationnement doivent être articulées avec un style et des matériaux de haute qualité qui contribuent à créer un paysage urbain agréable.
- j) Dans la mesure du possible, des installations de rangement et des emplacements pour vélos doivent être intégrés aux structures de stationnement.
- k) Les accès et les installations d'entretien doivent être situés de manière à être les moins visibles possibles depuis l'espace public, de préférence à l'arrière des bâtiments.
- l) Les accès pour véhicules et de service doivent avoir un impact minimal sur le paysage urbain, notamment en réduisant au minimum leur hauteur et leur largeur et en les intégrant à l'architecture du bâtiment.
- m) Lorsque des accès et des installations de service sont visibles depuis les espaces publics, les matériaux et les éléments de protection doivent être de haute qualité et en harmonie avec le bâtiment principal.
- n) Dans la mesure du possible, les ruelles, les allées et les voies de service doivent être partagées entre plusieurs bâtiments.
- o) Dans la mesure du possible, les voies d'accès aux bâtiments à logements multiples et à usage mixte doivent être alignées de manière à réduire les conflits aux intersections.
- p) Les installations de stockage des déchets doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment autant que possible et dissimulées lorsqu'elles sont visibles depuis les rues et les espaces publics environnants.



### 3.8 Aménagements sur site

Les aménagements sur site comprennent les jardins autour des bâtiments, les liaisons piétonnes ainsi que les emplacements et le camouflage des installations de services publics.

#### Lignes directrices

##### Aménagements paysagers

Les jardins et les aménagements paysagers autour des bâtiments jouent un rôle important dans le renforcement de la qualité du paysage urbain et peuvent offrir des commodités aux piétons et aux occupants des bâtiments.

- a) Les aménagements paysagers doivent renforcer le tracé bien défini des rues.
- b) Lorsqu'un bâtiment non résidentiel est en retrait de la rue, le terrain privé doit être conçu comme une extension du domaine public et inclure des aménagements paysagers et des équipements pour piétons selon l'environnement, tels que des espaces verts, des sièges, un éclairage, des arbres d'alignement et des œuvres d'art public.
- c) Lorsque des logements sont situés au rez-de-chaussée, les entrées individuelles doivent être clairement identifiées sur la façade et accessibles directement depuis le trottoir ou une allée piétonne, avec une zone de transition semi-privée comprenant de l'aménagement paysager, des dénivelés et des murets ou des clôtures décoratives, sans toutefois entraver l'installation et l'entretien des installations de services publics (eau, égouts, électricité, communications, etc.).
- d) Les arbres plantés sur des terrains privés doivent renforcer le couvert forestier des rues publiques par le choix des espèces, leur emplacement, leur espacement et leurs conditions de plantation.
- e) Les clôtures dans le secteur Midtown doivent généralement être décoratives et basses, conformément aux principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM), sauf lorsqu'elles délimitent un espace extérieur privé ou commun non public ou lorsqu'elles servent d'écran.



*Recul intégré dans le domaine public du paysage urbain*



*Zone de transition entre le trottoir et les logements individuels*

### Liaisons piétonnes

Il est important de fournir des liaisons piétonnes accessibles au public dans les grands ensembles immobiliers qui conduisent aux sentiers et offrent des passages au milieu des îlots urbains pour améliorer la connectivité piétonne globale du secteur Midtown.

- f) Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'au moins 1,8 mètre.
- g) Des liaisons piétonnes doivent être prévues au milieu des îlots urbains pour compléter le tracé des rues et relier les espaces ouverts, les destinations importantes et les corridors de transport en commun.
- h) Les liaisons piétonnes en milieu d'îlot donnant sur des logements au rez-de-chaussée doivent respecter une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux façades des bâtiments.
- i) Des matériaux distinctifs doivent être utilisés sur les surfaces destinées aux piétons afin qu'elles soient continues et clairement identifiables à travers les voies de véhicules.
- j) Les trottoirs et les passages pour piétons doivent être conçus de manière à être accessibles et sans obstacle.
- k) Les liaisons piétonnes doivent être bien éclairées et respecter les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM).



*Liaison en milieu d'îlot avec aménagement paysager, éclairage et lignes de vue dégagées*



*Plan de démonstration illustrant une liaison en milieu d'îlot qui relie également le sentier transurbain.*

### Services publics

Le positionnement et le camouflage judicieux des installations de services publics contribuent à réduire au minimum leur impact physique et visuel sur le domaine public et l'espace piéton.

- l) Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz, les événements, les équipements de télécommunications et les autres équipements mécaniques nécessaires doivent être placés de manière discrète et, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics, intégrés dans l'architecture du bâtiment à l'aide de renforcements, d'enceintes, de marches ou de porches, ou dissimulés par des éléments paysagers ou architecturaux.
- m) Les équipements techniques/mécaniques devant être séparés du bâtiment et visibles depuis les espaces publics doivent être dissimulés à la vue par des aménagements paysagers ou des éléments architecturaux, tout en restant accessibles pour les relevés.



*Écran et végétation entourant des compteurs de gaz*

### 3.9 Usages institutionnels

Les utilisations institutionnelles comprennent les écoles, les bibliothèques publiques, les musées, les centres communautaires et les autres utilisations similaires qui répondent à des besoins récréatifs, sanitaires, sociaux, éducatifs et culturels des résidents.

