

Secteur résidentiel

Plan municipal secondaire



Table des matières

1	Vision	3
2	Utilisation générale des sols	3
3	Utilisation des sols à des fins résidentielles	4
4	Utilisation des sols à des fins commerciales	5
5	Utilisation des sols à des fins industrielles	6
6	Transports et circulation	6
7	Patrimoine et examen de la conception	8
8	Services municipaux	10
9	Loisirs et espaces ouverts	11
10	Bâtiments institutionnels	12
11	Secteur d'usages mixtes	13
12	Zone d'aménagement intégré	14
	Annexe 1	27
	Annexe 2	28
	Annexe 3	29

1 VISION

Le présent plan :

- (1) reconnaîtra le secteur résidentiel comme constituant un secteur résidentiel tout à fait particulier qui définit pour les résidents aussi bien que pour les visiteurs l'âme même de Fredericton;
- (2) reconnaîtra le fait que le secteur résidentiel peut, grâce à son patrimoine social et architectural, enrichir de façon continue la vie et le développement futur de la ville;
- (3) veillera à ce que tout nouvel aménagement soit conçu de telle sorte à être compatible avec le parc immobilier actuel que l'on trouve dans ce secteur et dont l'origine remonte aux 19^e et 20^e siècles;
- (4) reconnaîtra que la diversité de la population et le nombre de gens qui vivent dans le secteur résidentiel renforcent leur sentiment d'appartenance à la communauté;
- (5) reconnaîtra le fait que le secteur résidentiel comprend divers quartiers qui offrent aux résidents de Fredericton un éventail de types et de choix d'habitations;
- (6) reconnaîtra le fait que les résidents ont besoin d'avoir accès à des parcs, à des espaces ouverts, à des sentiers et à divers lieux de prestation de services collectifs;
- (7) s'efforcera de prendre appui sur des mesures dont l'objet sera de rehausser la qualité de la vie résidentielle afin d'assurer à ce secteur une stabilité à long terme;
- (8) reconnaîtra que la conservation et la remise en état du parc immobilier actuel sont préférables à la démolition pour répondre aux besoins des nouvelles constructions;
- (9) s'efforcera de trouver le point d'équilibre entre le besoin de protéger l'intégrité des quartiers résidentiels établis et le besoin de satisfaire au débit de la circulation de transit dans le secteur d'aménagement.

2 UTILISATION GÉNÉRALE DES SOLS

Le conseil municipal pourvoit à la croissance et à l'aménagement du secteur de planification résidentiel conformément à l'Annexe 1 du secteur résidentiel, laquelle vise à modifier par le présent plan la Carte générale de l'utilisation future des sols de la ville de Fredericton.

3 UTILISATION DES SOLS À DES FINS RÉSIDENTIELLES

OBJECTIFS

Créer dans le secteur d'aménagement des quartiers résidentiels variés qui offrent toute une série de types d'habitations sans porter atteinte à l'intégrité architecturale du parc immobilier actuel dont l'origine remonte aux 19^e et 20^e siècles et à l'utilisation prédominante des sols à des fins résidentielles dans chaque quartier.

Créer un milieu résidentiel sain et dynamique qui procure les commodités, un sentiment d'identité et la sécurité nécessaires pour attirer les résidents dans le secteur d'aménagement.

Plusieurs des objectifs actuels touchant le logement que fixe le Plan municipal demeurent pertinents par rapport au secteur résidentiel. Plus précisément, politique 2.2.1 (18) du Plan municipal sont pertinentes quant à la stabilisation et à la remise en valeur des quartiers.

POLITIQUES

Les politiques qui suivent sont conçues pour améliorer davantage la politique actuelle sur l'aménagement résidentiel en tant qu'elle se rapporte expressément au secteur d'aménagement.

- (1) Le conseil municipal constitue un comité d'examen de la conception. Il le charge d'examiner les questions de conception liées aux demandes d'aménagement des immeubles d'habitation (comptant plus de quatre logements) ou autres aménagements de grande envergure dont le saisissent le comité consultatif en matière d'urbanisme ou le conseil municipal en application de la politique 3 (7).
- (2) Le conseil municipal reconnaît que le parc immobilier dont l'origine remonte aux 19^e et 20^e siècles et qui se trouve dans le secteur d'aménagement est tout à fait particulier et que les diverses normes applicables aux lots et les marges de retrait des bâtiments devraient être rajustées de façon à correspondre à ce modèle.
- (3) Le conseil municipal s'emploie à trouver des façons innovatrices qui permettent de faciliter la remise en état et l'entretien de l'ancien parc immobilier dans le secteur d'aménagement.
- (4) Le conseil municipal encourage l'aménagement de logements qui correspondent aux besoins des citoyens âgés.
- (5) Le conseil municipal continue de reconnaître que les anciennes cours de triage offrent une possibilité sans précédent d'implanter dans ce secteur des logements à densité moyenne et plus élevée. Les normes d'aménagement applicables aux divers secteurs de caractère dans les anciennes cours de triage sont définies à la section 12.
- (6) Le conseil municipal stabilise les divers quartiers dans le secteur d'aménagement par modification du zonage actuel de façon à prendre en compte la densité existante des logements dans chaque secteur.

- (7) Le comité d'examen de la conception et le comité consultatif en matière d'urbanisme ayant procédé à leur examen, le conseil municipal peut envisager le rezonage d'une propriété dans le secteur d'aménagement à un usage résidentiel de densité plus élevée en tant qu'aménagement intercalaire sur des terrains vagues qui existaient au 11 juillet 2000 afin de remplacer soit des utilisations des sols incompatibles, soit, dans des circonstances exceptionnelles, une ou des constructions existantes, l'aménagement intercalaire proposé étant alors réputé mettre en valeur la perspective de rue et remplir les critères énoncés à la politique 2.2.1 (23) du Plan municipal. Cette section a pour objet d'éviter la démolition du parc immobilier existant comme moyen permettant d'obtenir des droits de densité qui excèdent ce qui est autorisé de plein droit jusqu'à ce que le conseil municipal ait examiné et approuvé pareille proposition dans le cadre d'une demande de rezonage.
- (8) Le conseil municipal applique la politique 3.1.1 (3) du Plan municipal aux propriétés indiquées à l'Annexe 2 dans le cas où les propriétaires fonciers souhaitent procéder à un aménagement résidentiel de densité plus élevée qui n'est pas autorisé de plein droit. L'annexe susmentionnée n'est pas exhaustive et d'autres propriétés sises dans le secteur d'aménagement pourront faire l'objet d'un examen sous le régime de la politique 3.1.1 (3) du Plan municipal lorsque s'appliqueront les conditions évoquées.

4 UTILISATION DES SOLS À DES FINS COMMERCIALES

OBJECTIF

Établir des secteurs commerciaux qui sont conçus pour répondre aux besoins des résidents du secteur d'aménagement conformément à la politique 2.2.1 (15) du Plan municipal.

POLITIQUES

- (1) Un secteur commercial est mis de côté sur la rue Regent dans les anciennes cours de triage indiquées à l'Annexe 3 en tant que secteur de caractère F et décrites brièvement à la section 12 du présent plan.
- (2) Le conseil municipal peut envisager la possibilité d'un usage commercial limité sur le reste des anciennes cours de triage indiqué à l'Annexe 3 dans le cadre de la conclusion d'un accord au sens de l'article 59.
- (3) Les demandes visant l'implantation de nouveaux carrefours commerciaux dans ce secteur seront examinées dans le cadre d'un processus de rezonage (sous réserve de la politique 2.2.1 (19) du Plan municipal et (ou) d'une modification apportée au Plan municipal.

