

PLAN MUNICIPAL SECONDAIRE ARRÊTÉ Z-122A



PLAN SUR LES
« TERRAINS D'AVENIR »

TABLE DES MATIÈRES

Z-122a Plan du quartier de Sunny Brae

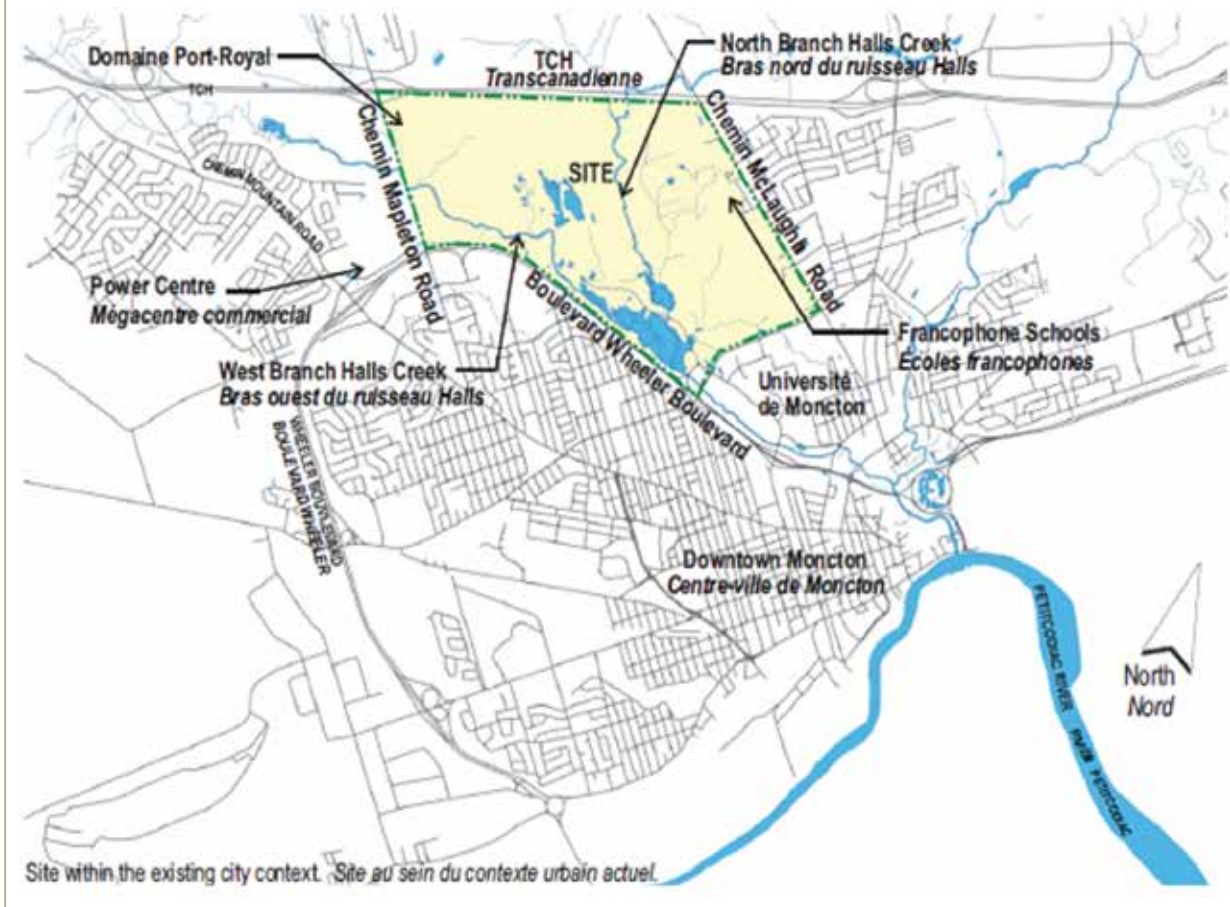
Contexte	3
Vision	6
Buts	7
Politiques générales	17
Politiques résidentielles	18
Politiques commerciales	19
Politiques institutionnelles	20
Politiques sur les aires récréatives et les espaces verts	21
Politiques de conception urbaine	22
Politiques environnementales	23
Politiques en Matières de transport	24
Services Municipaux	25
Progression et Mise en œuvre	27

Plan sur les « terrains d'avenir »

Contexte

En mars 2004, la Ville de Moncton a adopté une vision s'appliquant à l'aménagement de la parcelle de 1 400 acres au nord du boulevard Wheeler délimitée par le chemin McLaughlin, la Transcanadienne et le chemin Mapleton. Sous la direction de BDA Landscape Architects, de Pierre Gallant Architects, d'Urban Strategies Inc. et d'ADI Ltd., un travail d'urbanisme a été entrepris avec les résidents et d'autres personnes intéressées afin

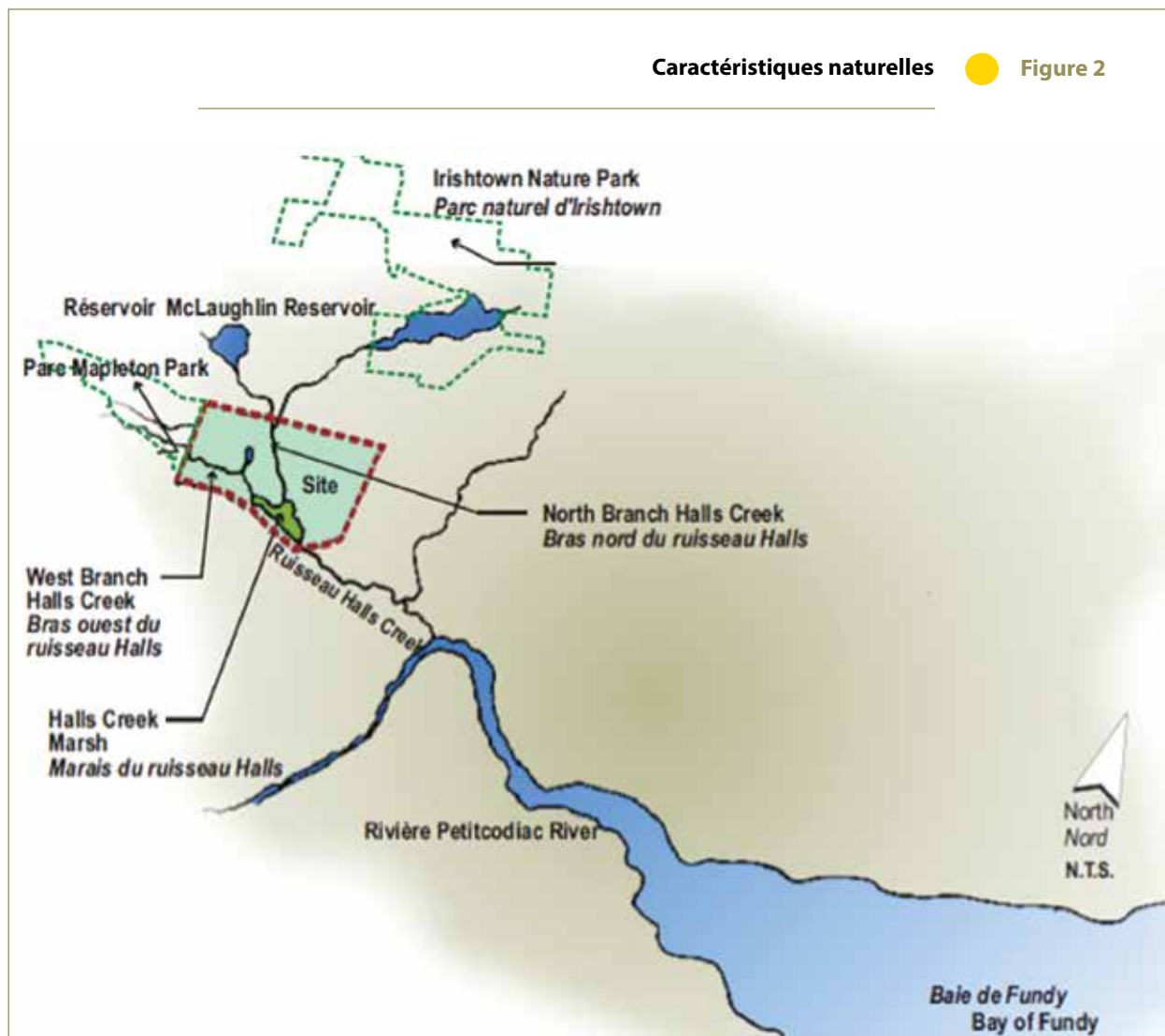
Emplacement du site, caractéristiques et analyse ● Figure 1



