



Septembre 2021

TERRAIN D'EXPOSITION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

PLAN MUNICIPAL SECONDAIRE

DRAFT



www.fredericton.ca

Fredericton



Remerciements

La Ville de Fredericton, y compris le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick, est située sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik (Malécites). La Ville de Fredericton s'est engagée à entreprendre un processus continu de réconciliation et de renforcement des relations avec les Premières Nations, qui vivent sur ces terres depuis des temps immémoriaux.

Table des matières

1.0 INTRODUCTION	01
1.1 Survol historique	02
1.2 Permettre la transformation	04
1.3 But et objectifs	05
1.4 Secteur de planification	06
2.0 CONDITIONS EXISTANTES	9
2.1 Contexte politique	10
2.1.1 Stratégie de croissance de Fredericton	11
2.1.2 Imagine Fredericton : Le plan municipal	12
2.1.3 Principaux enjeux et possibilités	13
2.1.4 Partenariats : Avancer ensemble	14
2.1.5 Réconciliation : Respect du territoire traditionnel des Wolastoqiyik	16
2.1.6 Croissance durable : Accroître la densité du noyau sud	17
2.1.7 Logement abordable : Favoriser l'innovation et l'inclusion	18
2.1.8 Liens avec l'espace ouvert : Connecter le réseau vert	19
2.1.9 Installation à utilisation conjointe : Élargir les possibilités de loisirs intérieurs	19
2.1.10 Liaisons routières : Construire un réseau routier avec finesse	21
2.1.12 Au cœur de la vie locale : Un rôle communautaire en expansion pour le terrain d'exposition	22
2.1.13 Secteurs protégés du champ de captage : S'adapter à la contrainte	24
2.1.14 Transports en commun : Créer un lien plus direct	25

3.0 VISION	27
3.1 Principes	28
3.2 Composantes clés de l'aménagement	29
3.2.1 Fredericton Exhibition Limited	29
3.2.2 Installation à utilisation conjointe	30
3.2.3 Espaces extérieurs polyvalents	31
3.2.4 Secteur résidentiel	32
3.2.5 Secteur à usage mixte	33
3.2.5 Secteur commercial	34
3.2.7 École	35
3.2.8 Nouvel espace ouvert	36
3.2.9 Réseau de mobilité	37
4.0 SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT ADAPTATIF	39
4.1 Aperçu des scénarios	40
4.2 Scénario A : Réaménagement intégral	43
4.2.1 Niveau de partenariat externe	43
4.2.2 Description	43
4.2.3 Possibilités et contraintes	45
4.3 Scénario B : Développement négocié	47
4.3.1 Niveau de partenariat externe	47
4.3.2 Description	47
4.3.3 Possibilités et contraintes	49
4.4 Scénario C : Développement léger	51
4.4.1 Niveau de partenariat externe	51
4.4.2 Description	51
4.4.3 Possibilités et contraintes	53
4.5 Points de contrôle de prise de décision	55

5.0 POLITIQUES.....	59
5.1 Utilisation du sol et forme bâtie	60
5.1.1 Généralités.....	60
5.1.2 Installations de Fredericton Exhibition Limited	64
5.1.3 Installation à utilisation conjointe	69
5.1.4 Secteur résidentiel	71
5.1.5 École au format urbain	80
5.1.6 Usage commercial et mixte	81
5.2 Domaine public.....	84
5.2.1 Considérations générales relatives à la conception des espaces publics	87
5.2.2 Liaisons et circulation	88
5.2.3 Hiérarchie des rues.....	90
5.2.4 Parcs	96
5.3 Entretien.....	98
5.3.1 Généralités.....	98
6.0 MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....	101
6.1 Mesures de mise en œuvre	102
6.1.1 Pouvoir conjoint de prise de décision	102
6.1.2 Fredericton Exhibition Limited	104
6.1.3 Ville de Fredericton.....	104
6.2 Calendrier/phases.....	105
6.2.1 Phase 1 : Début (avant l'établissement des accords structurels)	105
6.2.2 Phase 2 : Milieu (pendant l'établissement des accords structurels).....	107
6.2.3 Phase 3 : Fin (aménagement des terres restantes).....	108

Liste des figures

Figure 1	Espace concerné par le plan.....	07
Figure 2	Avancer ensemble	14
Figure 3	Carte des enjeux clés (possibilités/défis).....	26
Figure 4	Comparaison de trois scénarios d'aménagement adaptatif.....	41
Figure 5	Scénario A : Développement intégral.....	46
Figure 6	Scénario B : Développement négocié.....	50
Figure 7	Scénario C : Développement léger.....	54
Figure 8	Diagramme de l'arbre décisionnel.....	57
Figure 9	Hauteur maximale pour l'aménagement résidentiel	72
Figure 10	Obstacles urbains/interfaces avec le domaine public (résidentiel)	73
Figure 11	Exemple de stationnement intérieur dans un bloc.....	78
Figure 12	Obstacles urbains/interfaces avec le domaine public (usage mixte/commercial)	82
Figure 13	Rue locale.....	93
Figure 14	Rue des festivals.....	94
Figure 15	Améliorations de la rue Smythe.....	95
Figure 16	Calendrier et phases de mise en œuvre.....	109

1.0 Introduction

Le plan municipal secondaire pour le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick (NBEX) fournit la vision, le cadre général et les politiques d'aménagement dans le secteur, conformément au Plan municipal de la Ville de Fredericton, Imagine Fredericton. Ce plan est le résultat d'un partenariat entre la Ville de Fredericton et Fredericton Exhibition Limited qui, après un vaste processus de consultation publique, ont élaboré un plan d'aménagement du site, lequel constitue la base du présent plan municipal secondaire.¹

Ce plan municipal secondaire doit être axé sur l'avenir, tout en restant respectueux de l'emplacement du site, qui fait partie du territoire traditionnel des Wolastoqiyik, et de son héritage agricole de près de 150 ans.

¹ Pour plus de renseignements généraux, y compris le processus de préparation du plan, veuillez consulter le plan d'aménagement du site du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick.

1.1 SURVOL HISTORIQUE

Les Wolastoqiyik, le peuple de la belle et abondante rivière, vivent le long des rives de la rivière Wolastoq (rivière Saint-Jean) depuis des temps immémoriaux. L'identité, le mode de vie et la culture des Wolastoqiyik sont intrinsèquement liés à la rivière. Historiquement, ce peuple a pêché et chassé le long de ces rives, produisant d'incroyables cultivateurs, artistes, menuisiers, potiers et constructeurs de canots. Au contact des Européens, la Nation Wolastoqiyik ainsi que les Nations Mi'gmaq et Passamaquoddy signent des traités de paix et d'amitié entre 1725 et 1779. De nos jours, le bassin hydrographique contient de nombreux sites patrimoniaux et de nombreuses traces des peuplements et des activités des Wolastoqiyik, et les terres conservent une importance culturelle pour ce peuple.

Après l'arrivée des Européens, le terrain d'exposition a été un lieu de rassemblement important à Fredericton : un endroit pour célébrer l'agriculture et tenir des activités qui continuent d'attirer des visiteurs de toute la province et d'ailleurs. Aujourd'hui, Fredericton Exhibition Limited organise plus de 50 événements chaque année sur le terrain. En plus de NBEX, l'organisation produit deux des plus grands événements de la région de la capitale, soit le salon de l'auto personnalisée FREXROD et le Freddy Beach Ribfest.



Ces événements attirent plus d'un demi-million de visiteurs chaque année, ce qui fait du terrain d'exposition l'un des lieux les plus fréquentés annuellement de la ville, voire le plus fréquenté. Chaque année, plus de 100 artistes locaux montent sur la scène du terrain d'exposition, mettant ainsi en valeur nos talents locaux.

Au fil des ans, Fredericton Exhibition Limited et le terrain d'exposition ont évolué, et les besoins culturels de Fredericton ont changé. Avec la mise hors service de l'hippodrome, une partie importante des terrains peuvent faire l'objet d'un nouvel examen, stimulant l'imagination des habitants de Fredericton.

Le présent plan illustre les possibilités de reconfiguration du terrain d'exposition actuel de manière à mieux desservir le noyau sud et la grande région de Fredericton, en créant de nouveaux partenariats, en contribuant à la réconciliation et en reconnaissant les droits des Premières Nations, en élargissant l'infrastructure sociale et en créant des lieux au service de la vie quotidienne. Il reconnaît également le rôle essentiel joué par Fredericton Exhibition Limited dans la culture et l'économie de la ville et explore comment, grâce à l'amélioration de ses espaces essentiels, elle peut continuer à croître et à réussir sur ce site pour les générations à venir.

1.2 PERMETTRE LA TRANSFORMATION

Grâce à un partenariat de collaboration, Fredericton Exhibition Limited et la Ville offrent une possibilité générationnelle de transformer physiquement, culturellement et socialement le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick. Cette transformation permettra de concrétiser un nouvel avenir collaboratif pour la capitale, fondé sur les aspirations des nombreuses personnes qui vivent, travaillent, jouent et s'amuse dans la région. Cet avenir reconnaîtra la riche histoire et l'importance de ces terres traditionnelles pour les Wolastoqiyik, de la cueillette, et du passé de célébration et d'agriculture de Fredericton, tout en relevant la barre en matière d'aménagement urbain durable et inclusif, où installer de nouvelles maisons, entreprises et commodités.

Le rôle joué par Fredericton Exhibition Limited dans la communauté ira au-delà des événements, pour devenir une partie intégrante de la vie quotidienne et du tissu social de Fredericton. En tant que champion

de la production alimentaire locale et de l'esprit communautaire, Fredericton Exhibition Limited deviendra un animateur de conversations et de relations, réunissant des activateurs communautaires, des innovateurs et des créateurs pour favoriser un puissant écosystème de créativité, de culture et de talent.

Ce plan municipal secondaire vise à exploiter l'occasion remarquable offerte par les terrains NBEX et à réaliser le plein potentiel des terrains pour Fredericton Exhibition Limited, la Ville de Fredericton et les habitants de Fredericton. Doté d'un cadre flexible de politiques, ce plan établit la base d'un aménagement réussi. L'engagement et l'investissement soutenus des partenaires, ainsi que le soutien des gens de Fredericton, seront essentiels au succès de l'aménagement final et à la réalisation de la vision de ce plan pour les terrains NBEX.


1.3 BUT ET OBJECTIFS

Le plan municipal secondaire pour les terrains NBEX est guidé par une coentreprise réunissant deux parties : Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton. La création du plan a été guidée par le comité mixte d'aménagement du site (CMAS), composé d'intervenants clés des deux parties. Le plan municipal secondaire fournit une voie à suivre pour que le futur aménagement polyvalent des terrains de NBEX profiter à la fois à Fredericton Exhibition Limited et à la Ville.

Les objectifs du projet ont été établis au début du projet par le CMAS et définissent ce que le plan d'aménagement du site doit permettre de réaliser.

Voici les objectifs du projet :

- » Créer une vision audacieuse, novatrice et prometteuse pour l'avenir du terrain d'exposition;
- » Élaborer des objectifs de planification, des politiques et des propositions qui répondent aux aspirations immédiates et à long terme en matière d'aménagement de la Ville et de Fredericton Exhibition Limited et permettent de maximiser la valeur du site pour les deux partenaires;
- » Contribuer à la viabilité financière et à l'évolution de Fredericton Exhibition Limited à son emplacement actuel et répondre aux pressions existantes liées à l'aménagement à l'intérieur et à l'extérieur du site;
- » Harmoniser et faire progresser toutes les priorités et tous les plans de croissance municipaux applicables, en veillant à ce que le plan municipal secondaire soit intégré aux cadres et initiatives de planification actuels de la Ville;

- 
- » Refléter les diverses valeurs de la communauté, définies grâce à de véritables discussions;
 - » Aménager les terrains d'une manière compatible avec l'utilisation qui est faite des terres environnantes et en respectant les fonctions communautaires existantes;
 - » Utiliser les principes du développement durable et contribuer à la résilience globale de Fredericton aux changements climatiques;
 - » Communiquer la nouvelle vision du site de manière convaincante et conviviale par des méthodes graphiques et écrites;
 - » Faire en sorte que le plan d'aménagement du site constitue la base d'un plan municipal secondaire.

1.4 SECTEUR DE PLANIFICATION

Le terrain d'exposition est un site exceptionnellement grand et relativement sous-développé établi au sein du noyau urbain de Fredericton. Le secteur de planification englobe le terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick et ses installations, qui sont situés dans le noyau sud de la Ville de Fredericton, le long de la rue Smythe, entre les parcs Wilmot et Odell (figure 1). Ces terres font partie des terres traditionnelles des Wolastoqiyik.

Le secteur de planification abrite toutes les installations et tous les terrains de Fredericton Exhibition Limited. Ce site est l'endroit où se tient l'exposition annuelle NBEX, la plus grande foire agricole du Canada atlantique, en plus de nombreux autres événements, foires commerciales et festivals majeurs. (Une exploration exhaustive de la zone et de son histoire est fournie à l'annexe A : Rapport de base du plan d'aménagement du terrain d'exposition, et une description détaillée de l'état et du contexte du site se trouve à la section 2 : Conditions existantes du même document.)



**FIGURE 1 | ESPACE CONCERNÉ
PAR LE PLAN**



2.0 Conditions existantes

Cette section traite de l'état actuel du site, ainsi que des enjeux clés concernant l'aménagement du site. Ces enjeux clés, y compris les possibilités et les contraintes, ont guidé la création de ce plan municipal secondaire. (Pour un aperçu plus détaillé des conditions existantes du site, voir le plan d'aménagement du site du terrain d'exposition du Nouveau-Brunswick et le rapport connexe à l'annexe A.)

2.1 CONTEXTE POLITIQUE

Comme indiqué dans les objectifs du projet, il est essentiel que le plan municipal secondaire soit harmonisé avec toutes les priorités et tous les plans de croissance municipaux auxquels il est assujéti et les fasse progresser. Cette harmonisation garantira que le plan municipal secondaire est intégré aux cadres et initiatives de planification actuels de la Ville et répond aux besoins définis des gens de Fredericton.

Les principaux plans municipaux auxquels le plan répond sont la Stratégie de croissance de Fredericton et Imagine Fredericton : le Plan municipal.

2.1.1 Stratégie de croissance de Fredericton

La Stratégie de croissance de Fredericton (2017) détermine où et comment la Ville de Fredericton devrait croître au cours des 25 prochaines années. Fredericton a connu et devrait continuer de connaître une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne provinciale, dépassant les 90 000 habitants d'ici 2041. La Stratégie de croissance a déterminé que le terrain d'exposition est juste à l'extérieur du « centre de gravité » ou d'activité actuel de la Ville, mais à l'intérieur du « noyau urbain », une zone clé pour l'intensification et la croissance de l'aménagement sur terrain intercalaire. La densité résidentielle brute cible pour le noyau urbain est de 90 personnes par hectare. Cet objectif devrait être atteint grâce à l'intensification, avec des aménagements de 2 à 4 étages le long des routes principales nord-sud (y compris la rue Smythe) et avec certains sites

intérieurs pouvant atteindre 10 étages. La Stratégie de croissance comprend l'analyse, le contexte et l'orientation du plan municipal de la Ville – Imagine Fredericton.

Le plan municipal secondaire pour NBEX tient compte de l'intensification requise par le plan de croissance, en recommandant des scénarios qui favorisent les formes résidentielles de hauteur moyenne, résidentielle de grande hauteur et à usage mixte dans le secteur de planification, augmentant ainsi le nombre de résidents vivant dans le noyau sud. Cette intensification rendra également le site plus dynamique, facilitera une liaison plus active avec la rue Smythe et créera un lien avec le centre-ville en créant de nouvelles liaisons de transport actif grâce aux nouvelles rues connectées et aux espaces ouverts.

2.1.2 Imagine Fredericton : Le plan municipal

Imagine Fredericton est le plan municipal légal de la Ville. Éclairé par la Stratégie de croissance, Imagine Fredericton établit neuf objectifs communautaires avec un cadre d'utilisation des terres et des politiques pour le développement futur de la ville. De plus, le terrain d'exposition est situé dans le noyau urbain de la structure urbaine de la ville et dans l'affectation de terrain du noyau sud. Comme le noyau urbain devrait pouvoir accueillir environ 8 000 personnes de plus, soit un quart de la croissance de la ville jusqu'en 2041, le site offre une excellente occasion dans le noyau sud en ce qui a trait à l'intensification et à l'aménagement sur terrain intercalaire.

Les politiques générales d'Imagine Fredericton appuient diverses utilisations potentielles dans le terrain d'exposition. L'aménagement sur terrain intercalaire résidentiel compatible et les utilisations à petite échelle commerciales et de bureau sont encouragés dans le noyau sud le long de la rue Smythe dans le cadre de la transition vers le centre-ville. Le besoin de diversification et d'abordabilité en matière de logements à l'échelle de la ville est également abordé, ainsi que de nouvelles installations récréatives (y compris une infrastructure aquatique intérieure et un complexe sportif).

Imagine Fredericton demande un développement durable et des constructions écologiques pour l'avenir et accorde une priorité accrue au transport actif et la connectivité des transports en commun. Le plan soutient également l'expansion des possibilités touristiques, ainsi que la concentration des organisations artistiques et culturelles à proximité d'activités artistiques et culturelles au sein du noyau urbain.

Le plan municipal secondaire du NBEX répond à Imagine Fredericton en planifiant un aménagement qui augmente la densité et offre une diversité de formes de logement plus abordables dans le noyau sud. L'aménagement sera lié aux réseaux de transport actif existants et prévus, offrira de nouvelles possibilités récréatives et renforcera la contribution de Fredericton Exhibition Limited à l'économie et au tourisme.

2.1.3 Principaux enjeux et possibilités

Il existe plusieurs facteurs qui ont une influence sur le terrain d'exposition, en créant à la fois des occasions et des défis pour le nouvel aménagement. Certains de ces enjeux reflètent les conditions physiques ou politiques qui auront des répercussions sur la forme du nouvel aménagement, tandis que d'autres sont liés à la capacité, aux partenariats et à des forces plus intangibles qui auront une incidence sur cet aménagement. Le plan municipal secondaire présente comment il est possible de répondre à ces enjeux et à ces possibilités clés dans le cadre de ses trois scénarios d'aménagement adaptatif (section 4.0).

2.1.4 Partenariats : Avancer ensemble

L'accord foncier pour le terrain d'exposition est unique en ce sens que la Ville est propriétaire des terrains, mais Fredericton Exhibition Limited conserve les droits d'utilisation en vertu de la convention de bail à long terme établie. Dans le

passé, cela a limité les aménagements sur le site, car Fredericton Exhibition Limited ne pouvait pas intensifier ou modifier ses utilisations et la Ville ne recevait aucun revenu fiscal des terrains (figure 2).

FIGURE 2 | AVANCER ENSEMBLE



Nous avons actuellement une occasion importante de sortir de cette situation d'attente grâce à un effort d'aménagement stratégiquement planifié qui profite à la fois à Fredericton Exhibition Limited et à la Ville.

