

## **LIGNES DIRECTRICES RÉGISSANT LA CONCEPTION DE L'AMÉNAGEMENT**

### **CONTRÔLES DE L'AMÉNAGEMENT DU PARC INDUSTRIEL DE DIEPPE POUR L'AVENUE DE L'AVIATION**



**Adopté par le conseil d'administration: le 23 octobre 2008**

**Revisé et adopté : Janvier 2010**

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>Pages</b>
1.0 REMARQUE GÉNÉRALE .....	1
1.1 <i>Érection de bâtiments</i> .....	1
1.2 <i>Plan d'aménagement du site</i> .....	1
1.3 <i>Usage du terrain, des bâtiments ou des structures</i> .....	1
1.4 <i>Préparation des plans</i> .....	4
1.5 <i>Critères d'approbation</i> .....	4
1.6 <i>Demande d'approbation</i> .....	4
1.7 <i>Prescriptions des sécurités générales pour l'aéroport</i> .....	6
2.0 UTILISATION DES TERRES DANS LE PARC INDUSTRIEL DE DIEPPE .....	6
3.0 SEUILS DE NUISANCE .....	7
4.0 ARCHITECTURE .....	8
5.0 AMÉNAGEMENT PAYSAGER .....	9
6.0 ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR .....	11
7.0 ENTREPOSAGE DE DÉCHETS .....	12
8.0 CHARGEMENTS, STATIONNEMENT ET VOIES D'ACCÈS .....	12
9.0 ENSEIGNES .....	12
10.0 CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS – AMÉLIORATIONS TEMPORAIRES .....	13
11.0 SERVICES PUBLICS .....	13
12.0 CLOTÛRES. ....	13
AVIS IMPORTANTS .....	14
A. <i>Modalités supplémentaires</i> .....	14
B. <i>Conditions générales supplémentaires du parc</i> .....	14

## LIGNES DIRECTRICES RÉGISSANT LA CONCEPTION DE L'AMÉNAGEMENT

### CONTRÔLES DE L'AMÉNAGEMENT DU PARC INDUSTRIEL DE DIEPPE POUR L'AVENUE DE L'AVIATION

#### 1.0 REMARQUE GÉNÉRALE

Les présentes lignes directrices régissant la conception de l'aménagement s'ajoutent à la dernière édition de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe et au *Manuel de critères de conception pour les services municipaux de la Ville de Dieppe*.

**1.1 Érection de bâtiments** : aucun bâtiment, structure ou agrandissement connexe ne sera érigé sur lesdits terrains sans l'approbation écrite du cédant ou de son fondé de pouvoir.

**1.2 Plan d'aménagement du site** : le cessionnaire s'engage à aménager le lot conformément au plan d'aménagement du site approuvé et d'y construire le bâtiment commercial tel qu'il est illustré sur la version approuvée du plan d'aménagement du site et des dessins du bâtiment.

**1.3 Usage du terrain, des bâtiments ou des structures** : aucun terrain, bâtiment ou structure ne sera utilisé pour toute fin autre que la production, la fabrication, la transformation, les bureaux, la distribution, le transport, la réparation, le montage ou l'entreposage de tout produit, autre que les services auxiliaires, les bureaux et les appartements de concierges ou autre tel qu'il est déterminé en vertu des critères de zonage particuliers, à moins d'une autorisation écrite du cédant ou de son fondé de pouvoir.