d'appliquer des principes d'aménagement durable dans l'élaboration d'une vision pour les terrains au nord du boulevard Wheeler.

Le plan secondaire pour les terrains au nord du boulevard Wheeler a été adopté et intégré au plan municipal de la Ville en 2006, puis il a été révisé et mis à jour en 2011 dans le cadre du processus de révision du plan municipal.

Le secteur à l'étude, formé par les terrains au nord du boulevard Wheeler, est situé entre l'Université de Moncton le long de l'avenue Morton et le mégacentre commercial de Moncton (regroupement régional de magasins à grandes surfaces) le long du chemin Mapleton. De plus, le site est à 10 minutes du centre-ville à bicyclette. La majeure partie du site de 1 400 acres n'est pas aménagée.



Éléments naturels

Secteurs du bassin hydrographique

Les terrains au nord du boulevard Wheeler font aussi partie du bassin hydrographique du ruisseau Halls. Le ruisseau Halls est un tributaire de la rivière Petitcodiac qui s'étend en amont pour former le marais du ruisseau Halls à la confluence des embranchements nord et ouest des ruisseaux. Le bassin hydrographique en amont du site comprend le secteur du réservoir du chemin McLaughlin (1 500 acres), le parc naturel d'Irishtown (2 200 acres) et le parc Mapleton (150 acres).

Eaux de surface

Le site comporte une grande diversité de plans d'eau de surface. Le réseau hydrographique du ruisseau Halls comprend un marais littoral qui sert d'habitat à la sauvagine, aux grands hérons, aux épinoches et à d'autres animaux. L'embranchement nord du ruisseau Halls est un lit profondément incisé (10 à 12 m) dans lequel on retrouve une forêt de peuplements anciens de conifères et de feuillus mélangés. L'embranchement ouest traverse un terrain relativement plat et comprend un grand nombre de terres humides. Des caractéristiques uniques du site consistent dans les étangs créés à partir d'anciennes carrières de grès. Ces étangs sont devenus naturels et font partie intégrante du réseau des eaux de surface. La qualité de l'eau du site est bonne, à l'exception des eaux de ruissellement des carrières contenant du limon.

Histoire naturelle

On connaît très mal l'histoire naturelle du site. Le club de naturalistes de Moncton tient régulièrement des sorties dans le réseau de sentiers qu'il a aménagé le long de l'embranchement nord et deux groupes de protection du bassin hydrographique de la rivière Petitcodiac participent activement à la restauration d'autres endroits du bassin hydrographique et à la sensibilisation du public à leur égard. Une première étape importante consistera à dresser un inventaire de la flore et de la faune pour déterminer si des espèces rares sont présentes.

Végétation

Le ravin de l'embranchement nord du ruisseau Halls et la forêt de l'Université de Moncton sont composés de peuplements de seconde venue d'épinettes, d'érables et de bouleaux en bon état. Le ravin inclut des peuplements anciens de pruches. Le secteur riverain le long de l'embranchement ouest du ruisseau Halls comprend des épinettes noires, des érables rouges, des saules et des aulnes. Le reste du site a été dérangé. Des coupes ont eu lieu récemment et les sites sont à divers stades de régénération. Le sol des deux carrières d'extraction (autour de l'étang et le long du chemin McLaughlin) est nu.

Aménagements actuels entourant le site

Des initiatives d'aménagement récentes dans la partie ouest du secteur étudié comprennent le Domaine Port-Royal, un terrain de 22,6 acres à aménagement intégré de forte densité incluant des habitations multifamiliales, un hôtel et divers autres aménagements commerciaux le long du chemin Mapleton.

Dans la partie est du site, de nouvelles écoles intermédiaire et secondaire francophones, le long de la promenade McLaughlin, ont été construites récemment pour répondre aux besoins de la population régionale grandissante. En 2011, le conseil municipal a approuvé le schéma d'utilisation des sols et la structure du village no 1. Ce projet de quartier, conçu pour être à usages mixtes et compact, concrétise les principes, les buts et les objectifs du plan de quartier. La construction de la première étape des aménagements est en cours.

Vision

La vision élaborée pour les terrains au nord du boulevard Wheeler consiste en une série de villages urbains qui sont intégrés à l'environnement naturel et comprennent des utilisations des sols variées ayant pour but de créer une collectivité dynamique. Le secteur à l'est du corridor environnemental nord-sud du ruisseau Halls contient les nouvelles écoles francophones et deux villages urbains dont l'aménagement résidentiel est à plus forte densité le long de ses grandes artères. On propose pour le secteur à l'ouest du corridor environnemental du ruisseau Halls quatre villages urbains aménagés autour des attraits écologiques (p. ex. marais, bassin de retenue et collines), de même que des aménagements commerciaux à l'intersection nord-est du boulevard Wheeler et du chemin Mapleton, au Domaine Port-Royal et près de l'intersection de la Transcanadienne et du chemin Mapleton. Un important boulevard est-ouest (route de plaisance) relie le chemin Mapleton à l'avenue Morton de même qu'un certain nombre de chemins collecteurs nord-sud.

La vision propose une collectivité complètement intégrée composée de logements, de boutiques, de lieux de travail, d'écoles, de parcs et d'installations municipales, tous à distance de marche les uns des autres. La collectivité comprendra divers types de logements qui répondent aux besoins de personnes de niveaux économiques et de groupes d'âge très divers. La conception de l'aménagement visera la protection de l'intégrité écologique du site, procurant ainsi aux résidents un environnement sain ainsi qu'un accès à un grand nombre de places publiques, d'espaces verts et de parcs. On accordera une grande attention aux piétons et aux cyclistes en imposant de faibles vitesses aux automobilistes et en dispersant la circulation.

