

FREDERICTON

PLAN DU NOYAU SUD

Plan municipal secondaire

2025

Fredericton

 The Planning
Partnership

Trace Planning & Design

CBCL

ERA Architects

Fredericton

Reconnaissance du territoire

Nous reconnaissons que la Ville de Fredericton est située sur le territoire traditionnel wolastoqey. Le territoire du peuple des Wolastoqiyik est consigné dans les traités de paix et d'amitié visant à établir une relation permanente de paix, d'amitié et de respect mutuel entre des nations égales. Le fleuve qui traverse notre ville est connu sous le nom de Wolastoq, le long duquel vivent les Wolastoqiyik, « le peuple de la belle et généreuse rivière ».



Contents

1^{re} Partie Planifier en fonction de la croissance

Introduction	3
Périmètre du noyau sud	4
Périmètre de l'aire du plan	5
Vision collective	6
Objectifs communautaires	7

2^e Partie Orienter la croissance

Politiques générales	11
Politiques d'aménagement	16

3^e Partie Appuyer la croissance

Politiques générales	23
Parcs et espaces ouverts	24
Mobilité	25
Services publics	27

4^e Partie Concrétiser la croissance

Idées directrices	31
Propositions	33
Interprétation	35
Glossaire	36



Vue aérienne du projet d'aménagement de la rue York

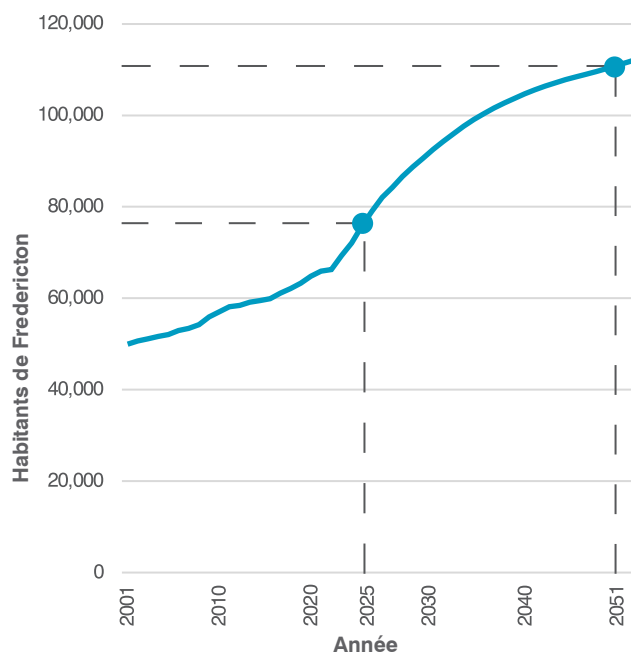
1^{re} partie Planifier en fonction de la croissance

1.1 Introduction

La Ville de Fredericton connaît une croissance sans précédent, attirant de nouveaux résidents de toute la province, du pays et d'ailleurs. Ces dernières années, la croissance démographique annuelle a été deux à trois fois supérieure aux prévisions initiales établies avant la COVID dans la Stratégie de croissance de Fredericton (2017) et le Plan municipal Imagine Fredericton (2020). D'ici 2051, la population de Fredericton devrait passer de 77 000 habitants à environ 114 000 habitants. Bien que cette tendance exige de réorienter le développement de la ville au cours des prochaines années, le cadre établi par le processus de planification Imagine Fredericton nous a mis sur la bonne voie.

La stratégie de croissance reposait sur deux principes fondamentaux : 1) créer des conditions optimales permettant de gérer la croissance de manière judicieuse; 2) planifier l'aménagement de la ville de manière à ce qu'elle reste attrayante et propice au développement durable. Un noyau urbain comprenant trois quartiers centraux (le centre-ville, le noyau nord et le noyau sud) a été défini, lequel devrait accueillir 25 % de la croissance démographique prévue, et quatre nouvelles zones de croissance ont été ciblées pour accueillir les 75 % restants. Des plans municipaux secondaires pour le centre-ville, le noyau nord et la rue main ont été adoptés respectivement en 2015 et 2016, de sorte que le noyau sud est désormais la dernière zone urbaine sans plan relativement récent.

Compte tenu de la croissance démographique prévue dans l'ensemble de la ville, environ 6000 nouveaux résidents (qui auront besoin d'environ 3200 nouveaux logements) devront être accueillis dans le noyau sud. Il est également essentiel que cette croissance s'accompagne de nouveaux commerces, de nouveaux équipements et de nouveaux services. Le plan pour le noyau sud constituera un document d'orientation important qui permettra de s'assurer que le noyau urbain soit en phase avec les principes de la stratégie de croissance et puisse répondre aux besoins des nouveaux résidents et de ceux qui vivent déjà au cœur de Fredericton.



Croissance de la population à Fredericton

Compte tenu des limites physiques du centre-ville et donc de sa capacité limitée de croissance résidentielle, il sera essentiel de densifier considérablement le noyau sud, situé à quelques minutes à pied, afin de maximiser la vitalité du centre-ville.

– Stratégie de croissance de Fredericton

1.2 Périmètre du noyau sud

Le périmètre du noyau sud est défini par le plan municipal et la stratégie de croissance. On y retrouve de grands sites à réaménager tels que les « terrains ferroviaires » et le centre d'exposition du Nouveau-Brunswick (terrains NBEX) ainsi que d'importants corridors : Smythe, York, Regent et Waggoners/Dundonald/Beaverbrook (corridor du secteur Midtown). Au-delà des politiques du plan municipal, le développement du noyau sud est régi depuis environ 25 ans par le plan municipal secondaire pour le secteur résidentiel Town Plat. Ce plan a permis d'accueillir un mélange de nouveaux projets résidentiels et commerciaux sans compromettre le caractère établi du quartier. Toutefois, compte tenu des changements survenus dans la ville et la population, il est important qu'un nouveau plan soit élaboré afin de mieux orienter le développement du secteur pour les 25 prochaines années, comme le propose le plan municipal.

Le noyau sud est considéré comme un maillon essentiel de la structure appelée à accueillir la forte croissance résidentielle prévue dans le noyau urbain de Fredericton. On trouve déjà une base d'établissements commerciaux, d'employeurs et d'institutions telles que des écoles et des lieux de culte qui contribuent à faire de ce noyau un quartier intégré. Grâce à son caractère historique, à ses rues agréables pour les piétons et à ses équipements accessibles, ce quartier ne fera que renforcer son statut de lieu où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Terrains de l'Exposition du Nouveau-Brunswick (NBEX)

Bien que le plan municipal et la stratégie de croissance comprennent le site NBEX dans le noyau sud en tant qu'élément prioritaire à réaménager, ces terrains n'ont pas été directement intégrés dans l'élaboration du présent plan, parce qu'il existe un plan municipal secondaire du site NBEX adoptés par le conseil municipal en 2021, qui prévoit trois scénarios possibles pour l'aménagement futur du site.

Compte tenu de sa capacité à accueillir un nombre important de logements, comme l'indique le plan de réaménagement du site, ce lieu jouera un rôle important dans la dynamique de croissance du noyau sud et de la ville. L'ajout d'une nouvelle école intermédiaire apportera également un soutien institutionnel important aux résidents actuels et futurs. Tout développement futur sur le site NBEX ainsi que sur les terrains immédiatement adjacents au site, devra prévoir des aménagements de connectivité et une complémentarité des utilisations du sol.