Grâce à ce partenariat, Fredericton Exhibition Limited pourra tirer des revenus de la vente d'une partie des terrains qu'elle contrôle indéfiniment actuellement, des terrains qui pourront être utilisés pour soutenir la durabilité à long terme de l'organisation et de ses installations. La Ville, elle, profitera de l'aménagement des terrains excédentaires grâce aux commodités supplémentaires et aux recettes fiscales qu'elle recevra et obtiendra la capacité d'atteindre les objectifs d'Imagine Fredericton.

L'aménagement d'installations à usage partagé dans la partie du site appartenant à Fredericton Exhibition Limited offre d'importantes possibilités de partenariat. En s'appuyant sur l'injection de

capitaux créée par la vente de terrains excédentaires pour l'aménagement, la Ville ou d'autres partenaires peuvent collaborer avec Fredericton Exhibition Limited pour créer des possibilités d'installations communautaires, événementielles et agricoles à usage partagé qui pourraient être utilisées pour les fonctions liées à NBEX ainsi qu'à des fins publiques et communautaires. Certaines des installations de Fredericton Exhibition Limited approchent de la fin de leur durée de vie, nécessitant un remplacement ou une mise à niveau importante. Certaines installations sont également rigides, ce qui présente des défis quant à leur utilisation et leur adaptation futures. La création d'espaces polyvalents nouveaux ou améliorés augmenterait la capacité de Fredericton Exhibition Limited d'accueillir une plus grande variété d'événements, d'activités et d'organisations dans la région.

2.1.5 Réconciliation : Respect du territoire traditionnel des Wolastoqiyik

Le terrain d'exposition est situé sur le territoire traditionnel de la Nation Wolastoqiyik. Fredericton Exhibition Limited et la Ville devront favoriser une relation continue avec les Premières Nations tout au long de la durée de vie de ce plan pour garantir que les droits fonciers sont respectés et honorés. Des protocoles doivent être établis et

suivis pour s'assurer que toutes les ressources culturelles ou archéologiques trouvées au cours de l'aménagement sont protégées. Ces aménagements offrent également une occasion importante de collaborer avec les Premières Nations sur des projets qui contribueront au renforcement des relations et à la réconciliation.

2.1.6 Croissance durable : Accroître la densité du noyau sud

Le terrain d'exposition offre un potentiel de croissance important dans le cadre du noyau sud, comme établi par Imagine Fredericton et la Stratégie de croissance de Fredericton. Le site peut accueillir des logements nécessaires dans le noyau urbain, ainsi que de nouvelles commodités et de nouveaux services pour la population croissante du centre-ville. Le site peut également ajouter de la densité au noyau sud en redirigeant la pression liée au développement des zones patrimoniales sensibles du secteur Town Plat. Actuellement, le contexte du marché est favorable à la croissance dans la région.

L'augmentation de la densité du site fera également progresser les objectifs de Fredericton Exhibition Limited et de la Ville en augmentant la valeur des terrains excédentaires et en augmentant le montant des recettes fiscales que le site peut générer. Si le marché de l'habitation actuel et les tendances générales de croissance économique se poursuivent, l'aménagement du site pourrait avoir lieu relativement rapidement. Si la croissance économique ralentit, le réaménagement de ce site stratégique et des autres sites du noyau sud pourrait prendre plus de temps.

2.1.7 Logement abordable : Favoriser l'innovation et l'inclusion

Au cours des deux phases de consultation du public et des intervenants, le besoin critique de logements abordables à Fredericton a été très fortement souligné. La demande accrue de logements locatifs, la hausse des coûts de location et la stagnation relative des soutiens financiers et des suppléments au loyer pour les logements abordables contribuent à ce besoin général. En 2019, le taux d'inoccupation des appartements était de 1,4 %, bien en deçà de la moyenne canadienne.

Le plan municipal secondaire visait également à contribuer à la viabilité financière de Fredericton Exhibition Limited. Cela nécessite la vente de terrains à leur valeur marchande pour financer les améliorations du site. Il n'est pas possible de maintenir la viabilité financière de Fredericton Exhibition Limited et de subventionner le logement abordable en accordant des remises pour les terrains. La Ville et Fredericton Exhibition Limited devront être stratégiques dans leur approche pour trouver d'autres moyens de créer de la valeur et des mesures incitatives, afin que le site offre des

logements abordables et devienne une communauté inclusive.

Récemment, le gouvernement fédéral a mis en place d'importantes mesures incitatives et offert du financement pour des projets de construction visant à offrir des logements abordables et locatifs par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au Nouveau-Brunswick, le gouvernement provincial est chargé de fournir des logements abordables. En partenariat avec les gouvernements fédéral et provincial, le terrain d'exposition présente donc une occasion importante de tirer parti de partenariats avec des sociétés privées et sans but lucratif de logement et du financement de la SCHL et du gouvernement provincial pour créer des solutions de logement abordable.

La Ville devrait travailler avec le gouvernement provincial, la SCHL et des fournisseurs de logements abordables pour établir des partenariats créatifs afin de fournir des logements abordables dans le cadre de l'aménagement des terrains de NBEX.

2.1.8 Liens avec l'espace ouvert : Connecter le réseau vert

Le terrain d'exposition est situé dans un emplacement exceptionnel par rapport aux parcs et sentiers de la ville. Il se trouve à proximité des parcs O'Dell et Wilmot et est connecté au réseau de sentiers de South Riverfront qui, avec les sentiers Valley et Crosstown qui y sont connectés, relie la plupart des principales destinations et les quartiers centraux de la ville.

Il est donc possible de créer de nouveaux espaces ouverts dans le terrain d'exposition pour créer de nouvelles liaisons avec les espaces ouverts et les sentiers adjacents. Il existe également la possibilité pour NBEX d'étendre certaines parties d'événements dans les espaces ouverts municipaux pour encourager une plus grande participation de la communauté et activer ainsi ces espaces.

2.1.9 Installation à utilisation conjointe : Élargir les possibilités de loisirs intérieurs

Grâce à la consultation du public et des intervenants, ainsi qu'aux discussions avec la Ville et Fredericton Exhibition Limited, on a déterminé qu'il manque d'espaces ouverts intérieurs de taille moyenne à grande accessibles au public pour les rassemblements communautaires et les activités sportives et récréatives au centre-ville. Des événements comme les matchs de sport communautaire organisé (par exemple le soccer, le basket-ball et le volley-ball en salle), ainsi que de plus petits événements comme les cours de danse et de gymnastique, nécessitent un espace pour pouvoir être offerts dans la zone centrale de la ville. De telles installations existent dans la ville, comme le complexe sportif de Nashwaaksis, mais elles sont généralement situées dans des emplacements

périphériques qui ne répondent pas aux besoins actuels ou futurs prévus des quartiers du centre-ville et du noyau sud.

Il serait possible de créer un complexe sportif à utilisation conjointe grâce à un partenariat entre Fredericton Exhibition Limited et la Ville ou un autre partenaire. Le complexe devrait être conçu pour répondre aux exigences d'utilisation d'un complexe agricole en plus d'offrir des installations récréatives accessibles au public, comme indiqué ci-dessus. Le partenariat entre Fredericton Exhibition Limited et une autre entité soutiendrait le financement et la programmation de l'installation. Il serait possible de conclure un accord où Fredericton Exhibition Limited peut utiliser l'installation pour ses événements plus importants, pendant sa saison la plus achalandée, tandis que le partenaire serait en mesure d'organiser l'utilisation de l'installation pendant le reste de l'année, donnant au public l'accès

à des activités sportives ou récréatives. Comme pour le complexe sportif de Nashwaaksis, un partenariat pourrait être établi avec une école pour permettre à une certaine partie de l'installation d'être utilisée comme gymnase principal de l'école pendant l'année scolaire, puis ouverte à la communauté et à Fredericton Exhibition Limited pendant les mois d'été. Cela pourrait également profiter à l'école en offrant un espace de gymnase adjacent supplémentaire au-delà de ses besoins de base, pour les situations où un espace supplémentaire est souhaité ou requis.

Dans l'ensemble, une installation à usage conjoint sur le site pourrait grandement profiter à Fredericton Exhibition Limited et à tout autre partenaire potentiel et pourrait devenir le principal moyen de créer un espace intérieur plus polyvalent pour tous les types d'activités.

2.1.10 Liaisons routières : Construire un réseau routier avec finesse

L'accès aux zones à l'ouest des installations actuelles de Fredericton Exhibition Limited est très limité. Seule la rue Saunders fait face à cette zone le long de la limite nord. Les accès publics ou privés à travers la partie est du site, qui sont alignés avec la rue Aberdeen ou la rue Argyle, seront importants pour améliorer les liaisons avec la rue Smythe ainsi que les reconfigurations connexes de l'aménagement du terrain d'exposition. Cela pourrait être un moyen d'établir une plus grande connectivité dans l'ensemble du site.

2.1.11 Emplacement de l'école : Des synergies pour une communauté plus complète

Le gouvernement provincial envisage de déménager l'école intermédiaire de la rue George au centre-ville de Fredericton. On a déterminé que

le terrain d'exposition constitue une possibilité, étant donné son emplacement dans le noyau sud en pleine croissance et son accès inégalé à de grands espaces de parc. L'aménagement d'une école sur le site devrait se faire d'une manière qui n'entre pas en conflit avec les opérations de Fredericton Exhibition Limited. Pour que soit atténué au minimum le coût de renonciation de ces terrains de première importance, l'école devrait également être créée dans un format urbain, ce qui nécessite un emplacement et une empreinte physique beaucoup plus petits qu'une nouvelle école typique.

Les écoles au format urbain sont généralement des bâtiments à plusieurs étages orientés sur la rue qui partagent des espaces publics ouverts et des installations de loisirs adjacents pour leurs terrains de jeu et leurs gymnases. Les terrains pour une école au format urbain seraient acquis dans le cadre d'une entente avec le gouvernement

provincial, basée sur une évaluation à la juste valeur marchande, ou par un échange potentiel de terrains contre les terrains de l'école existante sur la rue George. Si un échange de terrains devait avoir lieu, les terrains acquis deviendraient assujettis à la même entente relative aux revenus de vente que celle qui existe actuellement entre Fredericton Exhibition Limited et la Ville.

Une école sur le site aiderait à créer une communauté complète et propice à la marche, assurerait l'activation quotidienne du site et permettrait des synergies avec les espaces ouverts environnants, les installations récréatives potentielles et la programmation agricole, récréative et communautaire unique de Fredericton Exhibition Limited. Bien que cette école ne soit pas cruciale pour la réussite de l'aménagement, elle répondrait au besoin important d'avoir une école dans le noyau urbain et permettrait à ce secteur d'attirer plus de familles avec des enfants.

2.1.12 Au cœur de la vie locale : Un rôle communautaire en expansion pour le terrain d'exposition

Lorsqu'on a demandé aux gens quels mots ils utiliseraient pour décrire l'avenir du terrain d'exposition, le terme le plus souvent mentionné était « communauté », soulignant le désir que le site s'intègre davantage dans la vie quotidienne des résidents, des visiteurs et des quartiers environnants. Avec l'identité agricole qu'il maintient et ses importantes installations polyvalentes, l'organisme Fredericton Exhibition Limited a l'occasion unique de jouer un nouveau rôle en tant qu'animateur communautaire clé en rassemblant les gens.

Il existe plusieurs organismes communautaires, de services et de loisirs à proximité du terrain d'exposition, y compris ses voisins directs : le Stepping Stone Senior Centre, le Capital Winter Club et le Centre culturel. Cette proximité offre à Fredericton Exhibition Limited l'occasion d'établir des partenariats qui renforceront l'intégration du site dans la vie quotidienne des gens de Fredericton.

Il est possible d'élargir le rôle actuel de Fredericton Exhibition Limited et d'adopter l'agriculture urbaine tout en offrant de l'éducation grâce à des partenariats. L'établissement de synergies avec d'autres organisations agricoles et communautaires de la région pourrait être un moyen efficace

d'activer le site les jours sans événement. La création de nouvelles installations ou la rénovation d'installations existantes permettrait de mieux intégrer certains éléments, notamment des espaces événementiels, de rassemblement ou de marché et des cuisines communautaires, qui pourraient être loués à d'autres organisations locales pour générer des revenus et renforcer la communauté. De cette façon, Fredericton Exhibition Limited pourrait contrer la perception actuelle d'« inactivité » les jours sans événement. L'activation des espaces extérieurs par l'ajout d'une capacité événementielle et sportive à l'aire de stationnement permettrait également de lutter contre la perception d'inactivité.

2.1.13 Secteurs protégés du champ de captage : S'adapter à la contrainte

Les secteurs protégés du champ de captage, comme définis par le *Décret de désignation du secteur protégé des champs de captage* en vertu de la *Loi sur l'assainissement de l'eau*, présentent la plus importante contrainte sur la propriété. La zone A, qui couvre toute la partie nord-ouest du site, restreint sévèrement les utilisations aux espaces résidentiels et ouverts. Si des assouplissements pour permettre des usages supplémentaires sont techniquement possibles, ils sont rares et un plan d'aménagement à long terme ne devrait pas s'appuyer sur cette possibilité. Ainsi, le plan devra s'assurer que seuls des espaces résidentiels et ouverts sont prévus pour ce secteur.

Cependant, s'il y a un changement dans la capacité perçue d'appliquer des assouplissements aux règlements provinciaux à l'avenir, la présence d'éléments d'agriculture urbaine de faible intensité, y compris des utilisations provisoires comme de petits jardins communautaires, de l'agriculture commerciale sur de petites parcelles ou de l'agriculture de recherche,

devrait être fortement encouragée dans tout le site. Cela ne devrait être envisagé que lorsqu'il est prouvé que les propositions ne créent pas de risque excessif pour la qualité des eaux souterraines sous le site. Pour prouver cela, il faudra probablement des méthodes de drainage par séparation uniques et des études justificatives d'experts qui décrivent l'efficacité et les risques des mesures proposées. Une attention particulière devrait être portée aux futurs changements potentiels dans l'interprétation du libellé pertinent dans le *Décret de désignation du secteur protégé du champ de captage – Loi sur l'assainissement de l'eau* lorsque des activités d'agriculture urbaine sont planifiées.

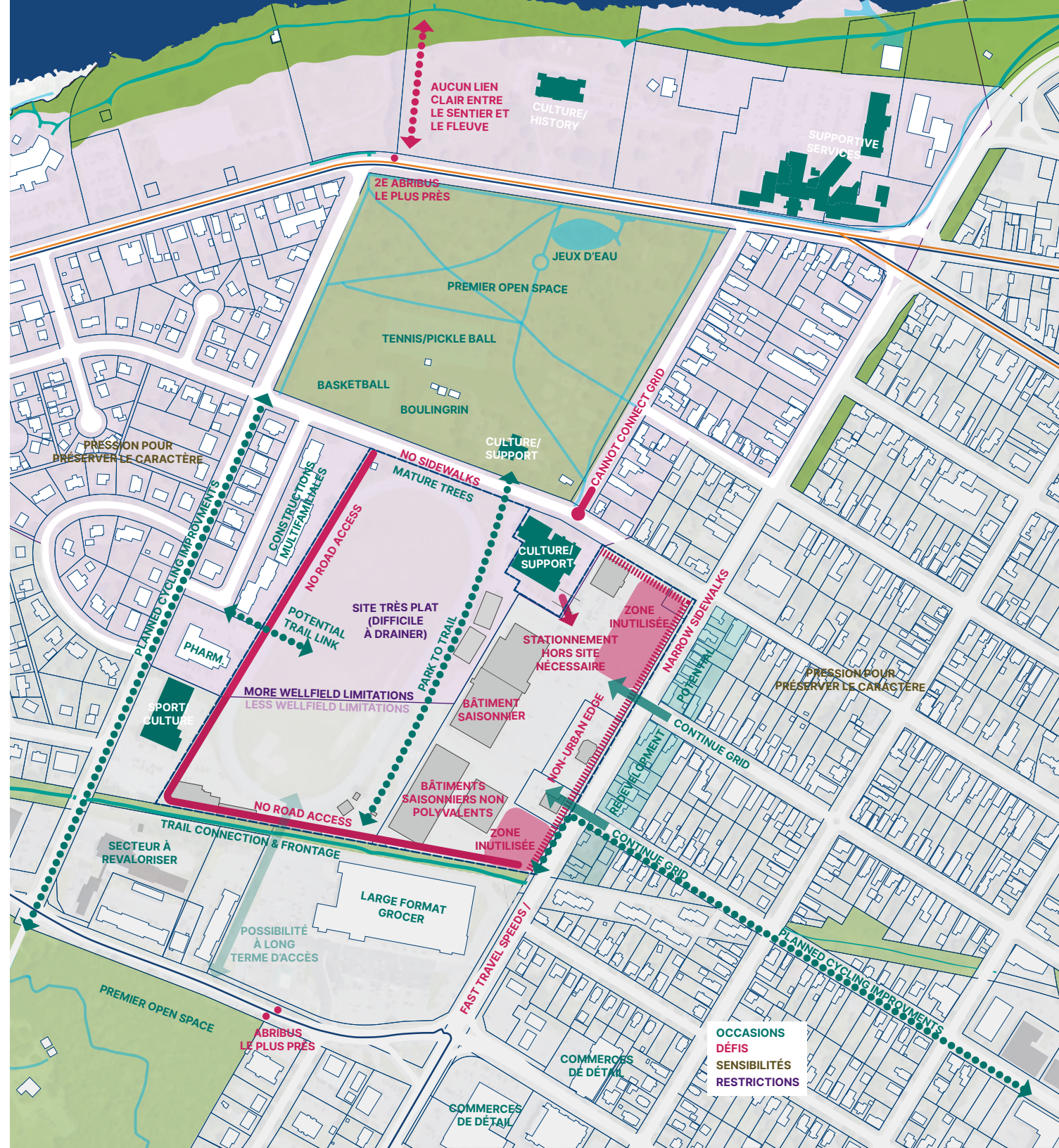
Une exemption a été accordée le 14 avril 2021 pour l'aménagement dans le secteur de planification afin de permettre spécifiquement l'entretien et l'accès, en utilisant les routes publiques et les services publics, pour les utilisations proposées autorisées dans la zone A. Tout aménagement futur dans le secteur de planification doit respecter les conditions décrites dans l'exemption.

2.1.14 Transports en commun : Créer un lien plus direct

Il n'y a actuellement aucun service de transport public se rendant directement au terrain d'exposition. Le nouvel aménagement du site et les installations communautaires environnantes (parc Wilmot, le Stepping Stone Senior's Centre et le Centre culturel) bénéficieraient d'une liaison plus directe avec les transports en commun, une fois que la demande sera suffisante.

Compte tenu de l'accroissement spectaculaire prévu de la densité des aménagements sur le site, la Ville devrait reconfigurer ses itinéraires de transport en commun actuels et fournir un service de transport en commun à haute fréquence vers le site pour soutenir l'aménagement et l'accès au noyau sud en général. Ce nouveau service de transport en commun aidera également Fredericton Exhibition Limited à devenir un lieu attrayant pour une plus grande diversité de programmes à l'échelle communautaire.

**FIGURE 3 |
CARTE DES ENJEUX CLÉS
(POSSIBILITÉS/DÉFIS)**



3.0 Vision

La vision correspond à l'aspiration générale en ce qui concerne l'aménagement du terrain d'exposition. Elle décrit à quoi ressemblera le terrain d'exposition à l'avenir et l'impression qu'il donnera, une fois l'aménagement terminé.