Buts

Les buts de ce plan secondaire d'aménagement des terrains au nord du boulevard Wheeler sont d'encourager l'aménagement axé sur la croissance intelligente, de conserver l'intégrité écologique de l'endroit, d'adopter une méthode d'aménagement à usages mixtes de type village, d'adopter une nouvelle conception du réseau de circulation et de suivre le modèle de villages présenté ci-après.

But 1

Adopter un aménagement axé sur la croissance intelligente

L'aménagement axé sur la croissance intelligente sera suivi dans le cas de collectivités à usages mixtes qui présentent, notamment, divers types de logement et des densités résidentielles variées, où l'identité du quartier est solide et étroitement liée à une place ou à un centre public souvent doté de magasins ou de services, et qui sont caractérisées par la présence d'un environnement naturel et d'un réseau de sentiers pédestres et cyclables. La conservation de l'énergie, de l'eau et d'autres ressources fait partie intégrante de ces quartiers.

L'aménagement axé sur la croissance intelligente visera les objectifs suivants :

- créer une atmosphère de village avec des usages mixtes des sols;
- favoriser un aménagement plus durable en encourageant la construction de bâtiments plus compacts;
- offrir une panoplie de choix de logements;
- protéger les espaces verts et l'environnement naturel;
- créer des collectivités favorables aux piétons;
- favoriser la création de collectivités distinctes, attrayantes et ayant un vif sentiment d'appartenance;
- offrir une variété de choix en matière de transport;
- faire en sorte que les décisions en matière d'aménagement soient prévisibles, justes et économiques;
- encourager la collaboration entre la collectivité et les intervenants en vue des décisions en matière d'aménagement.

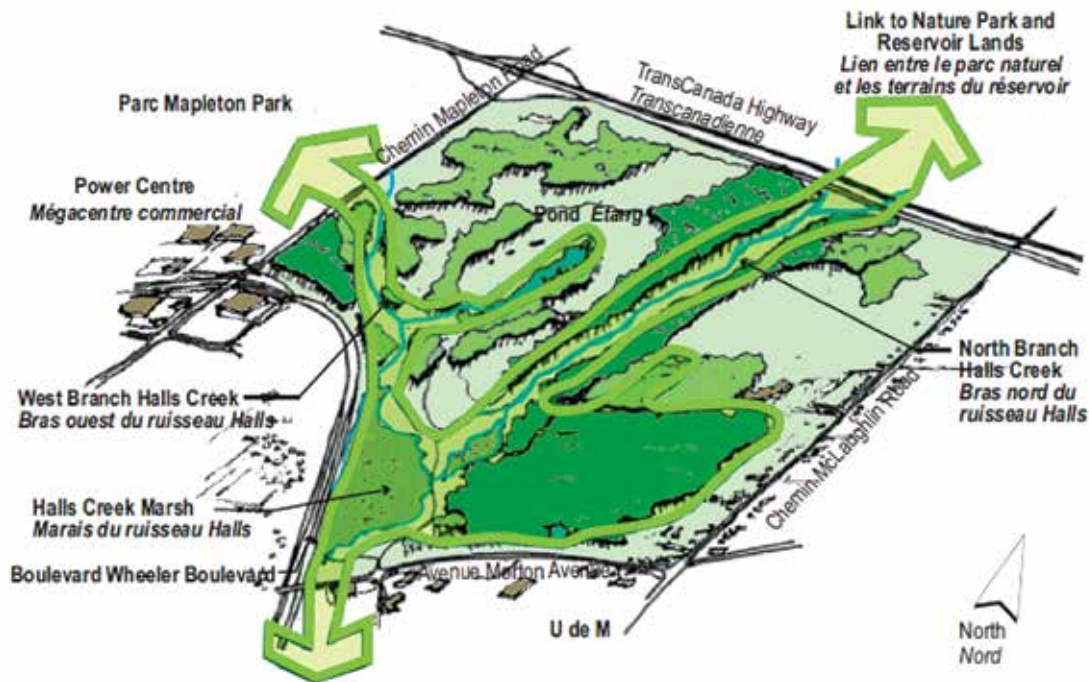
But 2

Conserver l'intégrité écologique du bassin hydrographique du ruisseau Hall

Un des principes directeurs du développement durable est de concevoir un mode d'aménagement axé sur l'intégration de la nature et non sur la réduction des éléments naturels. Les principes de vision environnementale établis au cours du processus de vision ont souligné l'importance de conserver l'intégrité écologique du site. La première étape de ce processus est de comprendre les systèmes écologiques de base. La deuxième étape est de déterminer les paysages prisés ou essentiels et de les mettre en réserve à des fins de protection en tant que terres de conservation ou aires de loisirs éventuelles. La troisième étape est de déterminer les parcelles à aménager et d'établir une liste des meilleures pratiques de gestion de l'aménagement telles que la protection de l'habitat et la gestion des eaux pluviales.

Les corridors environnementaux et des pratiques exemplaires de gestion des eaux pluviales et de foresterie urbaine sont la clé du maintien de l'intégrité écologique du bassin hydrographique du ruisseau Hall.

Il a été déterminé que des corridors environnementaux longeant les cours d'eau et reliant les terrains boisés sont les éléments essentiels d'un système écologique pour conserver l'intégrité du site. Il s'agira de terrains conservés pour assurer la qualité de l'eau et un habitat pour la faune. Le reste du site sera



aménagé en suivant les meilleures pratiques en matière de gestion des eaux pluviales et de foresterie urbaine.

Les eaux pluviales sont considérées comme un avantage du site et seront incorporées à l'aménagement de chaque quartier. Des normes de conception devront être établies pour veiller à ce que les volumes d'eaux pluviales n'excèdent pas ceux d'avant l'aménagement. Le terrain a été déboisé et est en phase de succession, mais on y trouve des regroupements d'arbres importants qui seront incorporés à l'aménagement. Ils pourront s'intégrer à des parcs ou aux éléments paysagers des quartiers résidentiels. La végétation existante sera protégée en tant que corridor mineur qui sera relié aux corridors environnementaux importants.

Le réseau de ruisseaux traverse un ponton à hauteur de la route transcanadienne et du chemin Mapleton, ce qui empêche le déplacement de la faune et isole le site des parcs naturels et des terrains du réservoir. Ces pontons devraient être remplacés par des ouvrages permettant le passage de la faune et des sentiers récréatifs.

Les corridors environnementaux seront des espaces verts naturels exceptionnels et des agréments récréatifs dans l'aménagement. On propose

un corridor vert le long des deux embranchements du ruisseau Halls. Ce sentier fera aussi partie d'un réseau de sentiers à la grandeur de la ville reliant les quartiers existants au parc naturel.

Les marées et l'estuaire de la rivière Petitcodiac sont des caractéristiques physiques marquantes de la région de Moncton. Le marais du ruisseau Halls est un exemple très représentatif de ce système estuarien. Un centre d'interprétation qui serait administré conjointement par la Ville de Moncton, l'Université de Moncton et Canards Illimités est proposé. Ce centre serait au coeur des études et de la recherche sur la rivière Petitcodiac.