Le site en question est régi par la zone Industrielle générale (IG) en vertu de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe. Cette désignation permet certains usages de plein droit, notamment « aucun aménagement n'est permis, et les terrains, bâtiments ou structures situés sur un lot dans une zone IG ne peuvent être affectés qu'aux fins :

(a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants :

- (i) un usage de transport aérien;
- (ii) la fabrication ou la transformation primaire, y compris l'industrie lourde;
- (iii) la fabrication ou la transformation secondaire, y compris

- l'industrie lourde;
- (iv) la fabrication ou l'assemblage tertiaire, y compris l'industrie lourde;
- (v) un centre de recyclage (sous réserve du paragraphe 7.2.3 du dernier Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe) ;
- (vi) un établissement de vente au détail;
- (vii) une boutique de services personnels;
- (viii) un bureau;
- (ix) un hôtel;
- (x) un restaurant;
- (xi) un usage relatif aux communications;
- (xii) un établissement de vente et d'entretien d'équipements lourds et de transport;
- (xiii) une agence de location de véhicules;
- (xiv) un panneau-réclame;
- (xv) une agence de location de véhicules.

(b) de l'un des usages secondaires suivants :

- (i) sous réserve des paragraphes 7.2.3 et 3.34, un terrain d'entreposage en plein air (consulter les articles 7.2 et 3 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe)

(c) sous réserve de l'article 3.21 (dernière édition de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe), un bâtiment ou une structure accessoire ou un usage habituellement connexe à l'usage secondaire ou principal permis du terrain, du bâtiment ou de la structure, sauf si un tel usage accessoire est expressément défendu, par définition ou autrement;

(d) malgré l'alinéa 7.2.1 a) (dernière édition de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe), l'affectation de tout terrain, bâtiment ou structure à l'un ou plusieurs des usages principaux ci-après, qui sont des objets particuliers dont la Commission peut assortir la réalisation de modalités et de conditions ou interdire l'usage si l'observation des conditions et des modalités imposées est raisonnablement incertaine :

- (i) un poste d'incendie;
- (ii) un poste de police;
- (iii) une garderie.

### *Exigences relatives aux zones IG*

Aucun aménagement ne doit être permis et aucun terrain, bâtiment ou structure ne doit être utilisé sur un lot à l'intérieur d'une zone IG, sauf si :

- (a) le lot a une superficie minimale de 540 mètres carrés;
- (b) le lot a une façade minimale de 18 mètres;
- (c) le lot comporte une cour avant mesurant au moins 15 mètres afin d'assurer une cour avant paysagée. Aucun stationnement ne doit être permis le long de la principale façade du bâtiment. S'il est nécessaire d'aménager une aire de stationnement pour les visiteurs dans cette zone de marge de retrait de la cour avant, la marge de retrait du bâtiment sera négociée avant l'approbation du permis. Dans le cas d'un lot de coin, une cour de flanc mesurant au moins 15 mètres est obligatoire;
- (d) le lot comporte une cour arrière mesurant au moins 5 mètres ou la moitié de la hauteur du bâtiment principal, selon la mesure la plus élevée;
- (e) le lot comporte une cour latérale mesurant au moins 5 mètres ou la moitié de la hauteur du bâtiment principal, selon la mesure la plus élevée.

### *Exigences additionnelles relatives aux zones IG*

- (a) Lorsqu'une zone IG est attenante à une zone résidentielle ou à un terrain d'usage résidentiel, aucune partie d'une place de stationnement ou d'un terrain d'entreposage en plein air ne doit être située dans une cour latérale ou arrière obligatoire, sauf si une clôture ou autre barrière visuelle et physique est érigée, auquel cas aucune partie d'une place de stationnement ou d'un terrain d'entreposage en plein air ne doit être située à moins de 1,5 mètre de la limite latérale ou arrière du lot.
- (b) Lorsque le paragraphe 7.2.1 l'autorise (dernière édition de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe), un terrain d'entreposage en plein air
  - (i) doit être caché de la rue par un mur ou une clôture décorative en planches pleines d'une hauteur allant de 2 mètres à 2,5 mètres;
  - (ii) ne peut être situé entre le bâtiment principal et une rue publique;

- (iii) ne doit contenir aucun matériel empilé à une hauteur supérieure à celle de la clôture qui l'entoure.