- (4) Le conseil municipal reconnaît que les usages commerciaux dont l'objet n'est pas de répondre aux besoins des quartiers résidentiels environnants dans le secteur d'aménagement pourront être intégrés facilement dans les secteurs commerciaux primaires existants tels le centre-ville ou les autres secteurs désignés.
- (5) Le conseil municipal modifie l'Arrêté de zonage afin d'interdire l'aménagement de stations-service, d'établissements de nettoyage à sec, de réparation de véhicules, d'entreposage de produits chimiques et autres usages commerciaux susceptibles de contaminer l'aquifère de la ville.

5 UTILISATION DES SOLS À DES FINS INDUSTRIELLES

OBJECTIF

Relocaliser avec le temps à des endroits convenablement zonés partout dans la ville la plus grande partie des utilisations des sols à des fins industrielles incompatibles dans le secteur d'aménagement.

POLITIQUE

- (1) Relocaliser des utilisations des sols à des fins industrielles à l'endroit qui convient le mieux.

6 TRANSPORTS ET CIRCULATION

OBJECTIFS

Créer et maintenir un système efficace et intégré de circulation automobile, de transport en commun, de stationnement et de circulation piétonnière.

Maintenir un réseau de transport efficace destiné à la circulation piétonnière et automobile.

Veiller au bon fonctionnement des artères de façon à alléger la circulation de transit sur les rues locales.

POLITIQUES

Artères

- (1) Le conseil municipal a pour politique de désigner comme artères dans le système de transport de la ville la rue Regent, la rue Dundonald/Beaverbrook et la rue Smythe et d'encourager l'emprunt de ces routes pour la circulation de transit.
- (2) Le conseil municipal a pour politique d'améliorer les rues Regent et Smythe de façon à ce qu'elles puissent répondre aux besoins de la circulation de transit le plus efficacement possible. Plus précisément, il envisage l'adoption des mesures ci-énumérées pour améliorer la circulation :
 - a) l'utilisation de voies de virage à gauche sur les rues Regent et Smythe pour la circulation en direction nord et pour la circulation en direction sud à partir de la rue Brunswick jusqu'à la rue Beaverbrook/Dundonald;
 - b) réduire au minimum et (ou) consolider le nombre de points d'accès privés aux rues Regent et Smythe;
 - c) encourager l'utilisation des artères en améliorant les voies de raccordement du pont de la rue Westmorland et des rues Regent et Smythe.
- (3) Le conseil municipal a pour politique de veiller à ce que la conception physique des artères dans le secteur résidentiel tienne compte du caractère historique du secteur et qu'elle soit esthétiquement attrayante tout en étant respectueuse des besoins de la circulation cyclopedestre.

Rues collectrices

- (4) Le conseil municipal a pour politique de désigner rues collectrices dans le système de transport de la ville la rue York et l'avenue University.
- (5) Les rues collectrices sont destinées à répondre aux besoins aussi bien de la circulation automobile que de l'accès aux propriétés et de la circulation piétonnière.

Rues locales

- (6) Le conseil municipal a pour politique de veiller à ce que les rues locales soient conçues de telle sorte à tenir compte principalement de l'accès aux propriétés.
- (7) Le conseil municipal adopte des mesures propres à limiter la circulation de transit sur les rues locales.
- (8) Le conseil municipal étudie la question de la vitesse automobile sur les rues locales en prenant divers moyens et en veillant à ce que la conception des rues locales n'encourage pas les automobilistes à circuler plus rapidement qu'à la vitesse maximale affichée.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

- (9) Le conseil municipal a pour politique d'étudier l'effet occasionné par la limite de l'accès direct sur les rues Northumberland et Westmorland entre les rues Brunswick et Dundonald.
- (10) Après consultation de la population, le conseil municipal envisage l'adoption de mesures visant à modérer la circulation au sein de la voirie dans le secteur résidentiel conformément aux mesures établies à cet égard.

Piétons

- (11) Le conseil municipal a pour politique de tenir compte des besoins des piétons dans l'étude des questions ayant trait aux améliorations des emprises dans le secteur résidentiel.
- (12) Le conseil municipal maintient le réseau de trottoirs dans le secteur résidentiel.
- (13) En consultation avec l'Université du Nouveau-Brunswick, le conseil municipal explore la possibilité d'aménager un lien piétonnier qui joindra l'université à la rue Church conformément aux mesures établies en matière de passage pour piétons.

7 PATRIMOINE ET EXAMEN DE LA CONCEPTION

OBJECTIF

Établir des principes et des lignes directrices en matière de conception qui assurent l'adoption d'un modèle de forme bâtie respectueux de l'intégrité et de l'identité historiques et architecturales du secteur et créer un processus d'examen de la conception qui valorise l'application d'une norme élevée de rendement.

POLITIQUES

- (1) Conformité

À l'appréciation du comité consultatif en matière d'urbanisme et (ou) du conseil municipal, les principes et les lignes directrices en matière de conception et les processus d'examen de la conception peuvent être appliqués aux aménagements réalisés dans le secteur résidentiel qui nécessitent l'adoption de modifications ou de dérogations au regard de l'Arrêté de zonage et (ou) du Plan municipal.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

(2) Principes et lignes directrices en matière de conception

Des principes et des lignes directrices en matière de conception sont élaborés en vue de tenir compte du caractère et de l'identité tout à fait particuliers des zones comprises dans le secteur résidentiel. À cette fin :

- a) ils encouragent la conservation et la remise en état de l'ancien parc immobilier;
- b) ils respectent l'échelle, la forme et les matériaux que comportent les modèles traditionnels de bâtiments;
- c) ils encouragent l'innovation et la variété dans les types de logements, dans les limites de la densité acceptée;
- d) ils encouragent les nouveaux aménagements qui respectent les marges de retrait prédominantes dans chaque secteur;
- e) ils reconnaissent la valeur historique et l'intégrité de la grille des rues;
- f) ils encouragent la conservation des coups d'œil et des échappées existants ainsi que la création de possibilités d'aménager des couloirs et des espaces de coups d'œil;
- g) ils favorisent l'aménagement paysager qui donne préséance aux espaces verts, qui maintient des revêtements antipoussière et qui neutralise le manque d'ensoleillement et la pollution par le bruit;
- h) ils encouragent la conception de parcs de stationnement et de voies d'accès pour autos d'une façon qui réduise au minimum leur effet sur la perspective de rue en les plaçant dans des cours arrières, en installant des écrans et (ou) en aménageant des zones-tampon;
- i) ils conservent et augmentent la présence d'arbres de rue, lesquels procurent une identité aux communautés tout en fournissant aux piétons ombre et abri;
- j) ils facilitent l'accès des piétons par l'aménagement d'allées et de sentiers de promenade.

(3) Examen de la conception

Le conseil municipal établit aux fins de l'examen de la conception un processus qui, tout en favorisant l'application de normes de rendement élevées en matière de conception des bâtiments et d'art urbain :

- a) encourage l'application créative des principes de la conception à des lieux en particulier;
- b) assure que sont considérés un large éventail de choix, d'options ou de solutions;
- c) favorise la collaboration parmi tous les partenaires dans le secteur concerné.

(4) Autres secteurs patrimoniaux

Le conseil municipal étudiera la possibilité de désigner comme patrimoniaux, s'il y a lieu, d'autres secteurs et constructions.