Cette vision a été définie à partir des désirs combinés de Fredericton Exhibition Limited, de la Ville, des intervenants du projet et du public. Elle est éclairée par cinq principes généraux qui ont été intégrés au plan et à toutes les décisions prises concernant le projet. Ensemble, la vision et les principes forment la base de trois scénarios adaptatifs d'aménagement présentés à la section 4.

L'aménagement intégrera le terrain d'exposition dans la vie quotidienne des gens de Fredericton, favorisera la croissance dans le noyau sud et créera de nouvelles commodités pour les quartiers environnants et la ville tout en accueillant toutes les façons dont ce secteur a été utilisé historiquement. Le site sera activé grâce à de nouvelles liaisons, des espaces publics et des installations améliorées qui appuieront l'utilisation quotidienne du site tout en soutenant un large éventail d'événements.

Le terrain d'exposition favorisera une croissance durable et attirera plus de personnes dans le noyau urbain de Fredericton. Utilisant les normes de conception les plus élevées, l'aménagement sera sûr, inclusif et universellement accessible.

3.1 PRINCIPES

Les principes du plan municipal secondaire ont été définis à partir des objectifs du projet ainsi que des commentaires recueillis lors de la consultation du public et des intervenants. Les principes ont orienté toute prise de décision et guideront tout aménagement futur dans le secteur de planification. Les principes du plan sont les suivants :

Partenariats : Fredericton Exhibition Limited et la Ville de Fredericton travailleront en collaboration avec les Premières Nations et d'autres partenaires pour réaliser la vision du site.

Élévation : Le plan renforcera le rôle de Fredericton Exhibition Limited à Fredericton, contribuant à sa durabilité globale et à son intégration au sein de la communauté tout en conservant ses racines agricoles.

Valorisation communautaire : En plus de Fredericton Exhibition Limited et de la Ville de Fredericton, le plan réunira d'autres intervenants et organisations afin de trouver des synergies utiles pour les quartiers environnants et la grande communauté de Fredericton.

Développement durable : Le plan contribuera à la durabilité économique, culturelle, sociale et environnementale de Fredericton.

Consultation et inclusion : Le plan demandera et tiendra compte de divers points de vue, et fera la promotion de principes de conception qui favorisent l'inclusion dans la mise en œuvre de la vision du site, reconnaissant que ces perspectives et approches enrichiront les résultats finaux de l'aménagement de la zone.

3.2 COMPOSANTES CLÉS DE L'AMÉNAGEMENT

Neuf éléments clés composent les scénarios d'aménagement. Ensemble, ces composantes servent à réaliser la vision de rassembler les habitants de Fredericton grâce à un sentiment d'appartenance à la communauté, avec des commodités et des aménagements qui activeront le secteur et des liens avec le reste de la ville. Les composantes clés sont les éléments constitutifs de l'examen des trois scénarios adaptatifs de la section 4.



3.2.1 Fredericton Exhibition Limited

Dans le cadre de cette vision, tous les scénarios font en sorte que les installations et les fonctions de Fredericton Exhibition Limited restent sur le site. Les scénarios varient selon lesquels des bâtiments sont conservés et améliorés et lesquels sont entièrement remplacés. Les changements apportés aux bâtiments de Fredericton Exhibition Limited leur permettront d'être plus utiles pour une plus grande variété d'événements, avec une plus grande utilisation des installations destinées aux événements en toute saison.



3.2.2 Installation à utilisation conjointe

Deux des trois scénarios de la section 4 envisagent de nouveaux espaces intérieurs polyvalents qui seraient fournis grâce à des partenariats avec Fredericton Exhibition Limited. L'objectif est que les espaces soient utilisés par Fredericton Exhibition Limited pour des événements et soient disponibles comme complexe sportif pour d'autres programmes ou activités communautaires en dehors des événements. Les espaces intérieurs partagés seraient utilisés à la fois par Fredericton Exhibition Limited et par ses partenaires, contribuant à la multifonctionnalité souhaitée du site.



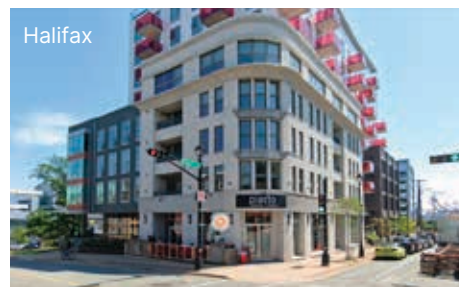
3.2.3 Espaces extérieurs polyvalents

Tous les scénarios proposés envisagent un espace extérieur polyvalent et multifonctionnel. Ces espaces polyvalents sont destinés à être utilisés pour des stationnements, des scènes ou l'accueil d'événements, au besoin, par Fredericton Exhibition Limited ou d'autres utilisateurs du site. Lorsqu'ils ne sont pas utilisés à ces fins, ils seraient convertis en divers espaces extérieurs actifs temporaires, comme des terrains de sport, des marchés extérieurs, des espaces de spectacle communautaires ou des espaces de rassemblement.



3.2.4 Secteur résidentiel

Les logements sur le site amèneront de nouveaux résidents et ajouteront du dynamisme à la région. Cette création de logements s’harmonise également avec Imagine Fredericton et la Stratégie de croissance, qui demandent une densité résidentielle plus élevée dans le noyau sud. Les utilisations résidentielles aideront également à tirer le meilleur parti possible de l’extrémité nord du site, où l’aménagement est limité en raison des règlements sur la protection du champ de captage. Les trois scénarios de la section 4 prévoient qu’au moins 20 % des unités résidentielles seront des logements abordables.



3.2.5 Secteur à usage mixte

Les espaces à usages mixtes comprendront des utilisations commerciales au rez-de-chaussée des immeubles, avec des résidences au-dessus. Cette forme d'aménagement contribue à activer la rue et à créer des quartiers piétonniers, car les résidents ont un accès facile aux biens et services commerciaux. L'aménagement à usage mixte peut également aider à la création d'unités de logement abordables.



3.2.5 Secteur commercial

Les utilisations commerciales du site compléteront les activités de Fredericton Exhibition Limited et viseront à soutenir l'intendance agricole et la production locale grâce à des entreprises comme les marchés d'alimentation locaux, les brasseries ou les restaurants. Elles aideront à maintenir le site actif au quotidien et permettront aux nouveaux résidents et aux quartiers environnants de tirer parti de commodités et de services accessibles à pied.



3.2.7 École

En concluant un partenariat avec le gouvernement provincial, il est possible de fournir une école intermédiaire au format urbain sur le site. L'école bénéficierait de la proximité avec de grands espaces ouverts et des installations polyvalentes, qui seraient utilisées à la place de terrains réservés à l'école. Comme l'établissement d'une école ici dépend de nombreux facteurs supplémentaires relatifs aux partenariats, ce site peut également être aménagé en tant qu'espace résidentiel supplémentaire. Bien que l'école ne soit pas l'élément le plus crucial pour la réussite générale de l'aménagement, elle répondrait au besoin important d'avoir une école dans le noyau urbain et permettrait à ce secteur d'attirer plus de familles avec des enfants.



3.2.8 Nouvel espace ouvert

L'espace ouvert est un élément clé dans les trois concepts, qui relie le reste des composantes ensemble. L'espace ouvert créera une connexion à travers le centre du site, permettant de relier le parc Odell au parc Wilmot, et servira d'aire d'agrément pour les nouveaux résidents, les communautés environnantes et tous ceux qui visitent Fredericton Exhibition Limited et le Centre culturel.



3.2.9 Réseau de mobilité

Les rues sont un élément essentiel de l'espace public dans les trois scénarios. Les rues seront sûres et agréables pour tous les utilisateurs et tous les modes de transport grâce aux larges trottoirs, aux arbres de rue et aux rues à circulation réduite. Les bâtiments et les paysages de rue seront conçus pour être conviviaux pour les piétons, universellement accessibles et utilisés en toute saison. Les voies d'accès pour les véhicules plus gros, comme les camions transportant le bétail et les autobus scolaires, seront stratégiquement situées pour réduire au minimum les conflits avec les autres utilisations du site.

Les sections 4.0 et 5.0 qui suivent présentent les scénarios d'aménagement adaptatif et les politiques qui seront utilisés pour réaliser la mise en œuvre du plan.

Le plan municipal secondaire de NBEX est unique en ce qu'il ne contient pas de carte de la future utilisation des terrains. Contrairement à la plupart des plans municipaux secondaires, le plan présente trois scénarios d'aménagement possibles. Bien que les trois scénarios aient les mêmes phases initiales d'aménagement, les principales décisions d'investissement (installation à usage conjoint, complexe sportif, école, espace polyvalent extérieur, etc.) conduiront l'aménagement vers un des scénarios, ou vers une combinaison de scénarios.

Il faut donc garder cette approche en tête lors de la lecture du plan.

Pour réaliser la mise en œuvre du plan, la Ville et Fredericton Exhibition Limited travailleront en collaboration pour déterminer quelles sont les possibilités d'aménagement appropriées. Les politiques contenues dans le plan constitueront le fondement de toute prise de décision. Chaque phase de l'aménagement proposé doit donc être conforme à la politique du plan tout en progressant vers la mise en œuvre des scénarios d'aménagement. Au fur et à mesure que le secteur est réaménagé, il faudra se concentrer de plus en plus sur la réalisation d'un ou de plusieurs scénarios.

4.1 Aperçu des scénarios

4.2 Scénario A : Réaménagement intégral

4.3 Scénario B : Développement négocié

4.4 Scénario C : Développement léger

4.5 Points de contrôle de prise de décision

4.0 Scénarios de développement adaptatif

Le plan municipal secondaire prévoit trois scénarios d'aménagement polyvalent pour permettre divers avenir pour le site. Ces trois scénarios reflètent différents niveaux de partenariat et de besoin de financement externe. De cette façon, le plan permet à l'aménagement d'être réalisé de façon cohérente avec l'intention et la vision, tout en s'adaptant aux circonstances, aux partenariats et aux possibilités de financement changeants. Au fur et à mesure que le projet avance, les résultats des travaux d'aménagement ne correspondront probablement pas exactement à ce qui est décrit dans les scénarios d'aménagement présentés.

4.1 APERÇU DES SCÉNARIOS

Le plan municipal secondaire a été structuré pour être en mesure de répondre aux nouveaux partenariats et défis et aux nouvelles sources de financement et possibilités au fur et à mesure qu'ils se présentent. Bien que les prévisions concernant le marché aient éclairé le plan, ce contexte est également susceptible de changer tout au long de la réalisation du plan. Le fait d'inclure un éventail de scénarios d'aménagement adaptatif a permis d'intégrer une certaine flexibilité au plan.

La plupart des éléments clés du plan sont les mêmes dans les trois scénarios. Les éléments critiques qui varient selon les scénarios sont :

- » La configuration spatiale des composantes du site;
- » La superficie des terrains dédiés à chaque composante;
- » Le niveau global d'investissement externe nécessaire pour l'aménagement;
- » Le niveau de partenariat requis pour réaliser l'aménagement.

FIGURE 4 | COMPARAISON DE TROIS SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ADAPTATIF



Le niveau de partenariat déterminera dans quelle mesure il est possible d'inclure des installations à usage conjoint sur le site ainsi que le calendrier de construction, ce qui orientera la répartition des éléments sur le site aux étapes initiales ou intermédiaires de l'aménagement. Les partenariats à grande échelle les plus importants comprennent des ententes potentielles entre la Ville, Fredericton Exhibition Limited, le gouvernement provincial et des tiers, y compris des groupes sans but lucratif. Cela pourrait permettre l'établissement d'une école au format urbain (financée par le gouvernement provincial) et d'un complexe sportif/agricole géré et utilisé conjointement, qui pourraient partager certains besoins en espaces.

La possibilité d'établir d'autres partenariats est importante et ne devrait pas être négligée. Il faut chercher à obtenir des partenariats de financement importants pour la création de nouveaux espaces d'exposition améliorés avec le gouvernement provincial ou fédéral. Il faut également établir des partenariats avec des organismes sans but lucratif, avec le gouvernement provincial et avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le financement et la création de logements abordables dans le cadre de l'aménagement. Des partenariats de financement à plus petite échelle entre Fredericton Exhibition Limited et les nombreuses entités locales à vocation sociale, récréative, éducative ou culturelle qui pourraient opérer sur le site devraient être recherchés. Cela permettrait de garantir que les installations nouvelles ou améliorées de l'aménagement servent les visiteurs du site comme prévu par le plan.

4.2 SCÉNARIO A : RÉAMÉNAGEMENT INTÉGRAL

4.2.1 Niveau de partenariat externe

Le scénario A imagine à quoi pourrait ressembler l'aménagement avec des partenariats externes et des investissements initiaux importants de la part de la Ville et d'autres partenaires, en plus du réinvestissement de Fredericton Exhibition Limited.

4.2.2 Description

Fredericton Exhibition Limited et installations à usage conjoint

Des investissements externes précoces permettent à ce scénario de constituer le changement le plus spectaculaire en ce qui a trait à la configuration globale du site. Le scénario suppose l'aménagement d'installations de Fredericton Exhibition Limited et à usage conjoint entièrement nouvelles, ce qui permet à Fredericton Exhibition Limited de rétablir sa présence sur le site sans se limiter à l'emplacement et à la configuration actuels de ses bâtiments.



Dans ce plan, les installations de Fredericton Exhibition Limited sont situées le long de la bordure sud du site afin d'éviter le secteur protégé A du champ de captage, qui fait l'objet de restrictions plus importantes. Les espaces à usage conjoint proposés, y compris un complexe agricole et sportif, servent d'espaces intérieurs polyvalents destinés à des événements pour Fredericton

Exhibition Limited et garantissent un accès et des divertissements pour le public tout au long de l'année. Ces nouvelles installations sont soutenues par de grands espaces extérieurs polyvalents, conçus pour accueillir le stationnement, l'organisation et l'accueil d'événements et une programmation informelle. Dans l'ensemble, Fredericton Exhibition Limited obtient l'espace d'exposition le plus polyvalent, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, des trois scénarios.

Usage mixte

Avec Fredericton Exhibition Limited comme point d'ancrage au sud du site, une publicité complémentaire à usage mixte est proposée le long de la rue Smythe et une rue de festival interne avec façade commerciale. La rue du festival pourrait être fermée aux véhicules pour les événements, créant une expérience axée sur les piétons qui attirerait les activités de Fredericton Exhibition Limited vers le nord. Semblables à la rue du festival, de nouveaux espaces ouverts orientés nord-sud sont intégrés

aux nouvelles installations et servent de pelouse avant des centres d'événements. Les espaces ouverts nord-sud relieront Fredericton Exhibition Limited au nouvel aménagement environnant.

École au format urbain

Ce scénario répond également à un engagement précoce de fournir une école au format urbain sur le site. L'école bénéficie d'un emplacement le long de la rue Smythe, près de Fredericton Exhibition Limited, des installations à usage conjoint et des parcs publics adjacents, ce qui réduit le besoin de terrains scolaires désignés, séparés des installations récréatives et sportives autonomes. Si elle est construite, l'école au format urbain répond à un besoin important d'une école dans le noyau sud et attirera plus de familles à vivre ici.

Résidentiel

Ce scénario s'adresse au secteur protégé restreint du champ de captage A en localisant des espaces résidentiels et ouverts dans le coin nord-ouest de

la zone du plan. De nouvelles liaisons routières permettront d'accéder aux rues Saunders et Smythe, prolongeant ainsi le modèle d'îlot Town Plat dans le site.

Espace ouvert

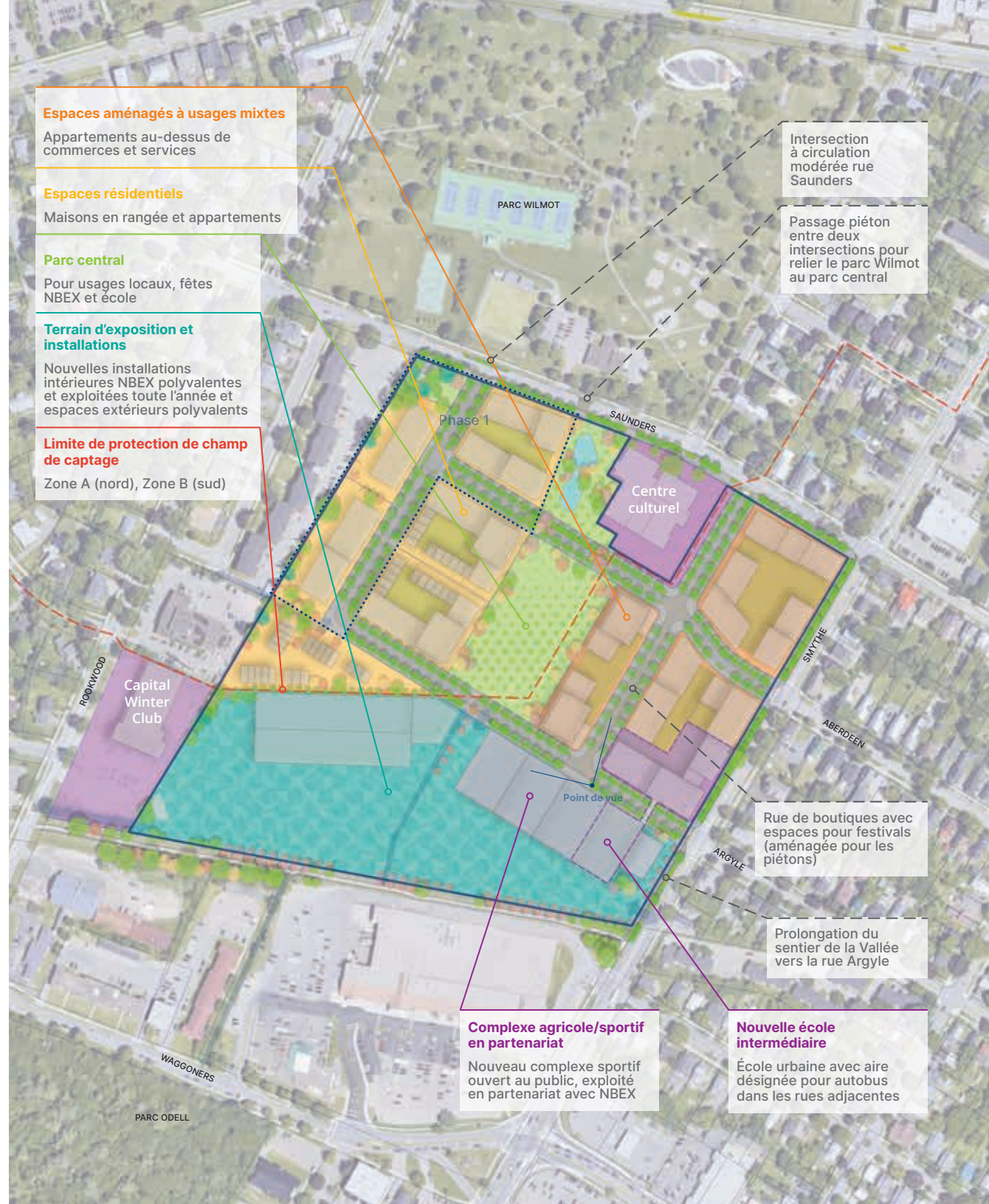
De nouveaux espaces ouverts offrent des commodités aux résidents, permettant des rassemblements et des célébrations qui complètent Fredericton Exhibition Limited, et reliant le site aux parcs Odell et Wilmot au sud et au nord respectivement. Le scénario A augmente les possibilités de synergies programmatiques et spatiales entre le Capital Winter Club et Fredericton Exhibition Limited. Ceci est principalement réalisé en positionnant le parc central pour devenir le tissu conjonctif entre Fredericton Exhibition Limited et le Stepping Stone Senior Centre et le Centre culturel, donnant une communauté qui a un espace ouvert dynamique et connectif en son cœur.