TERRAIN D'EXPOSITION
DU NOUVEAU-BRUNSWICK
PLAN MUNICIPAL SECONDAIRE

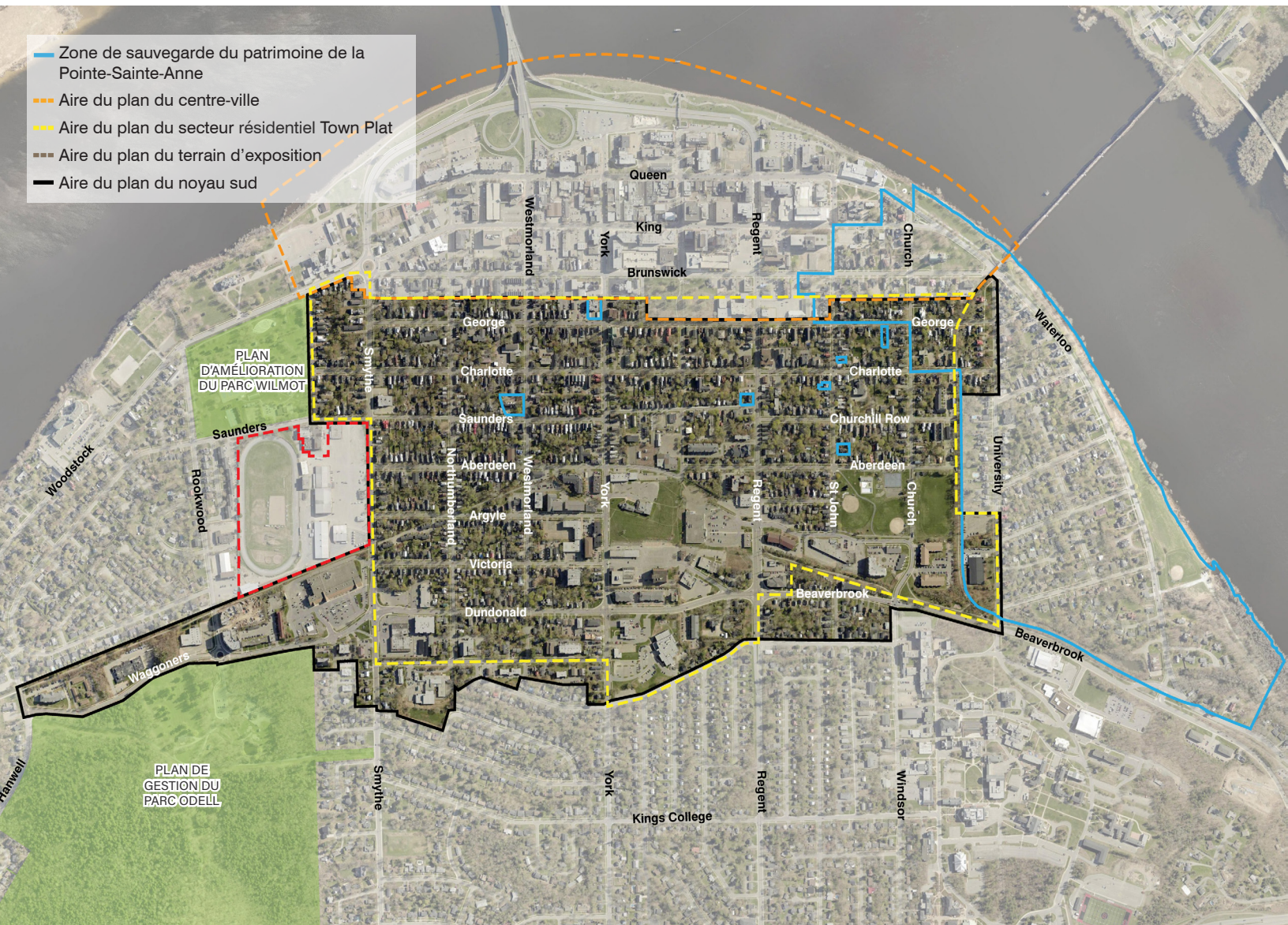


Fredericton



1.3 Périmètre de l'aire du plan

Le périmètre de l'aire du plan du noyau sud est basé sur l'ancien plan municipal secondaire du secteur résidentiel Town Plat et sur les désignations d'utilisation du sol figurant dans le plan municipal. Nous avons procédé à un examen approfondi des limites de ce périmètre pour que toutes les zones appropriées soient prises en compte dans le présent plan. Le plan ci-dessous indique le périmètre définitif du plan du noyau sud ainsi que de tous les plans municipaux secondaires de cette zone.



Carte du plan municipal secondaire - noyau sud



Représentation visuelle – Secteur urbain central et corridor

1.4 Vision collective

Le noyau sud est un quartier mixte et dynamique situé au cœur de Fredericton qui continuera d'évoluer pour devenir un quartier intégré offrant une excellente qualité de vie à ses résidents grâce à de magnifiques espaces publics et à une vaste gamme de services. Même si ce secteur participera de façon importante à la croissance résidentielle du noyau urbain grâce à la construction de bâtiments intermédiaires et de grande hauteur, le noyau sud conservera son caractère historique et offrira un environnement piétonnier attrayant, accueillant, et accessible grâce à un aménagement urbain remarquablement conçu. De plus, puisque le secteur constitue une porte d'entrée majeure vers le centre-ville, tous les modes de transport seront connectés et bénéficieront d'installations adéquates.

1.5 Objectifs communautaires

Le plan municipal énonce neuf objectifs communautaires élaborés à la suite d'une vaste consultation publique qui serviront à orienter les décisions futures de gestion de la croissance et d'aménagement du territoire. Le plan pour le noyau sud vise à atteindre chacun de ces objectifs comme suit :

1. Une ville accueillante et solidaire

- a) Favoriser la création d'emplois diversifiés grâce à des projets à vocations multiples.
- b) Donner la priorité aux écoles du quartier.
- c) Offrir une grande variété de logements pour tous, de différents types et de différentes tailles.



2. Économie forte et diversifiée

- a) Offrir davantage de possibilités pour l'établissement de petites et moyennes entreprises dans des bâtiments à usage mixte.
- b) Favoriser la flexibilité des espaces de travail et de vie.
- c) Autoriser une variété d'utilisations commerciales appropriées.



3. Une ville riche et diversifiée sur le plan culturel

- a) Offrir des possibilités d'art public et de mise en valeur du patrimoine culturel dans des espaces ouverts et dans le domaine public.
- b) Prévoir des espaces de rassemblement dans toute la zone, tant dans les espaces privés que publics.





4. Des quartiers complets et des lieux uniques

- a) Faire en sorte que tous les services de base soient accessibles à proximité du lieu de résidence.
- b) Intégration des nouvelles constructions dans le caractère existant du quartier.
- c) Offrir aux résidents un cadre urbain et architectural agréable grâce à des lignes directrices d'urbanisme.



5. Un centre-ville et un parc riverain animés

- a) Créer des conditions favorables à la réalisation des objectifs du centre-ville grâce à de nouveaux projets résidentiels et à des réseaux de transport nord-sud bien connectés.
- b) Harmoniser la transition et la conception de l'espace public vers le centre-ville.



6. Un réseau de transport intégré

- a) Faire en sorte que les itinéraires et les arrêts de transport en commun coïncident avec les pôles résidentiels de grande hauteur et les zones d'emploi.
- b) Relier les sentiers et les infrastructures cyclables au réseau environnant.
- c) Améliorer la sécurité des piétons aux intersections.



7. Un domaine public sûr et invitant

- a) Améliorer la sécurité dans les parcs et le réseau de sentiers, notamment par l'éclairage et des aménagements environnementaux qui aident à prévenir la criminalité.
- b) Concevoir des espaces publics et des espaces ouverts pour toutes les saisons, tous les âges et toutes les capacités.

8. Un milieu sain et respectueux de l'environnement

- a) Protéger les espaces verts et les arbres, afin d'assurer une bonne rétention des eaux pluviales et le maintien du couvert forestier.
- b) Faire en sorte que les parcs et les lieux de loisirs soient propices à une diversité d'activités récréatives.
- c) Trouver des moyens pour augmenter les espaces verts publics (mini-parcs, jardins sur les boulevards, jardins pluviaux, etc.) et utiliser des solutions naturelles pour la gestion des eaux pluviales.



9. Une ville durable et efficiente

- a) Favoriser un développement compact afin de réduire au minimum l'empreinte carbone.
- b) Favoriser la densification et la mixité des usages de manière à optimiser l'utilisation efficace de l'espace, des infrastructures municipales et des services (tels que l'eau et les égouts, la collecte des ordures, etc.), ce qui permettra de réaliser des économies de fonds publics, de diminuer la consommation d'énergie et de réduire les émissions.





Rue Charlotte

Les villes orientent leur croissance par des politiques qui encouragent et favorisent différentes formes de développement dans les lieux qui s’y prêtent le mieux. De concert avec les lignes directrices d’urbanisme, les politiques suivantes fourniront le cadre nécessaire pour que les nouveaux aménagements intercalaires dans le noyau sud soient de grande qualité et s’intègrent harmonieusement à l’environnement urbain.

2.1 Politiques générales

Les politiques suivantes s’appliquent à tous les aménagements dans l’aire du plan :

Développement durable

1. Encourager des certifications environnementales pour les nouveaux aménagements (certification « net zéro », construction passive, LEED, etc.).
2. Encourager les systèmes de réutilisation de l’eau dans les bâtiments et les équipements paysagers.
3. Encourager la plantation d’espèces végétales indigènes lorsque cela est possible, afin de réduire la consommation d’eau et de contribuer à la valeur écologique de la zone.
4. Encourager la plantation d’arbres afin d’augmenter le couvert forestier.
5. Encourager l’utilisation de matériaux de construction durables, de haute qualité et écologiques.

Accessibilité

6. Encourager les aménagements dans l’aire du plan qui intègrent une conception universellement accessible et adaptée aux personnes âgées, qui tiennent compte des différents besoins des personnes ayant des incapacités pour accéder à l’environnement bâti.
7. Concevoir les aménagements de manière à favoriser une surveillance passive de tous les espaces ouverts et polyvalents, par exemple au moyen de fenêtres ou de vitrages importants au premier étage, par la présence de nombreuses entrées et possiblement aussi par des logements au rez-de-chaussée dont l’entrée principale donne sur la rue.

Logement

Le noyau sud constitue un environnement résidentiel essentiel du noyau urbain qui devra accueillir plus de 6000 nouveaux résidents au cours des 25 prochaines années. Il est prioritaire que le plan pour le noyau sud crée des conditions favorables à toutes les formes de logement. Compte tenu du parc immobilier déjà mature, les nouvelles constructions seront principalement des immeubles à logements multiples (p. ex. appartements et maisons en rangée), tandis que le maintien des formes résidentielles de faible hauteur (p. ex. maisons individuelles et logements convertis) sera privilégié dans les secteurs ayant un caractère historique.

8. Favoriser la création de logements abordables grâce aux moyens suivants :
 - a) Exiger qu'un minimum de 20 % des logements situés sur des terrains publics soit considéré comme des logements abordables;
 - b) Permettre des majorations de densité et/ou de hauteur d'édifice afin de favoriser la faisabilité de projets comprenant des logements abordables;
 - c) Encourager les formes de logement innovantes;
 - d) Autoriser les logements pour personnes seules dans les corridors et le secteur Midtown, conformément à l'arrêté de zonage;
 - e) Encourager les formes de logement avec soutien dans les secteurs appropriés. Malgré l'alinéa 3.1.1 (10) (iii) du Plan municipal, les refuges d'urgence ou pour personnes en situation d'itinérance ne peuvent être envisagés que dans les zones d'affectation du corridor et du secteur central du noyau Sud.
9. Encourager la conversion d'anciens immeubles commerciaux en bâtiments résidentiels à usage mixte.
10. Encourager la création de logements spacieux (au moins trois chambres) dans les immeubles collectifs afin de favoriser la cohabitation intergénérationnelle et les ménages non familiaux de grande taille.
11. Encourager l'aménagement de logements adaptés aux besoins des personnes âgées.
12. Exiger que les immeubles à logements multiples soient équipés d'installations sécurisées pour le rangement des vélos.
13. Tout projet d'aménagement situé en bordure d'une rue où se trouve un arrêt d'autobus doit, dans la mesure du possible, prévoir un lien piétonnier reliant les entrées des édifices.
14. Encourager la mise en place d'installations accessibles, telles que des sièges et des abris, dans les aires aménagées à proximité des arrêts de transport en commun, lorsque cela est justifié et conformément aux normes de service de Transport en commun Fredericton.
15. Veiller à ce que les nouveaux espaces habitables soient construits à plus de 9 mètres d'altitude géodésique afin de réduire les impacts des crues fluviales.
16. Veiller à ce que tous les équipements mécaniques, y compris les systèmes mécaniques de toit, soient protégés par un écran ou intégrés à l'architecture du bâtiment.

