

Ville, Village	Municipalité régionale de Tracadie
Localisation	Zone industrielle centrale (I1)
NID	/
Propriétaire	/
Demandeur	Le conseil municipal
Arrêtés visés	Plan rural n°030-00-2019
Résolution	Conseil municipal : 2 novembre 2022 en vertu du paragraphe 110(1) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>

OBJET DE LA DEMANDE

Projet

Le conseil municipal désire modifier la liste des usages permis en zone industrielle centrale (I1) afin de rajouter l'usage de « services funéraires ».

Modification Plan municipal

Aucune modification au texte du plan municipal.

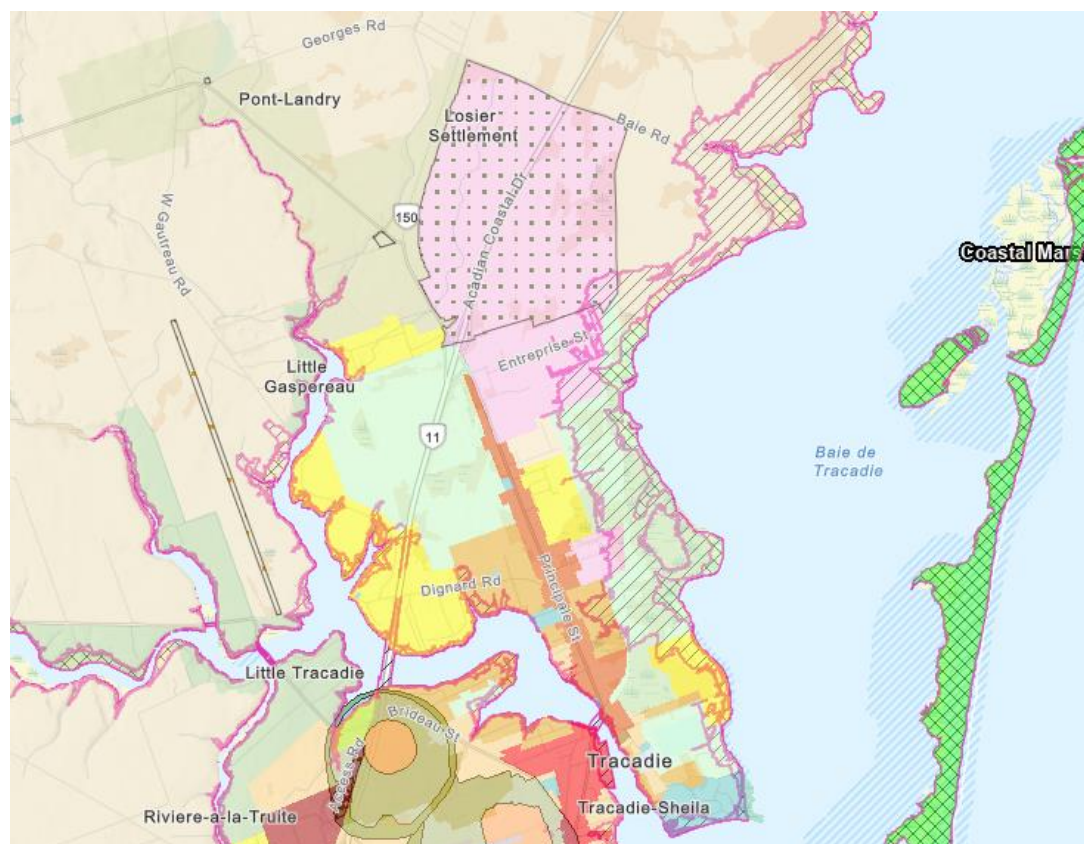
Modification arrêté de zonage

Modification du texte de l'arrêté de zonage.

Motif

Ajuster le règlement en fonction des volontés du Conseil municipal qui désire ouvrir la zone industrielle centrale au développement de services funéraires.

LOCALISATION



Source : Arc Reader, cadastre 2022

ANALYSE

Conformité aux outils de planification et dispositions réglementaires mises en cause

Le plan rural énonce dans ses principes d'aménagement les points suivants :

D'une manière générale

« L'activité économique est diversifiée et influence la vitalité d'une communauté. Une localisation stratégique des activités renforcera les secteurs où des infrastructures publiques existent et protégera le public des contraintes de nature anthropique. »

Le plan mentionne de contrôler les usages et les aménagements/constructions dans le zonage afin de limiter les conflits qui pourraient survenir entre certains usages en :

- Considérant l'environnement naturel et les contraintes naturelles;
- Contrôlant l'utilisation des espaces extérieurs;
- Contrôlant l'entreposage extérieur;
- Prévoyant des zones tampons entre certains usages;
- Prévoyant des distances séparatrices entre usages/bâtiments.

Au niveau du Commerce

Mixité/Proximité/Mobilité (centre-ville du secteur de développement) – Mixité d'usages dans les zones commerciales. Favoriser une mixité fonctionnelle qui assure une proximité, une présence humaine régulière et continue tout au long de la journée. Mixité en ruban (secteurs ruraux et autres pôles mixtes en secteur urbain). Reconnaître le caractère hétérogène existant principalement le long des axes majeurs de circulation - Mixité d'usages dans d'autres zones où il y a déjà une présence d'habitations, de commerces et des industries légères

Au niveau de l'Industrie

Assurer une compatibilité entre usages pour maintenir la qualité de vie des citoyens et la vitalité des industries.