4.2.3 Possibilités et contraintes

Le scénario A offre le plus de possibilités de transformation importante et planifiée en permettant aux utilisations d'être entièrement repositionnées sur le site de la manière la plus propice à l'aménagement et aux opérations soutenues de Fredericton Exhibition Limited. Cependant, la dépendance du scénario à l'égard de partenariats externes le rend également le plus complexe, le plus difficile et le plus axé sur l'extérieur, ce qui le rend plus difficile à mettre en œuvre. Des accords de partenariat clés devraient être établis dès le début pour permettre les investissements nécessaires à la réussite du scénario.

**FIGURE 5 |
SCÉNARIO A :
DÉVELOPPEMENT
INTÉGRAL**

- Résidentiel
- Usages mixtes
- Commercial
- NBEX et partenaires
- Espaces ouverts
- Rétention des eaux de ruissellement
- Espace extérieur polyvalent



4.3 SCÉNARIO B : DÉVELOPPEMENT NÉGOCIÉ

4.3.1 Niveau de partenariat externe

Le scénario B imagine un aménagement avec quelques investissements en partenariat vers les phases initiales ou intermédiaires du plan.

4.3.2 Description

Fredericton Exhibition Limited et installations à usage conjoint

Dans ce scénario, Fredericton Exhibition Limited conserve sa position à l'extrémité est du site en améliorant considérablement les bâtiments du Coliseum et du Capital Exhibit Centre. Des rénovations substantielles de ces bâtiments créeraient 4 600 mètres carrés (50 000 pieds carrés) d'espace événementiel intérieur toute l'année.

Finalement, grâce à des partenariats, les granges existantes sont remplacées par un complexe agricole/terrain partagé qui, comme dans le scénario A, permettrait 5 500 mètres carrés supplémentaires (60 000 pieds carrés) d'espace événementiel intérieur



polyvalent en toute saison et une plus grande utilisation publique pendant les périodes de non-événement. Les espaces polyvalents extérieurs à surface dure finiraient par s'étendre autour du sud de cette nouvelle installation, formant une boucle pour se connecter aux nouveaux espaces ouverts centraux du côté ouest de Fredericton Exhibition Limited.

École au format urbain

Le coin sud-ouest pourrait être réservé pour une école potentielle ou réaménagé en espace résidentiel pour compléter le bord ouest. L'accès à l'école serait probablement situé juste au nord de Valley Trail, à l'extrémité sud de la parcelle du Capital Winter Club. Cet emplacement permet de prendre la décision concernant l'école à un stade ultérieur de l'aménagement, sans avoir d'impact sur la position globale des autres éléments du site; cependant, l'école serait située de manière moins optimale que si elle se trouvait sur la rue Smythe, comme dans le scénario A.

Usage mixte

Un usage mixte est proposé dans le coin nord-est du site, adjacent au Centre culturel. Cela fournirait un point d'ancrage important aux rues Smythe et Saunders, offrant des services et des commodités accessibles à pied aux résidents nouveaux et existants. Pour un accès aux nouveaux quartiers résidentiels, une extension de rue formalisée d'Aberdeen est proposée, afin de créer une connexion avec Town Plat. Enfin, le scénario prévoit l'aménagement éventuel d'espaces commerciaux le long de la rue Smythe pour créer une interface plus active et un sentiment d'enceinte pour Fredericton Exhibition Limited et ses espaces événementiels extérieurs polyvalents.

Résidentiel

Comme dans le scénario A, l'aménagement résidentiel et les espaces ouverts seraient principalement situés dans le coin nord-ouest du site et s'étendraient plus au sud le long de la bordure ouest de la zone du plan.

Espace ouvert

Le scénario B crée également de nouvelles relations uniques entre les espaces polyvalents de Fredericton Exhibition Limited, configurés pour permettre des utilisations sportives et récréatives de plein air, et un nouveau système de parc central qui relie toutes les utilisations au parc Wilmot et au sentier Valley. Il en découle un espace de connexion central qui aiderait à créer un sentiment de communauté entre le Stepping Stone Senior Centre, le Centre culturel, l'école potentielle et Fredericton Exhibition Limited, en plus de fournir une interface avec les nouveaux quartiers résidentiels.

4.3.3 Possibilités et contraintes

Grâce au maintien et à la rénovation des bâtiments les plus adaptables de Fredericton Exhibition Limited, le scénario B nécessite moins de partenariats externes et d'accords de financement. Cependant, un partenariat important sera toujours nécessaire pour la livraison du complexe sportif/agricole à usage conjoint. Bien que le scénario ne crée pas un changement de forme aussi spectaculaire par rapport au scénario A, il fournit tout de même une nouvelle activité importante sur le site par le biais d'un nœud à usage mixte et d'une installation récréative/agricole partagée.

**FIGURE 6 |
SCÉNARIO B :
DÉVELOPPEMENT
NÉGOCIÉ**



Parc central
Pour usages locaux, fêtes NBEX et
possiblement une école

Espaces résidentiels
Maisons en rangée et appartements

Terrain d'exposition et installations
Installations intérieures polyvalentes
NBEX rénovées et exploitées à
l'année, avec espaces extérieurs
améliorés et polyvalents

**Limite de protection de champ
de captage**
Zone A (nord), Zone B (sud)

Possibilité d'école
Lieu propice pour
une école

Intersection à
circulation modérée
rue Saunders

**Espaces aménagés à
usages mixtes**
Appartements au-dessus
de commerces

SAUNDERS

Phase 1

Centre
culture

Espace
commercial

Point de vue

SWYTHE

ABERDEEN

ARGYLE

Prolongation du
sentier de la Vallée
vers la rue Argyle

**Complexe agricole/sportif
en partenariat**
Nouveau complexe sportif
ouvert au public, exploité
en partenariat avec NBEX

ROCKWOOD

Capital
Winter
Club

PARC ODELL

WAGGONERS

- Résidentiel
- Usages mixtes
- Commercial
- NBEX et partenaires
- Espaces ouverts
- Rétention des eaux de ruissellement
- Espace extérieur polyvalent



4.4 SCÉNARIO C : DÉVELOPPEMENT LÉGER

4.4.1 Niveau de partenariat externe

Le scénario C envisage l'aménagement sans partenariats ni investissements externes. Dans ce scénario, Fredericton Exhibition Limited compte uniquement sur son propre investissement et le produit des ventes de terrains excédentaires pour moderniser ses installations.

4.4.2 Description

Fredericton Exhibition Limited et installations à usage conjoint

Semblable au scénario B, le scénario C met l'accent sur Fredericton Exhibition Limited en conservant sa position actuelle le long de l'extrémité est du site. Dans ce cas, toutes les installations sont conservées et mises à niveau, y compris les granges, pour les rendre plus adaptées aux événements toutes saisons. La rénovation du Capital Event Center et du Coliseum se traduirait



par 4 600 mètres carrés (50 000 pieds carrés) d'espace événementiel polyvalent toute l'année, tandis que des rénovations stratégiques des étables et des écuries prolongeraient leur durée de vie et amélioreraient modérément leur capacité à accueillir des immeubles non agricoles.

Commercial

Les baux commerciaux seraient situés à l'extrémité est du site et pourraient être réaménagés par Fredericton Exhibition Limited à un stade ultérieur pour fournir une façade commerciale supplémentaire afin d'activer les espaces événementiels extérieurs polyvalents de la rue Smythe et de Fredericton Exhibition Limited.

Résidentiel

L'aménagement se concentre sur le côté ouest, avec un espace ouvert délimitant la transition entre Fredericton Exhibition Limited et les nouveaux quartiers résidentiels. L'accès aux quartiers résidentiels serait concentré sur le bord nord du site, avec des accords d'accès en place pour permettre un accès supplémentaire à l'intersection Aberdeen à la rue Smythe lorsque Fredericton Exhibition Limited n'organise pas d'événements.

École au format urbain

Comme dans le scénario B, un espace dans le coin sud-ouest pourrait être réservé pour un site scolaire ou aménagé à des fins résidentielles avec un accès situé juste au nord de Valley Trail, à l'extrémité sud de la parcelle du Capital Winter Club. Cela serait décidé à mi-parcours dans la vie de l'aménagement.

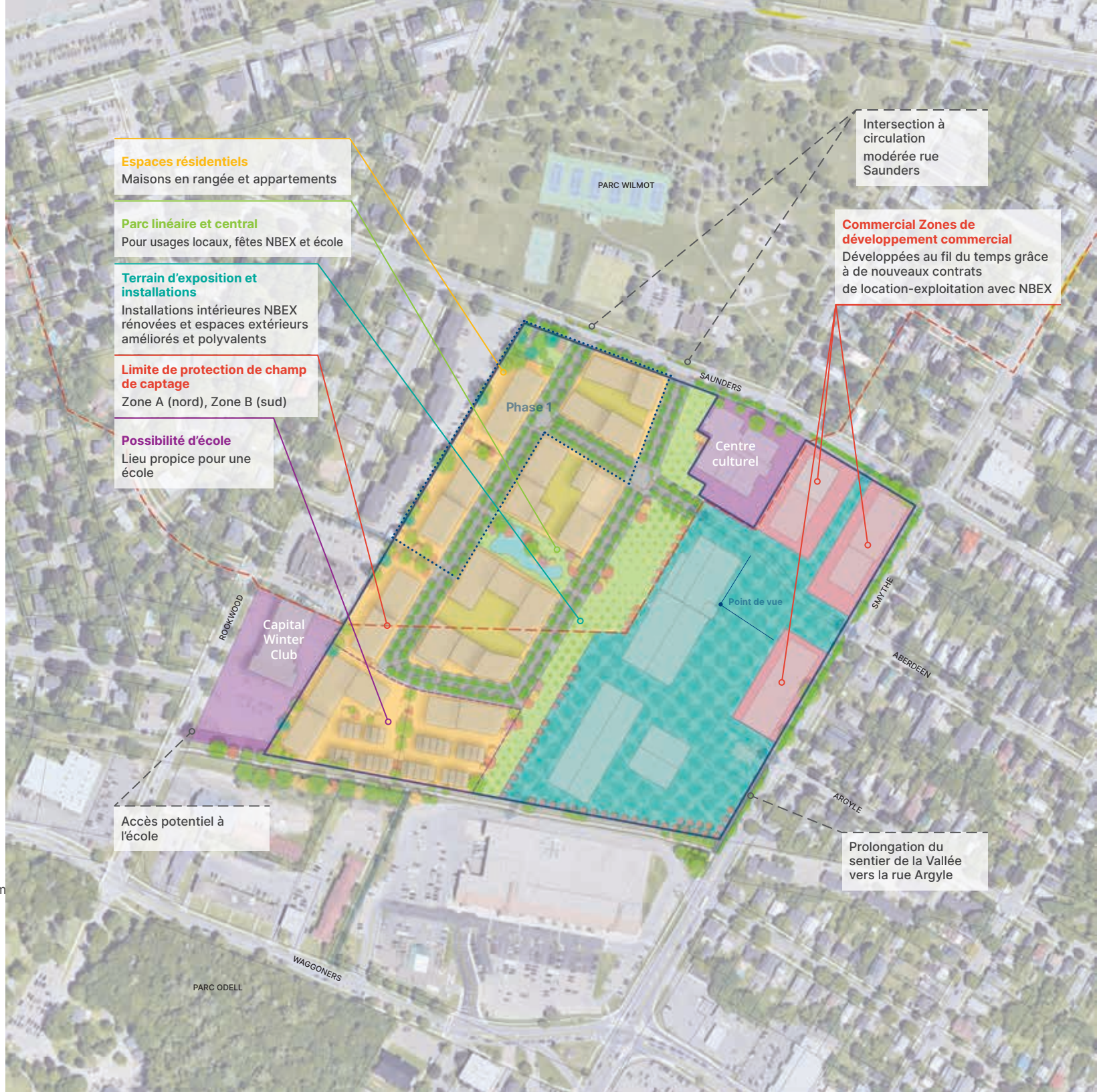
Espace ouvert

Le scénario C crée de nouvelles possibilités d'espaces ouverts locaux et de célébration entre les installations et les espaces polyvalents de Fredericton Exhibition Limited et les nouvelles zones résidentielles. En positionnant ces nouveaux espaces ouverts comme usage médiateur, on leur fera également jouer un rôle de connectivité, reliant tous les usages au parc Wilmot et au sentier de la vallée. Il en découle un espace de connexion central qui aiderait à créer un sentiment de communauté entre le Stepping Stone Senior Centre, le Centre culturel, l'école potentielle et Fredericton Exhibition Limited, en plus de fournir une interface avec les nouvelles composantes résidentielles.

4.4.3 Possibilités et contraintes

Le scénario C ne nécessite aucun partenariat ou accord de financement externe majeur. Pour cette raison, il n'y a pas d'installations à usage conjoint et il n'y a pas assez de capitaux provenant du produit de la vente de terrains pour construire de nouvelles installations pour les grands événements. Cela en fait le scénario le plus simple à mettre en œuvre. Le scénario fournirait une activité supplémentaire sur le site, mais ne bénéficierait pas de certaines des transformations plus importantes et des nouveaux espaces proposés dans les scénarios A et B, qui pourraient être rendus possibles grâce à des partenariats et des investissements externes.

**FIGURE 7 |
SCÉNARIO C :
DÉVELOPPEMENT
LÉGER**



- Résidentiel
- Usages mixtes
- Commercial
- NBEX et partenaires
- Espaces ouverts
- Rétention des eaux de ruissellement
- Espace extérieur polyvalent



4.5 POINTS DE CONTRÔLE DE PRISE DE DÉCISION

Les scénarios décrivent une gamme de futurs possibles pour le terrain d'exposition. À ce stade, l'engagement dans l'un des scénarios n'est pas nécessaire. Le conseil municipal, le conseil d'administration de Fredericton Exhibition Limited et l'autorité décisionnelle conjointe devraient explorer le potentiel de partenariats et d'investissements externes avant de s'engager dans une trajectoire d'aménagement souhaitée sur le site. Le degré de partenariats souhaité et atteint déterminera en fin de compte quel scénario sera mis en œuvre.

De plus, la flexibilité des approches de scénario permettra à des partenariats d'émerger au fur et à mesure que le projet se développe. De nouveaux partenariats n'interrompront pas de manière significative les processus d'aménagement du site, mais pourraient changer le scénario privilégié pour les futures décisions d'aménagement.

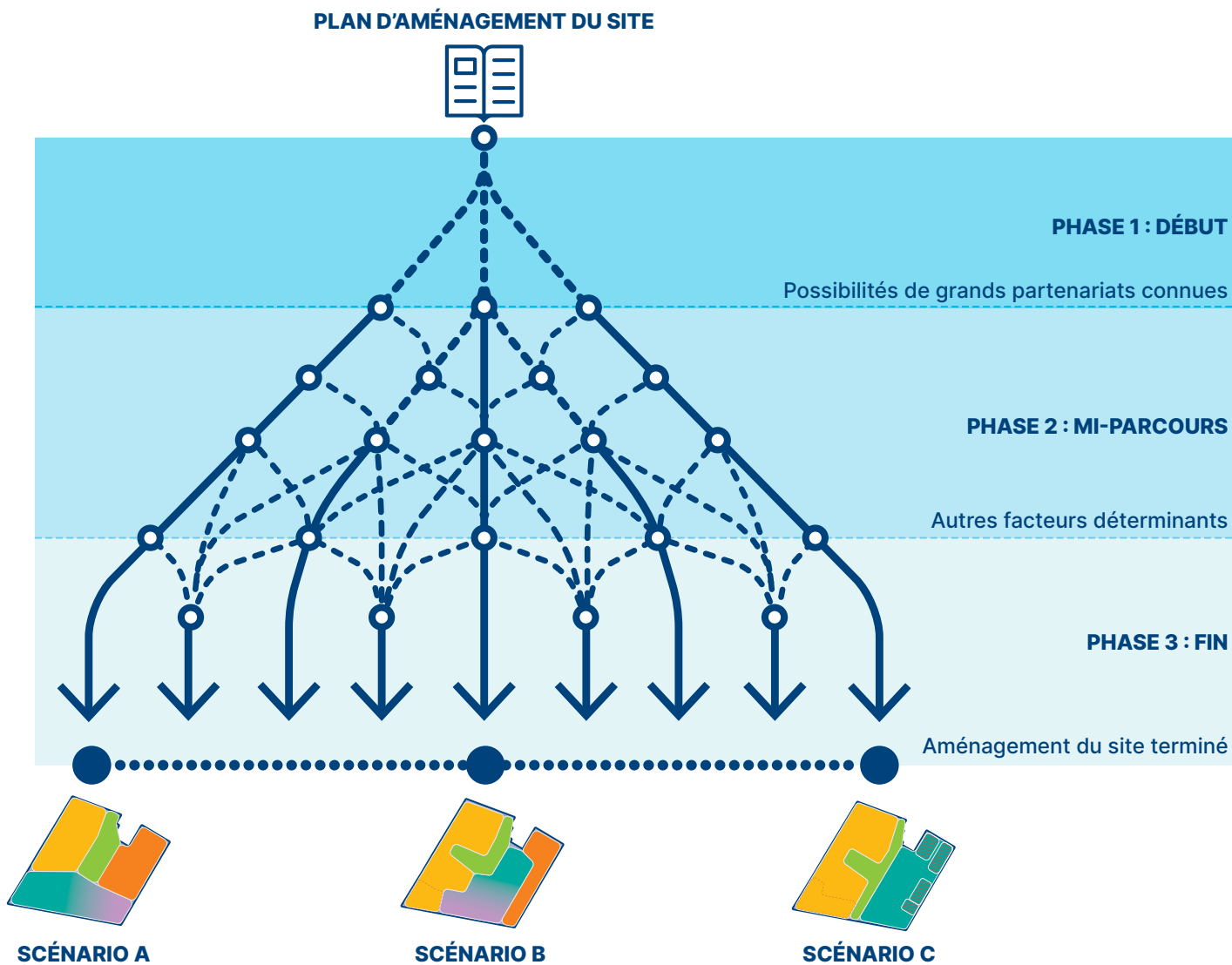
Les trois scénarios configurent le résidentiel de la même manière dans le coin nord-ouest du site. La vente et l'aménagement de terrains peuvent être initiés ici avant que de grands partenariats et une trajectoire de scénario privilégié n'aient été déterminés. Cela éliminera la pression sur le court échéancier de la nécessité d'établir des partenariats et laissera à toutes les parties suffisamment de temps pour établir la confiance et les relations afin d'assurer le succès du projet.

