

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : 701831 NB Inc.
Nom du demandeur : Louis Degrâce
N° de dossier : 12987
N° de requête : 42219
Localisation : 241, rue Exportation, Tracadie
Superficie du lot : 2,51 hectares (4,94 acres)
NID : 20774683
Zonage : I1 (zone industrielle centrale)

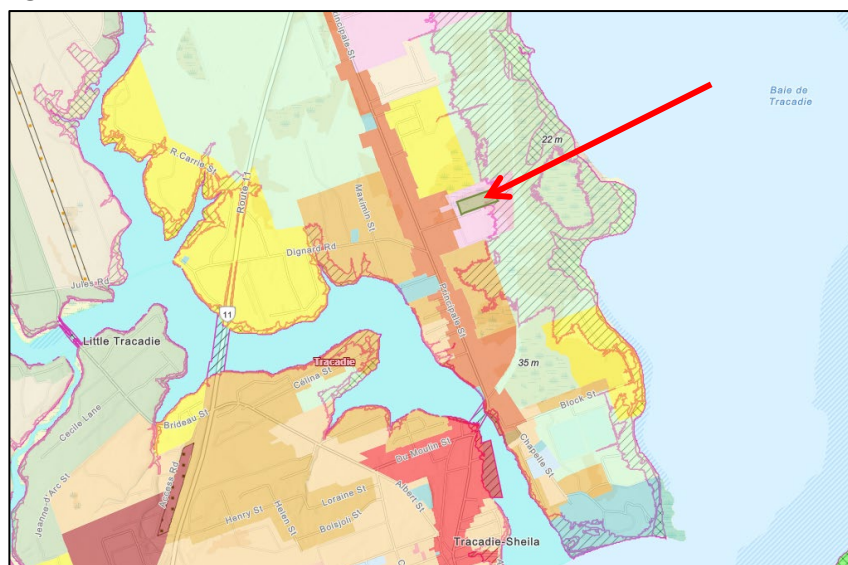
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, M. Louis Degrâce de l'entreprise Everest Plastik, souhaite convertir deux bâtiments accessoires en deux bâtiments principaux et agrandir l'un des d'eux. Cependant, les aménagements proposés ne pourraient pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot. (plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no.030-00-2019, article 100).

Raison de la demande: Everest Plastik, une entreprise établie dans le parc industriel de Tracadie depuis plus de 25 ans, est en pleine croissance. Pour répondre à la demande grandissante pour nos produits, nous sommes en train d'accomplir un projet dans le but d'augmenter notre capacité de production. Everest Plastik est une entreprise réputée pour son innovation dans le domaine de la production de pièces moulées en plastique. Nous avons de 20 à 30 employés qui travaillent à notre usine de Tracadie. Un agrandissement de 250 pieds à notre bâtiment (dôme) existant est la solution. En ce sens, nous espérons que la dérogation pour avoir plusieurs bâtiments (pour usage de production) nous sera accordée.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
030-00-2019	100	1 bâtiment principal	3 bâtiments principaux	2 bâtiments principaux

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Techniquement, la demande n'est pas une solution nécessaire puisque le bâtiment principal aurait pu être agrandi au lieu de construire deux autres bâtiments principaux, sous forme de dôme, à l'arrière de celui-ci ou les deux dômes auraient pu être connectés pour former qu'un seul bâtiment au lieu de deux. Concrètement, l'entreprise est située sur ce terrain depuis plus de 25 ans et les trois bâtiments sont déjà existants (un à l'avant du lot et les deux dômes à l'arrière du premier bâtiment), il n'est plus possible de les relier entre eux. De plus, les différentes formes de bâtiments (dômes et construction) et leur localisation (avant et arrière du lot) ne permettent pas leur connexion. La présence de trois bâtiments principaux est donc nécessaire et justifiable. Le requérant justifie sa demande afin d'augmenter sa capacité de production pour son entreprise en pleine croissance.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La dérogation est majeure. L'arrêté de zonage de la municipalité permet un bâtiment principal par lot. Cette demande consiste à autoriser un total de trois (3) bâtiments principaux sur le lot, soit deux (2) de plus que ce qui est autorisé. Il est à noter qu'il s'agit de déroger sur un ensemble des bâtiments principaux qui servent au même usage, soit un usage industriel de transformation du plastique et non de permettre des usages différents dans chacun des bâtiments. Cette disposition sur le terrain va dans la logique d'un complexe industriel (ensemble de bâtiments dans un même lieu qui concourt à la fabrication de produits ou à leur transformation) qui permet une densification du territoire.