**1.4 Préparation des plans** : tous les plans et cahiers de charge soumis pour approbation doivent être préparés par un architecte, un ingénieur ou un architecte-paysagiste titulaire d'un permis d'exercice dans la province du Nouveau-Brunswick. Ils doivent également porter le sceau professionnel approprié.

**1.5 Critères d'approbation** : l'approbation des plans et des cahiers de charge sera basée sur divers critères, notamment les activités d'exploitation et les usages prévus; le caractère adéquat du plan d'aménagement et de la conception des structures; la cohérence entre les bâtiments et l'aménagement paysager, d'une part, et les terrains environnants, d'autre part; l'incidence de l'emplacement et de l'usage du bâtiment sur les terrains environnants; le rapport entre la topographie, la pente et le niveau du terrain fini, d'une part, et les terrains environnants, d'autre part; et la conformité générale des plans et des cahiers de charge à l'avancement d'un parc industriel de qualité.

**1.6 Demande d'approbation** : une demande d'approbation au cédant comprendra, mais non de façon limitative, ce qui suit :

(a) *Plans et cahiers de charge relatifs à l'implantation, au terrassement et à la plantation* : dimensions et superficie du terrain; lignes de délimitation du terrain; marges de retrait; niveaux (ou contours) actuels et proposés du terrain; dénivelée des principaux éléments; flèches de drainage; pourcentage de la pente; dimension et emplacement des services publics; limite forestière actuelle et proposée; méthode de protection des arbres; emplacement des bâtiments et des structures (y compris la distance des lignes de lots antérieures, latérales et postérieures, ainsi que les niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol); emplacement des voies d'accès, des aires de stationnement et de chargement, des allées, d'une aire centrale de collecte des déchets, des voies de desserte du chemin de fer, des services publics, des espaces gazonnés, des arbres, des arbustes et des jardins; liste et détails des plantes; enseignes; éclairage extérieur; toutes les activités d'exploitation et les usages du terrain, des bâtiments et des structures; étapes d'aménagement.

Des efforts doivent être déployés pour limiter le pourcentage d'espaces imperméables (c.-à-d. adopter les dimensions minimales pour les places de stationnement et la largeur des allées, prévoir une circulation organisée, etc.).

Les limites de propriété doivent être établies par un arpenteur-géomètre enregistré au Nouveau-Brunswick à l'aide d'un système de référence géodésique métrique du Nouveau-Brunswick.

Des efforts doivent être déployés pour protéger la végétation existante et l'incorporer à l'aménagement des espaces extérieurs. La méthode de protection des arbres (p. ex., à l'aide de clôtures à neige) doit être indiquée dans le cahier de charge.

Les niveaux actuels indiqués sur le plan d'aménagement doivent comprendre la ou les bordures des rues attenantes.

Le réseau d'égouts pluviaux, l'emplacement et le niveau des rigoles de drainage, ainsi que les bassins de rétention servant à la gestion des eaux pluviales doivent être indiqués dans le plan d'aménagement.

**\*\* Prière de consulter le *Manuel de critères de conception pour les services municipaux de la Ville de Dieppe*.**

Les plans de terrassement doivent porter le sceau d'un ingénieur détenteur d'un permis d'exercice au Nouveau-Brunswick. Les plans de plantation doivent être préparés par un architecte-paysagiste enregistré dans les provinces de l'Atlantique.

- (b) *Dessins et cahiers de charge des bâtiments* : plans d'étage; tous les calculs de la superficie; sections transversales; élévations; description des matériaux, de la finition et des couleurs d'extérieur; dessin en élévation de la façade de chaque bâtiment; dessin en élévation à partir de la rue; toutes les activités d'exploitation et les usages des bâtiments; étapes d'aménagement.

Le mot bâtiment (ou structure) comprendra, sans limiter la généralité de ce qui précède, tout réservoir surélevé, cheminée d'usine, transformateur d'alimentation, station de pompage, construction sur les toits, réservoir de climatisation, installation et service souterrains ou tout autre bâtiment ou structure.