Parallèlement aux ventes de terrains, Fredericton Exhibition Limited et la Ville, ainsi que d'autres partenaires potentiels, travailleront à la conclusion d'ententes conjointes pour le financement des nouvelles installations. Ce point de contrôle de décision et le niveau d'investissement engagé à ce moment-là permettront à Fredericton Exhibition Limited de déterminer s'il est possible de construire des installations entièrement nouvelles, comme dans le scénario A, de nouvelles installations communes, plus similaires au scénario B, ou uniquement des améliorations aux installations existantes comme dans le scénario C.

Selon le moment et le montant des investissements engagés, la décision peut être prise quant à savoir si Fredericton Exhibition Limited se déplacera vers l'extrémité sud du site ou restera dans sa position actuelle à l'est. Cela influencera grandement la configuration du reste du site et la façon dont l'aménagement s'y déroulera.

Parallèlement, le niveau d'engagement envers une école sur le site et l'emplacement de Fredericton Exhibition Limited permettront soit sa construction rapide le long de la rue Smythe, soit la désignation d'une parcelle par ailleurs résidentielle sur le bord ouest du site qui sera aménagée à une étape ultérieure. Il est prévu à l'heure actuelle que les parcelles résidentielles et l'espace ouvert qui les accompagnent à l'intérieur du site commenceront à être aménagés. La décision finale est de savoir si l'aménagement le long de la rue Smythe se poursuivra sous forme de baux d'aire de stationnement liés à Fredericton Exhibition Limited ou sous forme de terrain vendu et réaménagé pour un nouvel aménagement à usage mixte.

FIGURE 8 | DIAGRAMME DE L'ARBRE DÉCISIONNEL





5.0 Politiques

Les stratégies suivantes s'appliquent à tous les scénarios. Les politiques portent sur l'utilisation globale des terres, la forme bâtie, la circulation, le domaine public et la viabilisation.

Elles guident la manière dont les éléments clés de chaque scénario doivent être construits et la manière dont ils seront assemblés, assurant la continuité globale et la qualité de l'aménagement tout au long de la vie du plan.

5.1 UTILISATION DU SOL ET FORME BÂTIE

Les politiques d'utilisation des sols et de forme bâtie ont une incidence sur la manière dont chacun des composants clés des scénarios est développé, de la hauteur et de la densité des bâtiments à l'interface entre les espaces privés et publics.

5.1.1 Généralités

Les politiques générales d'utilisation des terres et de forme bâtie s'appliquent à tous les aménagements dans la zone du plan. Des politiques spécifiques pour chacune des composantes clés et des utilisations des terres sont fournies dans les sections 5.1.2 à 5.1.6.

Ressources patrimoniales

- a) Assurer le repérage des ressources du patrimoine archéologique ou culturel sur le site avant et pendant l'aménagement.
- b) Travailler en partenariat avec les Premières Nations et le gouvernement provincial pour préserver toutes les ressources du patrimoine archéologique trouvées sur le site.
- c) 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.

Aménagement durable

- d) S'assurer que tout nouvel aménagement sur le site démontre un haut niveau de leadership environnemental et d'innovation. Aider les développeurs à obtenir des certifications net zéro, passives, LEED et/ou environnementales pour les projets.
- e) Encourager le nouvel aménagement à être économe en ressources et en énergie et à respecter ou dépasser les normes de certification établies par le Conseil du bâtiment durable du Canada.
- f) Dans la mesure du possible, incorporer des citernes souterraines ou des solutions d'aménagement à faible impact dans la conception des sites de construction dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.
- g) Encourager les systèmes de réutilisation de l'eau pour les bâtiments et/ou l'aménagement paysager.
- h) Conserver les arbres existants et remplacer ceux qui doivent être supprimés pour l'aménagement, dans la mesure du possible.
- i) Encourager la plantation d'espèces végétales indigènes, dans la mesure du possible, pour réduire la consommation d'eau et contribuer à la valeur écologique de la zone.
- j) Encourager l'utilisation de matériaux de construction de haute qualité et durables.
- k) Célébrer les innovations environnementales sur le site à travers des animations pédagogiques, des projets pilotes, etc.

Interface avec l'espace public

- l) Concevoir des bâtiments pour assurer une surveillance passive de tous les espaces ouverts et des espaces polyvalents, tels que des fenêtres/vitrages importants au premier étage et des entrées fréquentes, et/ou des unités résidentielles au rez-de-chaussée avec leurs entrées principales sur la rue.
- m) Exiger que les bâtiments situés aux coins fournissent des entrées des deux côtés donnant sur les rues, ou au coin. Il peut s'agir d'entrées secondaires ou d'entrées individuelles.
- n) S'assurer que tout l'équipement mécanique, y compris les unités mécaniques du toit, est blindé ou intégré à la conception du bâtiment.
- o) S'assurer que la conception du site, l'échelle du bâtiment et l'emplacement tiennent compte des vents dominants, de la pénétration solaire et de l'impact de l'ombrage sur et hors du site pour éviter la création d'effets microclimatiques défavorables.
- p) Encourager la plantation d'arbres à feuilles caduques, dans la mesure du possible, pour fournir de l'ombre en été et permettre la lumière du soleil en hiver.
- q) Concevoir des aménagements privés, des espaces publics et des rues pour permettre le déneigement et l'entreposage.

Accessibilité

- r) Veiller à ce que les nouveaux aménagements sur le site intègrent une conception universellement accessible et adaptée aux personnes âgées et tiennent compte des différents besoins des personnes ayant différents handicaps (tels que la mobilité, la perte de vision, la perte auditive et les handicaps invisibles) pour accéder à l'environnement bâti.
- s) Encourager la conception universelle des résidences individuelles et des établissements commerciaux pour qu'ils soient accessibles à toutes les personnes, quelle que soit leur capacité.

5.1.2 Installations de Fredericton Exhibition Limited

Fredericton Exhibition Limited et ses fonctions sont l'ingrédient clé des trois scénarios. En soutenant la capacité de Fredericton Exhibition Limited de continuer à fonctionner de manière durable sur le site du noyau sud, on offre la possibilité à tous les Néo-Brunswickois de continuer à profiter de l'exposition et de nombreuses autres célébrations pour les années à venir. Tel que décrit dans la vision d'aménagement, Fredericton Exhibition Limited deviendra plus intégrée au sein de la communauté avec des activités qui attirent les gens sur le site toute l'année.

L'instruction suivante s'applique uniquement aux installations et terrains de Fredericton Exhibition Limited.

Généralités

- a) S'assurer que le nouvel aménagement appuie l'accueil continu de l'exposition annuelle du Nouveau-Brunswick et des activités connexes.

Bâtiments neufs/rénovés

- b) S'assurer que les bâtiments sont multifonctionnels, lors de la mise à jour ou de la création de nouvelles installations.
- c) Envisager des possibilités de partenariat pour faciliter davantage d'activités quotidiennes sur le site lors de la conception ou de la mise à jour des installations.

- d) Collaborer avec les services de soutien communautaire, les services de restauration et les industries locales dans le cadre de la conception des nouvelles installations de Fredericton Exhibition Limited afin de déterminer et d'intégrer des synergies dans la conception des installations qui intégreront davantage Fredericton Exhibition Limited dans la communauté.
- e) S'assurer qu'une entrée pour piétons est fournie, là où les bâtiments neufs ou rénovés de Fredericton Exhibition Limited donnent sur une rue publique. Encourager les façades conçues pour être transparentes et actives, dans la mesure du possible, et concentrer et positionner les utilisations internes de manière à avoir des composants orientés vers l'extérieur adjacents aux rues publiques. Les façades vierges (plus de 40 mètres de long) directement adjacentes aux voies publiques doivent être évitées.
- f) Faire des efforts pour maximiser l'attrait de la façade du bâtiment, dans les cas où des installations nouvelles ou améliorées de Fredericton Exhibition Limited ou à usage conjoint sont directement adjacentes à des espaces publics ouverts. Dans les cas où des bâtiments existants sont placés directement à côté d'espaces publics ouverts, des améliorations de façade telles que de grandes peintures murales d'art public de haute qualité devraient être introduites pour aider à créer un sentiment d'appartenance et à développer une relation positive entre les deux parcelles. Dans la mesure du possible, des entrées de conception universelle devraient être ajoutées au bâtiment afin de maximiser les possibilités d'événements simultanés dans les deux espaces.
- g) Explorer les possibilités innovantes d'échange/recyclage de chaleur résiduelle avec le Capital Winter Club.

Espaces polyvalents

- h) Maintenir une superficie brute minimale d'espace d'événement extérieur/polyvalent, y compris les points d'accès et les voies de circulation internes, pour Fredericton Exhibition Limited, équivalente ou supérieure aux 2,5 hectares (6,1 acres) existants d'espace extérieur.
- i) Configurer une grande partie des aires de stationnement de surface de Fredericton Exhibition Limited pour qu'elles deviennent des espaces polyvalents multifonctionnels à surface dure, leur permettant de servir de stationnement, d'espaces d'accueil/d'organisation d'événements et d'espaces d'activités programmées tels que des terrains et terrains de sport.
- j) Réduire au minimum l'utilisation de clôtures permanentes sur le périmètre des terrains de NBEX. Au besoin, s'assurer que les clôtures sont de haute qualité et qu'elles contribuent à transmettre la nature agricole de Fredericton Exhibition Limited. Les clôtures à mailles losangées doivent être évitées à toutes les interfaces avec les rues publiques, les espaces ouverts et les sentiers.
- k) Utiliser des clôtures temporaires au lieu de clôtures permanentes, dans la mesure du possible, pour délimiter les événements et les aires de stationnement afin de permettre une plus grande connexion visuelle et physique avec la communauté environnante.
- l) Utiliser un aménagement paysager unique et des rangées d'arbres pour délimiter les bords du terrain, dans la mesure du possible. Envisager l'utilisation de pommiers ou d'autres arbres fruitiers, pour aider à communiquer la pertinence agricole du site et à bâtir une communauté grâce à des programmes de récolte d'automne.

- m) S'assurer que tous les espaces polyvalents sont bien éclairés avec un éclairage dirigé vers le bas (pour réduire les impacts sur les quartiers adjacents).
- n) Développer une trousse mobile/modulaire de composants de programmation que Fredericton Exhibition Limited peut rapidement déployer et réorganiser sur les espaces polyvalents. Les suggestions de composants de programmation incluent :
 - i) Places;
 - ii) Structures de jeux;
 - iii) Équipements sportifs/filets;
 - iv) Rampes pour planche à roulettes;
 - v) Cabanes chauffantes;
 - vi) Patinoires extérieures;
 - vii) Kiosques de marché et auvents.
- o) S'assurer qu'il existe une infrastructure adéquate, lors de la conception des espaces polyvalents, pour prendre en charge :
 - i) Prises d'eau et d'électricité pour les camions restaurant/les étals de marché;
 - ii) Systèmes de sonorisation;
 - iii) Mise en scène d'événements;
 - iv) Éclairage;
 - v) Dépistage;
 - vi) Flux de trafic.
- p) Envisager de concevoir pour les utilisations hivernales des espaces polyvalents grâce à des installations de neige ou de glace, telles que des sièges en neige, de petites glissades de luge, etc. Coordonner avec le déneigement des aires de stationnement et des entrées.

- q) Partager l'offre de stationnement sur les terrains de NBEX avec d'autres utilisateurs non résidentiels du site dans la zone d'aménagement du site, conformément aux accords entre Fredericton Exhibition Limited et les parties concernées. L'offre de stationnement doit être considérée de manière holistique sur l'ensemble du site, ce qui permet de prendre des considérations stratégiques pour éviter les redondances inutiles dans l'offre de stationnement. Les possibilités d'approvisionnement partagé entre des groupes d'utilisateurs dont les périodes d'utilisation ne se chevauchent généralement pas devraient être fortement encouragées.
- r) Concevoir des espaces de stationnement pour prendre en charge la recharge des véhicules électriques ou, au minimum, mettre en place l'infrastructure pour prendre en charge la recharge des véhicules électriques à l'avenir.
- s) S'assurer que l'accès public est fourni dans tout aménagement où l'espace extérieur polyvalent est situé entre le nouvel espace public ouvert et le sentier de la vallée, via un sentier clairement marqué d'au moins 3 mètres de large. Ce sentier devrait s'aligner sur les sentiers adjacents et être accessible tous les jours sans activité liée à un événement majeur de Fredericton Exhibition Limited.

5.1.3 Installation à utilisation conjointe

La création d'une installation à usage conjoint dépend du niveau de partenariat conclu par Fredericton Exhibition Limited, la Ville et des tiers exploitants potentiels. Une telle installation élèverait encore Fredericton Exhibition Limited, amenant plus d'activités communautaires toute l'année sur le site et ouvrant de nombreuses possibilités d'événements et d'activités récréatives. Si une installation à usage conjoint est établie, les politiques suivantes s'appliquent :

- a) S'assurer que l'installation est entièrement capable de gérer du bétail de grande et de petite taille (cheval, vache, porc, mouton, volaille, etc.) pour le stockage et l'exposition afin de faciliter les événements agricoles pertinents de Fredericton Exhibition Limited.
- b) S'assurer que l'installation peut fonctionner pendant les événements à l'unisson avec les autres installations de Fredericton Exhibition

Limited, y compris, mais sans s'y limiter, le transfert de machinerie, de bétail, de biens et d'artistes entre les lieux.

- c) Veiller à ce que l'accès du public soit maximisé dans toute installation à usage conjoint en envisageant l'intégration des éléments de programmation suivants dans la conception des installations à usage conjoint :
 - i) Espace de loisirs intérieur polyvalent;
 - ii) Espaces de rassemblement/réunion polyvalents;
 - iii) Espace de représentation culturelle;
 - iv) Installations de cuisine commerciale;
 - v) Rangement pour équipement de loisirs, équipement d'espace polyvalent, etc.;
 - vi) Toilettes publiques.

- d) Collaborer avec les partenaires communautaires pour déterminer si d'autres éléments de programmation de soutien peuvent être intégrés à la conception de l'installation à usage conjoint. Explorer si des partenariats de financement peuvent être créés pour aider à financer des logements spécifiques aux partenaires, tels que des exigences d'équipement uniques ou des caractéristiques de bâtiment.
- e) Établir des ententes d'utilisation conjointe à long terme qui donnent la priorité à Fredericton Exhibition Accès limité à l'installation d'utilisation conjointe pendant les mois d'été, avec l'accès de la Ville ou d'un autre exploitant tiers pendant le reste de l'année.
- f) Relier l'installation à usage commun et ses espaces polyvalents, de façon stratégique, aux espaces polyvalents extérieurs et à la programmation récréative.
- g) Regrouper l'offre de stationnement liée à l'installation à usage conjoint sous la responsabilité de Fredericton Exhibition Limited dans le cadre de l'offre de stationnement à l'échelle du site. L'accès à certaines exigences de kiosques pour des durées pertinentes devrait faire partie des accords pertinents entre Fredericton Exhibition Limited et les partenaires et devrait être soumis à des réévaluations périodiques.

5.1.4 Secteur résidentiel

Le fait d'amener les résidents sur le site créera une extension des quartiers environnants, faisant progresser les objectifs d'intégration de Fredericton Exhibition Limited et soutenant la croissance démographique dans le noyau sud de la ville. Afin de maximiser la valeur du terrain à la fois pour Fredericton Exhibition Limited et pour la Ville, et pour promouvoir une plus grande variété de choix de logements dans le noyau sud, le site sera aménagé à une densité plus élevée que les quartiers environnants. Les politiques de cette section garantissent que cette densité supplémentaire est fournie sous une forme qui est sensible aux quartiers environnants et à Fredericton Exhibition Limited, et se concentre sur la fourniture d'une forme urbaine hautement habitable au sein du site.

Grâce au plan municipal et à la stratégie de croissance, la Ville de Fredericton s'est positionnée pour croître d'une manière écologiquement et économiquement durable qui favorise une qualité de vie élevée pour les résidents actuels et futurs. Conformément au plan municipal, il est prévu que des hauteurs de bâtiment plus élevées seront permises grâce à la création et à la révision complète des plans secondaires pertinents. Conformément à ces changements attendus, ce plan suppose une hauteur maximale autorisée de 15 étages, avec l'attente que les bâtiments de plus de 6 étages doivent faire l'objet d'un examen de conception pour assurer une intégration réussie avec les aménagements adjacents, et les bâtiments de plus de 10 étages doivent faire l'objet d'une évaluation d'intérêt communautaire par la Ville avant l'approbation.

FIGURE 9 | HAUTEUR MAXIMALE POUR L'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL

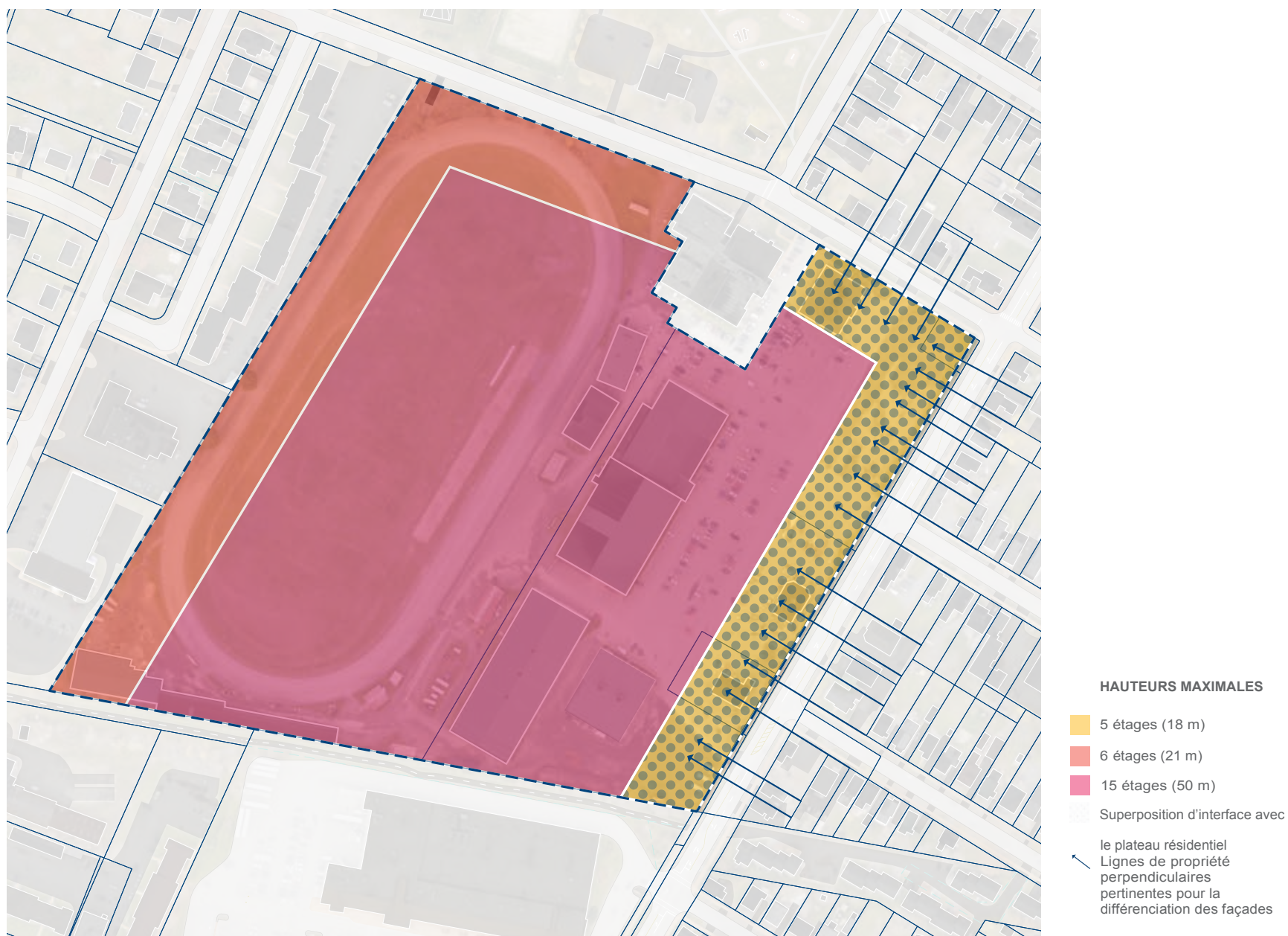


FIGURE 10 | OBSTACLES URBAINS/INTERFACES AVEC LE DOMAINE PUBLIC (RÉSIDENTIEL)



Caractéristiques de la forme construite

- a) Atteindre une hauteur minimale de 2 étages pour tout aménagement résidentiel.
- b) Limiter les hauteurs maximales à 6 étages à moins de 20 mètres des bords nord et ouest du site et jusqu'à 15 étages sur le reste du site, conformément à la figure 20. Les aménagements de plus de 6 étages doivent démontrer l'excellence de la conception, et les aménagements de plus de 10 étages doivent démontrer des avantages importants pour la communauté conformément aux objectifs du plan municipal secondaire, qui doivent être vérifiés par l'examen de la Ville avant l'approbation.
- c) Concevoir des bâtiments dans le calque résidentiel du secteur Town Plat sur la figure 20 pour démontrer la sensibilité aux caractéristiques architecturales historiques de Town Plat. Cela devrait être fait par des articulations de façade et/ou de masse de bâtiment qui s'alignent avec la position des lignes de propriété de l'autre côté de la rue. Les segments de moins de 12 mètres de largeur peuvent être regroupés avec des lots adjacents tant que la largeur totale d'un seul segment de façade n'excède pas 42 mètres. Les segments supérieurs à 12 mètres doivent pouvoir être lus clairement dans la conception du bâtiment.
- d) Encourager un mélange de formes résidentielles sur le site dans son ensemble et au sein d'aménagements individuels, y compris les bâtiments à usage mixte, les appartements multifamiliaux, les maisons en rangée et les maisons en rangée superposées.