(5) Valorisation de la conception

Le conseil municipal entreprend de valoriser les rénovations et les conceptions extérieures sympathiques visant l'ancien parc immobilier dans le secteur d'aménagement, lesquelles respectent le caractère de la perspective de rue et la forme bâtie avoisinante en animant des ateliers sur la conception, en mettant sur pied des programmes d'octroi de prix et en utilisant d'autres moyens et techniques.

8 SERVICES MUNICIPAUX

OBJECTIFS

Le secteur d'aménagement devrait tirer profit aussi bien de programmes de renouvellement des infrastructures qui améliorent et modernisent la viabilisation (réseaux d'eau et d'égouts et gestion des eaux pluviales), l'infrastructure des routes et des trottoirs que des programmes de plantation d'arbres conçus pour créer un environnement de rues attrayant.

Encourager dans le secteur d'aménagement la modernisation de l'infrastructure d'énergie électrique, de télécommunications et de gaz naturel.

Entreprendre des améliorations aux perspectives de rues qui respectent l'architecture du 19^e et du début du 20^e siècles de ce secteur en aménageant une infrastructure d'utilité publique (lampadaires, poteaux d'électricité, feux de circulation, etc.) qui ne domine pas la perspective de rue.

Promouvoir la protection des champs de captage et de l'aquifère dans les limites du secteur d'aménagement.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal met en œuvre et poursuit dans les limites du secteur d'aménagement la réalisation d'un programme actif de plantation et d'entretien d'arbres afin de protéger les arbres mûrs actuels et de replanter des arbres, au besoin.
- (2) Le conseil municipal encourage, dans les limites du secteur d'aménagement, l'utilisation de matériaux de revêtement des trottoirs, de bacs à fleurs, d'arbres et d'autres techniques d'aménagement paysager qui sont compatibles.
- (3) Le conseil municipal encourage les services publics de gaz naturel à fournir l'infrastructure nécessaire pour alimenter le secteur d'aménagement en gaz naturel.

- (4) Le conseil municipal favorise et encourage la conversion de l'énergie pétrolière en une source d'énergie de remplacement afin d'éliminer l'utilisation des réservoirs à mazout dans les zones écosensibles du secteur résidentiel et ainsi de protéger l'aquifère.
- (5) Par la voie de l'Arrêté de zonage, le conseil municipal interdit l'établissement de nouveaux usages (soit, notamment, les stations-service, les entreprises de nettoyage à sec, les établissements d'entretien et de réparation de véhicules et les lave-autos) qui mettent en danger la qualité de l'approvisionnement en eau dans l'aquifère de la ville.

9 LOISIRS ET ESPACES OUVERTS

OBJECTIFS

Mettre en valeur le système de parcs, d'allées de promenade et d'espaces ouverts dans les limites du secteur d'aménagement en aménageant des liaisons entre les quartiers résidentiels, le centre-ville et le réseau de sentiers du secteur riverain.

Fournir aux résidents du secteur d'aménagement le choix d'activités récréatives actives et passives qui contribueront à l'adoption d'un mode de vie sain.

Mettre en valeur la place Queen Square comme point de convergence récréatif qui fournit aux résidents du secteur diverses installations récréatives.

Poursuivre dans le secteur d'aménagement des travaux d'amélioration de l'aménagement paysager, du stationnement et de l'apparence esthétique des bâtiments de récréation existants.

Le conseil municipal envisagera la prise de mesures qui mettront en évidence la lisière historique du secteur résidentiel en utilisant les terres publiques initialement mises de côté sur l'avenue University et la rue Smythe.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal entreprend de créer une « place du parc » et un raccordement aux sentiers en parachevant le lien aux sentiers piétonniers qui passe par les anciennes cours de triage, telles qu'elles sont indiquées en tant que secteur de caractère E à l'Annexe 3 jointe et décrites brièvement à la section 12 du présent plan en conformité avec les mesures établies en matière de passages pour piétons.
- (2) Le conseil municipal entreprend de parachever le réseau de sentiers qui traverse la ville et qui est indiqué à l'annexe B du Plan municipal en aménageant un lien aux sentiers piétonniers entre la rue York et la rue Smythe en conformité avec les mesures établies en matière de passages pour piétons.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

- (3) Le conseil municipal encourage la création d'espaces ouverts et d'installations récréatives, à mesure que l'occasion favorable se présente, dans les limites du secteur d'aménagement sous réserve de la politique 2.2.1 (47) du Plan municipal.
- (4) Le conseil municipal encourage l'aménagement dans les cours de triage donnant sur la rue Aberdeen et la rue Regent d'une entrée pour piétons telle qu'elle est indiquée à l'Annexe 3 et décrite brièvement à la section 12 du présent plan.
- (5) Le conseil municipal poursuit les discussions avec l'Université du Nouveau-Brunswick visant à rationaliser l'aménagement des aires de stationnement entourant la patinoire Lady Beaverbrook en conformité générale avec l'Annexe 3 jointe.
- (6) Le conseil municipal poursuit l'activité de rationalisation du stationnement dans le secteur Queen Square et en périphérie tel qu'il est indiqué à l'Annexe 3 du présent plan. Cette rationalisation permettra d'aménager des emplacements de stationnement sur un côté ou sur les deux côtés de ce tronçon de la rue Church, lequel deviendra un cul-de-sac si la rue Church est jointe à la rue Beaverbrook.
- (7) Le conseil municipal aménage une aire de stationnement en file le long du côté est de la rue Saint John entre la rue Aberdeen et l'avenue McLeod.
- (8) Le conseil municipal retient les services d'un architecte-paysagiste qu'il charge de dresser un plan des terres publiques qui longent le côté est de la rue Smythe entre les rues Charlotte et Queen. Il entend réaliser, dans le cadre d'une consultation publique avec les propriétaires de terrains attenants, un plan qui mettra en relief le secteur considéré comme constituant la lisière historique de la ville.

10 BÂTIMENTS INSTITUTIONNELS

OBJECTIFS

Encourager la conservation des bâtiments institutionnels actuels (soit religieux et d'enseignement) dans le secteur d'aménagement.

Encourager la réaffectation et la construction de bâtiments institutionnels, s'il y a lieu, pour fournir aux résidents du secteur d'aménagement divers services tels que des installations de soins de santé, des établissements religieux et d'enseignement, des garderies commerciales et des foyers pour personnes âgées.

POLITIQUES

- (1) Le conseil municipal encourage la réaffectation à des fins de services collectifs des propriétés décrites brièvement dans la section du présent plan consacrée aux normes d'aménagement de la zone d'aménagement intégré et sous réserve dans la politique 3.2.1 du Plan municipal.
- (2) Le conseil municipal encourage la prestation de services de soins parallèles pour les personnes âgées, sous réserve de la politique 3.1.1 (5) du Plan municipal.
- (3) Le conseil municipal continue le dialogue avec les divers ordres de gouvernement afin de protéger la vitalité des deux établissements scolaires actuels (les écoles intermédiaires Albert Street Middle School et George Street Middle School).
- (4) Le conseil municipal encourage le maintien de la façade principale historique de l'école St. Dunstan's School.
- (5) Le conseil municipal reconnaît l'importance d'une école élémentaire pour les résidents du secteur et encourage activement le gouvernement provincial à envisager la possibilité de rouvrir au moins une école élémentaire dans le secteur d'aménagement.
- (6) Le conseil municipal s'applique à désigner l'ancien cimetière public secteur sauvegardé de patrimoine municipal.

11 SECTEUR D'USAGES MIXTES

OBJECTIF

Faciliter le réaménagement des terrains situés à la périphérie des anciens terrains ferroviaires en créant un secteur d'usage mixte qui permettra diverses utilisations des sols, dont des usages de locaux à bureaux, des usages commerciaux limités et des usages résidentiels.