Tous les codes, permis et exigences applicables du commissaire des incendies, du Code national du bâtiment, de la commission d'urbanisme, de l'inspecteur en bâtiments, etc. doivent être respectés.

(c) *Processus de demande et d'approbation des permis d'aménagement et de construction* : une fois que le cédant a approuvé le plan d'aménagement et le plan de construction pour un terrain à bâtir dans le Parc industriel de Dieppe, l'acheteur doit demander et obtenir un permis de construction avant d'entamer les travaux. Dans le cadre du processus de demande, l'inspecteur en bâtiment doit également obtenir l'approbation de la municipalité.

**1.7 Prescriptions de sécurité générales pour l'aéroport** : tout aménagement doit respecter les restrictions relatives aux communications aéronautiques et aux zones transitives de l'Aéroport international du Grand Moncton, de Transports Canada et de NAV CANADA. La hauteur des structures ne doit pas compromettre la sécurité des opérations aériennes. Toutes les structures sont assujetties aux règlements particuliers de Transports Canada régissant la hauteur et la sécurité. Le recouvrement mural extérieur, les enseignes et les matériaux de couvertures ne doivent pas compromettre les opérations aériennes et doivent être solidement fixés aux bâtiments. Les corniches et les autres éléments structuraux des bâtiments ne doivent pas fournir de lieu de repos ou de nidification pour les oiseaux. Les matériaux d'aménagement paysager ne doivent pas être choisis dans le but d'attirer les oiseaux. La surface et l'éclairage des structures ne doivent pas limiter la visibilité de la tour de contrôle de l'aérodrome. Des clôtures de sécurité doivent être installées le long des côtés piste et aérogare du terrain, conformément aux règlements des autorités aéroportuaires.

## **2.0 UTILISATION DES TERRES DANS LE PARC INDUSTRIEL DE DIEPPE**

- 2.1** Le cessionnaire ne revendra pas les terrains non améliorés, en partie ou en totalité, à un particulier, une entreprise ou une société quelconque sans offrir au préalable de revendre lesdits terrains au cédant au prix d'achat initial.
- 2.2** Le cessionnaire s'engage et accepte d'ériger un bâtiment industriel sur lesdits terrains dans l'année suivant la date de conclusion de l'entente, et d'achever la construction dudit bâtiment dans l'année suivant la date du début de la construction. Si la construction du bâtiment en question n'est pas entamée et achevée selon les délais prescrits, le cédant se réserve le droit de racheter lesdits terrains au prix de vente initial, moins le dépôt initial non remboursable de 10 % et sans intérêt.
- 2.3** Cinq (5) ans après la date du transfert au cessionnaire, le cédant peut exiger du cessionnaire qu'il lui revende, en partie ou en totalité, l'excédent de terrain non couvert de bâtiments, de structures, de voies



d'accès ou d'aires de stationnement ou de chargement, et ce, au prix auquel le cédant avait vendu les terrains au cessionnaire. On entend par excédent de terrain la portion du terrain qui dépasse la superficie brute des bâtiments permanents multipliée par cinq.

- 2.4** Moyennant le paiement, par le cédant, du solde du prix dû lors du rachat des terrains, le cessionnaire dégagera et rétrocédera au cédant tous les droits, titres et intérêts du cessionnaire, libre et quitte de tout privilège ou charge.

### **3.0 SEUILS DE NUISANCE**

- 3.1** Les terrains, en totalité ou en partie, ainsi que les bâtiments et les structures qui y sont érigés ou installés, ne serviront à aucune autre fin ni de quelque manière que ce soit qui pourrait nuire aux occupants ou aux propriétaires des terrains ou des bâtiments avoisinants en raison d'émissions provenant des terrains, des bâtiments ou des structures, notamment des odeurs, gaz, poussière, fumée, bruit, émanations, cendres, suie, déchets, radiations ou vibrations, ou de tout ce qui pourrait aller à l'encontre des lois municipales, régionales, provinciales ou fédérales régissant la pollution.