- e) Développements en retrait adjacents aux routes publiques ou aux espaces ouverts de 2,0 à 3,0 mètres. Ces retraits devraient servir de zones de façade pour les unités résidentielles adjacentes et les entrées de hall. Ces retraits ne devraient pas servir à des fins de transport ou de services publics. Ils devraient être utilisés pour créer des interfaces urbaines compactes pour les perrons et/ou les patios résidentiels et les parvis de hall.
- f) La figure 21 Obstacles urbains/interfaces avec le domaine public fournit des exemples de la façon dont les retraits d'aménagement peuvent être efficacement conçus et occupés afin de créer une expérience urbaine plus texturée et enrichissante. Ils peuvent également fournir une certaine séparation entre les espaces publics et privés.

Considérations relatives aux unités résidentielles

- g) Encourager l'aménagement résidentiel pour offrir un mélange de types, de tailles et de modes d'occupation des logements pour répondre aux différentes compositions et besoins des ménages. Envisager spécifiquement les logements pour personnes âgées autonomes et accessibles et les logements étudiants.
- h) Encourager l'intégration des unités de maisons en rangée de taille familiale dans les étages inférieurs des grands ensembles d'appartements, là où les unités accessibles au rez-de-chaussée ne sont pas réalisables. Ils devraient être spécifiquement situés le long du périmètre de la parcelle et là où les structures de stationnement en surface peuvent être flanquées d'usages résidentiels.

- i) Exiger que l'aménagement résidentiel à logements multiples comprenne des entrées dans le hall ainsi que des entrées privées individuelles pour les unités du rez-de-chaussée qui intègrent des porches et des fenêtres au niveau du sol.
- j) Veiller à ce que tous les aménagements résidentiels intègrent les principes de conception universelle, y compris la fourniture de stationnements accessibles.

Logement abordable

- k) S'assurer qu'au moins 20 % des unités résidentielles fournies dans la zone du plan sont abordables.
- l) Fournir des logements abordables dans la zone du plan à au moins 10 % de moins que les taux du marché pendant au moins 15 ans. Lorsque cela est possible grâce à des subventions et des partenariats supplémentaires, un niveau plus élevé d'abordabilité est encouragé.
- m) Fournir des logements abordables dans des ensembles à usage mixte et/ou à revenu mixte, dans la mesure du possible.
- n) Encourager les partenariats entre le secteur privé et les fournisseurs de logements à but non lucratif pour soutenir la fourniture et l'exploitation continue de logements abordables.
- o) Chercher activement par l'intermédiaire de la Ville et de Fredericton Exhibition

Limited, le financement et l'engagement du gouvernement du Nouveau-Brunswick et du gouvernement fédéral pour fournir des logements abordables dans la zone du plan.

p) Examiner les possibilités de soutenir le logement abordable du secteur privé et du secteur sans but lucratif, en plus de rechercher du financement auprès des ordres de gouvernement supérieurs, tels que :

- i) Demandes conjointes aux programmes de financement et aux subventions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- ii) Louer un terrain (à long terme) à un taux réduit à un organisme sans but lucratif pour un logement abordable;
- iii) Exonérations ou réductions d'impôt foncier pour les logements abordables;
- iv) Réductions des frais d'aménagement;

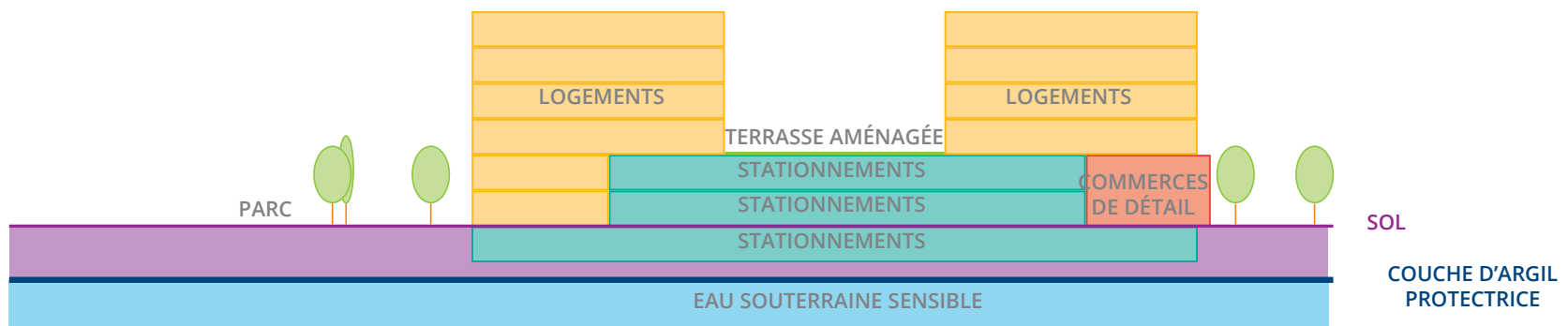
v) Approbations de planification accélérées.

q) Établir une entente légale de logement entre la Ville et le fournisseur de logements abordables (privé ou à but non lucratif) pour détailler :

- i) les assouplissements spécifiques fournis par la Ville;
- ii) le nombre d'unités abordables et leur niveau d'abordabilité;
- iii) la durée pendant laquelle les logements doivent rester abordables;
- iv) l'indemnisation requise à la Ville en cas de rupture de l'entente.

r) Encourager des formes et des matériaux de logement créatifs pour fournir un produit de logement plus abordable, comme la fourniture de micro-unités ou l'utilisation de composants modulaires ou de matériaux à moindre coût, à condition qu'ils offrent des espaces de vie de haute qualité

FIGURE 11 | EXEMPLE DE STATIONNEMENT INTÉRIEUR DANS UN BLOC



Stationnement

- s) Encourager la mise à disposition de stationnements sécurisés pour vélos dans tous les aménagements résidentiels.
- t) Modifier le règlement de zonage pour s'assurer qu'il n'y a pas de minimum de stationnement pour l'aménagement résidentiel sur le site. Le stationnement doit être déterminé et justifié par l'évaluation des besoins du marché par le promoteur, jusqu'à un maximum de 1 place par unité.
- u) Concevoir des espaces de stationnement pour soutenir la recharge des véhicules électriques ou, au minimum, mettre en place l'infrastructure pour soutenir la recharge des véhicules électriques à l'avenir.
- v) Permettre au stationnement sur rue à proximité dans les voies publiques d'être considéré comme une offre de stationnement pour visiteurs pour les aménagements résidentiels.
- w) Localisez le stationnement sur place loin des voies publiques. Tous les parkings sur place doivent être masqués de la vue sur la rue et les espaces publics ouverts, ce qui peut être réalisé en fournissant un parking souterrain ou un parking à l'intérieur d'un îlot (voir Figure 22 : Exemple de stationnement intérieur dans un bloc à titre d'exemple).

Aménagement paysager et commodités

- x) Permettre des réductions des exigences minimales en matière d'espaces paysagers de la Ville pour refléter la nature urbaine de l'aménagement, en particulier pour les parcelles de la zone à usage mixte et celles adjacentes aux espaces publics ouverts.
- y) Encourager les toits d'agrément paysagers dans les aménagements, en particulier au-dessus des structures de stationnement. Permettre à ces zones d'agrément de compter dans la superficie minimale du paysage. Si cela est autorisé en vertu du Décret de désignation de zone protégée des champs de captage, encouragez l'aménagement de jardins communautaires pour les résidents.

5.1.5 École au format urbain

L'intégration d'une école dans le cadre de l'aménagement contribuerait, de manière significative, à ce que le noyau sud soit une communauté complète et propice à la marche. Si une école est prévue sur le site, elle devra être développée dans un format urbain. Cela signifie que l'école serait compacte, avec de nombreux espaces intérieurs polyvalents. Plutôt que d'avoir ses propres terrains réservés, l'école utiliserait les nombreux parcs municipaux environnants pour les programmes de loisirs et de plein air.

- a) Développer l'école dans un format urbain, avec une interface active avec la rue et un accent sur l'accès piétonnier sécurisé.
- b) Envisager des ententes de stationnement commun ou d'accès avec Fredericton Exhibition Limited pour répondre aux besoins de stationnement de l'école.
- c) Établir des ententes d'utilisation conjointe avec la Ville pour utiliser les parcs publics

pour les loisirs et les programmes de plein air, au lieu de fournir des terrains scolaires réservés sur place.

- d) Établir des ententes d'utilisation conjointe d'installations telles qu'un complexe agricole ou un complexe agricole s'ils sont construits, entre l'école, Fredericton Exhibition Limited et la Ville/l'exploitant tiers. Cela devrait garantir que l'école a un accès prioritaire à une partie de l'installation tout au long de l'année scolaire.
- e) Veiller à ce que la conception et le placement de l'école intègrent les principes de prévention du crime par le biais de la conception environnementale.
- f) Veiller à ce que les aires de stationnement pour autobus soient intégrées dans la conception de la ou des rues adjacentes à l'école.
- g) Veiller à ce que la conception de la mise

en scène des autobus tiennent compte de l'atténuation de la congestion aux heures de pointe. Des zones et des itinéraires multiples doivent être envisagés, si possible, pour éviter les points de pincement aux heures de rassemblement.

- h) Autoriser l'aménagement résidentiel conformément aux politiques résidentielles de la section 5.1.4, si une école n'est pas fournie sur un site d'école potentiel.

5.1.6 Usage commercial et mixte

L'aménagement commercial complétera les activités de Fredericton Exhibition Limited et offrira une variété de biens et de services piétonniers aux nouveaux résidents du site ainsi qu'à ceux des quartiers environnants. Bien qu'elles puissent prendre plusieurs formes, les utilisations commerciales devraient être stratégiquement placées sur le site pour générer de l'activité et créer une expérience piétonne dynamique dans les rues et autres espaces publics.

- a) Encourager l'offre d'espace pour les entreprises qui complètent les activités et les événements de Fredericton Exhibition Limited, en mettant l'accent sur l'agriculture et l'alimentation locales.
- b) S'assurer que les entreprises donnant sur les terrains d'événements de NBEX sont celles qui seront actives pendant les heures de l'événement, y compris les soirs et les week-ends.
- c) Intégrer des usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels, pour atteindre un usage mixte, dans la mesure du possible.
- d) Les aménagements à usage mixte sont assujettis à toutes les politiques relatives aux bâtiments résidentiels, prévues à la section 5.1.4.
- e) Concevoir des bâtiments commerciaux pour contribuer à un paysage de rue perméable, actif et à l'échelle des piétons, grâce à l'utilisation de fenêtres aux proportions généreuses, de baies vitrées et d'entrées fréquentes.

FIGURE 12 | OBSTACLES URBAINS/INTERFACES AVEC LE DOMAINE PUBLIC (USAGE MIXTE/COMMERCIAL)



- f) Développements en retrait adjacents aux routes publiques ou aux espaces ouverts de 2,0 à 3,0 mètres. Ces retraits devraient servir de zones de façade pour les commerces de détail adjacents, les unités résidentielles et les entrées de hall. Ces retraits ne devraient pas servir à des fins de transport ou de services publics. Ils devraient être utilisés pour créer des interfaces urbaines compactes pour les débordements de commerces de détail, les patios de restauration, les perrons et/ou les patios résidentiels et les parvis de hall. La figure 23 fournit des exemples de la façon dont les retraits d'aménagement peuvent être efficacement conçus et occupés afin de créer une expérience urbaine plus texturée et enrichissante et de fournir un degré de séparation entre les espaces publics et privés.
- g) S'assurer qu'une façade commerciale active est fournie le long de la rue Smythe.
- h) Fournir une double façade commerciale le long de la rue Smythe, dans la mesure du possible, pour activer le site à l'extérieur et à l'intérieur.
- i) L'aménagement commercial peut être fourni sous la forme de baux à long terme fournis par Fredericton Exhibition Limited. Au fil du temps, les immeubles à bail existants devraient être réaménagés selon une configuration plus urbaine et en immeubles à locataires multiples afin de créer des façades plus actives sur la rue Smythe et les espaces événementiels polyvalents de Fredericton Exhibition Limited.
- j) Tous les aménagements commerciaux autonomes doivent avoir une hauteur minimale de 3 étages, à l'exception des baux de Fredericton Exhibition Limited qui peuvent être de 1 à 2 étages.

5.2 DOMAINE PUBLIC

L'aménagement à plus forte densité et à usage mixte proposé dans la zone du plan signifie un plus grand besoin d'une plus grande attention à la qualité des espaces publics.

Ces espaces publics, y compris les paysages de rue et les parcs, soutiennent et améliorent la qualité de l'environnement urbain et l'expérience piétonne qu'il procure. Les améliorations du domaine public supposent généralement des arbres et des aménagements paysagers supplémentaires, du mobilier urbain, des sentiers, des panneaux de signalisation et d'autres équipements sociaux et récréatifs. Dans les nouveaux environnements fortement urbains, le besoin de ces améliorations dépasse souvent les normes municipales

conventionnelles qui sont adaptées à des formes d'aménagement moins urbaines. Heureusement, les coûts d'entretien supplémentaires associés à ces améliorations sont compensés par la densité plus élevée (et les recettes fiscales/la superficie plus élevées) de la zone d'aménagement.

Pour répondre aux besoins urbains uniques de cette zone du plan, la Ville de Fredericton devrait envisager de désigner la zone comme une « zone d'innovation ». Cela viendrait avec la perspective que toutes les infrastructures publiques soient sujettes à une personnalisation et doivent faire preuve de leadership en matière de conception urbaine.

Cette personnalisation des infrastructures publiques permettra de :

- » Créer un aménagement unique qui fait preuve de leadership en matière de conception d'infrastructures publiques dans un contexte d'aménagement sur terrain intercalaire urbain;
- » Réfléter l'emplacement du site dans le noyau sud et le désir de créer un environnement non périurbain;
- » Créer un environnement convivial pour les piétons, les cyclistes et les transports en commun, en fournissant des applications d'apaisement de la circulation à l'échelle de la zone, ainsi qu'en facilitant l'utilisation de la voiture et des autres véhicules requis;
- » S'appuyer sur le succès des approches de conception personnalisées utilisées sur des projets similaires à travers le pays.

Plutôt que de s'appuyer sur des normes municipales existantes qui ne sont généralement pas adaptées à ce type d'aménagement urbain, l'intention est d'utiliser des critères de conception fonctionnels/ basés sur le rendement (par exemple fonction, entretien).

Avant tout aménagement et lotissement majeurs sur le site, des conceptions de routes personnalisées doivent être créées pour les routes principales et secondaires. Des coupes conceptuelles sont fournies à la section 5.2.3 comme point de départ de ce processus. Ces conceptions de routes personnalisées doivent être approuvées à un niveau technique détaillé, toutes les affectations de lignes de services publics étant établies. Ces routes personnalisées deviendront alors la base de toutes les routes internes à la zone du plan et seront appliquées le cas échéant au fur et à mesure de l'évolution de l'aménagement.

Malgré le désir d'obtenir des routes et des droits de passage plus étroits, les fonctions essentielles de la route doivent toujours être conçues pour être efficaces. Parmi celles-ci :

- » itinéraire de transport en commun/autobus scolaire (le cas échéant);
- » acheminement des camions à ordures;
- » voie d'accès en cas d'incendie;
- » stockage et déneigement;
- » entrées d'allée;
- » là où vous le souhaitez pour l'approvisionnement de visiteurs à court terme, stationnement sur rue.

En plus de cela, les affectations des lignes de services publics devront respecter les dégagements de base, mais doivent être aussi espacées que possible. Si les minimums actuels se révèlent trop importants pour répondre à d'autres critères de conception, des exemples réussis d'espacement plus serré provenant

d'autres compétences devraient être proposés. Des modifications seront potentiellement nécessaires aux règlements de zonage et de lotissement pour permettre ces droits de passage plus étroits.

Ces chaussées personnalisées doivent être acceptées par l'approbation de plans en coupe qui représentent :

- » Largeur de droit de passage;
- » Trottoirs, passerelles et sentiers dans le droit de passage;
- » Largeurs des chaussées, y compris les largeurs des voies de circulation et des voies de stationnement;
- » Largeurs des boulevards et des zones de mobilier/plantation/éclairage;
- » Alignements du rebord des gouttières;
- » Emplacements des caractéristiques de surface;
- » Alignements de services publics pour les services publics profonds et peu profonds.

Au-delà des sections transversales, des intersections types seront également aménagées. Les intersections pour les circonstances suivantes doivent être conçues :

- » Intersections externes avec les routes principales et secondaires existantes;
- » Intersections internes avec les routes principales et secondaires;
- » Passages à mi-parcours.