#### Lignes directrices

- a) Les bâtiments indépendants destinés à des services communautaires doivent être mis en évidence et, dans la mesure du possible, utilisés comme points de regard ou lieux emblématiques.
- b) Les points de vue les plus fréquentés doivent se terminer sur des éléments architecturaux spéciaux, de volumes, etc.
- c) Les bâtiments indépendants destinés à des services communautaires doivent être situés à proximité de la rue afin de renforcer le mur de rue et définir les intersections. Des reculs peuvent être envisagés pour créer un espace public plus vaste ou une place d'entrée.
- d) Les entrées principales et les façades actives doivent offrir un haut niveau de transparence visuelle et de perméabilité le long des rues publiques.
- e) Des usages communautaires peuvent être intégrés dans des bâtiments à usages mixtes, résidentiels ou à plusieurs étages pour maximiser l'utilisation du site et des services, pour accroître la rentabilité, pour réduire au minimum l'empreinte au sol des bâtiments, pour contribuer à la création de quartiers compacts ou pour améliorer la qualité des rues.
- f) Des installations peuvent être partagées entre plusieurs organismes communautaires ou avec d'autres usages compatibles.
- g) Les murs vides et continus doivent être évités sur les façades exposées à la vue du public.



*Bibliothèque à proximité de la voie publique, définissant visuellement le bord de la rue*



*Exemple d'utilisation d'éléments architecturaux pour signaler des équipements collectifs emblématiques*

- h) Les grands espaces intérieurs tels que les gymnases et les auditoriums doivent être situés sur les côtés, à l'arrière ou au cœur des bâtiments.
- i) Les éléments de protection contre les intempéries installés aux entrées principales doivent être intégrés en harmonie avec le style du bâtiment.
- j) Les aires extérieures d'activités communautaires où un nombre important de personnes sont susceptibles de se rassembler ou d'attendre à l'extérieur de l'entrée principale doivent être aménagées de manière à offrir des espaces suffisamment grands et ombragés.
- k) Les bâtiments destinés à des usages communautaires doivent autant que possible inclure des œuvres d'art public, soit intégrées au bâtiment, soit situées à un endroit bien en vue et accessible au public.



*Aire de végétation et de bancs publics devant une bibliothèque*

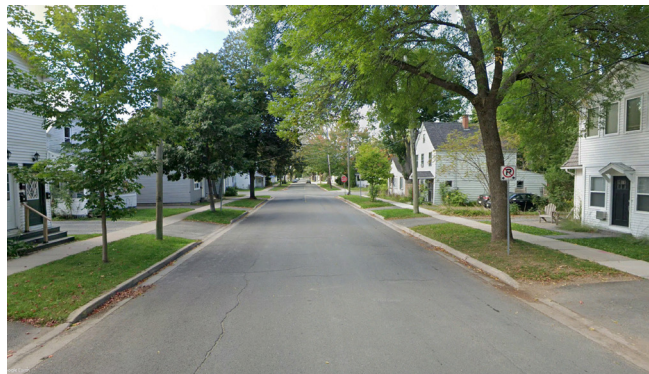
## 1 Rues

### 1.1 Rues de quartier

Les rues de quartier sont des rues à usage principalement domiciliaire situées pour la plupart dans des zones résidentielles.

#### Lignes directrices

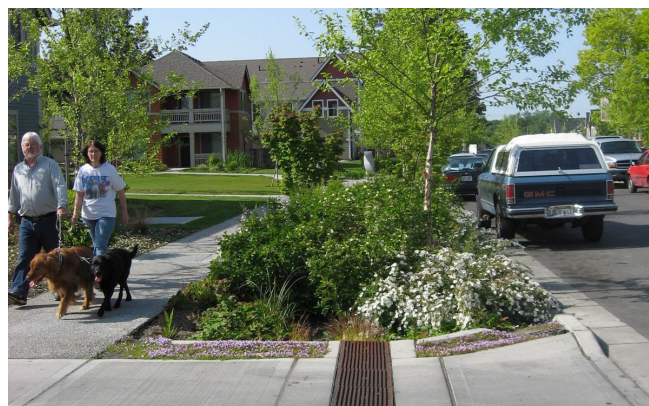
- a) Des arbres doivent border au maximum les rues des zones résidentielles afin de créer un couvert forestier aussi continu que possible.
- b) Il est important de préserver, protéger et intégrer les arbres sains et matures existants lors des travaux de transformation à proximité des rues, dans la mesure du possible.
- c) Il faut par ailleurs veiller au respect des conditions appropriées de plantation et de volume de sol nécessaire aux arbres (voir la section C4.2).
- d) Les programmes de plantation dans l'emprise publique doivent respecter la stratégie de gestion de la forêt urbaine et tenir compte des critères suivants : intérêt tout au long de l'année, rusticité, résistance à la sécheresse, au sel, aux maladies et aux changements climatiques, respect de la biodiversité.
- e) L'aménagement de surfaces dures et asphaltées doit être réduit au minimum afin de limiter le ruissellement et la formation d'îlots de chaleur.
- f) Des trottoirs d'une largeur de 1,5 à 2,5 mètres doivent être aménagés des deux côtés des rues. Lorsque les conditions existantes imposent des trottoirs étroits, il faut dans la mesure du possible chercher à les élargir aux endroits les plus importants, par exemple à proximité des intersections principales, des arrêts d'autobus et des autres lieux très fréquentés par les piétons.
- g) Des saillies de trottoir et de bordures intégrées aux intersections importantes ou très fréquentées peuvent être envisagées pour réduire la distance à parcourir par les piétons et ralentir la circulation.
- h) Les systèmes d'éclairage doivent être conçus de manière à ne pas perturber des oiseaux (lumière dirigée vers le bas) et à éviter tout débordement de lumière sur les terrains voisins et les zones résidentielles adjacentes.