#### *AMÉNAGEMENT DU TERRAIN*

- I. Les bâtiments doivent être aménagés de sorte à maximiser la présentation de leur entrée principale sur l'avenue de l'Aviation et à assurer une orientation et un accès clairs à partir de l'avenue et de l'autoroute (c.-à-d. les deux principales façades).
- II. Lorsque possible, le bâtiment doit être orienté de sorte à maximiser l'exposition au soleil et de minimiser l'exposition aux vents hivernaux. Les entrées aux aires de stationnement et aux bâtiments doivent être aménagées de sorte à maximiser les gains énergétiques solaires, à tirer profit des brises d'été (du sud-est) et à minimiser l'exposition aux vents hivernaux (du nord-ouest).
- III. L'entrée principale doit être positionnée de manière à être facilement identifiable. Si possible, il faut l'aménager en face de la rue.
- IV. L'accès, la circulation et le stationnement des véhicules doivent être efficaces, sécuritaires, pratiques et fonctionnels. Les allées de stationnement doivent être séparées des voies de circulation des camions et des voies d'accès. Il faut éviter que les camions aient à reculer à partir de l'avenue de l'Aviation pour effectuer des chargements ou faire autre chose. L'aménagement des aires de stationnement doit favoriser le mouvement piétonnier. Des efforts doivent être déployés pour aménager des places de stationnement accessibles en fauteuil roulant près de l'entrée principale.

- V. Le plan d'aménagement doit respecter 1a zone tampon paysagée de 15 mètres le long des zones publiques. Aucune aire de stationnement ne doit être aménagée à l'avant du bâtiment, à l'intérieur de la marge de retrait de 15 mètres. S'il est nécessaire d'aménager une aire de stationnement dans la zone publique (à l'intérieur de la zone tampon paysagée), une nouvelle marge de retrait doit être négociée avec Expansion Dieppe avant l'approbation des permis.
- VI. Des portions de l'aire de stationnement doivent être paysagées et décalées afin de réduire l'impact visuel depuis l'avenue de l'Aviation et l'autoroute. Le terrain doit être paysagé de sorte à améliorer sa présentation depuis l'autoroute et de gérer les vues sur les lieux. Des îlots paysagés doivent être aménagés à l'extrémité de toutes les rangées de stationnement. Lorsque possible, il faut protéger la végétation existante et l'incorporer à l'aménagement du site.
- VII. Il faut prévoir un endroit pour stocker la neige sur place.
- VIII. Les aires de livraison et d'entreposage ne doivent pas obstruer la vue et doivent être minimisées grâce à un emplacement et à un camouflage appropriés. Des efforts doivent être déployés pour orienter de tels usages vers l'est et l'ouest (pour qu'ils ne donnent pas sur l'avenue de l'Aviation ou l'autoroute).
- IX. La conception de l'éclairage extérieur doit faire l'objet d'une considération particulière en raison de la proximité du parc industriel à l'Aéroport international du Grand Moncton. Tout éclairage extérieur doit être approuvé par Transports Canada.
- X. L'éclairage mural sur les portes et les façades de bâtiment doit être dirigé vers le bas. \*\* Consulter les documents traitant de la proximité à un aéroport et les lignes directrices du programme LEED (intrusion de lumière, efficacité énergétique, éclairage vers le bas).

## **4.0 ARCHITECTURE**

**4.1** L'évaluation de l'aspect esthétique d'un bâtiment ou d'une structure par le cédant sera fondée sur la qualité de sa conception et sur sa relation avec les environs.