Caractère historique

Faisant partie des quartiers historiques et matures de la ville de Fredericton, l'environnement bâti du noyau sud se compose de nombreux types de bâtiments, tels que de grands bâtiments municipaux et institutionnels (écoles et lieux de culte, par exemple), des usines en briques avec poutres apparentes et des maisons modestes datant de la fin du XIXe siècle. Les politiques de préservation du caractère historique accordent la priorité à l'entretien des bâtiments d'importance architecturale et veillent à ce que les nouveaux aménagements s'harmonisent avec les structures voisines qui caractérisent le noyau sud depuis plus d'un siècle.

17. Encourager la conservation, la revalorisation et la réutilisation adaptée des bâtiments et des structures historiques.
18. Les aménagements adjacents à des bâtiments historiques ou d'importance architecturale doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec les structures existantes et à ne pas dénaturer le caractère général du site.
19. Préserver et restaurer le quadrillage des rues ainsi qu'y inclure des connexions multimodales lorsque cela est possible.

Ressources archéologiques

20. Encourager les promoteurs à suivre toutes les procédures prédéterminées appropriées, si ou lorsque des ressources archéologiques sont découvertes, y compris la surveillance par les membres désignés de la Nation Wolastoqiyik.

Développement économique

Le noyau sud abrite une grande variété de commerces disséminés dans tout le quartier, au service des résidents locaux et de l'extérieur. La plupart sont situés dans la zone d'aménagement du secteur Midtown, qui sera le poumon économique du quartier à mesure que celui-ci se développera. Actuellement, les rues de corridor sont principalement résidentielles, avec quelques petites entreprises à proximité des intersections les plus importantes. L'évolution de ces rues de corridor vers un environnement à usage mixte, avec une augmentation modérée de la hauteur des bâtiments et une utilisation flexible des rez-de-chaussée (par exemple, logements-ateliers, cafés, etc.), créera un environnement urbain plus attrayant. Elle renforcera également les transitions nord-sud vers le centre-ville et fera apparaître des commerces qui répondront aux besoins des nouveaux résidents attendus.

21. Encourager l'émergence de commerces répondant principalement aux besoins des résidents locaux, notamment, mais sans s'y limiter, des petits magasins, des boutiques, des restaurants, des lieux de divertissement et des services professionnels.
22. Encourager l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée des immeubles à logements multiples d'une hauteur de quatre étages ou plus.
23. Favoriser l'installation d'épicerie de format urbain, avec une superficie totale réduite et des logements au-dessus.



Habitation sur la rue Regent

24. Encourager la création d'aires d'agrément, tels que des places piétonnes et des aires de repos, dans le cadre de nouveaux projets commerciaux ou à usage mixte, lesquels peuvent notamment comprendre :
 - a) des aménagements paysagers et des plantations d'arbres, en particulier pour ombrager les stationnements, les patios et les places publiques;
 - b) la plantation de végétation indigène.
25. Favoriser les utilisations flexibles des rez-de-chaussée, telles que les aires d'agrément, des stationnements intérieurs au niveau du sol et des logements-ateliers dans les ensembles à usage mixte.
26. Encourager la création d'espaces en retrait dans les cours avant pour aménager des terrasses destinées aux commerces adjacents.
27. Veiller à ce que les nouveaux commerces adjacents à une zone résidentielle réduisent au minimum les impacts négatifs liés au stationnement, aux livraisons, à la collecte des déchets et à l'accès des véhicules, conformément aux lignes directrices d'urbanisme.
28. Interdire dans l'aire du plan tout usage comportant des activités de gestion ou d'entreposage de matières dangereuses.
29. Interdire les nouveaux usages liés à l'automobile, tels que les stations-service et les comptoirs de service à l'auto.
 - a) Les stations de recharge pour véhicules électriques peuvent constituer une exception.

Institutions

Le noyau sud abrite divers établissements institutionnels, notamment des lieux de culte, des foyers pour personnes âgées, des établissements d'enseignement et une caserne de pompiers. Ces lieux sont indispensables à la vie d'un quartier intégré et sain et doivent être encouragés. À mesure que le quartier se développera, il sera probablement nécessaire d'augmenter l'offre de ces services dans toute l'aire du plan. Il est donc important de déterminer comment intégrer ces usages dans le tissu urbain.

30. Donner la priorité aux terrains situés entre la rue Smythe et l'école de la rue Connaught pour l'agrandissement futur de l'école, s'ils deviennent disponibles.
31. Favoriser l'intégration d'établissements communautaires (centres d'arts, bibliothèques, centres pour personnes âgées, etc.) au rez-de-chaussée des immeubles à usages mixtes et autour des parcs et des espaces ouverts.
32. Appuyer l'installation de nouveaux établissements institutionnels dans toutes les zones d'aménagement, sous réserve de l'article 2.2.1 (43) du plan municipal.
33. Appuyer la conversion d'anciens établissements institutionnels en résidences multifamiliales ou en bâtiments à usage mixte, ce qui pourrait permettre des usages commerciaux ou professionnels au service de la population locale.
34. Encourager le réaménagement des anciens bâtiments institutionnels qui s'intègrent bien au quadrillage urbain et au caractère du quartier.

Loisirs, parcs et espaces verts

La place Queen est le plus grand parc du noyau sud, mais il existe de nombreux espaces verts publics plus petits qui doivent être mis en valeur pour le bien-être des résidents, notamment le sentier transurbain et les espaces verts linéaires le long de la rue Smythe et de l'avenue University. En outre, l'aménagement intercalaire nécessitera l'intégration des nouveaux espaces ouverts pouvant être transférés au domaine public.

35. Favoriser la création de nouveaux espaces ouverts pour les résidents dans les zones d'aménagement du secteur Midtown, sous gestion publique ou privée.
36. Encourager la création de nouveaux parcs, espaces verts et installations récréatives lorsque l'occasion se présente dans l'aire du plan, sous réserve de l'article 2.2.1 (47) du plan municipal.