POLITIQUE

- (1) Le conseil municipal encourage un éventail limité d'activités commerciales qui sont compatibles avec les utilisations des sols environnants et l'aménagement d'ensembles résidentiels de densité moyenne à élevée dans le secteur d'usages mixtes indiqué à l'Annexe 1.

12 ZONE D'AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ

On appelle zone d'aménagement intégré (AI) un secteur qui englobe des propriétés qui comportent des circonstances spéciales ou tout à fait particulières par lesquelles la destination future de l'utilisation des sols est répartie en deux catégories : les utilisations des sols autorisées et les utilisations des sols envisagées. La première catégorie renvoie aux propositions d'aménagement qui sont autorisées de plein droit et qui nécessitent l'approbation de l'agent d'aménagement pour déterminer la conformité avec les politiques du Plan et les normes applicables à la zone. La deuxième catégorie renvoie aux propositions d'aménagement qui étaient envisagées dans la zone, mais qui ne sont pas autorisées de plein droit. Afin d'obtenir l'approbation nécessaire pour les utilisations des sols qui sont envisagées dans les limites de la zone, un propriétaire foncier doit présenter une demande de modification de l'Arrêté de zonage pour que l'utilisation soit permise. Suivant la conclusion d'un accord d'aménagement au sens de l'article 59, le conseil municipal peut veiller à ce que des normes d'aménagement acceptables soient imposées au moyen de modalités et de conditions applicables à des propositions d'aménagement particulières pour assurer la conformité avec les utilisations des sols adjacentes. La zone d'aménagement intégré envisage l'adoption d'une démarche d'usage mixte, laquelle est expressément conçue pour assurer la souplesse nécessaire dans l'application de l'utilisation des sols dans un secteur en particulier.

La section qui suit porte sur les politiques qu'examineront le comité consultatif en matière d'urbanisme et le conseil municipal quand ils étudieront les demandes d'aménagement applicables aux utilisations des sols envisagées mais non autorisées de plein droit dans la zone d'aménagement intégré visant les terrains ferroviaires qui traversaient anciennement le secteur résidentiel. Dans ce cas, la zone d'aménagement intégré a été créée en répartissant les anciens terrains ferroviaires en divers secteurs de caractère qui représentent des propriétés individuelles et (ou) des regroupements de propriétés auxquels se rapportent des politiques concernant l'intention générale et les paramètres à appliquer aux aménagements futurs. Il convient de remarquer que les limites proposées de chaque secteur de caractère telles qu'elles sont indiquées à l'Annexe 3 sont générales de nature et devraient faire l'objet d'une interprétation libérale afin d'assurer une certaine souplesse dans l'examen des demandes d'aménagement futures.

VISION POUR LES ANCIENNES COURS DE TRIAGE

La teneur de l'énoncé de vision actuel concernant les cours de triage du secteur résidentiel est la suivante :

Le conseil municipal encourage le réaménagement des cours de triage du secteur résidentiel et des usages commerciaux et industriels adjacents en un secteur d'usages mixtes, dont des logements à densité plus élevée et autres usages compatibles en conformité avec un plan de réaménagement détaillé portant sur le secteur.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Le plan de réaménagement s'efforcera d'enrichir la vision actuelle en exposant clairement les éléments concernant l'emplacement souhaité et le rapport entre les diverses utilisations des sols prévues dans ce secteur. Plus précisément, il répartira les cours de triage en différents secteurs de caractère en fonction d'une vision nettement définie applicable à chaque secteur de caractère assortie de normes d'aménagement et d'utilisation des sols envisagées.

Le plan de réaménagement aura pour thème sous-jacent de reconnaître les anciennes cours de triage et les usages industriels adjacents comme constituant une partie de notre patrimoine industriel en veillant à ce que les aménagements futurs respectent le caractère industriel de ce secteur.

Il est prévu que les cours de triage seront aménagées en tant que secteur d'usages mixtes en privilégiant les logements à densité moyenne et à densité plus élevée. La politique actuelle du Plan municipal accorde aussi une large place dans ce secteur à l'aménagement résidentiel à densité allant de moyenne à plus élevée afin de répondre à une forte demande du marché justifiée par son emplacement stratégique près du centre-ville, des universités, des écoles et autres usages collectifs. On prévoit aussi que l'encouragement donné à l'aménagement résidentiel à densité allant de moyenne à plus élevée dans les cours de triage aura pour effet de freiner le nombre de demandes sporadiques de modification de l'Arrêté de zonage et ainsi de permettre des utilisations des sols à caractère résidentiel plus intensives dans les quartiers résidentiels à plus faible densité.

POLITIQUES

Les politiques qui suivent s'appliqueront aux divers secteurs de caractère décrits brièvement ci-après. Les critères d'aménagement applicables à chaque secteur de caractère seront pris en compte par le comité consultatif en matière d'urbanisme et le conseil municipal dans le cadre de l'étude des demandes de rezonage visant les utilisations des sols envisagées non autorisées de plein droit dans la zone d'aménagement intégré.

SECTEUR DE CARACTÈRE A

Le secteur de caractère A marqué en violet sur l'Annexe 3 ci-jointe comprend la fabrique de chaussures Hartt (au 401 de la rue York), l'immeuble Cash and Carry Wholesale Distributors (au 343 de la rue Argyle), l'immeuble Hagerman's Mechanical (au 389 de la rue York), le terrain vague au nord du complexe Chestnut ainsi que le complexe de bureaux de Mission Properties (aux 362 364 de la rue York). Ce secteur renferme plusieurs anciens bâtiments industriels qui ont soit récemment mis fin à leurs activités à des fins industrielles (Hartt Shoe) soit été convertis en locaux à bureaux (les bâtiments de Mission Properties).

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Vision

La vision consiste à sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine industriel du secteur en stabilisant le parc immobilier actuel au moyen d'une réaffectation innovatrice des bâtiments tout en veillant à ce que les nouveaux aménagements respectent l'architecture industrielle. Le thème industriel ne se limite pas uniquement aux propriétés sises dans les anciennes cours de triage, mais il s'étend aux propriétés adjacentes telles que le complexe Chestnut et l'ancien édifice Palmer MacLellan sur la rue Argyle (ministère de l'Environnement). On prévoit que ce secteur, avec la gare ferroviaire, définira le thème du patrimoine industriel qui le caractérise.

Critères d'aménagement

La hauteur des constructions nouvelles dans ce secteur de caractère ne devraient pas dépasser celle des bâtiments adjacents, qui généralement ne dépasse pas trois étages et demi.

Les nouveaux bâtiments ou les rajouts doivent respecter le patrimoine industriel du secteur en intégrant dans leur conception les caractéristiques architecturales tout à fait particulières des bâtiments actuels. Les caractéristiques de conception normalisées telles que les marges de retrait des bâtiments, les densités, l'aménagement paysager, la texture extérieure des bâtiments et les matériaux seront toutes examinées dans le cadre d'un accord au sens de l'article 59 pour déterminer la compatibilité avec les bâtiments existants dans le secteur.

La préservation de l'extérieur de la fabrique de chaussures Hartt est souhaitable et toute rénovation de ce bâtiment fera l'objet d'un examen soit par le comité d'examen de la conception, soit par le comité du patrimoine.

La rénovation des bâtiments de Mission Properties devrait être entreprise de telle sorte à faire ressortir leurs origines historiques ainsi que les autres bâtiments situés dans ce secteur de caractère.