*Environnement existant sur la rue Charlotte*

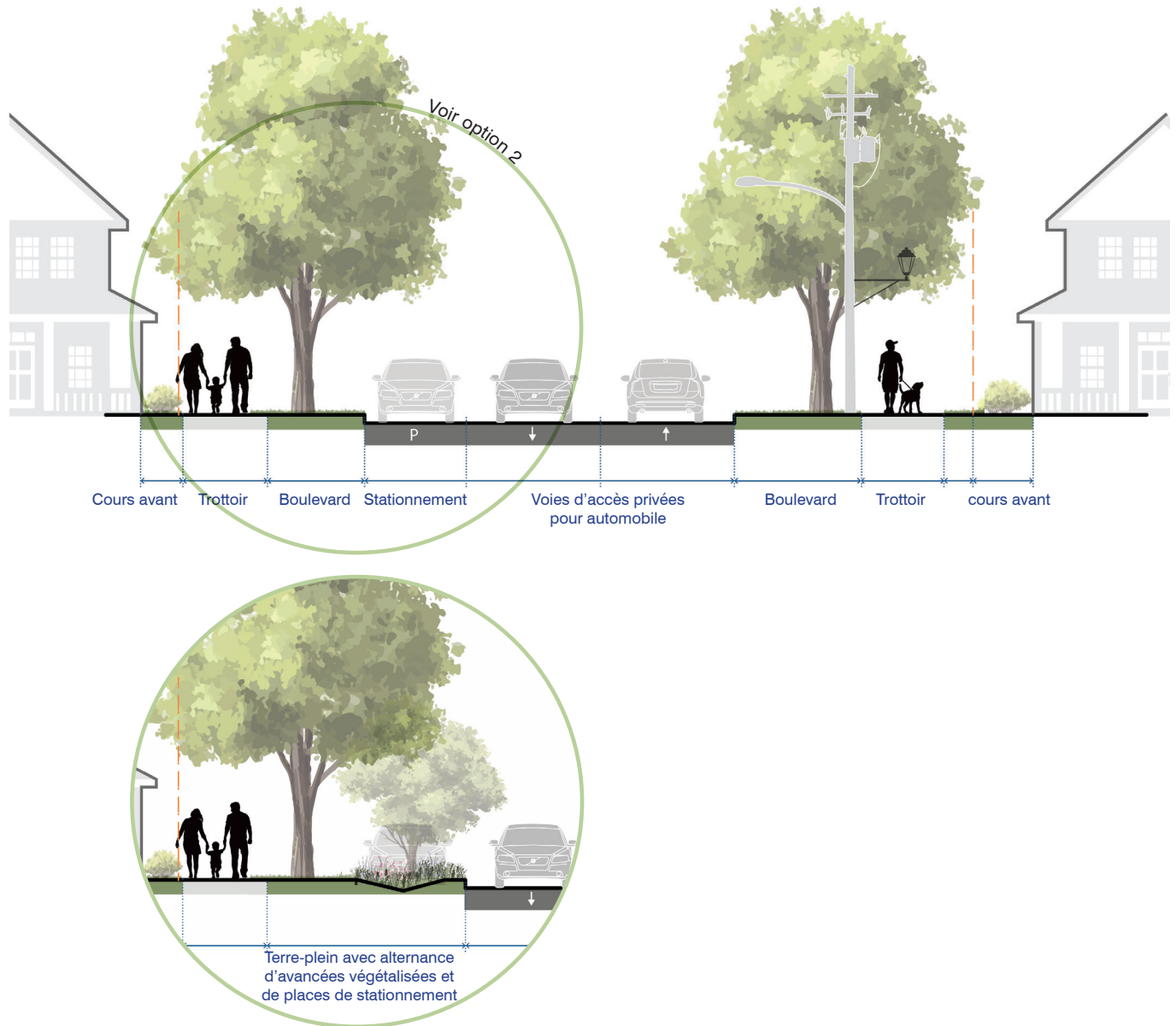


*Photomontage illustrant le potentiel de stationnement sur rue et d'aménagement d'avancées végétalisées en bordure de la rue Charlotte*



*Jardin pluvial/rigole de drainage biologique*

Proposition de coupe transversale type d'une rue résidentielle



*L'option 2 consiste à alterner des places de stationnement sur rue avec des avancées de trottoir végétalisées.*

## 1.2 Rues de corridor

Les rues de corridor sont destinées à accueillir un mélange de commerces et de résidences ainsi que des bâtiments ayant des usages actifs au rez-de-chaussée. Ces rues sont les artères principales des corridors et du secteur Midtown.

### Lignes directrices

- a) Des arbres doivent border le plus possible les deux côtés des rues de corridor.
- b) Un terre-plein végétalisé peut être aménagé avec de grands arbres formant un couvert forestier de chaque côté des rues.
- c) Il faut par ailleurs veiller au respect des conditions appropriées de plantation et de volume de sol nécessaire aux arbres (voir la section C4.2).
- d) Dans la mesure du possible, les arbres doivent être plantés dans des parterres ouverts, propices à la croissance des arbres, qui permettent une aération et un arrosage adéquats à condition que les racines soient protégées du compactage.
- e) Les programmes de plantation dans l'emprise publique doivent tenir compte des critères suivants : intérêt tout au long de l'année, rusticité, résistance à la sécheresse, au sel et aux maladies, respect de la biodiversité.
- f) Dans la mesure du possible, des trottoirs ayant une largeur d'au moins 2,1 mètres doivent être aménagés de chaque côté des rues.
- g) Des aires de marché asphaltées peuvent être aménagées près de la devanture des commerces.
- h) Des saillies de trottoir peuvent être envisagées aux intersections avec des rues locales pour réduire la distance à parcourir par les piétons et ralentir la circulation.
- i) Des espaces de stationnement dans la rue peuvent être envisagés pour aider les commerces et ralentir la circulation, sous réserve des restrictions en vigueur.
- j) Les systèmes d'éclairage doivent être conçus de manière à ne pas perturber des oiseaux (lumière dirigée vers le bas) et à éviter tout débordement de lumière sur les terrains voisins et les zones résidentielles adjacentes.