Église unie St Paul's

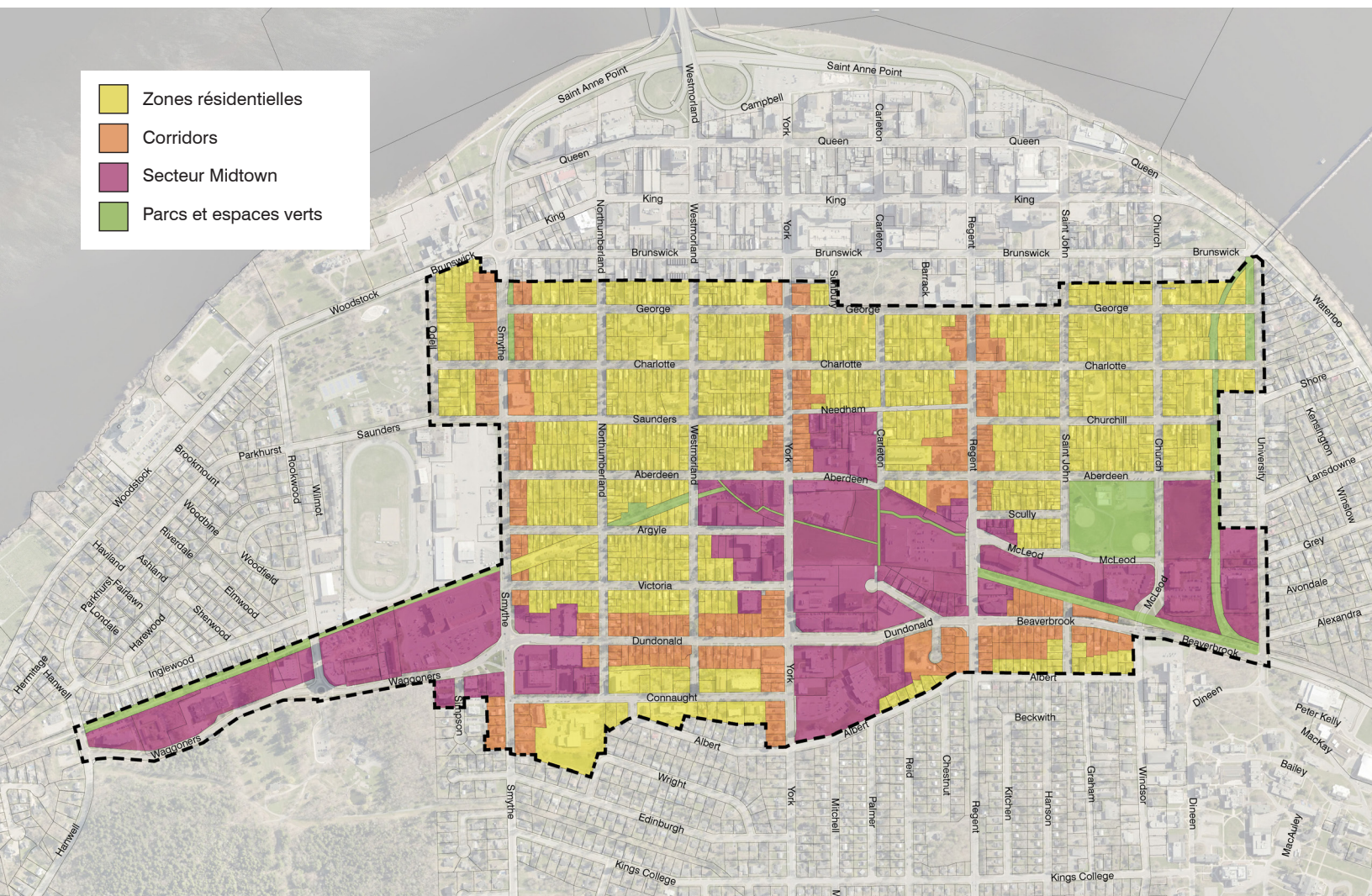


Photographie aérienne du parc de la place Queen

2.2 Politiques d'aménagement

Une analyse approfondie de la structure urbaine et de l'environnement construit du noyau sud permet de distinguer différentes zones de caractère : les zones résidentielles, les corridors, le secteur Midtown et les parcs et espaces verts. Ces sous-ensembles présentent des caractéristiques fortes qui créent des paramètres uniques d'aménagement et d'utilisation du sol, appelés à être enrichis au fur et à mesure de l'évolution du noyau sud. Les politiques suivantes renforcent et appuient ces distinctions tout en favorisant une transition harmonieuse entre les zones.

1. Le plan 1 (carte d'utilisation du sol) indique où se retrouve les désignations suivantes :
 - a) Zones résidentielles
 - b) Corridors
 - c) Secteur Midtown
 - d) Parcs et espaces verts (voir la section 3.2)



Plan 1 - Carte d'utilisation du sol

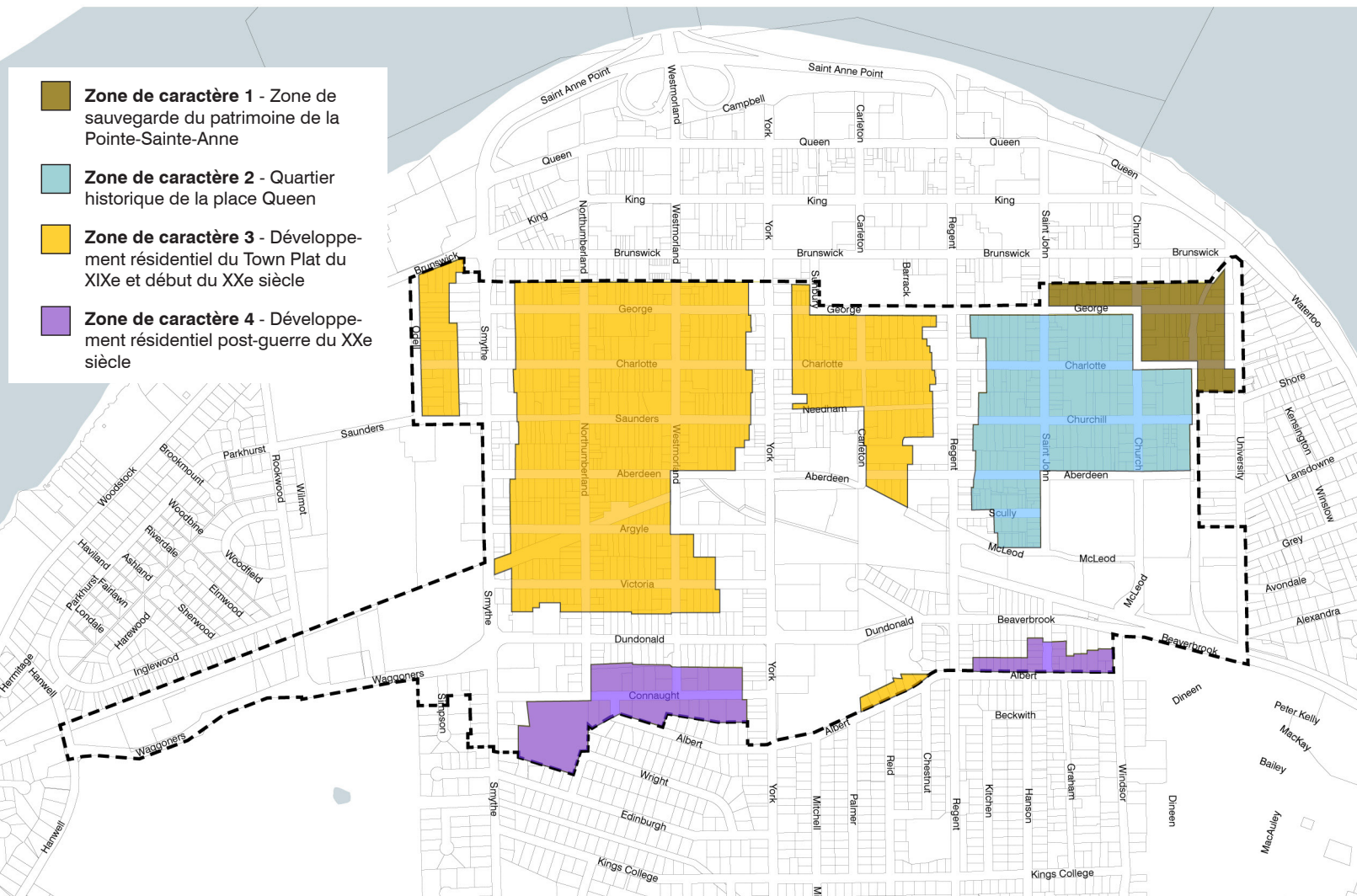
Plan pour le noyau sud

Zones résidentielles

Intention

Les zones résidentielles se distinguent par un quadrillage régulier formé de longs terrains étroits. Au fil du temps, bon nombre des maisons individuelles modestes de ce quartier ont été transformées en immeubles de logements multiples grâce à l'ajout de logements secondaires attenants à l'arrière des terrains. Cette évolution visait à accueillir des familles plus nombreuses et à permettre l'aménagement de plusieurs logements locatifs, tout en conservant l'architecture loyaliste du quartier. Les politiques relatives à ces zones caractéristiques doivent continuer à protéger la configuration des lots, tout en permettant un aménagement intercalaire approprié (notamment au moyen de logements secondaires) et des conversions. Dans l'ensemble, les modifications de l'environnement construit devraient être moindres dans ces zones, dominées par des bâtiments de faible hauteur.

2. Le plan 2 (plan des zones résidentielles) définit avec précision les zones résidentielles en fonction du cadre historique et des caractéristiques particulières de l'environnement construit.
3. Les nouvelles constructions doivent être compatibles avec l'échelle et le volume des bâtiments résidentiels adjacents.



Plan 2 - Plan des zones résidentielles

4. Les nouvelles constructions doivent être situées dans la marge de retrait de la cour avant moyenne des propriétés adjacentes, mesurée à partir du mur avant de l'habitation principale, de façon à permettre l'aménagement de porches, d'escaliers, d'auvents et d'autres éléments d'entrée empiétant sur la marge de retrait de la cour avant.
5. Les nouvelles constructions doivent également préserver des espaces contigus d'aménagement paysager à l'arrière des terrains, appelés « zones d'infiltration », afin de favoriser la gestion des eaux pluviales et de maintenir le couvert forestier urbain.
 - a) Lorsqu'il n'y a pas de zone contiguë d'aménagement paysager dans la cour arrière au moment de l'aménagement, la zone d'infiltration doit être dirigée vers un endroit du terrain qui peut être bien entretenu et permettre la création d'une future zone contiguë;
 - b) Toutes les structures sur le terrain doivent minimiser l'impact sur la zone d'infiltration, comme indiqué dans les lignes directrices d'urbanisme;
6. Encourager la création de nouveaux logements grâce aux moyens suivants :
 - a) Encourager les conversions modestes de bâtiments résidentiels existants de faible hauteur de manière à ce qu'ils conservent leur caractère urbain;
 - b) Les pavillons-jardins et les appartements accessoires situés dans la cour arrière sont encouragés à condition qu'ils ont le moins possible d'impact sur les zones d'infiltration, comme indiqué dans les directives d'urbanisme;
 - c) La façade extérieure des logements secondaires doit s'harmoniser avec l'aspect général de la résidence principale.
7. Les politiques visant particulièrement les zones résidentielles sont les suivantes :
 - a) Les regroupements de lots dans les zones de caractère 1, 2 et 3 définies sur le plan 2 (plan des zones résidentielles) n'est pas permise.
 - b) Les aménagements de nouveaux logements dans les zones de caractère 1, 2 et 3 avec un maximum de 6 logements par lot et à une hauteur maximale de 3 étages peut être permise, sauf dans les cas suivants :
 - i. Dans la zone de caractère 3, jusqu'à 8 logements peuvent être autorisés à condition que la zone d'infiltration soit maintenue, sous réserve des exigences de l'arrêté de zonage;
 - ii. Les conversions de bâtiments institutionnels peuvent dépasser 6 logements, sous réserve des exigences de l'arrêté de zonage.
 - c) Les nouvelles constructions dans la zone de caractère 1 doivent respecter l'arrêté sur la sauvegarde du patrimoine du secteur Pointe Sainte-Anne.
 - d) Les créations de logements dans le cadre de conversions dans la zone de caractère 2 ne devraient être autorisées que si elles préservent ou améliorent le caractère historique.
 - e) Dans la zone de caractère 4, les nouvelles constructions peuvent :
 - i. prendre la forme d'immeubles à logements multiples;
 - ii. avoir une hauteur atteignant 4 étages;
 - iii. être érigées sur des lots regroupés.
8. Les usages commerciaux sur les terrains situés au milieu d'un îlot urbain doivent être limités à une occupation résidentielle.
9. Les usages commerciaux destinés à desservir le quartier peuvent être autorisés sur les terrains d'angle dans des bâtiments à usage mixte ou dans des bâtiments qui ne comportent pas d'usage résidentiel et dont la hauteur ne dépasse pas deux étages.
10. Les usages institutionnels, notamment les établissements d'enseignement, les lieux de culte et les foyers pour personnes âgées dans des bâtiments de faible hauteur sont appropriés dans ces zones, mais doivent également être conformes aux politiques de zonage institutionnel du plan municipal.