Les corridors environnementaux forment la base de la vision d'aménagement; ils assurent la protection de la qualité de l'eau, offrent un habitat pour la faune, constituent des espaces verts pour l'aménagement de sentiers récréatifs et permettent aux résidents d'observer la nature. Un aménagement prenant en compte le contexte écologique général sera essentiel à un aménagement durable.

But 3

Créer des villages urbains à usages mixtes qui répondront aux besoins des résidents à long terme

Le mode d'aménagement des terrains au nord du boulevard Wheeler ne vise pas seulement à construire un lotissement, mais plutôt à créer une collectivité qui attirera les gens à vivre à Moncton. Lors de l'achat d'une maison, une des priorités absolues est de trouver un quartier où le débit et la vitesse de circulation sont faibles et où le bruit est minimal. Les gens recherchent également un quartier avec des parcs, des écoles, des dépanneurs et des lieux de travail assez proches de leur lieu de résidence pour qu'ils puissent s'y rendre à pied ou à vélo. De nombreuses personnes de la génération du baby-boom recherchent un quartier qui répond à un nouveau style de vie : une maison plus petite dans un quartier actif avec des trottoirs, des sentiers, des corridors verts, des espaces verts et à proximité de commodités telles qu'un café, un bureau de poste ou un dépanneur.

C'est ce genre de quartiers qui est proposé pour le nord de Moncton. Ces quartiers ressemblent à des villages ou à des quartiers traditionnels appelés parfois quartiers durables ou nouveaux quartiers urbains. C'est le genre de quartiers qui a été construit au début du XXe siècle. On peut les trouver dans les parties plus anciennes de Moncton.

La vision d'aménagement pour le nord de Moncton consiste à concevoir un village dans chacune des neuf parcelles à aménager. L'agencement de chaque village sera déterminé par les principes de nouvel urbanisme et de développement durable énoncés ci-après.

- Chaque village aura un centre qui comprendra des services répondant à des besoins quotidiens tels que des boutiques, des cafés, etc. Ce sera le secteur communal du village.
- Toutes les unités résidentielles sont à cinq minutes de marche (environ 300 ou 400 mètres) du secteur

communal du village, ce qui rendra la collectivité plus favorable aux piétons.

- Les villages comprendront différents types et densités d'habitation, pour accueillir une gamme complète de groupes d'âges et de groupes sociaux.
- Les logements de forte densité et les établissements de services collectifs seront situés autour du secteur communal pour renforcer ce secteur en tant que centre d'activités communautaires.
- L'agencement urbain répondra aux besoins actuels et futurs de la société. Les bâtiments et les lots devraient être conçus de façon à pouvoir s'adapter aux changements d'utilisation du sol ou à des ajouts au fil du temps.
- L'aménagement favorisera la durabilité du quartier grâce à l'usage efficace de l'infrastructure et grâce à la promotion d'habitations écoénergétiques abordables.

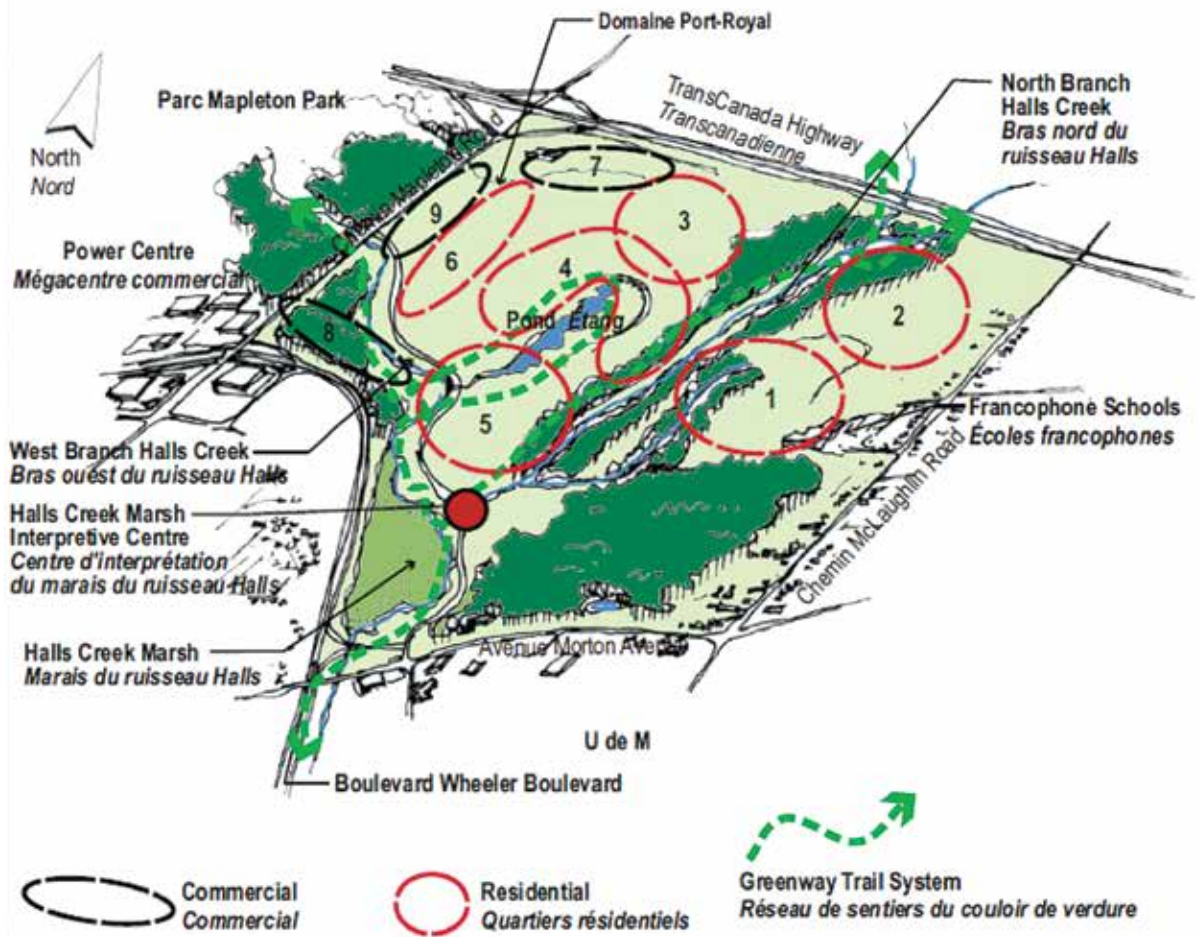
Les collectivités de l'avenir sont des collectivités cherchant à économiser l'énergie et soucieuses de la conservation. Cet aménagement sera désigné comme une collectivité éconergétique. Comme exigence de base, des normes de rendement en matière d'utilisation énergétique seront établies. D'autres solutions seront incorporées, comme le chauffage à distance, l'orientation pour les gains en énergie solaire passive, le stockage d'énergie thermique et bien d'autres idées pour la conservation de l'énergie. Le projet accueillera les technologies nouvelles et les idées en matière de gestion énergétique efficace.