Ces intersections doivent déterminer les chemins de balayage acceptables pour les véhicules, les rayons de bordure, les lignes de chantier, les retraits de stationnement sur rue, les déflexions verticales, les prolongements de bordure et toute modification spécifique à l'intersection requise pour la largeur du droit de passage.

5.2.1 Considérations générales relatives à la conception des espaces publics

Les considérations suivantes s'appliquent à tous les espaces publics, y compris les parcs et les rues.

- a) Utilisez les principes de prévention du crime par la conception environnementale dans la conception d'espaces ouverts pour vous assurer que les espaces inspirent la sécurité, disposent d'un éclairage adéquat, de lignes de vue dégagées et d'une orientation intuitive.
- b) Promouvoir les principes de conception universelle et l'intégration des meilleures pratiques d'accessibilité dans la conception de tous les espaces publics.
- c) Utiliser des espèces indigènes et comestibles, dans la mesure du possible, dans la conception d'espaces ouverts pour contribuer à la santé écologique, réduire la consommation d'eau et accroître la durabilité des aliments.
- d) Prévoir des sièges fréquemment accessibles le long des rues et des sentiers.
- e) Concevoir tous les espaces publics pour une utilisation quatre saisons.

- f) Encourager l'utilisation de matériaux recyclés, la réutilisation de l'eau, l'aménagement paysager à faible consommation d'eau, l'éclairage éconergétique et d'autres dispositifs dans la conception des bâtiments et des sites afin de réduire la consommation d'énergie et de matériaux.
- g) Concevoir et entretenir des allées piétonnes et des pistes cyclables pour une utilisation facile en hiver.
- h) Augmenter la canopée globale des arbres dans la zone du plan.
- i) Intégrer les installations de traitement des eaux pluviales à faible impact dans les équipements publics, tels que les jardins pluviaux ou les rigoles biologiques.

5.2.2 Liaisons et circulation

Les politiques de connexion et de circulation orientent les nouvelles connexions à travers le site et à partir du site, reliant les éléments clés du plan avec les quartiers environnants.

- a) Offrir une plus grande perméabilité à l'ensemble du site grâce à la création de nouvelles rues publiques et de nouveaux parcs.
- b) Créer un segment du sentier Valley le long du côté ouest de la rue Smythe pour faciliter la liaison prévue des sentiers Valley et Crosstown, au nord de la rue Victoria à la rue Argyle. En association avec les améliorations générales aux intersections liées aux nouveaux points d'accès ou aux rues internes, apporter des améliorations à la rue Argyle afin de mieux faciliter les passages à niveau en mode actif sécuritaire sur la rue Smythe.

- c) À long terme, travailler avec les propriétaires fonciers adjacents pour créer une connexion active du parc Odell à travers la zone du plan pour se connecter au parc Wilmot et au sentier de la vallée.
- d) Encourager un accord conjoint sur l'aménagement le long du bord ouest de la zone du plan dans l'un des scénarios (adjacent au bord sud du complexe d'appartements existant), afin de permettre la fourniture d'une servitude d'accès public pour un sentier polyvalent entre la nouvelle rue la plus à l'ouest et la rue Wilmot.
- e) Envisager de créer un élément d'entrée très distinctif, ou une série d'éléments, dans les résultats d'aménagement qui restreignent la visibilité de Fredericton Exhibition Limited depuis la rue Smythe, pour que Fredericton Exhibition Limited communique son ou ses entrées principales et son importance dans la région. Ceux-ci devraient servir d'icônes bien en vue dans le secteur et augmenter la lisibilité des points d'accès de Fredericton Exhibition Limited. Ils devraient être visibles à distance du nord et du sud le long de la rue Smythe.

5.2.3 Hiérarchie des rues

La hiérarchie des rues établit les typologies de rues qui peuvent être utilisées dans l'aménagement, et les conditions spécifiques pour ces typologies. Les politiques générales s'appliquent à tous les types de rues.

Généralités

- a) Veiller à ce que les nouveaux droits de passage des routes publiques soient conçus pour être aussi étroits et urbains que possible. Pour ce faire, des services publics peu profonds devraient être fournis dans les droits de passage, et les servitudes ne devraient être accordées que dans de petites parcelles de terrain, et uniquement lorsque cela est nécessaire.
- b) Toutes les rues devraient être conçues comme des rues complètes qui tiennent compte de la mobilité pour tous les modes de transport, y compris les piétons, les cyclistes, les transports en commun et les automobilistes. Des installations cyclables séparées ne seront pas requises pour les rues dont la vitesse nominale est de 30 km/h ou moins.
- c) Afficher et concevoir des limites de vitesse pour toutes les routes internes à 30 km/h. Des mesures d'apaisement de la circulation doivent être mises en œuvre pour garantir que les vitesses de conduite réelles sont égales ou inférieures aux vitesses de conception et aux limites de vitesse affichées.
- d) Aménager des passages piétons à mi-parcours dans les rues pour rompre les tronçons de route de plus de 120 mètres.

- e) Inclure les arbres de rue, les boulevards gazonnés et les trottoirs sur toutes les rues donnant sur des utilisations résidentielles des deux côtés de la rue.
- f) Inclure les arbres de rue dans les tranchées couvertes ou exposées et les trottoirs des deux côtés de la rue sur toutes les rues donnant sur des utilisations commerciales de plus d'un étage.
- g) S'assurer que les arbres des rues disposent d'un sol et d'une protection suffisants pour permettre leur survie et la croissance souhaitée.
- h) Construire des trottoirs d'une largeur minimale de 2 mètres lorsqu'ils sont adjacents à une façade résidentielle et de 3 mètres lorsqu'ils sont adjacents à une façade commerciale. La largeur du trottoir doit être mesurée du bord extérieur du trottoir au bord intérieur du trottoir, ou jusqu'à 20 centimètres à l'intérieur du bord de l'espace de la grille d'arbre pour le tronc de l'arbre.
- i) Concevoir des grilles d'arbre conformément aux normes de l'Americans with Disabilities Act pour assurer une surface de marche uniforme et universellement accessible.
- j) Utiliser des rallonges de bordure sur les bosses des trottoirs où le stationnement sur rue est fourni, pour réduire les distances de passage des piétons et améliorer la visibilité entre les conducteurs et les piétons.
- k) Dans la mesure du possible, encourager les intersections aménagées ou surélevées et les croisements à mi-îlot.
- l) Tenir compte des niveaux d'éclairage de la chaussée pour les trottoirs dans l'espacement des lampadaires afin d'assurer un éclairage adéquat des zones piétonnes.

- m) Prévoir des supports à vélos et des bancs dans les rues, en particulier dans les zones commerciales/à usage mixte ou adjacentes aux espaces événementiels.
- n) Envisager d'intégrer l'art public dans tout le domaine piétonnier dans le cadre de la conception ou de l'ameublement du paysage de rue.
- o) Réaliser les alignements de la rue Town Plat jusqu'au site, dans la mesure du possible.
- p) Permettre un stationnement sur rue pour une utilisation à court terme par les visiteurs pour toutes les utilisations. À long terme, envisager de faire de cette offre de stationnement sur rue à court terme un générateur de revenus grâce aux technologies de stationnement payant, où les revenus seraient redirigés vers l'amélioration de la zone locale et l'amélioration de l'entretien.
- q) Permettre à l'offre de stationnement sur rue dans les rues publiques de compter pour le stationnement pour visiteurs et à court terme pour les aménagements résidentiels, commerciaux, communautaires et institutionnels.
- r) Dans les cas où une rue publique est adjacente à un espace public ouvert, la partie du droit de passage requise pour le trottoir peut être supprimée tant qu'un sentier à proximité dans l'espace public ouvert peut fournir un itinéraire tout aussi efficace pour les piétons.

FIGURE 13 | RUE LOCALE

Rue locale

- s) Concevoir les rues locales aussi étroites que possible, avec un droit de passage entre 16 et 20 mètres (figure 24, rue locale).
- t) Prévoir une dimension d'au moins 7,0 mètres de bord de trottoir à bord de trottoir sur les rues locales.
- u) Concevoir des routes locales pour accueillir en toute sécurité les cyclistes, les véhicules de tourisme, les camions à ordures, les petits véhicules commerciaux et les véhicules d'urgence appropriés sur la chaussée.
- v) Tenir compte des dispositions relatives au stationnement sur rue en ce qui concerne le nombre d'utilisations à roulement élevé à courte distance de marche. Le stationnement sur rue sur aucun, un ou les deux côtés de la rue devrait être une décision stratégique basée sur la demande anticipée associée aux aménagements à proximité.

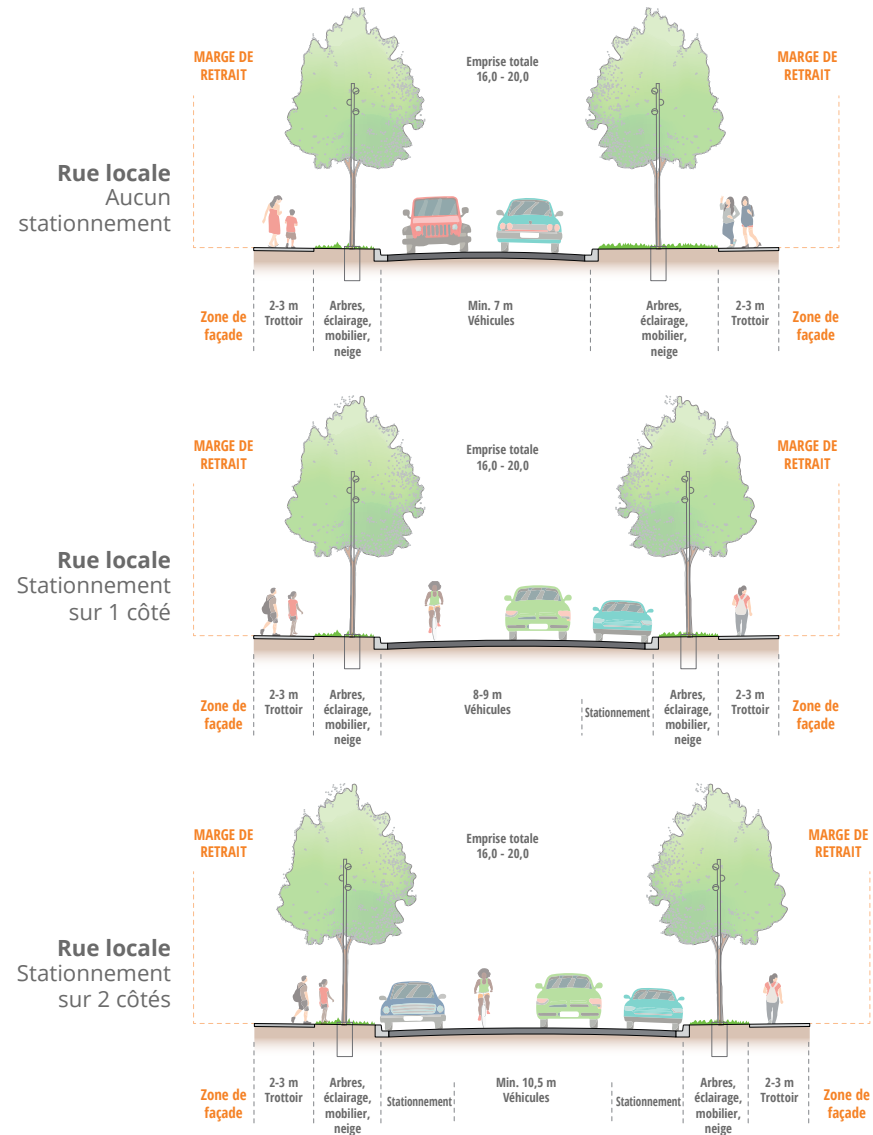
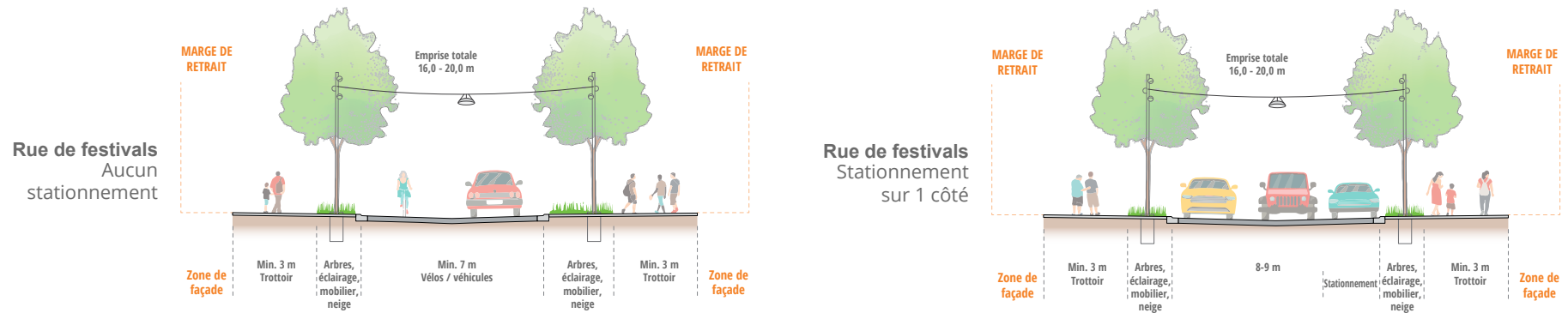


FIGURE 14 | RUE DES FESTIVALS



Rue des festivals

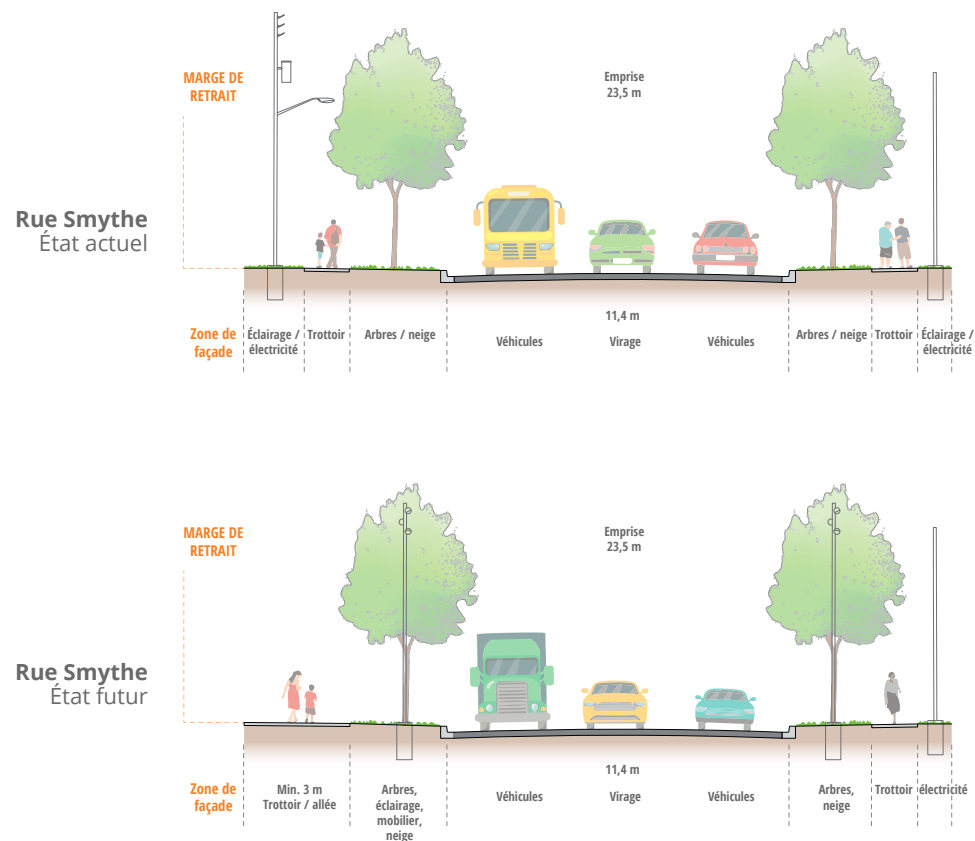
- w) Fournir un stationnement sur rue pour les visites de détail à court terme d'un côté de la rue. Au besoin, prévoir du stationnement sur rue supplémentaire dans les rues adjacentes pour éviter le stationnement sur rue des deux côtés de la rue des festivals.
- x) Fournir des largeurs de trottoir appropriées pour soutenir les volumes de piétons prévus.
- y) Fournir un revêtement amélioré sur les trottoirs et les chaussées pour communiquer la prééminence de la rue.
- z) Fournir du mobilier urbain et des normes d'éclairage améliorés pour communiquer l'importance de la rue.

- aa) Envisager un éclairage public caténaire au-dessus de la rue pour créer un sentiment d'appartenance distinctif. Ceux-ci peuvent être suspendus à des poteaux dans le droit de passage de la route ou à des points spécialement conçus dans les façades adjacentes.
- ab) Envisager les fermetures complètes des rues et l'utilisation des festivals dans la conception de la rue. Des éléments tels que les bordures à profil bas et la conception de la chaussée à drainage central ou inversé doivent être pris en compte.

Rue Smythe

- ac) Améliorer la sécurité des passages piétons le long de la rue en formalisant les intersections avec des signaux ou des feux rouges activés par les piétons, dans la mesure du possible.
- ad) Faire des efforts à moyen et long terme pour déplacer l'accès aux terrains de NBEX pour aligner les prolongements des chaussées des rues Argyle et Aberdeen, si les chaussées des rues Argyle et Aberdeen ne peuvent pas être étendues au site. Cela ne doit être fait que lorsque les configurations d'immeubles de location ou d'aménagement le permettent.

FIGURE 15 | AMÉLIORATIONS DE LA RUE SMYTHE



5.2.4 Parcs

Les politiques des parcs s'appliquent à tous les nouveaux parcs et espaces ouverts dans la zone du plan.

Généralités

- a) Intégrer l'aménagement paysager et les vergers comestibles dans la conception des nouveaux parcs, dans la mesure du possible.
- b) Collaborer avec la communauté environnante et les Premières Nations dans la conception de nouveaux espaces ouverts.
- c) Explorer des moyens créatifs de reconnaître le patrimoine historique des Premières Nations, de l'agriculture et des courses de chevaux du site à travers l'art public, l'interprétation et d'autres éléments du parc.
- d) Collaborer avec la Ville et le gouvernement provincial pour déterminer comment soutenir l'agriculture communautaire, comme les forêts vivrières, les serres et les jardins communautaires sur le site tout en respectant l'intention du Décret de désignation de zone protégée des champs de captage.
- e) Veiller à ce que tous les nouveaux espaces du parc offrent des sentiers internes interconnectés qui se connectent au parc Wilmot et au sentier de la vallée. Dans la mesure du possible, s'assurer que le sentier est aligné avec les croisements à mi-bloc.