Corridors

Intention

Les constructions des corridors se distinguent des zones résidentielles par leur densité et la diversité des utilisations ainsi que par leurs façades donnant sur des rues à forte circulation (Smythe, York, Regent et secteur Midtown). Les formes actuelles d'aménagement et d'usage comprennent des maisons individuelles, mais aussi des bâtiments commerciaux et des immeubles à logements multiples. Les politiques relatives aux corridors favorisent les nouvelles constructions ayant des façades actives, notamment des entrées donnant sur la rue, et à une mixité flexible d'usages résidentiels et commerciaux. On prévoit des changements modérés sur la durée du plan, avec un environnement construit qui s'intégrera harmonieusement aux zones résidentielles adjacentes. Les nouvelles constructions peuvent combiner des bâtiments de faible et moyenne hauteur.

11. Les bâtiments doivent avoir une hauteur de deux à sept étages, sauf sur les lots de coin, où une hauteur maximale de huit étages peut être envisagée, à condition que toutes les politiques et lignes directrices relatives aux transitions de hauteur sont respectées.
12. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à respecter la vie privée, au moyen d'écrans ou d'aménagements paysagers, le cas échéant.
13. Les nouveaux bâtiments devraient comporter un retrait au niveau du 3^e ou du 4^e ou du 5^e étage, côté rue.
14. Les bâtiments situés à l'angle d'une rue devraient présenter des façades actives et un traitement architectural similaire des deux côtés donnant sur l'angle, pouvant inclure des entrées secondaires ou des entrées individuelles.
15. Encourager la construction de bâtiments multirésidentiels et à usage mixte.
16. Encourager la consolidation des petits lots résidentiels afin de créer des terrains propice aux plus grands projets.
17. Autoriser les bâtiments d'habitation de faible hauteur, tels que les maisons individuelles, jumelées et en rangée, qui sont conformes à l'esprit et aux politiques de désignation des corridors et aux lignes directrices d'urbanisme.
18. Encourager les usages résidentiels au rez-de-chaussée d'une manière favorisant leur intégration à l'espace public grâce à des aménagements paysagers et des éléments de conception (p. ex. perron, espace semi-privé), des logements-ateliers ou la possibilité de conversion en usage commercial lorsque cela est possible.
19. Encourager un aménagement paysager de qualité dans les cours avant, en harmonie avec le paysage urbain et permettant l'extension des activités des occupants au niveau du sol, conformément aux lignes directrices d'urbanisme.
20. Les nouvelles constructions résidentielles doivent inclure des voies piétonnes accessibles reliant l'entrée d'immeuble la plus proche à tous les sentiers ou trottoirs adjacents.
21. Interdire le stationnement sur le terrain devant les bâtiments et les immeubles.
22. Favoriser la construction de stationnements souterrains et/ou en surface avec des écrans et des structures.
23. Encourager la préservation des arbres matures existants et des espaces naturels qui font partie des zones d'infiltration.
24. Les nouvelles constructions devraient intégrer des systèmes souterrains de gestion des eaux pluviales ou d'autres systèmes innovants de gestion des précipitations qui pourront être raccordés aux infrastructures municipales existantes, s'il y a lieu.

Secteur Midtown

Intention

Le secteur Midtown est destiné à accueillir la majeure partie de la croissance démographique du noyau sud par l'entremise d'une variété de formes de constructions (faible hauteur, hauteur moyenne et grande hauteur). Les lots de ce secteur ont généralement une superficie totale assez grande et accueillent la majorité des commerces du noyau sud, notamment les deux principales épiceries du quartier. Afin de concrétiser le concept d'une collectivité ayant une identité dans le secteur Midtown à Fredericton et de répondre aux besoins de croissance, des mesures audacieuses doivent être prises pour favoriser l'aménagement de zones résidentielles à forte densité et à usage mixte. Pour ce faire, il faudra également établir des lignes directrices fortes favorisant la création d'espaces où il fait bon se retrouver et découvrir la ville. Ce secteur a la chance de disposer d'une infrastructure piétonne existant pouvant être davantage mise à profit de manière à créer un environnement propice à la marche offrant des liaisons efficaces.

25. Les bâtiments doivent avoir une hauteur de deux à douze étages, sauf sur les terrains d'angle situés dans les points d'accès (tels que définis dans les lignes directrices d'urbanisme), où une hauteur maximale de quinze étages pourrait être autorisée si toutes les autres politiques et lignes directrices de transitions de hauteur des bâtiments sont respectées.
26. Les nouveaux bâtiments devraient comporter un retrait au niveau du 3^e ou du 4^e ou du 5^e étage, côté rue.
27. Favoriser la consolidation de petits lots afin de permettre un développement global et coordonné sur des superficies relativement vastes.
28. Là où les lots sont directement adjacents à des zones résidentielles, la transition dans la hauteur et le volume des bâtiments est requise, conformément à l'article 2.3 des lignes directrices d'urbanisme.
29. Les lots adjacents au site NBEX doivent tenir compte de la compatibilité de l'utilisation des sols et de la nécessité de liaisons favorisant tous les modes de transport.
30. Les nouvelles constructions devraient être conçues de manière à offrir aux piétons un accès facile et bien aménagé à partir de toutes les entrées jusqu'au trottoir ou au sentier le plus près.
31. Exiger que les bâtiments situés à l'angle d'une rue présentent des façades actives et un traitement architectural similaire des deux côtés donnant sur l'angle, pouvant inclure des entrées secondaires ou des entrées individuelles.
32. Encourager un mélange de formes résidentielles sur les grands îlots, y compris des bâtiments à usage mixte, des immeubles d'appartements et des maisons urbaines jumelées.
33. Les nouvelles constructions donnant sur des sentiers nouveaux ou existants devraient avoir des façades de lot, des entrées, des fenêtres donnant sur le sentier et des liaisons piétonnes accessibles qui y conduisent.
34. Les nouvelles constructions résidentielles adjacentes au sentier Valley, entre le chemin Hanwell et l'avenue Rookwood, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à quatre étages.
35. Dans la mesure du possible, les arbres matures existants doivent être conservés dans les aires paysagées.
36. L'aménagement doit comprendre des espaces paysagers, des aires communes (c.-à-d. un espace public exploité à titre privé) ou un terrain destiné à des fins publiques afin de favoriser la création de places urbaines.
37. Les usages institutionnels pourront être autorisés au rez-de-chaussée de tous les bâtiments.

Page laissée intentionnellement vide



Édifice du New Brunswick Community College (rue Smythe)

Les quartiers en croissance ont besoin pour s'épanouir de divers éléments physiques qui relèvent du domaine public, lesquels permettent aux habitants de se déplacer, de se rassembler et de profiter de l'environnement naturel. Dans le cadre des efforts visant à créer des villes belles et agréables à vivre, le domaine public doit reconnaître l'importance d'un équilibre entre la forme et la fonction. Par exemple, lorsque les besoins opérationnels d'une rue sont en harmonie avec l'aménagement urbain et les bâtiments qui la bordent, l'espace public devient une partie intégrante et homogène du quartier. Cet idéal est d'autant plus important lorsqu'il est nécessaire de densifier les logements. Les rues et les parcs constituent la cour du quartier et doivent être traités avec les mêmes soins qu'une cour de maison.

La section suivante présente des orientations stratégiques pour le domaine public, lequel comprend les rues, les trottoirs, les sentiers et les parcs. Les lignes directrices d'urbanisme, annexées au présent plan, viennent appuyer ces politiques et fournissent à la Ville des outils supplémentaires pour améliorer le paysage urbain et les espaces ouverts.

3.1 Politiques générales

Les politiques suivantes s'appliquent à tous les espaces du domaine public dans l'aire du plan :

1. Utiliser les principes de la prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM) dans la conception des espaces du domaine public afin que ces espaces soient sûrs, qu'ils disposent d'un éclairage adéquat, de lignes de vue claires et d'un système d'orientation intuitif.
2. Encourager la préservation des arbres matures existants dans les emprises publiques.
3. Encourager la plantation d'espèces d'arbres qui appuient la stratégie municipale sur la forêt urbaine de Fredericton.
4. Encourager les modèles de développement qui privilégient le quadrillage urbain.
 - a) Appuyer un prolongement de rue reliant la rue Victoria à l'avenue McLeod.
5. Veiller à ce que toutes les améliorations futures des emprises municipales favorisent les modes de transport multimodaux, de manière à favoriser une circulation automobile efficace et une circulation piétonne et cycliste à la fois sûre et agréable.
6. Encourager l'accessibilité universelle (p. ex., adaptée aux personnes âgées ou séniles, etc.) dans les futures améliorations des emprises municipales.
7. Concevoir les espaces publics et les rues de manière à faciliter le déneigement et l'entreposage de la neige, tout en respectant la priorité du déplacement des piétons.