Des zones-tampon suffisantes seront nécessaires entre les utilisations des sols à des fins résidentielles et non résidentielles.

Usages proposés

Le conseil municipal considérera l'aménagement de l'un quelconque des usages ci-après mentionnés pour les bâtiments situés dans le secteur, y compris les usages résidentiels à densité moyenne, les usages de locaux à bureaux et les usages collectifs, ou un mélange de ceux-ci.

SECTEUR DE CARACTÈRE B

Le secteur de caractère B marqué en bleu sur l'Annexe 3 ci-jointe comprend l'ancienne gare ferroviaire, qui est considérée comme un bâtiment clé dans le réaménagement des terrains ferroviaires. Cette gare constitue le dernier bâtiment fonctionnel (exception faite des halles) qui reflète à l'évidence l'ancien usage de cette propriété. Sa façade en brique complémente le complexe Chestnut adjacent, la fabrique de chaussures Hartt et les bâtiments de Mission Properties. De plus, elle devient le point de convergence pour l'entrée sur les anciens terrains ferroviaires à partir de la rue York puisque le sentier passe devant la façade principale du bâtiment qui est adjacent au cul-de-sac proposé. Le sentier en face du bâtiment sert de lien piétonnier fonctionnel au réseau de sentiers entre les rues Regent et York.

Vision

Aménager la gare ferroviaire et le réseau de sentiers entre les rues Regent et York ensemble, de telle sorte à refléter l'usage antérieur de ces terrains en tant que couloir ferroviaire principal traversant le secteur résidentiel.

Critères d'aménagement

On prévoit que la gare ferroviaire sera aménagée en utilisant l'enveloppe de bâtiment existante et qu'une attention toute particulière sera accordée à la conservation de la façade extérieure, de la ligne de toiture et des caractéristiques architecturales qui font clairement apparaître son rôle d'ancienne gare ferroviaire. Les rénovations à l'extérieur de la gare devront faire l'objet d'un examen auquel procédera soit un comité d'examen de la conception, soit le comité du patrimoine.

On prévoit également que le terrain sis entre la gare ferroviaire et les bâtiments de Mission Properties sera loti afin de céder suffisamment de terrains à Mission Properties pour aménager l'aire de stationnement nécessaire pour les besoins de ce complexe de bureaux. Le reste des terrains servira d'espace vert et d'aire de stationnement pour les besoins de la gare. La possibilité existe de permettre que le sentier passe devant la gare le long de la rue proposée sans faire obstacle à la circulation automobile.

Il pourrait y avoir lieu d'aménager une promenade de bois le long de cette section de la liaison au sentier en avant de la gare.

Usages proposés

Le conseil municipal considérera l'aménagement de l'un quelconque des usages ci-après mentionnés pour ce bâtiment, y compris les usages de locaux à bureaux, les usages collectifs et les usages commerciaux accessoires limités, ou un mélange de ces usages.

SECTEUR DE CARACTÈRE C

Le secteur de caractère C marqué en jaune sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre le secteur mis de côté aux fins d'un aménagement résidentiel de densité plus élevée. Il se trouve à l'intérieur des cours de triage où il est possible d'atteindre une hauteur de bâtiment plus grande sans porter atteinte aux quartiers actuels à densité plus faible établis au nord. Il est généralement défini par deux grandes parcelles de terrain qui partagent le réseau de sentiers en deux. L'accès à la propriété (au nord du complexe de bureaux Chestnut) se fera à partir d'un nouveau cul-de-sac sur la rue York. Cette rue est une voie collectrice désignée dans la hiérarchie du système de transport de la ville et peut répondre aux besoins créés par l'augmentation prévue des débits de circulation. Le cul-de-sac donnant sur la rue York a aussi été conçu de façon à éliminer les conflits avec le réseau de sentiers qui traverse le site de la rue Regent à la rue York.

L'accès aux terrains situés au nord du réseau de sentiers se fera à partir de la rue Aberdeen. Si les négociations concernant les échanges des terrains visés réussissent, l'accès à ce site se ferait près de l'extrémité est des bâtiments de Mission Properties sur la rue Aberdeen. Il est souhaitable de situer l'accès à cet aménagement le plus près possible de la rue York. Selon la séquence des échanges de terrains le long de la façade de la rue Aberdeen, il pourra être possible d'insérer dans cette perspective de rue un aménagement d'habitations en rangée, de façon à ce que la hauteur des bâtiments des quartiers résidentiels à densité moins élevée au nord de la rue Aberdeen augmente graduellement pour aboutir à l'aménagement d'immeubles d'habitation à densité plus élevée au centre des cours de triage.

Vision

La vision consiste à affecter ce secteur à des aménagements surtout résidentiels à densité plus élevée, exception faite d'une petite bande de terrains le long de la rue Aberdeen qui pourra être aménagée de façon à comprendre la construction d'habitations en rangée. Le secteur est conçu pour refléter la hauteur et la densité du complexe immobilier actuel pour personnes âgées au coin des rues Aberdeen et Regent. L'intention est d'aménager un bâtiment plus haut dans ce secteur de sorte à pouvoir mettre de côté une plus grande superficie de terrains à la périphérie du site qui seraient destinés à un espace vert et à dissimuler les aires de stationnement. L'espace vert mis de côté pour ces bâtiments devrait être conçu de manière à compléter l'ensemble des terres publiques que comporte ce secteur.

Normes d'aménagement

La hauteur des immeubles d'habitation proposés ne devrait pas être supérieure à sept étages et la densité devrait être fonction d'un ratio d'un logement pour chaque superficie de lot de 90 mètres carrés.

La conception de chaque immeuble d'habitation devrait compléter le patrimoine industriel du secteur et le quartier résidentiel établi au nord.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Le sentier linéaire devrait traverser ce secteur de caractère et l'accès des véhicules devrait être conçu de manière à atténuer tout conflit avec le sentier.

Des zones-tampon convenables seront aménagées le long de la limite sud des terrains (adjacente au complexe Chestnut) pour neutraliser les effets sur le nouvel aménagement résidentiel de l'aménagement commercial adjacent.

Avant que ne soit réalisé tout aménagement sur cette propriété, il devra être démontré que la génération de circulation provenant de ces lieux ne portera pas atteinte au mouvement de la circulation le long des rues York, Needham ou Carleton.

Un aménagement de maisons en rangée à petite échelle serait considéré le long de la façade donnant sur la rue Aberdeen.

Usages proposés

Le conseil municipal examinera les propositions d'aménagement visant la construction d'immeubles d'habitation à densité plus élevée dans ce secteur, à l'exception de la façade donnant sur la rue Aberdeen où un aménagement d'habitations en rangée serait souhaitable.

SECTEUR DE CARACTÈRE D

Le secteur de caractère D fait actuellement partie du secteur de caractère F, comme l'illustre l'Annexe 3. Ces terrains sont situés à l'est de l'accès piétonnier proposé à la place publique en venant de la rue Aberdeen et forment une parcelle résidentielle d'une superficie de 1,2 acre. Ce secteur donne par l'arrière sur les maisons à densité plus faible de la rue Aberdeen et vise à faciliter l'aménagement résidentiel à densité moyenne. L'aménagement le plus souhaitable pour ce secteur serait un aménagement d'habitations en rangée. L'accès à cet aménagement se ferait en passant par une emprise de 18 mètres qui se prolongerait au sud de la rue Aberdeen sur une vingtaine de mètres. Cet accès routier serait attenant à l'emprise piétonnière menant à la place publique. Pour atténuer les préoccupations concernant la circulation future sur les rues Carleton et Aberdeen, il est proposé qu'un cul-de-sac soit aménagé sur la rue Carleton pour empêcher les gens de tenter d'avoir accès à la rue Needham (se reporter à l'Annexe 3). L'emprise limitée le long de la rue Needham réduit la capacité de cette rue d'accueillir la circulation et de la laisser s'écouler. Aussi a-t-elle été limitée à une voie de circulation à sens unique, n'étant pas conçue pour répondre aux besoins d'une circulation de transit accrue.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Vision

On prévoit que ce secteur sera affecté à des aménagements d'habitations en rangée qui seront compatibles avec les habitations unifamiliales de la rue Aberdeen. Les résidents de ce secteur pourront accéder au réseau de sentiers à partir de leurs portes d'en avant et vivre à proximité immédiate de deux écoles élémentaires et de deux écoles intermédiaires.