Parc central

- f) Établir une relation claire entre les installations de Fredericton Exhibition Limited, les espaces polyvalents et les espaces ouverts, et que le parc dispose d'une infrastructure adéquate et d'une capacité de charge élevée pour les événements et les rassemblements.
- g) Fournir des équipements pour les résidents à proximité dans le parc, tels que des terrains de jeux, des enclos pour chiens, des équipements sportifs et des aires de barbecue/pique-nique.
- h) Prévoir des sièges sans obstacle le long des sentiers, des sentiers et d'autres zones d'activité dans le parc.
- i) S'assurer que la conception du parc intègre des considérations d'infrastructure pour la programmation hivernale, comme les patinoires, les foyers et les branchements électriques pour l'éclairage décoratif.
- j) S'assurer que le parc est conçu pour accueillir les activités scolaires de la meilleure façon possible, si une école est située dans la zone du plan. Des terrains de plus petite taille devront être acceptés pour être utilisés par l'école.

5.3 ENTRETIEN

Les politiques suivantes fournissent des conseils sur l'entretien et les connexions aux services publics. Une étude plus approfondie et la création d'un plan d'entretien seront nécessaires dans le cadre de l'aménagement.

5.3.1 Généralités

Étant donné qu'il s'agit d'un terrain plat, et compte tenu des profondeurs requises pour tous les services publics, les stratégies de viabilisation pour toutes les phases devraient réduire au minimum le remplissage et prévoir le raccordement aux lignes de services publics existantes au périmètre de la zone du plan. Les politiques suivantes s'appliquent à l'ensemble du site.

Limites de la portée de la phase 1

- a) Réduire au minimum la mesure dans laquelle les exigences d'ingénierie de la phase 1 incluent le reste du site, étant donné la nature incertaine de la disposition pour les phases ultérieures. Lorsque des informations à l'échelle du site sont requises pour la modélisation et les rapports, s'assurer qu'elles sont incluses de manière conceptuelle, avec une communication claire des incertitudes entourant les décisions futures.

Routage et classement

- b) Desservir les futures parcelles d'aménagement en les reliant aux lignes de services publics existantes le long du périmètre du site dans la mesure du possible. Ceci devrait être principalement réalisé en fournissant de nouvelles lignes de services publics internes sous de nouvelles routes publiques internes.

- c) Créer des servitudes de manière à réduire au minimum les impacts sur le potentiel d'aménagement des terres affectées, si des économies peuvent être réalisées en acheminant des lignes dans de nouvelles servitudes à travers des parcelles d'aménagement (par opposition à un routage plus long ou plus profond sous de nouvelles routes internes).
- d) Créer un plan de nivellement conceptuel à l'échelle du site dans le cadre de la stratégie d'entretien de la phase initiale qui prend en compte les impacts potentiels sur le nivellement, l'utilisation la plus efficace des matériaux et la réduction des exigences de remplissage.
- e) Éviter d'acheminer les services publics d'une manière qui nécessite des profondeurs et un remplissage inutiles.
- f) Utiliser les services publics de périmètre existants les plus profonds utilisés pour desservir stratégiquement les zones les plus centrales du plan.

Capacité

- g) Entreprendre une analyse détaillée de la capacité, dans le cadre de la stratégie d'entretien de la phase initiale, et en tenir compte dans les considérations pour l'entretien de toutes les phases. Cette analyse de capacité devrait être mise à jour dans les stratégies d'entretien des phases futures.
- h) Déterminer si des pompes à incendie sont nécessaires dans le cadre de la stratégie d'entretien de la phase initiale, compte tenu de la position du site dans la zone de basse pression, de la pression statique attendue sur le site et de l'attente d'aménagements multifamiliaux par gicleurs à plusieurs étages sur l'ensemble du site.
- i) Entreprendre une analyse détaillée de la capacité, dans le cadre de la stratégie d'entretien de la phase initiale, et en tenir compte dans les considérations pour l'entretien de toutes les phases. Cette analyse de capacité devrait être mise à jour dans les stratégies d'entretien des phases futures.

Gestion des eaux pluviales

- j) Limiter le ruissellement de pointe post-aménagement, conformément à la réglementation en vigueur, à celui de la condition de préaménagement.
- k) Effectuer une analyse détaillée des eaux pluviales à l'échelle du site au cours de la phase 1, y compris la confirmation de la capacité en aval.
- l) Exiger un plan de gestion des eaux pluviales dans la stratégie d'entretien de chaque phase.
- m) Déterminer la quantité de ruissellement qui sera stockée au-dessus du sol grâce à des contrôles d'aménagement à faible impact avec l'aménagement paysager du site dans le plan de gestion des eaux pluviales de chaque phase. La quantité de ruissellement qui sera stockée dans des citernes sur parcelles associées à des aménagements individuels devrait également être déterminée.

- n) Collaborer avec les groupes pertinents de la Ville pour déterminer le calendrier ou les seuils d'aménagement pour le moment où un nouvel émissaire de rivière le long de l'avenue Odell devrait être construit pour desservir le site.

Protection des champs de captage

- o) Veiller à ce que les aménagements soient entretenus d'une manière conforme au *Décret de désignation du secteur protégé des champs de captage* en vertu de la Loi sur l'assainissement de l'eau, ou au statut d'exemption accordé dans la stratégie de viabilisation de chaque phase, afin de protéger l'approvisionnement en eau potable de la ville.

6.0 Mise en œuvre du plan

Une voie claire vers la mise en œuvre fait partie intégrante de la réalisation de la vision et des principes d'aménagement. Le plan énonce plusieurs étapes à suivre après son approbation qui ouvriront la voie à un aménagement réussi. Cela comprend des actions de mise en œuvre et la définition globale de phases. Des stratégies de mise en œuvre plus approfondies devront être préparées tout au long de la durée de vie du plan pour s'adapter constamment aux possibilités ou aux défis et aux informations changeants.

6.1 MESURES DE MISE EN ŒUVRE

Les étapes suivantes présentent une série d'actions de mise en œuvre, ainsi que la responsabilité de la mise en œuvre, à entreprendre après l'adoption de ce plan. Le phasage de haut niveau recommandé pour ces actions est présenté à la section 6.2.

Dans le cadre de la mise en œuvre, la Ville et Fredericton Exhibition Limited devraient d'abord nommer une autorité décisionnelle conjointe. La composition et le mandat précis de l'autorité décisionnelle conjointe nécessitent un consensus entre la Ville et Fredericton Exhibition Limited. Il est recommandé que la formation de l'instance décisionnelle conjointe soit le premier élément de mise en œuvre de ce plan.

6.1.1 Pouvoir conjoint de prise de décision

- a) Introduire une stratégie de partenariat pour acquérir une compréhension commune d'un ensemble d'hypothèses à appliquer à la phase 2, une fois que les premiers progrès ont été réalisés avec des discussions sur les éléments financés de l'extérieur (complexe sportif/agricole, école, financement d'ordre supérieur pour les réinstallations complètes). Mettre à jour cette stratégie tout au long de l'aménagement, au besoin.
- b) Établir une relation active entre les quartiers de logements abordables, pour les personnes âgées et les étudiants et les logements accessibles ainsi qu'avec la Ville, le gouvernement provincial et la communauté d'aménagement local. Utiliser ce temps pour forger des connaissances et des liens, et pour créer des possibilités de participation au marché et au secteur à but non lucratif grâce à l'innovation.

c) Produire un plan de processus de vente des terres décrivant comment les terres pertinentes seront cédées de manière prévisible et responsable pour réaliser la vision de ce plan municipal secondaire. Le plan de processus de vente des terres doit décrire les attentes de haut niveau pour le processus visant à renforcer la confiance et la compréhension du public et des développeurs, y compris les attentes de haut niveau pour le processus de demande de propositions. Il devrait également inclure des idées préliminaires sur les types d'éléments qui seront évalués au-delà du prix de l'offre, y compris, mais sans s'y limiter, la capacité d'un promoteur à :

- i) Garantir des logements abordables, des logements pour personnes âgées et/ou des partenariats de logements étudiants;
- ii) Fournir des unités abordables et accessibles;

- iii) Contribuer à une stratégie d'art public;
- iv) Fournir des objectifs ou des initiatives d'aménagement durable innovantes;
- v) Fournir d'autres commodités ou avantages communautaires conformément à la vision et aux principes du plan.

d) Les premières idées sur les principaux éléments de la durée du contrat de vente devraient également être partagées dans le plan pour communiquer le type d'engagement qu'un développeur donné peut anticiper de la part d'autres développeurs. Des éléments tels que les délais d'achèvement de la construction, les clauses de rachat, les partenariats de stratégie de marquage, etc., pourraient être communiqués à un niveau élevé. Ce plan doit également être mis à jour tout au long du cycle de vie de l'aménagement et doit être communiqué publiquement dans le cadre des rapports périodiques.

- e) Envisager de créer une stratégie de marque et de marketing complète pour le site, selon laquelle la Ville, Fredericton Exhibition Limited et les promoteurs partenaires conviennent de collaborer sur le message du site de manière cohérente tout au long de toutes les phases d'aménagement. La stratégie doit garantir que le message concerne la totalité du site, et pas seulement l'ensemble d'aménagements individuels. Cette stratégie est commune à d'autres aménagements à travers le pays et s'est révélée très efficace pour les grands projets intercalaires urbains. Elle est efficace, car il permet à de bonnes nouvelles apparemment non liées d'aider à créer une perception singulière de l'élan et à contrôler l'arc de l'histoire.

6.1.2 Fredericton Exhibition Limited

- a) Commencer une prospection annuelle des groupes locaux à but non lucratif et agricoles pour solliciter des idées et des possibilités de croissance synergique. Établir ce processus en tant que table ronde sectorielle, avec Fredericton Exhibition Limited comme plaque tournante.

6.1.3 Ville de Fredericton

- b) Réaliser une étude d'impact sur la circulation.
- c) Initier un processus de conception et d'ingénierie de route personnalisé pour le site, afin d'établir les normes auxquelles tout aménagement doit adhérer.
- d) Mettre à jour le plan stratégique de transport en commun et tout autre plan pertinent pour soutenir les objectifs du plan municipal secondaire.

6.2 CALENDRIER/PHASES

La section suivante donne un aperçu du phasage de haut niveau pour l'aménagement. Celui-ci se présente en 3 phases : Tôt, moyen et tardif.

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

- a) Routes sur mesure : Créer des sections de route et des intersections personnalisées pour les rues internes à un niveau de conception technique détaillé, y compris les affectations de lignes de services publics typiques.
- b) Phase 1 – Développement : Modifier les règlements de lotissement et de zonage au besoin pour se conformer au plan municipal secondaire. Amorcer le lotissement officiel et le rezonage du coin nord-ouest de Saunders pour la ou les ventes de terrains de la première phase, y compris le lotissement des routes internes et des espaces ouverts de la phase initiale.

- c) Stratégie de stationnement à l'échelle du site : Réduire/supprimer les exigences de stationnement pour l'ensemble de la zone du plan grâce à des modifications au règlement de zonage, en particulier pour les utilisations non résidentielles.
- d) Vente(s) de terrains :
 - i) Lancer des appels d'offres pour les parcelles résidentielles/à usage mixte de la phase 1. Cela peut être progressif, ou consolidé, comme vous le souhaitez.
 - ii) Évaluer et interviewer les promoteurs, puis accorder le marché au(x) promoteur(s) retenu(s).
 - iii) Négocier les conditions de l'accord de vente, en garantissant les engagements du promoteur dans le plan tels que définis dans leur soumission à la demande de propositions.

- e) Nouvelles infrastructures : Construire les nouvelles chaussées de la phase 1 et les espaces ouverts associés.
- f) Stratégie de partenariat : Établir une stratégie de partenariat à grande échelle et une liste d'actions associée pour fonder les futures décisions relatives à la disposition sur ce qui suit :
 - i) Conclure un protocole d'entente avec le gouvernement concernant l'école intermédiaire, si nécessaire, comme un élément moteur précoce possible dans le Plan, un élément possible à mi-parcours ou comme un non-facteur.
 - ii) Déterminer le calendrier d'établissement d'une éventuelle installation de terrain à usage conjoint sur les terrains de NBEX.
 - iii) Déterminer la probabilité d'un financement externe pour le remplacement complet des installations de Fredericton Exhibition Limited.
 - iv) Mettre à jour la stratégie de partenariat au besoin, pour s'assurer qu'elle est en mesure d'accueillir de nouvelles possibilités.
- g) Créer des plans provisoires de route et de viabilisation pour toutes les phases ultérieures, conformément aux hypothèses sur l'école, le terrain et le financement externe, afin de prévoir la disposition du site.
- h) Concevoir et construire les investissements de la phase 1 sur le site de NBEX conformément à la stratégie de partenariat. Cela peut inclure de nouvelles installations et de nouveaux terrains, ou des rénovations d'installations et de terrains existants. Tous les investissements devraient envisager de fournir une piste pour les investissements futurs dans les phases ultérieures.
- i) Concevoir et construire tout investissement financé dans des installations communes ou éducatives, conformément à la stratégie de partenariat.

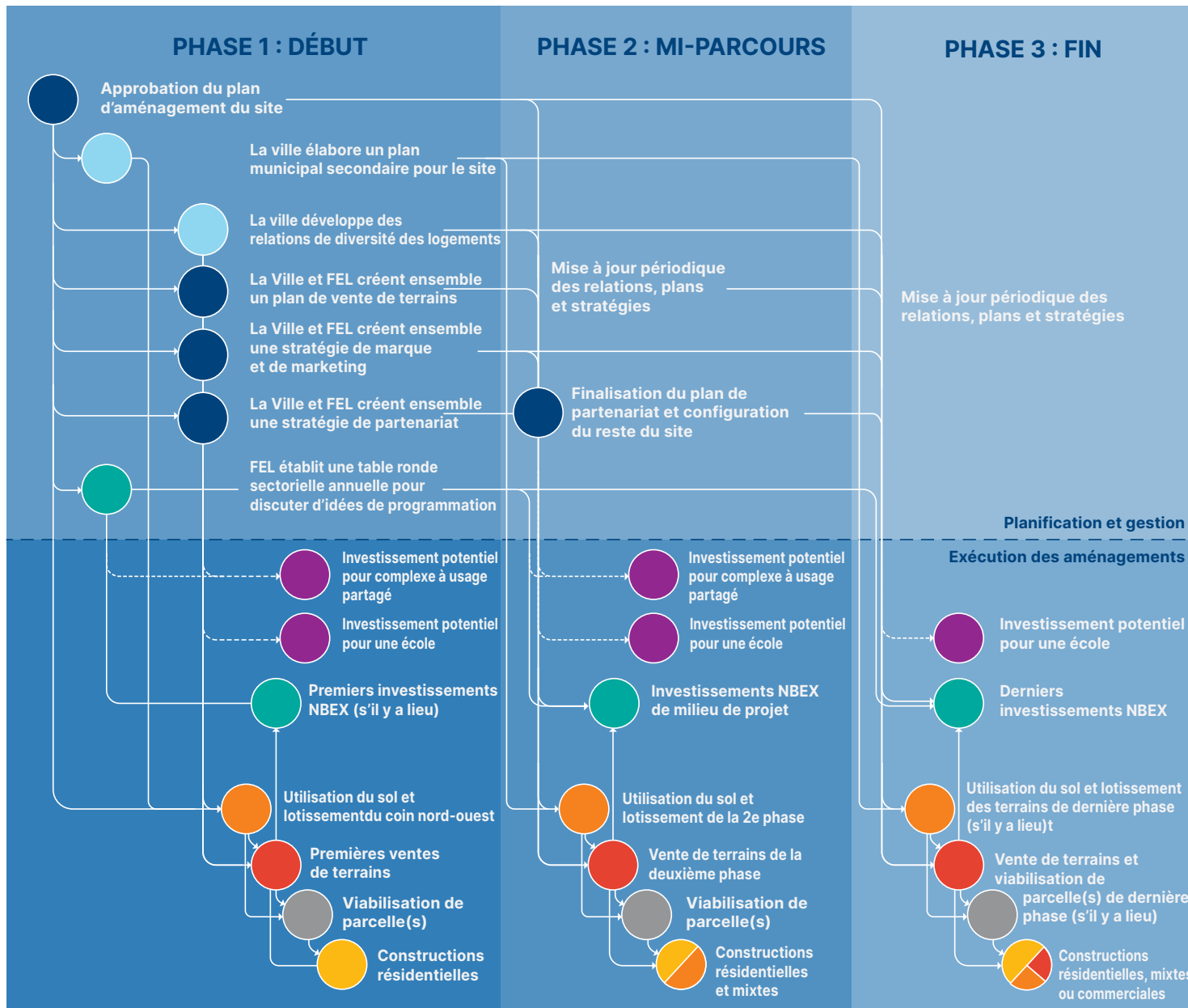
6.2.2 Phase 2 : Milieu (pendant l'établissement des accords structurels)

- a) Amorcer la subdivision formelle et le rezonage de la ou des parcelles d'aménagement de la phase 2, y compris la subdivision des routes internes et des espaces ouverts de la phase 2. Si la nature des grands partenariats potentiels est connue, il peut être prudent de procéder à un lotissement officiel et à un rezonage pour le reste du site, tant que les conditions existantes n'entrent pas en conflit avec les plans futurs.
- b) Vente(s) de terrains :
 - i) Lancer des appels d'offres pour les parcelles résidentielles/à usage mixte de la phase 2. Cela peut être progressif, ou consolidé, comme vous le souhaitez.
 - ii) Évaluer et interviewer les promoteurs, puis accorder le marché au(x) promoteur(s) retenu(s).
- c) Négocier les conditions de l'accord de vente, en garantissant les engagements du promoteur à atteindre les objectifs du plan, tels que définis dans leur soumission à la demande de propositions.
- d) Nouvelles infrastructures :
 - i) Construire les nouvelles routes et les espaces ouverts de la phase 2.
 - ii) Si possible, construire entièrement les espaces ouverts publics et les routes des phases restantes, afin de fournir la connectivité requise à l'échelle du site. Cette construction peut se faire de façon provisoire.
- e) Concevoir et construire les investissements de la phase 2 sur le terrain d'exposition conformément à la mise en œuvre de la stratégie de partenariat. Il peut s'agir de nouvelles installations et de nouveaux terrains, ou de rénovations d'installations et de terrains existants.
- f) Concevoir et construire tout investissement financé dans des installations communes ou éducatives, conformément à la stratégie de partenariat.

6.2.3 Phase 3 : Fin (aménagement des terres restantes)

- a) Si cela est encore nécessaire, initier une subdivision formelle et un rezonage de la ou des parcelles d'aménagement restantes de la phase 3, y compris la subdivision des routes internes et des espaces ouverts de la phase 3.
- b) Vente(s) de terrains :
 - i) Lancer des appels d'offres pour les parcelles d'aménagement restantes de la phase 3. Cela peut être progressif, ou consolidé, comme vous le souhaitez.
 - ii) Évaluer et interviewer les promoteurs, puis accorder le marché au(x) promoteur(s) retenu(s).
 - iii) Négocier les conditions de l'accord de vente, en garantissant les engagements des promoteurs à atteindre les objectifs du plan, tels que définis dans leur soumission à la demande de propositions.
- c) Nouvelle infrastructure (si encore nécessaire).
- d) Construire les nouvelles routes et les espaces ouverts de la phase 3.
- e) Construire les investissements de la phase 3 sur le site de NBEX conformément à la stratégie de partenariat. Il peut s'agir de nouvelles installations et de nouveaux terrains, ou de rénovations d'installations et de terrains existants.

FIGURE 16 | CALENDRIER ET PHASES DE MISE EN ŒUVRE



Fredericton