3.2 Parcs et espaces ouverts

Le noyau sud est un quartier mature doté d'espaces verts et ouverts bien établis disposant d'une variété d'équipements. Ces aires sont importantes, car elles offrent aux résidents et aux visiteurs un « troisième lieu » où socialiser en dehors du travail et du domicile. Quatre parcs importants exercent une présence dans l'aire du plan : le parc Odell, le parc Wilmot, la place Queen et le sentier riverain avec son vert. Bien que la place Queen soit le seul grand parc public situé dans le périmètre du plan, la proximité des autres parcs offre des espaces verts accessibles à l'ensemble des résidents. Il est important de noter que ces endroits accueillent des installations d'art public, qui constituent un élément clé du plan culturel de la Ville de Fredericton.

1. Appuyer le développement et l'intégration d'espaces publics privés (EPP) en tant que composante du domaine public du secteur Midtown.
2. Encourager la participation d'un éventail de membres de la communauté pour la conception des nouveaux espaces ouverts.
3. Encourager l'intégration de projets d'art public dans des zones visibles et accessibles du domaine public, comme défini dans les lignes directrices d'urbanisme.
4. Dans la mesure du possible, veiller à ce que tous les nouveaux parcs et espaces ouverts offrent des sentiers internes interreliés qui rejoignent les autres parcs et les sentiers à proximité.
5. Aux endroits appropriés, veiller à ce que les sentiers soient alignés avec les passages pour piétons entre des intersections.
6. Encourager l'intégration des jardins communautaires dans les nouveaux espaces verts.
7. Appuyer l'installation de bancs accessibles à tous le long des sentiers, des chemins et des autres zones d'activité des parcs et des espaces ouverts.
8. Appuyer l'installation pour les résidents du voisinage des équipements tels que des aires de jeux, des espaces pour chiens, des appareils de conditionnement physique, des barbecues et des emplacements de pique-nique.
9. Encourager et soutenir les plantations innovantes, à faible entretien, d'espèces indigènes, tolérantes à la sécheresse et respectueuses des pollinisateurs sur les boulevards et autres espaces publics ouverts (p. ex. carrefours giratoires pour ralentir la circulation). Il pourrait être envisagé, par exemple, que des groupes communautaires ou des particuliers adoptent des espaces à des fins de jardinage et d'embellissement.

Espaces verts linéaires

L'aire du plan englobe deux espaces verts linéaires le long de la rue Smythe et de l'avenue University qui auraient été réservés, il y a très longtemps, à des marchés fermiers et à des enclos à bétail au moment de l'arpentage initial réalisé en 1786. Même s'ils n'ont probablement jamais servi à ces fins, ils font toujours partie du domaine public aujourd'hui.

10. Entretien des espaces verts publics existants le long de la rue Smythe et de l'avenue University, qui constituent des extensions importantes du domaine public.
11. Appuyer de nouveaux aménagements le long des espaces verts linéaires qui pourraient améliorer l'utilisation publique et la visibilité de ces terrains.
12. Appuyer l'installation d'œuvres d'art public qui jalonnent les points de passage entre le noyau sud et le centre-ville.

3.3 Mobilité

Le noyau sud doit faciliter la circulation de tous les modes de transport, étant donné sa position à l'entrée sud du centre-ville. Bien que la fluidité de la circulation automobile reste un élément essentiel au bon fonctionnement d'un système de transport, elle ne doit pas nuire au confort des piétons. Comme indiqué dans le plan municipal, le principe de « priorité aux piétons » doit s'appliquer à tous les travaux d'aménagement et d'infrastructures réalisés dans le cadre des plans et des lignes directrices de la Ville. Les avantages pour les utilisateurs du réseau d'autobus et des modes de transport actif doivent avoir plus de poids que ceux liés à la circulation automobile.

Rues de quartier

Les rues de quartier sont en fait des emprises publiques situées dans les zones résidentielles qui composent la majeure partie de l'infrastructure routière de l'aire du plan. De manière générale, les résidents considèrent que ces rues sont agréables pour les piétons, ce qui doit être préservé. Ces rues sont généralement classées comme résidentielles ou à vocation collectrice secondaire conformément à l'annexe 1 (Carte de la structure urbaine) du Plan municipal.

1. S'assurer que des bordures abaissées, telles que des allées asphaltées, sont disponibles au milieu des îlots afin de permettre aux véhicules de facilement déposer et prendre des passagers à une distance raisonnable.
2. Décourager la circulation de transit dans les rues de quartier à l'aide de mesures de modération de la circulation telles que le stationnement dans la rue, les saillies de trottoir et les ronds-points, lorsqu'il y a lieu.
3. Renforcer la sécurité des passages pour piétons le long de la rue Westmorland grâce à des saillies et d'autres mesures pour ralentir la circulation.

Rues de corridor

Les rues de corridor sont des voies publiques destinées principalement à la circulation automobile dans les corridors et dans le secteur Midtown. Cette désignation s'appliquera également aux nouvelles voies publiques aménagées dans les corridors et dans le secteur Midtown. La circulation des piétons dans les rues de corridor peut varier et, dans certains cas, être perçue comme peu engageante par rapport aux rues locales. Dans un contexte de croissance de la population, il est important de promouvoir l'aménagement de façades commerciales et résidentielles dynamiques, agréables, sûres et accessibles. Ces rues sont généralement classées comme des artères ou des voies collectrices principales conformément à l'annexe 1 (Carte de la structure urbaine) du Plan municipal.

4. Appuyer la création d'environnements favorables aux piétons le long de toutes les rues de corridor grâce à une zone tampon appropriée entre le trottoir et la rue, sur laquelle on pourrait trouver du mobilier urbain, de la végétation et des supports à vélos.
5. Veiller à ce que des traversées piétonnes sécuritaires et pratiques soient aménagées à des intervalles appropriés le long des rues.
6. Envisager d'aménager des places de stationnement dans la rue pour les commerces et les résidences, lesquelles seraient prises en compte dans le nombre de places de stationnement requis sur la rue York, au nord de la rue Aberdeen.
7. Accorder des permis pour des extensions de commerces dans l'emprise publique qui ne gênent pas la circulation piétonne, notamment en vue d'aménager des terrasses.
8. Les entrées pour les véhicules ne doivent pas être encouragées lorsqu'il existe un accès par une rue locale adjacente, de sorte qu'une seule allée privée par lot sera autorisée généralement, sauf si la largeur de la façade du lot est supérieure à 40 mètres.

Boulevards

9. Envisager l'intégration de stratégies de développement à faible impact (p. ex., jardins pluviaux) qui contribuent à améliorer la gestion des eaux pluviales dans le domaine public.

Transports

10. Les itinéraires d'autobus dans le noyau sud, tant existants que nouveaux, doivent respecter les normes de service de Transport en commun Fredericton.
11. Veiller à ce que des sièges publics accessibles et d'autres commodités pour les piétons, comme des abris, soient disponibles aux arrêts d'autobus générateurs de transferts dans le noyau sud, conformément aux normes de service de Transport en commun Fredericton.
12. Veiller à ce que le mobilier urbain et la signalisation ne soient pas situés dans la trajectoire de manœuvre des autobus circulant sur les parcours prévus.

Sentiers de randonnée

13. Donner la priorité aux sentiers en tant qu'équipements majeurs de plein air et aux voies de transport actif utilisées toute l'année.
14. Veiller à ce que les sentiers soient bien éclairés toute l'année, dans la mesure du possible, et à ce que des bancs soient installés à intervalles réguliers.
15. Veiller à ce que les croisements des sentiers avec les rues soient dotés de mesures de modération de la circulation et d'infrastructures qui privilégient la sécurité des piétons.

Voies cyclables

16. Encourager la mise en place d'infrastructures cyclables le long des rues Northumberland, Carleton et Church afin d'améliorer les itinéraires de vélo principaux reliant le nord et le sud.
17. Donner la priorité à l'infrastructure du sentier transurbain et à la sécurité des cyclistes qui traversent l'aire du plan d'est en ouest.
18. Favoriser l'aménagement de voies cyclables bien balisées et sûres, avec une signalisation claire et un entretien tout au long de l'année.

Trottoirs

19. Dans la mesure du possible, les trottoirs publics doivent être élargis afin de permettre la circulation des fauteuils roulants.
20. Des trottoirs doivent être aménagés des deux côtés de toutes les rues.



Rue Regent

3.4 Services publics

Eau potable et assainissement

1. Veiller à ce que les infrastructures d'eau potable et d'assainissement soient maintenues en bon état et que de nouvelles infrastructures soit construites au besoin pour accompagner la croissance.
2. Les développeurs doivent contribuer au réalignement et à l'augmentation de la capacité des services d'eau et d'égouts sanitaires, les cas échéant.

Gestion des eaux pluviales

Une gestion responsable et efficace des eaux pluviales est essentielle, car le noyau sud se développe dans un contexte de changements climatiques, tels que l'augmentation des précipitations. Ce plan prévoit la création et la préservation des zones d'infiltration afin que le domaine privé conserve des aires aménagées permettant l'infiltration naturelle de l'eau. Un réseau d'infrastructures souterraines dans le domaine public veille à ce que les eaux pluviales soient captés et dirigés vers le bassin hydrographique de manière responsable.