*Environnement existant sur la rue Regent*

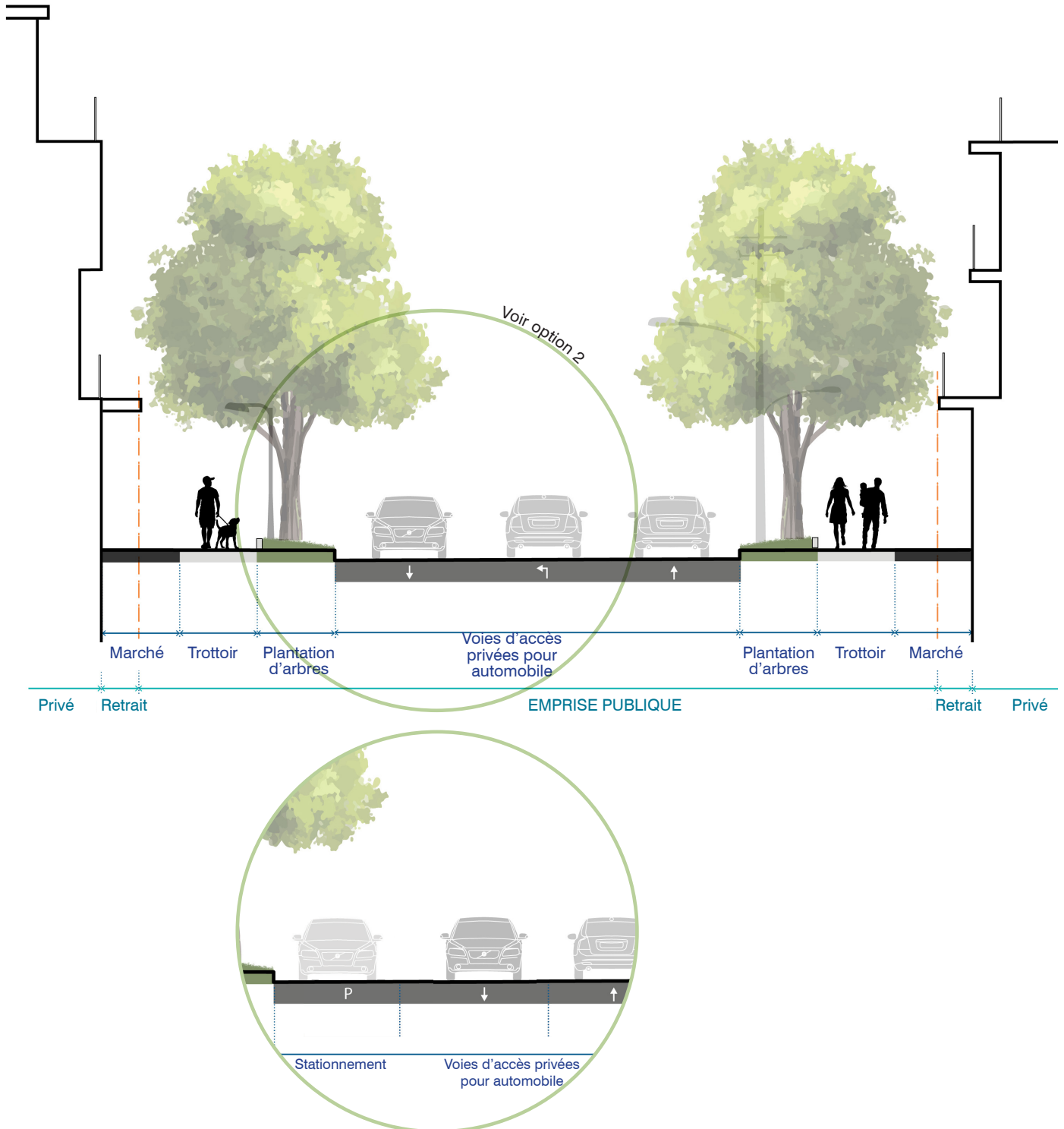


*Photomontage illustrant le potentiel d'amélioration du paysage urbain sur la rue Regent*



*Rue à usage mixte avec terre-pleins végétalisés, mobilier urbain et commerces de proximité*

Proposition de coupe transversale type d'une rue de corridor



Option 2 avec places de stationnement sur rue lorsque l'espace le permet (par exemple lorsqu'aucune voie de virage à gauche n'est nécessaire)

# C 2 Espaces ouverts

## 2.1 Parc de la place Queen

Le parc de la place Queen est un vieil espace public de 3 hectares situé dans le noyau sud. L'aménagement et les équipements actuels du parc lui confèrent un caractère typique des parcs de banlieue, avec une piscine et des terrains de sport. La revitalisation de la place Queen en tant que parc urbain de quartier renforcerait considérablement son rôle au sein du noyau sud et son attrait en tant que lieu de détente pour les résidents.

### Lignes directrices

- a) Il est important de rehausser le caractère du domaine public environnant au moyen d'œuvres d'art public, de mobilier urbain, d'aires de repos et d'aménagements paysagers.
- b) Des aires ombragées doivent être aménagées combinant des arbres et des structures construites.
- c) Les revêtements durs faisant partie des aménagements paysagers doivent être attrayants et de qualité supérieure.
- d) Des espaces communautaires et civiques devraient être aménagés ainsi que des aires de jeux pour enfants.
- e) De nombreux sièges ou bancs doivent être prévus ainsi qu'un mobilier complet comprenant notamment des luminaires, des équipements pour les personnes âgées, les enfants et les jeunes de même que des œuvres d'art public.
- f) Le parc de la place Queen doit être bien éclairé et respecter les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM).
- g) Les principales voies piétonnes sillonnant le parc de la place Queen doivent avoir une largeur d'au moins 2,1 mètres.