- Le réseau de circulation des véhicules sera conçu selon le modèle d'un grillage avec de petits îlots pour disperser la circulation, en réduire le volume et améliorer les liaisons dans tout le village.
- Des techniques appropriées de ralentissement de la circulation seront appliquées aux routes : étroitesse des voies, stationnement dans les

rues, aménagement paysager des rues, virage étroit aux intersections, carrefours giratoires et terre-pleins centraux.

- Un réseau intégré de sentiers pédestres et de voies cyclables sera conçu pour établir une collectivité favorable aux piétons et pour réduire les déplacements en voiture privée et, par contrecoup, la consommation d'énergie et les émissions.
- Tous les résidents auront accès aux parcs et aux aires naturelles pour s'adonner aux loisirs et observer la faune.

Localisation conceptuelle des villages ● Figure 4



But 4

To develop a village Circulation Network

Le plan de circulation dans les villages du nord de Moncton sera élaboré en tant que réseau de routes et de sentiers pédestres conçus pour les piétons et non seulement pour les véhicules motorisés. Les rues seront conçues de façon à disperser la circulation, ce qui réduira le débit de circulation et le niveau de bruit tout en facilitant l'accès à de multiples voies vers les destinations. Un réseau de transport actif comprenant des trottoirs et des sentiers pédestres ainsi que certaines pistes et voies cyclables seront

intégrés au plan de circulation.

Les rues favorisant la circulation des piétons sont à la base de la convivialité et de l'interaction dans les quartiers. Les piétons ralentissent la circulation et, tandis que les gens se rencontrent et se font des amis, un sentiment d'appartenance à la collectivité s'établit, ce qui améliore la sécurité du quartier. Les parents laissent alors plus facilement leurs enfants se déplacer à pied ou à vélo. Les villages seront aménagés de telle sorte que des parcs et des magasins se trouvent à distance de marche de chaque résidence. Un des objectifs principaux du plan de circulation du nord de Moncton est de réduire les trajets en automobile en offrant d'autres

possibilités viables de transport telles que la marche, le vélo ou le transport en commun. La pollution serait alors réduite et un mode de vie sain serait encouragé grâce au transport actif. Une famille moyenne habitant la banlieue effectue généralement de 10 à 12 trajets par jour pour emmener les enfants à l'école ou au parc, se rendre au travail ou magasiner. Un village bien conçu, ayant un réseau de trottoirs et de sentiers pédestres ainsi que des transports en commun, peut réduire de moitié ce nombre de trajets.

1. Circulation dans les villages

Un réseau de circulation dans les villages comprendra : A) des sentiers, B) des rues de service, C) des allées, et D) des rues.

- A) Les sentiers sont des voies non motorisées traversant les villages. Ils peuvent relier entre eux des parcs, des écoles et des secteurs commerciaux ou constituer une liaison vers des aires naturelles. Dans le nord de Moncton, un important réseau de sentiers suit les corridors environnementaux longeant le ruisseau Halls. Ces sentiers relient les villages entre eux et constituent un agrément de loisirs où on peut observer la faune ou faire de l'exercice.

La construction d'une série de ponts traversant la section nord du ruisseau Halls a été proposée pour former un réseau dense de sentiers entre les villages. Un réseau de sentiers interne dans les villages est nécessaire, car il fournit des raccourcis entre les principales destinations telles que les écoles, les centres commerciaux et les parcs.

Une des clés du succès de ce projet sera d'établir un réseau routier à circulation réduite. Cela nécessitera une attention particulière à la largeur des chaussées, à la taille des îlots et à l'ajout d'arbres de rues, de trottoirs et de voies cyclables.

- B) Les rues de service sont des chaussées situées à l'arrière des bâtiments. Elles donnent accès à la cour arrière et au stationnement hors rue. Il a été proposé que l'aménagement le long du boulevard et de certaines avenues soit viabilisé à partir des rues de service pour éviter les conflits de circulation. Ces chaussées nécessiteront une conception particulière pour accueillir les véhicules prioritaires, de service et de déneigement.

- C) Les allées sont des lieux de résidence convoités. Ce sont des chaussées étroites où la circulation se fait dans les deux sens, ayant des places de stationnement sur un côté et des trottoirs et des arbres des deux côtés. Les allées sont courtes (100 à 150 m) et desservent de 2 à 4 îlots. L'étroitesse de la chaussée, les arbres de rue, le stationnement dans les rues et de petits îlots permettront de maintenir une circulation lente. Les bicyclettes circulent sur la voie des véhicules.

- D) Les rues sont les autres voies de circulation principales des villages. La circulation se fait dans les deux sens sur ces chaussées, avec un stationnement, des trottoirs et des arbres de rue des deux côtés. Comme c'est le cas pour les allées, les îlots sont petits et ne s'étendent que sur 2 ou 4 îlots. Les bicyclettes circulent sur la voie des véhicules. Les rues et les allées devraient se terminer par des points de vue ou des points saillants normaux.

2. Avenues dans les villages

Les avenues relient les villages entre eux et accueillent un débit de véhicules plus élevé et plus varié que les rues. Elles servent aussi de voies de transport en commun, comprennent des voies cyclables distinctes et offrent la possibilité d'y stationner les véhicules.

Les avenues ont des trottoirs des deux côtés et devraient être abondamment paysagées puisque ce sont des espaces publics qui jouent le rôle de porte d'entrée des villages. Les coins en saillie (trottoirs élargis qui s'étendent sur la chaussée) que l'on trouve aux intersections et aux carrefours giratoires des grandes intersections sont des stratégies recommandées pour ralentir les conducteurs. Les avenues qui sont parallèles à l'embranchement nord du ruisseau Halls doivent être bâties d'un seul côté, et les aménagements doivent faire face au parc linéaire du ruisseau Halls. Le côté parc des avenues sera un agrément public. Les aménagements de l'autre côté de l'avenue seront accessibles (stationnement, etc.) par des rues de service.