3. Promouvoir la rétention des eaux pluviales dans les cours arrière (aires d'infiltration) des zones résidentielles grâce à la conservation ou à la replantation de végétation.
4. Faire en sorte que le pic de ruissellement après la construction de nouveaux ensembles résidentiels ne dépasse pas celui qui prévalait auparavant, conformément à la réglementation en vigueur.
5. Exiger des plans de gestion des eaux pluviales et des systèmes souterrains de rétention des eaux pluviales, au besoin, pour les nouvelles constructions dans les corridors et dans le secteur Midtown.
6. Les parcs publics, les espaces ouverts et les terre-pleins des rues locales doivent être conservés, dans la mesure du possible, en tant qu'aires d'infiltration pour stocker la neige et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Autres services publics

Énergie NB exploite une sous-station au 437, rue Aberdeen, au cœur du noyau sud, dans le secteur Midtown. Cette infrastructure importante pour l'ensemble du noyau urbain a récemment été modernisée et devra être mieux intégrée à l'aménagement environnant. À l'heure actuelle, toutes les lignes électriques dans l'aire du plan sont aériennes, ce qui nuit à l'esthétique générale du quartier. En raison des coûts importants d'une transition vers des services souterrains, les infrastructures électriques existantes resteront en surface dans l'emprise publique pendant toute la durée de vie du présent plan.

7. Exiger de nouvelles emprises publiques dans le secteur Midtown afin d'intégrer, dans la mesure du possible, des infrastructures électriques souterraines.
8. Encourager l'utilisation d'énergies de substitution (à l'exception des systèmes de chauffage géothermique) et la réduction des émissions partout dans l'environnement construit grâce à des panneaux solaires et à des mesures d'efficacité énergétique.
9. Aménager en priorité des écrans autour des installations de services publics implantées sur les emprises municipales, telles que les sous-stations et les équipements mécaniques.
10. Promouvoir et encourager la conversion des appareils consommateurs de produits pétroliers vers des énergies de substitution afin d'éliminer les réservoirs d'hydrocarbures dans les zones écologiquement sensibles de l'aire du plan afin de protéger la nappe phréatique.

Protection du champ de captage

Le noyau sud se trouve dans l'aire de protection du champ de captage de la ville, principalement dans les zones A et B, qui est particulièrement sensible aux risques de pollution par des produits pétroliers, des solvants chlorés et d'autres produits chimiques persistants. Onze puits d'eau potable sont présents autour du parc Wilmot et de la place Queen, ce qui justifie une interdiction absolue de toute utilisation dangereuse des sols susceptible d'engendrer une contamination.

11. Il est interdit de stocker des matières dangereuses dans l'aire du plan.
12. Il faut veiller à ce que les nouvelles constructions soient desservies conformément au Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage (*Loi sur l'assainissement de l'eau*) et aux arrêtés municipaux afin de protéger l'approvisionnement en eau potable de la municipalité.

Page laissée intentionnellement vide



Ce plan décrit comment le développement à long terme et l'amélioration du domaine public devraient survenir au cours des 25 prochaines années, notamment pour guider les initiatives à court terme et les aspirations des résidents et des promoteurs immobiliers, mais ses orientations ne sont pas immuables. Il est possible que la croissance et l'évolution de Fredericton divergent de ce que nous envisageons aujourd'hui, de sorte qu'il faudra revoir régulièrement les politiques du Plan du noyau sud afin de vérifier que nous avançons toujours dans la bonne direction.

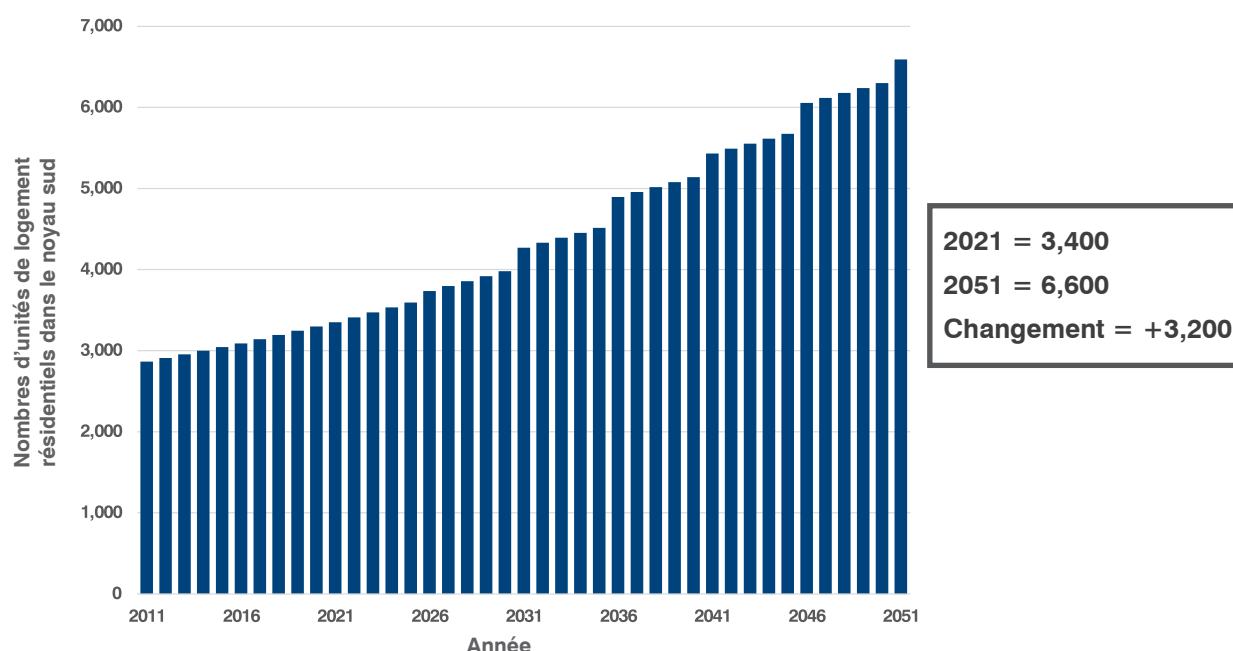
4.1 Idées directrices

Lors de l'élaboration du plan pour le noyau sud, plusieurs « idées directrices » ont émergé qui influenceront l'évolution du quartier.

Objectifs de développement ambitieux pour le secteur Midtown

Pour que le plan du noyau sud suscite la croissance voulue du nombre de logements, il sera important que de nouveaux projets d'envergure soient réalisés à un rythme constant. En partant d'un nombre de référence de 3 400 logements existants (en 2021) dans le noyau sud et d'un objectif approximatif de 6 600 logements d'ici 2051, il faudra chaque année construire plus de 100 nouveaux logements. Il se peut que cette cadence soit difficile à maintenir, mais compte tenu du potentiel de réalisation de grands projets dans le secteur Midtown, de nouveaux immeubles multirésidentiels de plus de 10 étages pourraient contribuer fortement à créer les logements nécessaires. Comme le montre le graphique ci-dessous, des augmentations importantes du nombre de logements tous les cinq ans environ résultant de ces projets de densification potentiels atténueraient les pressions immobilières à long terme.

Bien qu'il n'existe aucun plan particulier concernant des aménagements ou des emplacements à construire avec des échéances établies, le personnel municipal doit s'assurer que les travaux d'augmentation de capacité des infrastructures sont synchronisés avec les périodes de croissance importante.



Identité des nouveaux corridors urbains

Les quatre principaux corridors de l'aire du plan (rue Smythe, rue York, rue Regent et corridor du secteur Midtown) ont actuellement des identités variées tant par leurs utilisations du sol que par la forme de leur environnement bâti. Grâce à des possibilités de densification combinant des projets résidentiels d'une certaine hauteur et divers usages commerciaux, ces importantes voies d'accès au centre-ville peuvent évoluer pour devenir de véritables corridors urbains. Pour arriver à ce résultat, il faudra prévoir des façades actives le long des trottoirs, par exemple des vitrines très visibles, des entrées de maisons en rangée bien aménagées et agrémentées de verdure ainsi que des entrées d'appartements attrayantes.

Bien qu'il semble intéressant d'établir des cibles et des politiques communes pour tous ces corridors, il est également important de reconnaître leurs caractéristiques uniques liées à leur environnement public (largeur des rues, trottoirs, infrastructures cyclables et de transport en commun), à la configuration des terrains (largeur et profondeur) et aux bâtiments historiques. Une approche universelle serait inappropriée. À mesure que de nouveaux projets seront proposés, le contexte environnant jouera un rôle déterminant dans le choix des aménagements adaptés au lieu.

Renforcement du caractère au moyen d'une croissance harmonieuse

La diversité de l'environnement construit est l'un des points forts du noyau sud. Le quartier possède un fort caractère résidentiel historique qui renforce l'identité de la communauté où il fait bon vivre tout en étant au cœur de la ville. Il est essentiel que les nouvelles constructions soient compatibles et s'intègrent harmonieusement à l'environnement construit existant. Pour ce faire, il faudra limiter la pression de création de nouveaux logements dans les zones résidentielles, veiller à ce que la conception des bâtiments s'harmonise avec l'environnement construit existant et maintenir des transitions appropriées entre les bâtiments de grande hauteur et les habitations de faible hauteur.

De plus, dans les zones du secteur Midtown moins vulnérables face à des projets de construction de tours, il est prioritaire de créer un caractère urbain moderne reposant sur des aménagements de grande qualité et à des espaces ouverts attrayants et accessibles. Ces espaces intercalaires de densification constituent également les principales portes d'entrée du centre-ville et doivent refléter l'identité de la ville en tant que centre urbain en pleine croissance et riche d'une longue histoire, mise en valeur par des éléments artistiques et culturels dans l'espace public.



4.2 Propositions

Les politiques visent principalement à orienter les nouveaux travaux d'aménagements réalisés sur des terrains privés, mais le conseil s'intéresse encore plus aux propositions envisagées sur le domaine public et sur des terrains appartenant à la Ville. Voici les propositions envisagées pour le plan du noyau sud, présentées sur la base des quatre prismes établis au cours du processus de consultation publique.