*Parterres ne gênant pas la vue sur le parc*



*Parc artistique Lee Lifeson, à Toronto*

## 2.2 Espaces ouverts urbains

Les espaces ouverts urbains sont des lieux publics plus petits que les parcs de quartier traditionnels. Ils peuvent prendre la forme de places, de parcs miniatures ou de squares. Certains espaces ouverts urbains appartiennent à la Ville, tandis que d'autres sont des espaces privés ouverts au public dans le cadre de servitudes légales ou de conventions. Il est important que ces espaces soient accessibles à tous afin que les résidents et les visiteurs de tous âges et de toutes capacités puissent en profiter.

### Lignes directrices

- a) Dans la mesure du possible, les nouveaux espaces ouverts urbains doivent être situés de manière à bénéficier d'une grande visibilité et d'un accès public facile sur 2 rues.
- b) Les nouveaux espaces ouverts urbains appartenant à la Ville ne devraient pas être linéaires et devraient avoir une superficie de 0,25 à 1 hectare.
- c) Les espaces privés ouverts au public doivent avoir une superficie de 75 mètres carrés ou plus et avoir le moins possible d'aménagements paysagers en dur.
- d) Les espaces privés ouverts au public doivent être directement reliés au réseau public de trottoirs ou sentiers sur une longueur d'au moins 7,5 mètres.
- e) Les façades des bâtiments adjacents à un espace ouvert qui donnent sur cet espace doivent autant que possible être principales et actives.
- f) Les nouveaux espaces ouverts urbains doivent être conçus de manière à rehausser le caractère du domaine public environnant au moyen d'art public, de mobilier urbain, d'aires de repos et de lieux de restauration, d'aménagements paysagers et même d'activités liées à la rue, comme des espaces pour des marchands ou des expositions.



*Art public, bancs et zones ombragées*



*Revêtement spécial sur la rue Carleton*



*Revêtement sans obstacle pour les piétons et les cyclistes*

- g) Des aires ombragées doivent être aménagées combinant des arbres et des structures construites.
- h) Les revêtements durs faisant partie des aménagements paysagers des nouveaux espaces ouverts urbains doivent être attrayants et de qualité supérieure.
- i) Il faut aussi penser à aménager des espaces communautaires et civiques, des lieux de spectacle et des aires de jeux pour enfants.
- j) Il est également important de prévoir des aires de stationnement sécurisées pour les vélos dans des endroits accessibles et visibles.
- k) De nombreux sièges ou bancs publics doivent être prévus ainsi qu'un mobilier complet pouvant notamment comprendre des lampadaires, des emplacements pour des cafés et restaurants en plein air, des installations pour les personnes âgées, les enfants et les jeunes, des jeux d'eau et des œuvres d'art public.
- l) Les nouveaux espaces ouverts urbains doivent être bien éclairés, accessibles et respecter les principes de prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM).
- m) Les principales voies piétonnes traversant les espaces ouverts urbains doivent avoir une largeur d'au moins 1,8 mètre.



*Pentagon Row, Arlington (Virginie) (image : Solomon Abrams, CC BY 2.0, Flickr)*

## 2.3 Parcs linéaires

Deux parcs linéaires sur la rue Smythe et l'avenue University, près de la rue George (espace vert de la rue Smythe et espace vert de l'avenue University) embellissent l'environnement entre la voie publique et les maisons privées.

### Lignes directrices

- a) Les façades des bâtiments adjacents à un espace vert qui donnent sur cet espace doivent autant que possible être principales et actives.
- b) Dans la mesure du possible, prévoir une double ligne d'arbres avec un trottoir d'au moins 2,1 mètres de large entre les deux lignes.
- c) Si nécessaire, le trottoir peut être déplacé plus loin de la rue ou de la limite de terrain privée la plus proche afin de permettre la plantation d'arbres.
- d) Des bancs sont à prévoir ainsi que d'autres éléments d'ameublement tels que des lampadaires adaptés aux piétons et des poubelles.
- e) Des œuvres d'art public peuvent être installées dans les espaces verts.
- f) Il est recommandé de privilégier les plantations nécessitant peu d'entretien au lieu de pelouses.
- g) Les espaces verts doivent être bien éclairés et respecter les principes de prévention de la criminalité par l'aménagement du milieu (PCAM).



*Espace vert de la rue Smythe*



*Espaces verts de l'avenue University*

### 2.4 Sentiers

Plusieurs sentiers relient le noyau sud au centre-ville, au secteur riverain et à d'autres quartiers de Fredericton. La Ville a prolongé et raccordé le sentier transurbain dans le noyau sud afin de créer un axe de transport actif dynamique, relié au vaste réseau de sentiers de Fredericton.

#### Lignes directrices

- a) Les sentiers doivent avoir une largeur de 3,5 mètres afin de faciliter la circulation à double sens des cyclistes et des piétons.
- b) Les voies réservées aux piétons et aux cyclistes sur les sentiers à usages multiples doivent être peintes ou clairement indiquées par d'autres moyens afin d'éviter les conflits entre piétons et cyclistes.
- c) Il est important que les sentiers soient équipés d'installations adéquates, notamment des bancs, des poubelles et des panneaux de signalisation.
- d) Les rénovations majeures des bâtiments adjacents au sentier transurbain devraient prévoir des façades actives sur le long du sentier.
- e) Il est important de prévoir des points d'accès fréquents le long du sentier transurbain à partir des rues, des autres sentiers, des espaces ouverts et des pôles d'activités adjacents.
- f) Des arbres doivent être plantés le long des sentiers conformément à la stratégie de gestion de la forêt urbaine afin d'apporter de l'ombre pour le confort des utilisateurs en été.