3. Boulevards

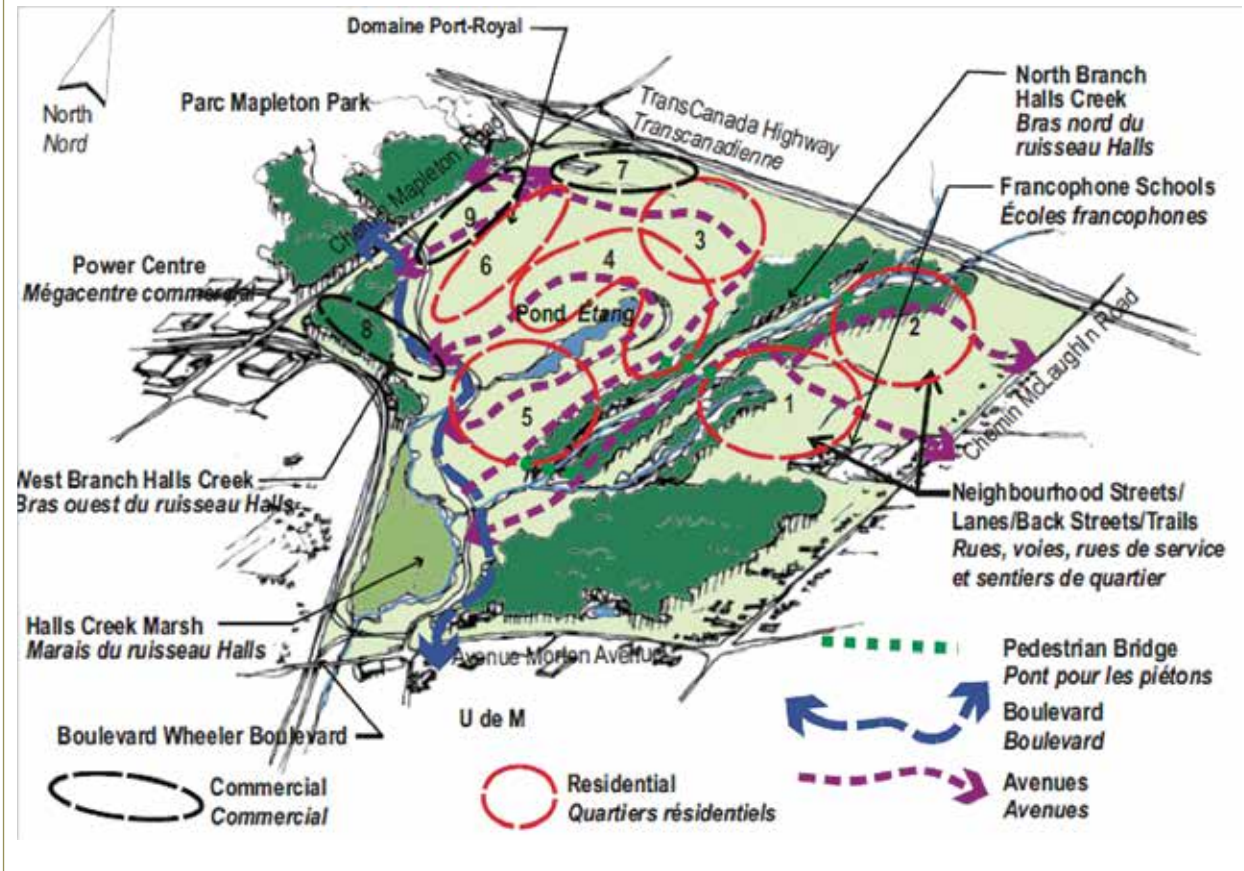
Les boulevards sont les voies qui relient les villages à la grande collectivité. La vision d'aménagement du nord de Moncton comprend un boulevard parallèle à l'embranchement ouest du ruisseau Halls, allant de l'avenue Morton au chemin Mapleton. Ce boulevard bifurquerait sur le chemin Crowley Farm juste avant le secteur résidentiel. Ce boulevard est la porte d'entrée emblématique qui mène aux villages et sera la voie la plus fréquentée de l'aménagement. Cette voie doit être conçue afin d'être agréable à l'œil et de ralentir les véhicules. Elle devrait également comprendre un terre-plein central planté d'arbres, des voies cyclables, une bande verte et un trottoir bordé d'arbres du côté nord du boulevard et un corridor vert du côté sud. Un tracé sinueux suivant le corridor du ruisseau Halls, des carrefours giratoires aux intersections avec les avenues et un terre-plein central planté d'arbres sont les techniques proposées pour ralentir les véhicules. Des bâtiments seront permis d'un seul côté du boulevard, avec un aménagement de densité moyenne au nord et des parcs et des espaces verts au sud. Il n'y aura pas d'entrées ou d'accès au boulevard à partir de ces aménagements; ceux-ci seront accessibles par une rue de service à l'arrière.

Les noms des rues seront un aspect

important du projet afin de donner un caractère unique au quartier et de créer un sentiment d'appartenance. Le réseau de circulation composé de boulevards, d'avenues, de rues, d'allées et de rues de service constituera la base du choix des noms (avenue des Chênes, rue des Épinettes, allée des Rhododendrons, etc.). Le maintien de ce principe de nomenclature indiquant le caractère des catégories de voies aidera les gens à se retrouver.

Aménagement de la ville en vue de l'hiver

Plusieurs concepts de circulation des véhicules dans un aménagement de type village comprennent des marges de retrait des immeubles ainsi que des chaussées étroites. L'aménagement de ces rues exigera une attention particulière aux questions de l'entreposage de la neige et du déneigement.



But 5

Aménager des villages distinctifs fondés sur des études et des conceptions plus détaillées

L'utilisation des sols projetée dans les villages du nord de Moncton consiste en des usages mixtes des sols susceptibles de créer une collectivité dynamique.

L'aménagement des villages contiendra une variété d'utilisations des sols, dont des logements, des boutiques, des lieux de travail, des parcs et des installations municipales, tous à distance de marche les uns des autres. Les villages incluront



une variété de densités et de types de logements bâtis autour d'un noyau constitué par un dépanneur, un bureau de poste, des cafés, un parc et d'autres services de quartier.

La qualité du plan de conception urbaine pour le centre du village est un facteur essentiel de la prospérité du village. Les centres de village doivent être considérés comme des lieux de plein air bien délimités avec des points de vue, des endroits ombragés et ensoleillés, des coins où s'asseoir et des points de rencontre. Le centre du village doit être conçu pour être le solide noyau social de la collectivité.