Normes d'aménagement

La conception des habitations en rangée sera compatible avec les immeubles résidentiels qui se trouvent au nord le long de la rue Aberdeen. La conception de ce site devrait comporter des mesures propres à assurer l'intimité du quartier résidentiel attenant telles que des marges de retrait suffisantes ainsi que des zones-tampon aménagées au moyen d'arbres ou de clôtures.

Avant que ne soit réalisé tout aménagement sur cette propriété, il devra être démontré que la génération de la circulation provenant de ces lieux ne sera pas supérieure à la capacité d'accueil des rues Aberdeen et (ou) Carleton.

Usages proposés

Le conseil municipal examinera les propositions d'aménagement visant l'aménagement résidentiel à densité moyenne (soit les habitations en rangée ou en bande).

SECTEUR DE CARACTÈRE E

Le secteur de caractère E marqué en vert sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre le secteur mis de côté pour remplir l'exigence relative à l'affectation des terres publiques applicable à tous les aménagements proposés dans les anciennes cours de triage entre les rues Regent et York. Les terres publiques sont conçues de façon à servir de point de convergence pour les piétons qui empruntent le réseau de sentiers.

Vision

Le premier arpenteur de Fredericton (Dugald Campbell) a dessiné une grille de rues qui sert encore aujourd'hui à délimiter le secteur résidentiel. En 1788, quand il a fait le tracé de la ville, il a envisagé l'aménagement d'une place publique au nord de l'ancien cimetière public sur la rue George. L'ancien cimetière public a été créé, sans que ne soit jamais aménagée la place publique.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Un principe général en matière d'aménagement veut qu'il y ait lieu de maintenir et de mettre en valeur les éléments restants de modèles d'aménagement qui présentent une valeur historique, tel un système de grille des rues, à l'étape de la préparation d'un nouvel aménagement. Inspiré par ce concept, il pourrait s'avérer utile de se servir des cours de triage abandonnées pour rétablir un lien piétonnier dans le modèle quadrillé actuel d'aménagement.

L'aménagement d'une place publique est prévu à l'endroit indiqué sur l'Annexe 3 ci-jointe pour mettre en évidence la périphérie actuelle du secteur résidentiel. Comme il a été souligné précédemment, la périphérie du secteur résidentiel en 1788 était formée par la rue Charlotte. L'arpenteur Campbell a aussi mis de côté des terrains d'utilité publique sur l'avenue University et sur la rue Smythe qui peuvent également être valorisés. Avec la place publique proposée, ces terrains d'utilité publique peuvent servir à circonscrire les pourtours du secteur résidentiel. Les terrains d'utilité publique originaires créent une occasion unique d'aménager un axe piétonnier aux pourtours extérieurs du secteur, l'ancien cimetière public étant stratégiquement situé au centre.

L'entrée sur les terrains d'utilité publique se ferait en passant par un sentier long de 18 mètres à partir de la rue Carleton, lequel fournirait une échappée bordée d'arbres menant à une place pourvue d'un jardin victorien. La pièce centrale de ce jardin pourrait être une fontaine ou une statue, et des plaques souligneraient l'importance du secteur. L'entrée bordée d'arbres dans la place représenterait aussi l'état général de la ville aux ormes majestueux au dix-neuvième siècle. Il y aurait lieu également de reconnaître à cet endroit la contribution du gouverneur Carleton puisque c'est lui qui avait donné mandat à l'arpenteur Campbell d'entreprendre l'arpentage, la rue menant à la place portant d'ailleurs son nom.

La place publique se trouve aussi tout près de l'emplacement de l'ancien étang Frogmore dont on se servait jadis l'hiver pour patiner. Cet étang n'existe plus parce que le courant d'eau en surface qui traversait autrefois cette propriété et qui avait formé l'étang coule maintenant dans une canalisation souterraine. Le concept visant à aménager une place publique est renforcé par le fait que ce secteur était pour la population de l'époque un lieu de rassemblement.

L'intention est d'aménager une liaison nord-sud dont le point de départ serait la rue Aberdeen et une liaison est-ouest à partir de l'avenue University jusqu'à la rue York.

Normes d'aménagement

La place sera aménagée en consultation avec le grand public et le personnel de la Division des parcs et espaces verts.

Pour assurer que le point de convergence est-ouest des terrains ferroviaires ne sera pas perdu, une entrée large de dix mètres à partir de la rue Regent sera nécessaire; elle conduira graduellement à un couloir linéaire d'une largeur de huit mètres débouchant sur la place. Un couloir large de dix mètres sera aménagé de l'avenue University jusqu'à la rue Regent. La largeur actuelle du sentier traversant ces couloirs sera de trois mètres environ. La largeur additionnelle des couloirs linéaires d'espace ouvert servira à la plantation d'arbres et à un complément d'aménagement paysager.

Secteur résidentiel - Plan municipal secondaire

Il est prévu que l'acquisition des terrains sur lesquels sera aménagée la place se fera par l'application de l'exigence relative à l'affectation des terrains d'utilité publique quand les propriétaires fonciers commenceront à lotir ce secteur. Le conseil municipal pourrait devoir acheter des terrains s'il entend donner suite à cette proposition.

Usages proposés

Une place publique et un espace ouvert linéaire pour répondre aux besoins du réseau de sentiers piétonniers.

SECTEUR DE CARACTÈRE F

Le secteur de caractère F marqué en rouge sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre le secteur mis de côté à des fins de création d'un secteur commercial primaire. Il a pour objet l'établissement d'une épicerie régionale qui comprendra une charcuterie multiservices, une pâtisserie maison, une pharmacie, une poissonnerie, un comptoir des viandes et un large éventail d'aliments et d'articles ménagers. Des aménagements comportant un rez-de-chaussée commercial et des étages supérieurs affectés à un usage de bureaux ou à un usage résidentiel sont souhaitables. Il est prévu également que tous terrains mis à disposition pourront servir à un aménagement soit résidentiel à densité allant de moyenne à plus élevée, soit de bureaux, et (ou) l'intégralité des lieux pourra servir à un aménagement résidentiel à densité plus élevée. Par suite d'une modification, le secteur de caractère D fait maintenant partie du secteur de caractère F. La réalisation d'un aménagement résidentiel à densité moyenne est conforme à la vision, aux normes d'aménagement et aux usages proposés énoncés visant l'ancien secteur de caractère D.

Vision

La vision a pour objet d'établir un secteur commercial primaire au profit des résidents de différents quartiers du côté sud. Le ou les bâtiments devraient être situés de telle sorte à maintenir un plan de vue à partir de la rue Regent afin de faire apparaître l'existence dans ce secteur du réseau de sentiers et de l'ancienne voie ferrée. Sur le plan de l'architecture, le ou les bâtiments pourraient être conçus de façon à évoquer l'usage antérieur de ce secteur et à faire pendant au quartier résidentiel au nord et à l'est.