Dans le même ordre d'idée, plusieurs dérogations sur le nombre de bâtiments principaux par lot ont été recommandées par le CRP au cours des dernières années. Pour la plupart, il s'agit de regrouper plusieurs habitations multifamiliales sur un même lot (complexe d'habitation). Une dérogation pour un usage industriel dans un second bâtiment principal fut également accordée pour l'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant en zone rurale

En considérant que l'ensemble des bâtiments œuvrent en synergie et permettent une densification de la zone, la demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Le plan rural veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Ce principe permet un aménagement plus prévisible du territoire avec des normes s'appliquant sur des limites réelles de terrain, par exemple. Cela facilite également un éventuel morcellement des propriétés, où l'on peut vendre un des bâtiments tout en conservant les autres. En considérant le fait qu'il s'agit de plusieurs bâtiments dédiés au même usage qui forment un tout, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.

Mentionnons également qu'en tenant compte de l'agrandissement du second dôme, la superficie non bâtie du terrain demeure suffisante pour poursuivre les opérations extérieures comme l'entreposage, le chargement, le déchargement et la circulation de camions-remorques.

De plus, il est important de considérer que l'augmentation du nombre de bâtiments a un impact sur l'imperméabilisation du sol et sur l'augmentation du ruissellement. Un plan de drainage demandé à la municipalité sera nécessaire pour en assurer le contrôle.

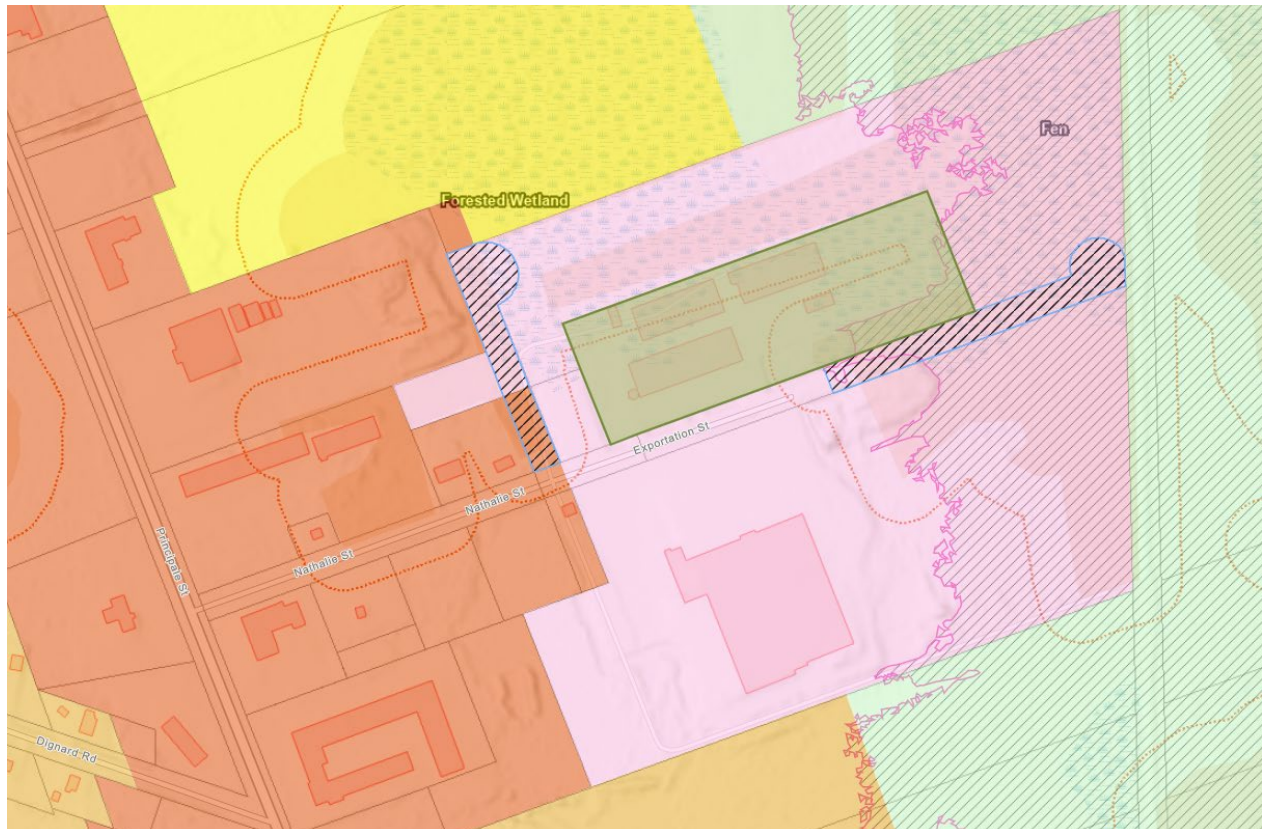
Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage, car le terrain est situé au milieu d'une zone industrielle.

RECOMMANDATION

Considérant que les bâtiments principaux sont tous dédiés au même usage, l'équipe technique recommande l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot. La demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (ArcReader, 2020)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PHOTO DE FAÇADE



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