Mixité d'usages dans les zones industrielles. Favoriser une mixité fonctionnelle qui assure une proximité et une fonctionnalité (bureaux liés à une activité industrielle, vente en gros ou au détail...).

Mixité d'usages à l'intérieur d'autres zones où il y a déjà une présence d'habitations, de commerces, parfois des industries légères. Reconnaître caractère hétérogène existant principalement le long des axes majeurs de circulation.

Assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel en ne permettant pas certaines activités industrielles non compatibles pouvant être nuisibles à des secteurs, à d'autres activités et à l'environnement naturel;

Au niveau du Zonage

L'usage de Service funéraire fait partie de la grande famille du groupe d'usages – Institutionnel et communautaire qui regroupe : Services, activités, équipements et établissements au service de la communauté incluant les services gouvernementaux ou paragouvernementaux et les services d'ordre civil, scolaire, religieux, hospitalier ou social.

Service funéraire est une activité classée dans les services collectifs, au même titre que les services religieux ou les services de sécurité et d'urgence.

Service funéraire désigne la préparation des morts en vue de leur enterrement ou crémation et la tenue des services funéraires. En complément, cet usage peut notamment inclure : vente et entreposage de cercueils, d'urnes et d'autres articles funèbres connexes; chapelle; crématorium; colombarium. Ex. : Salon funéraire, etc.

L'usage de service funéraire était permis en zone M1 et C2 dans l'ancien zonage de Tracadie-Sheila. Quand le nouveau plan rural a été mis en place, le principe fondamental pour la répartition des usages était de localiser le « bon usage à la bonne place ». La distribution s'est agrandie pour le permettre, en plus, en secteur urbain, au centre-ville C1 et en zones institutionnelles INS. L'usage de service funéraire est un service, un commerce qui nécessite un espace hors rue assez important pour le stationnement. C'est un service qui rayonne au niveau régional et donc qui doit se retrouver dans le centre urbain.

La zone I1 renferme une grande diversité d'usages normalement présent dans une zone industrielle tel que le commerce en gros, la vente et la réparation de véhicules, les services de constructions, industries, usine d'asphalte...mais aussi d'autres usages présentant une complémentarité ou des contraintes précises et limitées tel que les refuges pour animaux, service éducatif régional, service de sécurité et d'urgence. Un crématorium, qui est un service compris dans la définition de service funéraire, pourrait donc bien s'y implanter sans causer de problématiques d'utilisation du territoire. Il respecterait les principes industriels en rentrant dans le caractère de diversité de l'offre des activités et ne serait pas nuisible au développement industriel ou ne rentrerait pas en conflit avec les autres activités industrielles.

Caractéristiques de l'environnement

Les zones industrielles centrales (I1) se trouvent dans le centre urbain, au Nord de la municipalité, secteurs desservis par les services d'eau et d'égout, à proximité de l'autoroute. Les zones industrielles sont aménagées en conséquence pour recevoir une circulation soutenue et l'achalandage de gros véhicules. Volontairement circonscrites en « parc » et généralement isolée des habitations, ces zones industrielles présentent des activités de nature à nécessiter de l'entreposage extérieur inesthétique, des opérations extérieures, des nuisances en termes de bruit, de fumée d'odeurs, des risques et des véhicules lourds. Cette zone est davantage urbaine afin de bénéficier des services publics collectifs et d'une grande accessibilité autant pour les employés et clients que pour les marchandises.

Critères de classification de l'usage proposé

Environnementaux et physiques : Le secteur nord renferme des terres humides identifiées et une zone de superposition reliée à l'adaptation aux changements climatiques, mais le développement peut se continuer en considérant ces 2 facteurs.

Fonctionnels : Le réseau routier est très bien adapté à une circulation soutenue et facilement accessible grâce à la sortie d'autoroute au Nord. Les terrains en zone industrielles sont généralement grands ce qui facilite l'implantation des bâtiments et leurs utilisations.

Esthétiques et patrimoniaux : Du point de vue esthétique, le fait d'organiser les usages industriels en secteur reculé de la rue principale minimise l'impact visuel inesthétiques des ces activités peuvent créer.

Socio-économiques : L'ajout d'un usage augmentant la diversité des offres possibles en zones industrielles sans, pour autant, affaiblir un secteur commercial, ouvre la porte à des opportunités en termes de développement économique.

Autres critères :

Acceptabilité du voisinage : À valider lors des audiences publiques. La localisation en retrait des habitations est un point positif pour l'implantation d'un crématorium par exemple.

Intensité de la transformation du milieu : Minime voir nulle en considérant les usages industriels existants.

Intégration du milieu : très bonne.

Nouveaux principes d'urbanisme et innovation : Diversité de l'offre industrielle, complémentarité des usages.

RECOMMANDATION DU SERVICE D'URBANISME

Après analyse, l'équipe technique recommande d'approuver cette modification puisqu'elle offre une plus grande flexibilité en terme d'usages et la localisation en secteur urbain dans la partie Nord est une excellente localisation selon les principes avancés par le plan rural.

Préparé par



Benjamin Kocyla, M. C. U.
Directeur de la planification

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION

ANNEXE

A – PHOTOS AÉRIENNES DES ZONES INDUSTRIELLES CENTRALES