Normes d'aménagement

Avant que ne soit réalisé tout aménagement sur cette propriété, il devra être démontré que la génération de circulation provenant de ces lieux ne portera pas atteinte au mouvement de la circulation le long de ce tronçon de la rue Regent.

L'aire de plancher brute totale de tout aménagement commercial susceptible de générer des débits considérables de circulation sur la rue Regent aux heures de pointe ne devrait pas dépasser 3 540 mètres carrés.

La conception de tous bâtiments sur ces lieux doit compléter le patrimoine industriel du secteur ou des quartiers résidentiels à l'est de l'autre côté de la rue Regent.

Une marge de retrait suffisante doit être prévue à partir du réseau de sentiers proposé afin de conserver la perception d'un espace ouvert ou d'une échappée linéaire. Plus précisément, une attention particulière devrait être portée à l'entrée sur le sentier linéaire à partir de la rue Regent de façon à inviter les piétons à pénétrer dans ce secteur.

L'accès aux lieux sera situé directement de l'autre côté de l'intersection de l'avenue McLeod et de la rue Regent.

Une zone-tampon suffisante sera aménagée le long de la limite de propriété de ces lieux située au nord et à l'ouest en prévision de tout aménagement de type commercial.

Les usages commerciaux qui génèrent une circulation élevée tels les restaurants ne sont pas envisagés pour ce secteur.

Usages proposés

Le conseil municipal étudiera les propositions d'aménagement destiné à des usages commerciaux primaires d'une aire de plancher brute totale maximale de 3 540 mètres carrés. Il étudiera également les propositions d'aménagement visant les aménagements résidentiels à densité allant de moyenne à plus élevée.

Les aménagements résidentiels ou de bureaux au-dessus du rez-de-chaussée servant à des fins commerciales seraient souhaitables.

SECTEUR DE CARACTÈRE G

Le secteur de caractère G marqué en bleu-vert sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre la propriété Beairsto (au 760 de l'avenue McLeod), qui a servi pendant de nombreuses années à des fins industrielles. Cette propriété est zonée bien résidentiel et son usage industriel continu est considéré comme un usage non conforme légal. Par conséquent, son propriétaire doit présenter une demande au comité consultatif en matière d'urbanisme pour que soit approuvé un usage non conforme semblable chaque fois qu'un changement se produit dans l'usage industriel. L'auteur de la demande veut donner à bail un local destiné à des usages commerciaux ou industriels légers et préférerait que lui soit accordé un zonage de plein droit pour ce bâtiment.

Vision

La vision pour ce secteur a pour objet d'assurer que l'ancien bâtiment industriel qui s'y trouve est conçu et exploité d'une manière qui permet de réduire au minimum les effets néfastes de l'utilisation du sol sur le quartier résidentiel adjoignant situé au nord. Plus précisément, il importe de régler les questions telles que la façade actuelle du bâtiment, la circulation automobile, les bruits, l'apparence des aires de stationnement et l'aménagement paysager. Il est prévu que, si le propriétaire foncier demandait le rezonage de cette propriété pour qu'elle soit désignée zone mixte afin de permettre la souplesse qu'il souhaite obtenir en matière de zonage, les préoccupations susmentionnées devraient être examinées dans le cadre de modalités et de conditions convenables précisées dans un accord d'aménagement au sens de l'article 59.

Normes d'aménagement

La façade du bâtiment qui donne sur l'avenue McLeod doit être améliorée afin d'assurer sa compatibilité avec le quartier résidentiel adjacent.

L'apparence industrielle de ce bâtiment doit être réduite au minimum en dirigeant le plus de stationnement possible à l'arrière du bâtiment.

Des améliorations doivent être apportées à l'aménagement paysager afin d'adoucir l'apparence industrielle de ce bâtiment.

Usages proposés

Sur réception d'une demande présentée par le propriétaire foncier, le conseil municipal envisagera la possibilité de rezoner cette propriété pour en faire une désignation de zonage à usage mixte, sous réserve de modalités et de conditions dont l'effet sera notamment d'améliorer l'apparence générale et la compatibilité de l'utilisation du sol de cette propriété.

SECTEUR DE CARACTÈRE H

Le secteur de caractère H marqué en brun sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre des terrains qui donnent directement sur la place Queen's Square. Ces terrains contiennent plusieurs bâtiments industriels (aux 746, 776 et 623 de l'avenue McLeod) qui existent depuis plusieurs années le long de ce tronçon de l'avenue McLeod. Ces propriétés ont été zonées Zone résidentielle 7 (R-7) depuis 1979 en prévision d'un aménagement résidentiel.

Vision

Il est prévu que ce secteur sera aménagé pour répondre à la demande sur le marché de l'habitation, notamment de logements pour personnes âgées, d'immeubles d'habitation et d'habitations en rangée. Vu la proximité de ces propriétés à des terrains utilisés à des fins récréatives, au réseau de sentiers linéaires, aux deux universités, au centre-ville et aux secteurs commerciaux de la rue Prospect, ce secteur convient idéalement à des habitations à densités allant de moyenne à plus élevée.

Normes d'aménagement

Un accent considérable sera mis notamment sur la conception des bâtiments, la qualité des matériaux de construction, la dissimulation convenable des aires de stationnement et l'aménagement paysager.

La hauteur des bâtiments dans ce secteur ne devrait pas être supérieure à trois étages et demi, sauf s'il peut être démontré que le fait de dépasser cette restriction permettra d'obtenir une conception et un aménagement des bâtiments qui sont supérieurs.

Usages proposés

Le conseil municipal étudiera les propositions visant des aménagements résidentiels à densités allant de moyenne à élevée.

SECTEUR DE CARACTÈRE I

Le secteur de caractère I marqué en bleu sur l'Annexe 3 ci-jointe illustre des terrains mis de côté en prévision d'aménagements résidentiels à densité plus élevée. Il est situé à distance des quartiers résidentiels établis et la hauteur et la densité des constructions ne devraient pas nuire aux utilisations des sols attenants.

Vision

La vision pour ce secteur est d'établir un immeuble d'habitation qui est vertical dans sa conception de manière à consacrer une plus grande surface à l'aménagement paysager et aux zones-tampon autour de la propriété. Ce bâtiment sera situé dans un emplacement à l'image d'un parc et on entend le situer au centre de la propriété de façon à l'empêcher d'empiéter sur les échappées le long du réseau de sentiers.

Normes d'aménagement

La hauteur des immeubles d'habitation proposés ne devrait pas dépasser sept étages et la densité devrait être fonction d'un logement pour chaque surface de 90 mètres carrés de superficie de terrain.