*Sentier polyvalent conçu pour accueillir divers types d'utilisateurs*



*Sentier polyvalent sur l'avenue Rookewood*



Sentier polyvalent aménagé le long d'un corridor à usage mixte



Sentier polyvalent dans le complexe résidentiel Metalworks



Environnement existant le long du sentier transurbain (avenue McLeod)



Démonstration d'aménagement possible le long du sentier transurbain avec des maisons en rangée donnant sur le sentier et de nouvelles liaisons piétonnes

## C 3 Art public

L'art public améliore la qualité des espaces citoyens, enrichit leur aspect visuel et crée des lieux emblématiques. Sur les terrains privés, l'art public ajoute une touche de distinction au lieu. L'art public est également un outil important pour mettre en valeur le patrimoine local et ancrer les nouveaux ensembles immobiliers dans l'histoire et le caractère de leur environnement. Les œuvres d'art publiques et privées contribuent à l'identité visuelle du quartier.

### Lignes directrices

- a) Il est important de recenser les emplacements prioritaires pour des œuvres d'art public, notamment les endroits bien visibles tels que les points d'accès, les angles de rues, les sites emblématiques et les corridors offrant des vues intéressantes, sans pour autant obstruer le champ de vision.
- b) L'installation d'œuvres d'art public doit être envisagée tout au long des processus de planification et de conception détaillée, avec la participation d'un artiste en tant que membre à part entière de l'équipe.
- c) Les œuvres d'art public doivent être clairement visibles et physiquement accessibles au public.



*Naissance de Vénus (André Lapointe, 2009), Galerie des sculptures, Musée des beaux-arts Beaverbrook*



*Jardin de plantes attirant les papillons le long des berges du fleuve Wolastoq (fleuve Saint-Jean)*



*Art public dans un parc*

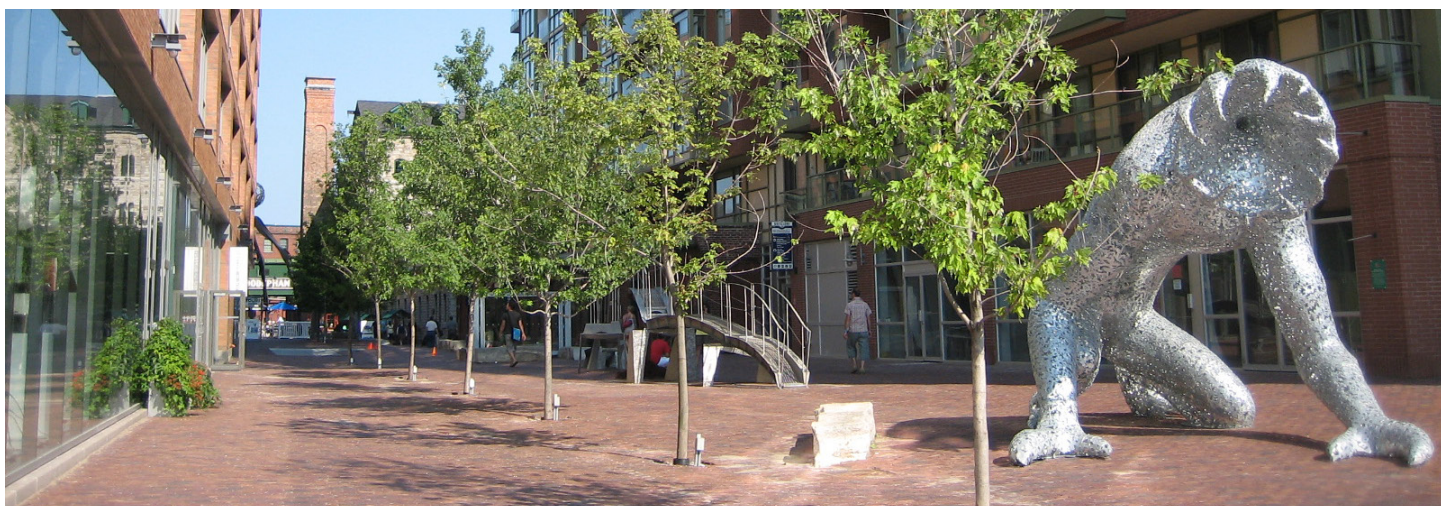
- d) Les œuvres d'art public doivent ennoblir l'espace public par leur excellence artistique et leur originalité et être adaptées au contexte physique et culturel du lieu. and cultural context.
- e) Il est important de négocier la création d'œuvres d'art public dans les projets immobiliers privés d'envergure, notamment dans le cadre d'espaces privés ouverts au public.
- f) Toutes les possibilités d'art public doivent être envisagées, y compris les œuvres autonomes et les œuvres particulières intégrées au revêtement, à l'éclairage, au mobilier, aux murs de soutènement, etc.
- g) Les œuvres d'art public ne doivent pas gêner la circulation des piétons, des cyclistes ou des véhicules ni obstruer des entrées, des fenêtres ou des lignes de vue vers des éléments naturels ou bâtis importants.
- h) Les œuvres d'art public doivent se distinguer par la qualité de leur construction, de leur installation et des matériaux utilisés, compte tenu de leur intention.



*Sculpture Watermark de Gerald Beaulieu, Fredericton*



*Installation d'éclairage de l'avenue Cartier par Lightemotion, Québec*



*Koilos par Michael Christian, quartier Distillery, Toronto (Copyright Imprimeur de la Reine pour l'Ontario; source de la photo : Secrétariat à la croissance de l'Ontario, ministère des Affaires municipales)*

# C 4 Infrastructures écologiques

## 4.1 Gestion des eaux pluviales

Il est reconnu que la réduction des surfaces imperméables améliore l'absorption des eaux pluviales et que la rétention et le traitement des eaux de ruissellement contribuent à protéger les cours d'eau naturels. Ces interventions contribuent à atténuer les effets des changements climatiques, tels que l'augmentation des précipitations. Il est important que les projets immobiliers respectent toutes les directives de gestion des eaux pluviales de la Ville de Fredericton.