Bâtiments

1. Il est proposé que le conseil étudie un plan de réaménagement à long terme de la patinoire Lady Beaverbrook et du stationnement adjacent.
2. Il est proposé que le conseil collabore avec l'Université du Nouveau-Brunswick afin d'établir un plan à long terme pour le terrain de sport College Field s'intégrant au voisinage et aux objectifs du plan pour le noyau sud.
3. Il est proposé que le conseil poursuive le dialogue avec les différents paliers de gouvernement afin de protéger la vitalité des deux établissements d'enseignement existants et d'appuyer la création d'une nouvelle école sur le site de l'Exposition du Nouveau-Brunswick (NBEX).
4. Il est proposé que le conseil veille à ce que la modernisation des réseaux municipal soit prioritaire afin de soutenir la densification intercalaire dans le noyau sud.
5. Il est proposé que le conseil étudie la possibilité de réduire les exigences de stationnement pour les nouvelles constructions dans le noyau sud afin de favoriser la réalisation des objectifs du présent plan.

Caractère historique

6. Il est proposé que le conseil tienne un inventaire des bâtiments historiques situés dans l'aire du plan du noyau sud.
7. Il est proposé que le conseil examine des modèles susceptibles d'encourager la réhabilitation des bâtiments historiques dans le noyau sud.
8. Il est proposé que le conseil explore la création d'un processus externe d'examen des aménagements, similaire à ce qui a été fait au sujet du plan du centre-ville.
9. Il est proposé que le conseil collabore avec Énergie NB afin de dissimuler la sous-station de la rue Aberdeen de tous les côtés à l'aide d'un matériau opaque compatible avec le caractère du milieu environnant.

Verdissement

10. Il est proposé que le conseil mette en œuvre un plan d'aménagement de la place Queen répondant aux besoins des résidents des environs en tant que parc de quartier, tel que défini dans le plan municipal et conformément au Plan directeur des loisirs .
11. Il est proposé que le conseil étudie la possibilité d'officialiser un processus de convention d'aménagement pour les espaces privés accessibles au public, qui inclurait des normes de signalisation.
12. Le conseil favorisera le développement d'un nouvel espace urbain dans le quartier de centre-ville, située entre la rue York et la rue Regent.
13. Il est proposé que le conseil veille à ce que des procédures d'entretien soient prévues lors de l'installation d'œuvres d'art public.



Mobilité

14. Il est proposé que le conseil évalue la viabilité d'un modèle de stationnement de nuit dans les rues lorsque la pression sur le stationnement dans les zones résidentielles le justifie.
15. Il est proposé que le conseil examine la possibilité de modifier les itinéraires et les arrêts d'autobus dans le noyau sud afin d'offrir aux résidents du secteur Midtown un niveau de service conforme aux normes de Transport en commun Fredericton.
16. Il est proposé qu'au fur et à mesure de l'augmentation de la densité, le conseil modernise le réseau de transport en commun dans le noyau sud afin de desservir correctement les zones les plus densément peuplées, conformément aux normes, aux objectifs et aux politiques de Transport en commun Fredericton.
17. Il est proposé que le conseil étudie la possibilité de réduire la vitesse à 30 km/h sur les rues locales.
18. Il est proposé que le conseil appuie le raccordement de l'infrastructure de transport actif nord-sud à la rue Carleton afin de relier le centre-ville.
19. Il est proposé que le conseil appuie l'achèvement du réseau du sentier transurbain avec une priorité au tronçon entre la rue York et la rue Regent.
20. Il est proposé que le conseil appuie la construction d'une rue de raccordement entre la rue Victoria et l'avenue McLeod.
21. Le conseil municipal devra envisager des possibilités d'amélioration de l'intersection des rues Dundonald et Smythe d'une manière qui équilibre les besoins de mobilité avec les opportunités d'aménagements des sites adjacents.
22. Il est proposé que le conseil installe en priorité des lampadaires le long du sentier transurbain et du sentier de l'avenue McLeod.

4.3 Interprétation

Aux fins de l'interprétation du présent plan, les définitions des lois provinciales applicables, le Plan municipal de la Ville, et de l'arrêté de zonage de la Ville s'appliqueront.

1. Reconnaître que les affectations des terrains figurant aux annexes 1 se veulent approximatives, sauf dans les cas où elles coïncident avec des routes ou d'autres caractéristiques physiques clairement définies. Dans les cas où les politiques du Plan municipal secondaire du noyau sud sont, dans l'ensemble, respectées, les légers ajustements par rapport aux limites de la croissance urbaine et aux affectations des terres ne nécessiteront aucune modification au Plan municipal.
2. Malgré toute approbation ou modification ponctuelle accordée ou adoptée en vertu de l'ancien plan secondaire municipal ou de tout autre arrêté pris en application de la Loi sur l'urbanisme, en cas de conflit avec le présent plan secondaire municipal, les dispositions de ce dernier prévalent

Glossaire

Corridor du secteur Midtown

Emprise publique comprenant l'allée Waggoners, la rue Dundonald et la rue Beaverbrook, entre le chemin Hanwell et l'avenue University.

Développement à faible impact

Le développement à faible impact (Low Impact Development - LID) est une approche de l'aménagement du territoire qui minimise l'impact environnemental du développement, en particulier sur les ressources en eau, en imitant les processus naturels de gestion des eaux de ruissellement.

Développement compatible

Nouvelles constructions ne devant pas nécessairement être identiques ou similaires à l'architecture environnante, mais qui valorisent néanmoins le voisinage établi et coexistent avec l'environnement bâti sans causer de préjudice excessif aux biens immobiliers situés à proximité.

Hauteur des bâtiments

Les catégories suivantes de hauteur des bâtiments ont été établies aux fins du présent plan :

- Faible hauteur = 1-3 étages
- Hauteur moyenne = 4-7 étages
- Grande hauteur = 8 étages et plus

Logement abordable

Aux fins du Plan pour le noyau sud, on entend par « logement abordable » tout logement construit dans le cadre d'un programme municipal, provincial ou fédéral de logement abordable.

Prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM)

La PCAM repose sur le principe selon lequel des aménagements judicieux et une utilisation efficace de l'environnement bâti peuvent contribuer à réduire la criminalité et la peur du crime ainsi qu'à améliorer la qualité de vie. Cette approche valorise notamment la surveillance naturelle grâce à la création de lignes de vue dégagées et d'environnements bien éclairés, le contrôle naturel des accès grâce à des limites et des barrières claires, et le renforcement territorial grâce à la création d'espaces ayant une fonction claire et à un entretien régulier.

Surveillance passive

La surveillance passive dans le cadre de la prévention de la criminalité par l'aménagement du territoire (PCAM) fait référence au concept de conception d'espaces permettant l'observation naturelle d'activités, ce qui permet aux gens de voir plus facilement ce qui se passe autour d'eux et de décourager potentiellement les comportements criminels.

Trajectoire de transit

Une trajectoire de transit désigne la zone couverte par un véhicule, ou une partie de celui-ci, lorsqu'il se déplace sur une trajectoire, en particulier pendant les virages ou les manœuvres.

Troisième lieu

Le concept de « troisième lieu » (les deux premiers étant le domicile et le travail) a été créé dans les années 1980, mais il conserve toute sa pertinence aujourd'hui. Il s'agit d'un espace où l'on peut entrer sans invitation, aller et venir à sa guise, où les obstacles financiers sont minimes, qui est proche et où les interactions sont fortement encouragées. Au-delà de ces caractéristiques, il n'existe pas de définition précise de ce qui constitue un « troisième lieu ». Ce lieu peut être à l'intérieur ou à l'extérieur, dans un lieu public ou privé, dans un endroit calme ou bruyant, etc.

Compte tenu de l'intérêt avéré des jeunes adultes (18-35 ans, qui représentent la tranche d'âge la plus nombreuse dans le noyau sud) pour ce type d'espaces, il est important de réfléchir à la manière de les intégrer dans les politiques. Ces lieux sont intégrés dans le présent plan sous trois formes :

- Des places urbaines animées, dotées de sièges et de structures interactives, situées au cœur des zones à forte densité.
- Appui en faveur de nouveaux commerces favorisant les rassemblements et les interactions sociales;
- Espaces communs de vie dans les nouveaux ensembles résidentiels à forte densité.

Le succès d'un « troisième lieu » nécessite à la fois l'adhésion de la population et la création de conditions favorables à son utilisation et à son entretien par les propriétaires, qu'ils soient publics ou privés. Ce plan garantira la mise en place des politiques nécessaires pour l'épanouissement de ces espaces à mesure que la population continuera de croître.

Zone d'infiltration

Les « zones d'infiltration » s'inspirent du concept de « ville éponge », qui consiste à utiliser des approches naturelles pour gérer les excédents pluviaux. L'aménagement d'un strict minimum de surfaces perméables dans une zone crée les conditions nécessaires pour que les eaux pluviales non contaminées s'infiltrent dans le sol, ce qui contribue à réduire les risques d'inondation. Dans le présent plan, la conservation des espaces verts à l'arrière des terrains résidentiels contribue également à préserver et à favoriser la croissance du couvert forestier urbain, tout en renforçant le caractère actuel du quartier.

Ce concept s'étend également aux grands ensembles immobiliers, qui sont souvent d'importants producteurs de ruissellement d'eaux pluviales en raison de leurs vastes surfaces bétonnées. L'aménagement d'espaces verts perméables qui rompent la monotonie des paysages urbains et la publication de recommandations pour concevoir des aménagements paysagers de qualité contribueront au bien-être de la population et au renforcement de la résilience à long terme.

FREDERICTON

SOUTH CORE PLAN



 The Planning
Partnership

Trace Planning & Design
CBCL
ERA Architects

Fredericton