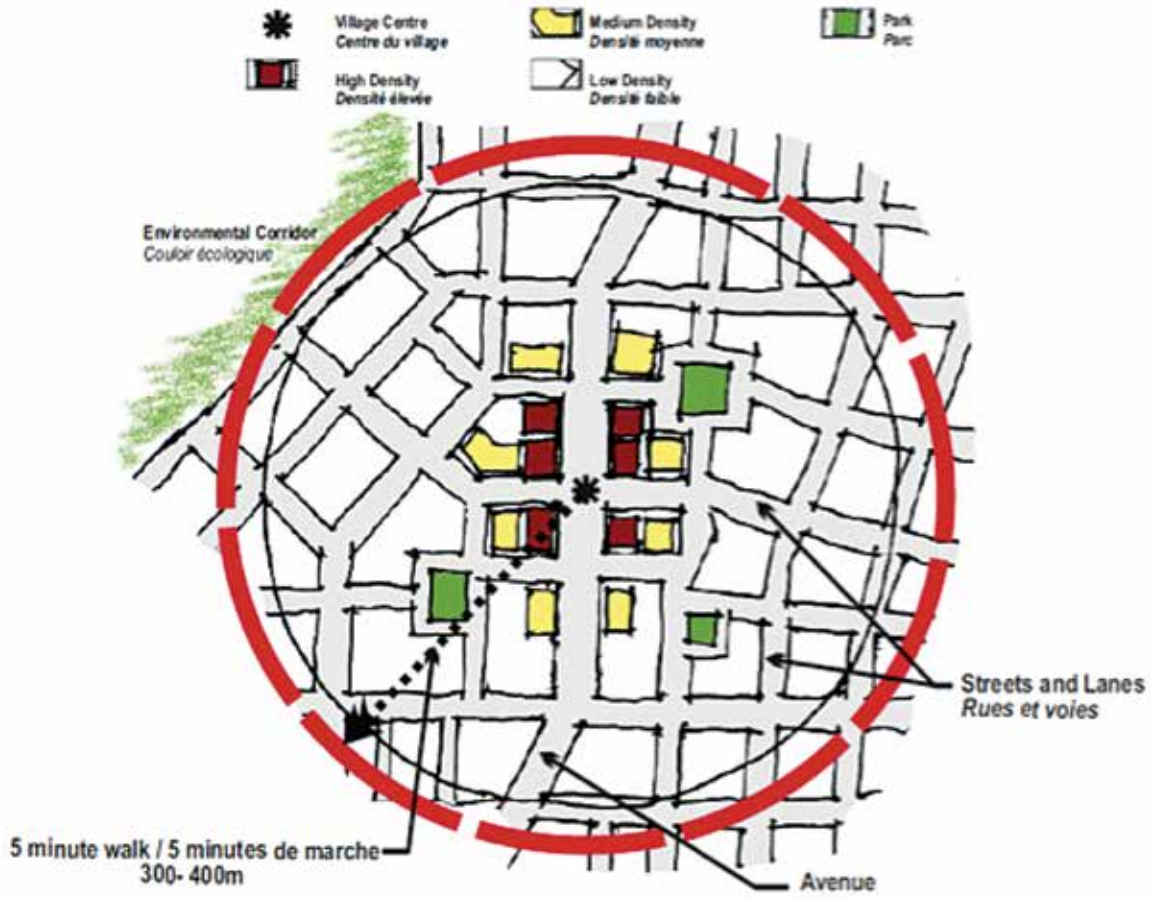
Le plan des terrains dans les villages inclura des terrains de diverses dimensions pour offrir une gamme de choix et de prix, des lots situés à des endroits permettant des usages mixtes compatibles, des lots permettant l'adaptation des bâtiments au climat (utilisation de l'énergie solaire passive) et des aménagements donnant sur les avenues et les espaces verts publics afin de favoriser la sécurité et la surveillance.

Le plan de chaque village sera établi à la suite d'études plus détaillées. Chaque village aura un caractère et une identité uniques. On pourrait atteindre cet objectif en intégrant au plan les éléments naturels et le paysage. À titre d'exemple, citons les terrains entourant un étang formé dans une ancienne fosse d'emprunt. Ces étangs constitueront le noyau du village. Une ceinture d'aménagements résidentiels de forte ou moyenne densité entourera les étangs. Ceux-ci seront mis en valeur par un réseau de sentiers reliant les bâtiments entre eux. Les étages inférieurs abriteront des agréments du village tels que des boutiques, des cafés, etc. Autour des étangs se concentreront tout au long de l'année des activités récréatives telles que l'observation de la faune au printemps et à l'automne ou le patinage en hiver. Les étangs auront aussi un rôle à jouer dans la stratégie de gestion des eaux pluviales du village appelé « Village du lac supérieur » (Upper Lake Village).

Une autre possibilité d'établir un fort sentiment d'identité du village à partir de l'environnement naturel est le site qui donne sur le marais. Le « Village avec vue sur marais

» (Marsh View Village) est le point d'accès du côté est le long du nouveau boulevard et fait face au centre d'interprétation du marais du ruisseau Halls. Ce lieu nécessite une conception urbaine soignée afin d'assurer une bonne délimitation de ce paysage d'entrée et d'avoir une relation appropriée avec le centre d'interprétation du marais.

Une architecture de qualité sera le trait saillant de ces villages. Une architecture reposant sur des conceptions d'urbanisme locales confèrera un caractère distinctif aux villages.





Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Par dérogation à toute politique contraire, les politiques suivantes s'appliquent aux terrains visés par le plan sur les « terrains d'avenir ».

Politiques Générales

- VL-1 Les aménagements projetés dans le secteur du plan de quartier seront réalisés conformément aux politiques suivantes :
- a) l'aménagement fait l'objet d'une planification détaillée à l'étape de la demande de lotissement et de zonage;
 - b) le plan détaillé tient compte des politiques du plan de quartier sur les terrains au nord du boulevard Wheeler;
 - c) l'aménagement est effectué selon des étapes logiques pour réduire au minimum les coûts d'aménagement pour le promoteur et pour la municipalité;
 - d) le nivellement du terrain, la gestion des eaux pluviales et les services municipaux sont planifiés de façon satisfaisante pour répondre aux besoins de l'aménagement en question, et tout aménagement futur devra être viabilisé par une infrastructure traversant la propriété en question;
 - e) l'aménagement proposé comprend, là où c'est possible et faisable, des liaisons pédestres avec les réseaux de sentiers linéaires, les principaux parcs, les espaces verts, les aires récréatives et les écoles;
 - f) l'impact sur l'environnement naturel des alentours est réduit au minimum;
 - g) dans le cadre de l'aménagement proposé, le réseau routier interne est conçu de façon à satisfaire aux objectifs du réseau de circulation du village faisant partie de la vision pour les terrains au nord du boulevard Wheeler, afin de répondre convenablement aux besoins des utilisations des sols proposées dans le cadre de la demande, et doit permettre tout aménagement futur à proximité qui prévoira l'utilisation des rues de l'aménagement;
 - h) l'aménagement comprend des liaisons avec les routes collectrices ou les artères au besoin.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques Résidentielles

- VL-2 Une variété de types de logements sera prévue, notamment des habitations unifamiliales et bifamiliales, des duplex, des habitations jumelées, des maisons en rangée, des appartements et des copropriétés, pourvu que la propriété soit classée dans une zone appropriée.
- VL-3 Tout aménagement à forte densité du secteur couvert par le plan sera conçu pour viser les objectifs suivants :
- a) être adjacent aux artères ou aux rues collectrices ou à proximité de celles-ci;
 - b) être situé à la périphérie des quartiers résidentiels à plus faible densité, à moins qu'il ne soit convenablement intégré à la conception d'un quartier grâce à l'élaboration d'un plan détaillé;
 - c) se situer à des endroits où les réseaux d'alimentation en eau et d'eaux usées, les parcs et les services de loisirs, les écoles et les installations communautaires ainsi que les services de protection nécessaires sont suffisants et facilement accessibles;
 - d) offrir suffisamment de stationnement et d'espaces verts sur place;
 - e) intégrer des caractéristiques de conception du site qui traitent de façon convenable des problèmes tels que l'accès sécuritaire, la présence de zones-tampons et l'aménagement paysager, le nivellement du terrain, la gestion des eaux pluviales et l'incidence esthétique de l'aménagement;
 - f) être conçu de façon à contribuer de façon positive à l'apparence physique de la municipalité.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : PLAN SUR LES « TERRAINS D'AVENIR »

Politiques Commerciales

VL-4 La Ville soutient la vision d'usages mixtes des terrains au nord du boulevard Wheeler qui vise à intégrer les activités commerciales à l'environnement du village urbain résidentiel.