### Lignes directrices

- a) Les stratégies de développement à faible impact environnemental doivent être privilégiées (p. ex. puits absorbants, tranchées et chambres d'infiltration, systèmes de tuyaux perforés et jardins pluviaux).
- b) Conserver les eaux pluviales sur place au moyen de dispositifs de collecte et d'infiltration.
- c) Diriger les écoulements pluviaux vers des zones aménagées et des jardins pluviaux et réduire au minimum l'utilisation de surfaces imperméables afin de limiter les volumes de ruissellement aboutissant dans le réseau pluvial.
- d) Les tas de neige doivent être constitués loin des cours d'eau, des bouches d'égout et des aires plantées.
- e) Aménager des tranchées d'infiltration, des rigoles sèches et des rigoles biologiques naturalisées à proximité des aires de stationnement afin d'améliorer l'infiltration sur place.



*Exemple d'une installation novatrice de gestion des eaux pluviales.*



*Jardinières de biorétention pour la gestion des eaux pluviales, Portland (Oregon)*

- f) Créer des infrastructures vertes, telles que des rigoles végétalisées ou des jardinières de biorétention, afin d'améliorer l'infiltration souterraine et la qualité de l'eau dans le cadre d'un plan global de gestion de l'eau.
- g) Planter des plantes vivaces, indigènes et/ou à racines profondes dans les rigoles de drainage biologique et les autres aires végétalisées afin de stabiliser le sol, prévenir le lessivage et améliorer l'absorption.
- h) Encourager la récupération de l'eau de pluie pour l'irrigation passive des espaces verts publics et privés, notamment par le biais d'aménagements paysagers absorbants, de citernes, de barils de pluie, de réservoirs souterrains, de tranchées d'infiltration, etc.
- i) Encourager l'installation de bassins souterrains sous les aires de stationnement afin de retenir les eaux pluviales et favoriser une absorption progressive dans le sol environnant.
- j) Dans la mesure du possible, prévoir des bordures d'allées et d'entrées de garage qui permettent aux eaux pluviales de s'écouler vers des aires végétalisées ou des bassins d'infiltration.



Bordure inclinée facilitant l'écoulement des eaux pluviales vers une aire végétalisée, Portland (Oregon)

### 4.2 Plantation d'arbres

L'intégration d'arbres dans l'environnement urbain constitue un défi majeur. Les arbres constituent une infrastructure écologique inestimable, agissant comme de véritables poumons urbains. Il est essentiel de bien choisir et de bien planifier les plantations d'arbres afin qu'ils grandissent bien et durent longtemps. Pour maximiser leurs chances d'atteindre la maturité et prolonger leur espérance de vie, il est important d'avoir suffisamment de sol, de privilégier les espèces indigènes et résistantes à la sécheresse et de laisser suffisamment d'espace aux arbres pour se développer. Les arbres offrent de nombreux avantages : ils fournissent de l'ombre, ils réduisent la température ambiante et ils contribuent au caractère de l'espace et du quartier environnant. L'utilisation de stratégies variées augmentera les chances que les arbres plantés forment un couvert forestier. La stratégie municipale de gestion de la forêt urbaine vise à guider la croissance et l'entretien continus des arbres du domaine public.

#### Lignes directrices

- Il est important de préserver et d'intégrer les arbres existants autant que possible, de veiller à ce qu'ils demeurent sains et de les protéger lors des travaux de construction.



Plantation d'arbres le long de la rue Front, dans le quartier West Don Lands, à Toronto

Diagramme illustrant la relation entre le volume de sol non compacté et la taille des arbres.



b) Chaque arbre de rue doit bénéficier d'un volume minimal de 20 m<sup>3</sup> de sol non compacté, situé à une profondeur maximale de 1,4 m sous la surface. Pour que les arbres atteignent leur plein développement, un volume de 30 m<sup>3</sup> de sol par arbre est recommandé, ce qui peut être réduit s'il est partagé avec d'autres arbres. Des mesures doivent aussi être prises pour limiter la compaction du sol et assurer un sol sain pour les arbres.



*Installation de cellules de sol autour de Lincoln Center, New York  
(Source : DeepRoot sur Flickr.com)*

c) Lorsque les volumes minimaux de sol non compacté ne peuvent être respectés, il est recommandé d'utiliser des cellules de sol structurales (un système d'unités structurales en plastique). Des sols structurés et du sable structural peuvent être utilisés pour relier des volumes de sol adjacents.



*Arbres parsemant un revêtement dur avec volumes de sol connectés*

d) Lorsque l'espace est limité et que les arbres doivent être plantés dans un milieu paysager afin de maximiser l'espace piétonnier au niveau du sol, il est préférable d'utiliser des jardinières ouvertes avec des bordures. Lorsque des grilles d'arbres sont utilisées, il est important de dimensionner les ouvertures de manière à permettre aux troncs d'arbres de se développer.

e) Planter une diversité d'essences d'arbres à large canopée résistantes, en privilégiant les espèces indigènes (ou proches de l'être) ainsi que celles migratrices susceptibles de bien s'adapter aux conditions climatiques futures.

f) Il est important de veiller à maintenir une diversité des espèces dans tout le noyau sud pour favoriser la résilience de l'écosystème.

g) Les arbres peuvent contribuer à créer un microclimat agréable (p. ex. pour réduire le vent et le bruit ainsi que pour créer de la fraîcheur).