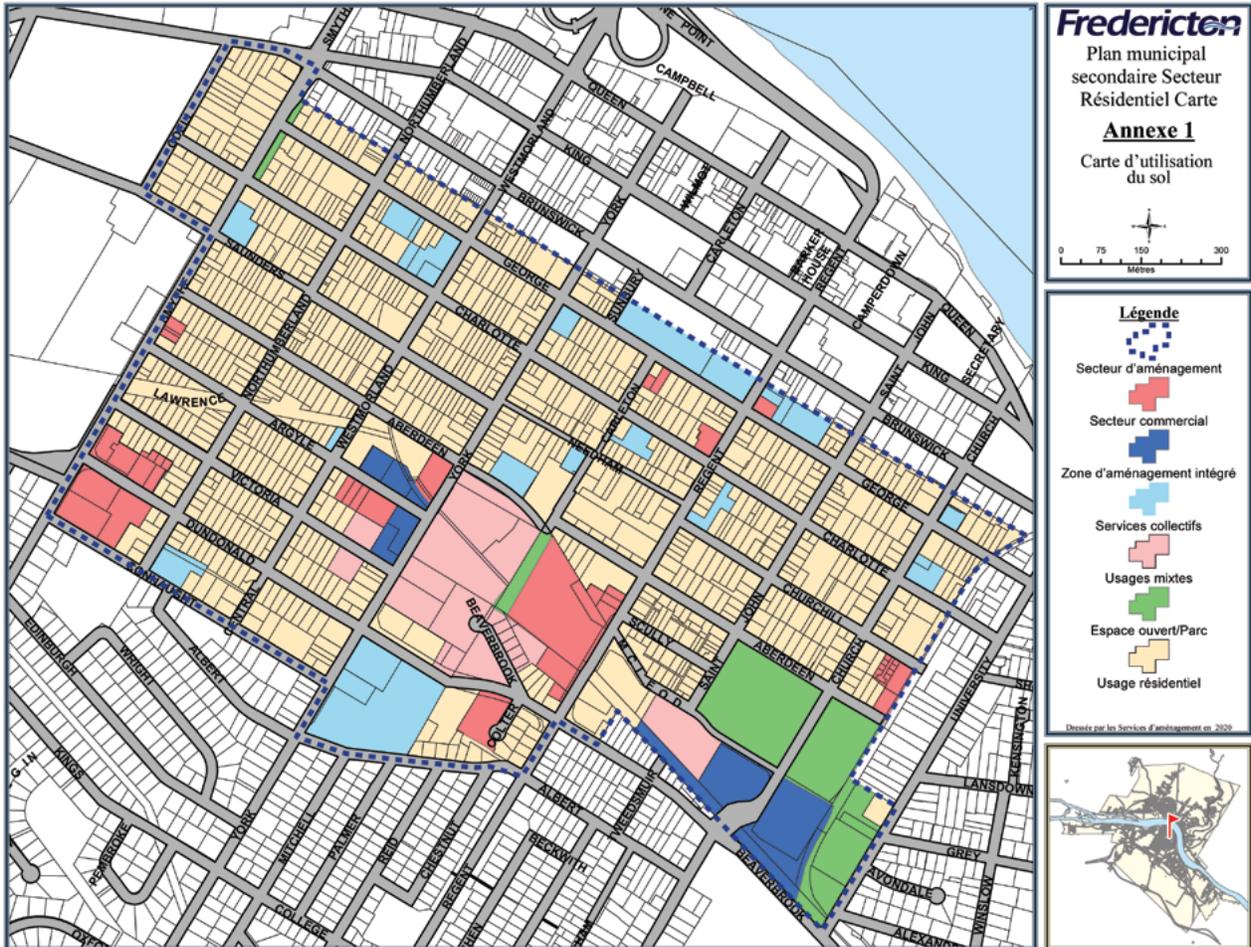
Les caractéristiques normalisées de conception des bâtiments telles que les marges de retrait, les densités, l'aménagement paysager, la texture extérieure des bâtiments et les matériaux de construction utilisés à l'extérieur seront toutes examinées dans le cadre d'un accord au sens de l'article 39 pour assurer un aménagement de qualité.

Avant d'envisager la possibilité d'aménager tout raccordement futur de la rue Church à la rue Beaverbrook, des mesures telles que l'établissement d'un cul-de-sac sur la rue Church et la rue St. John seront examinées.

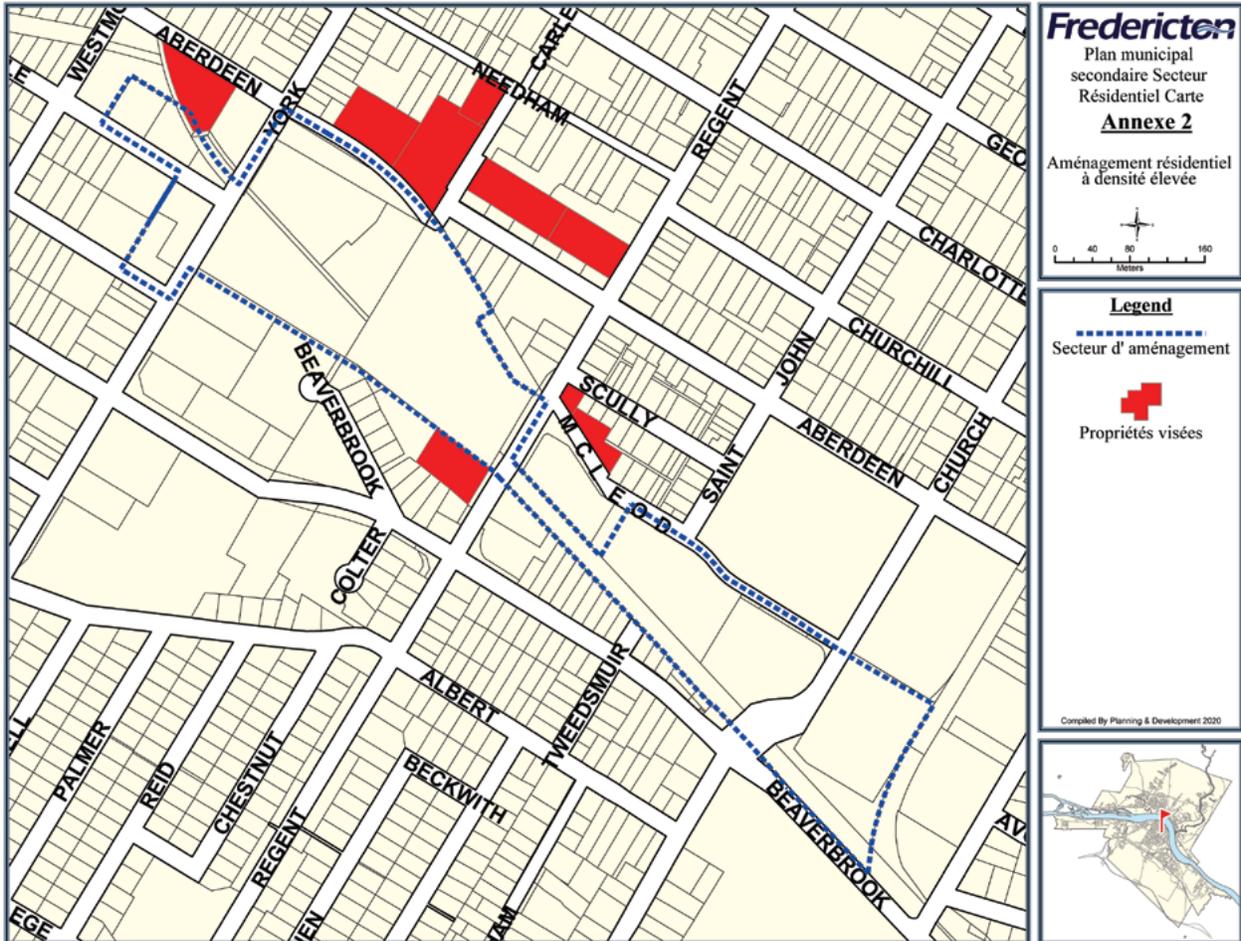
Usages proposés

Le conseil municipal étudiera les propositions d'aménagement visant la construction dans ce secteur d'immeubles d'habitation à densité plus élevée.

Annexe 1



Annexe 2



Annexe 3