Des dépanneurs, des centres commerciaux de quartier, des cafés et des petites boutiques de services de soins personnels seront autorisés à s'établir dans le cadre du village urbain résidentiel, sous réserve des conditions suivantes :

- a) l'utilisation proposée est située sur une route collectrice ou sur une artère, comme l'indique la section de la vision pour les terrains au nord du boulevard Wheeler qui porte sur la conception des villages;
- b) des haies ou des clôtures sont plantées entre l'utilisation commerciale et les secteurs résidentiels adjacents;
- c) l'aménagement est placé de façon à réduire au minimum les effets sur tout secteur résidentiel voisin;
- d) l'Arrêté de zonage est modifié par le zonage du bien en zone commerciale de quartier ou en toute autre zone appropriée, ce qui permettra d'intégrer efficacement la conception urbaine et le développement d'utilisations commerciales dans le contexte du quartier et aidera à atteindre les objectifs en matière de conception urbaine qui sont visés pour les centres des villages.

VL-5 Le présent plan reconnaît que le chemin Mapleton est un important corridor à usages mixtes. Les aménagements le long de ce

corridor sont assujettis aussi bien aux politiques de PlanMoncton qu'à celles du plan sur les « terrains d'avenir ». Dans l'examen des propositions visant ces secteurs, on s'appliquera spécialement à mettre en pratique de bons principes de conception urbaine afin d'assurer une intégration et une transition convenables entre les aménagements du chemin Mapleton et ceux du secteur des « terrains d'avenir ».



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques Institutionnelles

- VL-6 Toute une gamme d'usages de services collectifs, tels que des établissements d'enseignement, des lieux de culte, des foyers de soins, des bibliothèques et des installations pour les services de police et d'incendie, seront permis dans le secteur couvert par le plan dans la mesure où la propriété soit classée dans la bonne zone.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques sur les Aires Récréatives et les Espaces Verts

- VL-7 Une variété appropriée de lieux d'agrément pour les loisirs actifs et passifs sera aménagée à des endroits qui conviennent aux résidents du secteur couvert par le plan et des quartiers avoisinants.
- VL-8 Un réseau de corridors verts sera aménagé le long des embranchements nord et ouest des corridors environnementaux du bassin hydrographique du ruisseau Halls. Ces corridors environnementaux recevront la désignation d'usages communautaires dans le plan municipal et recevront la classification de zone d'espaces verts et de conservation dans l'Arrêté de zonage.
- VL-9 Des liaisons piétonnières seront aménagées dans les corridors verts ou les trottoirs pour relier les quartiers à des centres commerciaux, à des parcs, à des écoles, à des arrêts de transport en commun et à d'autres secteurs résidentiels situés dans les terrains au nord du boulevard Wheeler.
- VL-10 L'aménagement proposé comprendra, là où ce sera possible et faisable, des liaisons pédestres avec les réseaux de sentiers linéaires, les principaux parcs, les espaces verts, les aires récréatives et les écoles.
- VL-11 La Ville appuiera le développement du centre d'interprétation du marais situé le long du marais du ruisseau Halls.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques de Conception Urbaine

- VL-12 Au moment de concevoir les secteurs à usages mixtes qui comportent un aménagement résidentiel à forte densité, on emploiera la stratégie de conception des villages décrite dans la vision pour les terrains au nord du boulevard Wheeler.

- VL-13 Les politiques de conception urbaine contenues dans le présent plan municipal s'appliqueront au secteur des « terrains d'avenir ».



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques Environnementales

- VL-14 Pour les propositions d'aménagement qui nécessitent un rezonage, il faudra démontrer que l'impact sur l'environnement naturel du quartier est réduit au minimum.
- VL-15 Pour aider à préserver la biodiversité, l'habitat et l'intégrité écologique de la faune dans le bassin hydrographique du ruisseau Halls, des corridors environnementaux seront protégés grâce à l'établissement d'un zonage approprié dans l'Arrêté de zonage.
- VL-16 La Ville établira des aires de conservation dans le secteur du marais du ruisseau Halls, de concert avec les propriétaires et le gouvernement du Nouveau Brunswick.
- VL-17 La Ville encouragera la préservation de boisés matures et naturels quand on entreprendra des aménagements.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Politiques en Matières de transport

- VL-18 La Ville encouragera l'aménagement du réseau de circulation de village en s'appuyant sur un réseau de routes et de sentiers conçus pour créer une collectivité plus favorable aux piétons.
- VL-19 La Ville prescrira l'aménagement d'un grand boulevard en direction est-ouest reliant l'avenue Morton au chemin Mapleton, boulevard auquel on accéderait par des intersections protégées. Dans la mesure du possible, ce boulevard ne sera bordé d'immeubles que d'un côté, et les bâtiments feront face au parc linéaire du ruisseau Halls. Le côté parc du boulevard sera un agrément public. Les aménagements de l'autre côté du boulevard seront accessibles par les rues d'en arrière.
- VL-20 La Ville prescrira l'aménagement de voies collectrices (avenues) en direction nord-sud des deux côtés du ruisseau Halls, voies auxquelles on accéderait par une intersection protégée. Dans la mesure du possible, ces voies collectrices ne seront bordées d'immeubles que d'un côté, et les bâtiments feront face au parc linéaire du ruisseau Halls. Le côté parc des avenues sera un agrément public. Les aménagements de l'autre côté des avenues seront accessibles par les rues d'en arrière.
- VL-21 Les propositions d'aménagement prévoiront au besoin des liaisons avec les rues collectrices ou les artères conformément aux exigences de l'Arrêté de zonage ou de l'Arrêté concernant le lotissement de terrains dans la ville de Moncton.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Services Municipaux

- VL-22 Avant l'approbation de l'aménagement d'un lotissement de grande superficie dans le secteur couvert par le plan, un plan directeur complet sera préparé pour démontrer comment le secteur d'aménagement proposé sera viabilisé par des services tels que les rues et les réseaux d'alimentation en eau et de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

- VL-23 Le nivellement du terrain, la gestion des eaux pluviales et les services municipaux seront planifiés de façon satisfaisante pour viabiliser l'aménagement en question et tout aménagement futur nécessitant une infrastructure qui traverse la propriété visée.



Propositions

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Services Municipaux

Le Conseil fait la proposition suivante :

- vi-1 Aux fins de la mise en œuvre des politiques VL-22 et VL-23, avant l'approbation de l'aménagement d'un lotissement de grande superficie dans le secteur couvert par le plan, un plan directeur complet sera préparé pour démontrer comment le secteur d'aménagement proposé sera viabilisé par des services tels que les rues et les réseaux d'alimentation en eau et de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.



Politiques

ARRÊTÉ Z-122A : Plan sur les « terrains d'avenir »

Progression et Mise en œuvre

- VL-24 La réussite du plan secondaire pour les terrains se trouvant au nord du boulevard Wheeler exige la consultation, la collaboration et la coopération de la Ville, des intervenants de la collectivité et des propriétaires fonciers pour assurer la mise en œuvre de la vision.
- VL-25 La Ville continuera de collaborer avec les propriétaires et l'ensemble de la collectivité pour mettre en œuvre le plan sur les « terrains d'avenir ».
- VL-26 La Ville surveillera l'aménagement des « terrains d'avenir » pour assurer la réalisation des objectifs du plan.