*Les arbres contribuent à créer des microclimats agréables.*

h) Les zones de plantation d'arbres doivent être correctement drainées, par exemple à l'aide de drains souterrains.

i) Il est important de mettre en place un programme d'arrosage pendant la période d'établissement de l'arbre (environ 5 ans). Des arrosages réguliers doivent être organisés durant les périodes de sécheresse.

j) Il est important d'éviter les conflits avec les infrastructures souterraines et en surface ainsi qu'avec le réseau de services publics et les projets connus de construction, ce qui peut être fait au moyen de consultations avec les organismes municipaux concernés dès le début du processus de construction.

# Annexe

## Plans de démonstration

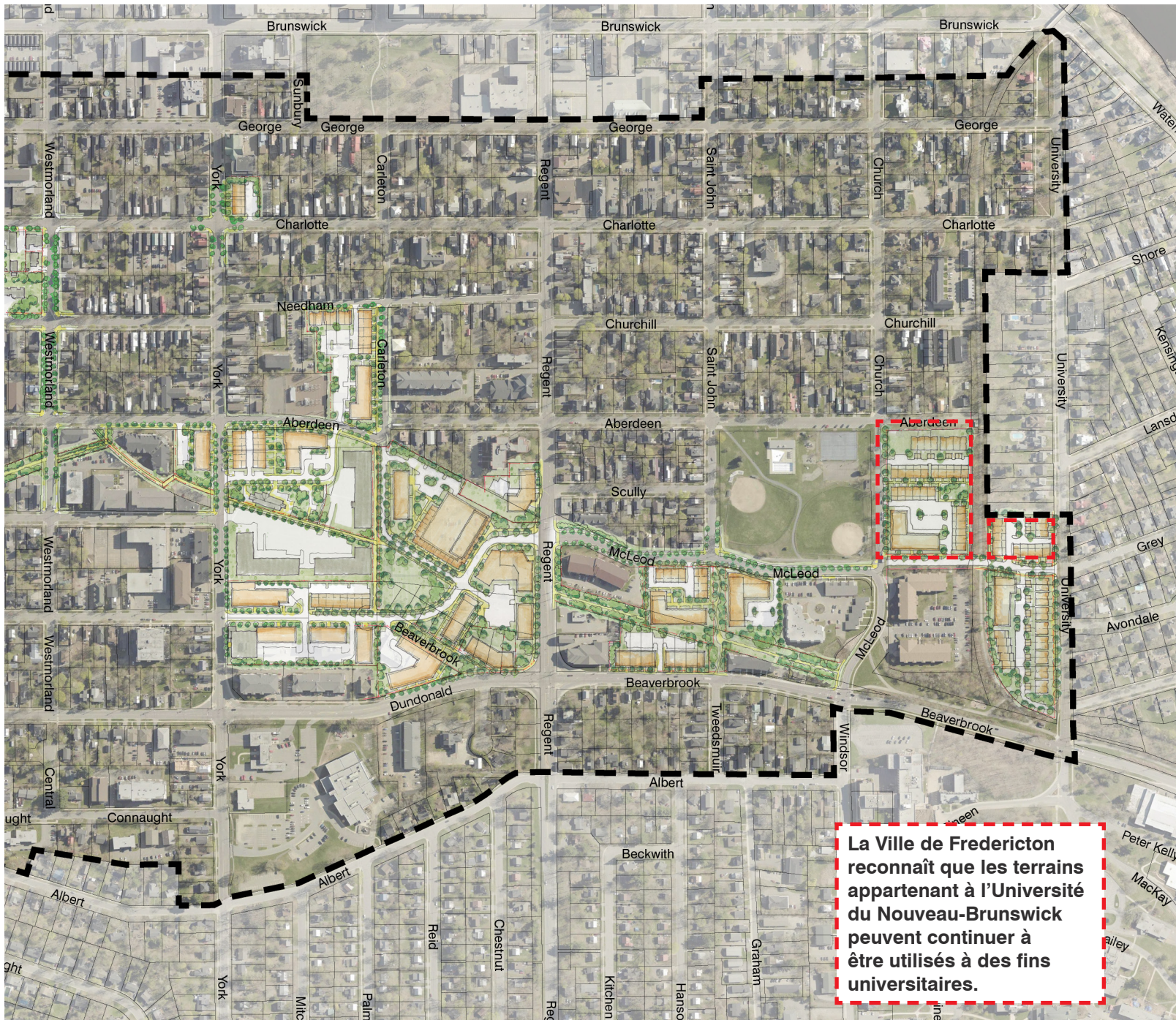
Lors du premier rendez-vous de création, une première série de plans de démonstration a été présentée afin d'illustrer les principes et les concepts qui seraient mis en œuvre. Ces plans ont été revus et affinés dans le cadre des rendez-vous de création qui ont suivi et des consultations avec les propriétaires fonciers.

Un plan de démonstration est une illustration visant à présenter un scénario de mise en œuvre de la vision et des principes du plan municipal secondaire du noyau sud. L'objectif est également de stimuler la créativité et de remettre en question l'état actuel de l'environnement construit.



Un plan de démonstration n'est pas un plan d'aménagement détaillé et ne présente aucun projet de construction concret. Les contraintes techniques, économiques, de phasage ou de propriété, notamment, ne sont pas prises en compte. L'actuel plan de démonstration expose la vision de développement du nouveau centre urbain du secteur Midtown, comprenant une

zone de densification principale reliée au sentier transurbain existant ainsi qu'à de nouveaux sentiers et espaces ouverts, lesquels seraient également reliés au centre-ville par des corridors piétonniers. Le plan de démonstration présente également des exemples de réaménagement dans les zones résidentielles et les corridors, conformément au plan du noyau sud.



**La Ville de Fredericton reconnaît que les terrains appartenant à l'Université du Nouveau-Brunswick peuvent continuer à être utilisés à des fins universitaires.**

# FREDERICTON SOUTH CORE PLAN



 The Planning  
Partnership

Trace Planning & Design  
CBCL  
ERA Architects