4.1.1 Chaque bâtiment a une zone publique et une zone non publique. La zone publique comprend la ou les façades du bâtiment visibles depuis la ou les rues publiques. Les élévations du bâtiment dans la zone publique doivent comprendre des caractéristiques et des modèles architecturaux qui offrent un intérêt visuel à l'échelle des piétons. Les grandes surfaces murales vierges et inarticulées ne sont pas acceptables. Les couleurs et textures variées sont

recommandées et les compositions qui expriment des rythmes de fenêtres et d'autres caractéristiques architecturales sont encouragées.

**4.2** Les bâtiments érigés dans le Parc industriel de Dieppe doivent être conformes aux pratiques de construction suivantes :

Les murs extérieurs seront finis avec l'un ou l'autre des matériaux suivants :

- (a) blocs de maçonnerie (à l'exclusion des blocs de béton et des blocs de béton de mâchefer);
- (b) pierre naturelle;
- (c) béton manufacturé (avec l'autorisation préalable écrite d'Expansion Dieppe);
- (d) panneaux muraux de métal, de verre, ou en combinaison, sous réserve d'une approbation préalable écrite d'Expansion Dieppe quant aux matériaux précis, à l'utilisation, aux couleurs et à la configuration de ces panneaux muraux;
- (e) matériaux de verre; ou
- (f) leur équivalent approuvé Expansion Dieppe.

Dans le cas des bâtiments revêtus de lambris d'acier, la façade donnant sur la rue (ou sur plusieurs rues dans le cas d'un terrain d'angle ou le long de l'autoroute), doit être « ornée » d'une brique polie ou autre maçonnerie, ou être traitée d'une forme architecturale de sorte à ce qu'au moins 20 % de la façade soit recouverte. En ce qui concerne les bâtiments de plus de 465 mètres carrés (50 000 pi<sup>2</sup>), le revêtement devrait couvrir 15 % de la façade exposée à la rue. Dans le cas d'un terrain d'angle, le revêtement devrait couvrir 10 % du côté exposé à la rue secondaire. Chacun et tous les traitements architecturaux doivent être approuvés par Expansion Dieppe Inc.

**4.3** Tous les bâtiments ou structures érigés sur les terrains et toutes les parties non aménagées des terrains doivent être maintenus en bon état en tout temps.

## **5.0 AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

- 5.1** Aucun bâtiment ou structure ne sera érigé sans que le plan d'aménagement paysager pour l'ensemble du terrain sur lequel doit être érigé le bâtiment ou la structure (à l'exclusion des parties couvertes par les bâtiments, structures, aires de stationnement et de chargement et voies d'accès) ne soit approuvé par le cédant ou son

fondé de pouvoir. Le plan d'aménagement du site peut servir à cette fin.

- 5.2** Les parties du terrain situées entre les bâtiments et les limites antérieures et latérales du terrain qui ne sont pas couvertes par les bâtiments, structures, aires de stationnement et de chargement ou voies d'accès doivent être gazonnées et paysagées. L'aménagement paysager doit commencer aussitôt que la construction est terminée et que le temps le permet, mais jamais plus d'un (1) an après l'achèvement substantiel des travaux.

Une lisière paysagée, mesurant au moins deux mètres le long de la façade du bâtiment, est requise dans les zones publiques. Il n'est pas acceptable d'asphalter le terrain jusqu'au bord du bâtiment.

- 5.3** Pas moins de quinze pour cent (15 %) de la superficie totale du terrain doit être paysagée, sauf disposition contraire dans la zone municipale visée. Lorsque possible, il faut conserver les arbres existants et les intégrer à l'espace paysagé obligatoire. (Consulter l'article 3.32 Aménagement paysager dans les zones commerciales et industrielles, paragraphe 3.32.1, de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe).

- 5.4** Les espaces gazonnés, les arbres, les arbustes et les jardins doivent être maintenus en bon état et en bonne santé en tout temps.

- 5.5** Dans le cadre de l'aménagement paysager des terrains longeant l'avenue de l'Aviation, des arbres de rues, notamment des frênes verts (*Fraxinus pennsylvanica*), des érables rouges (*Acer rubrum*) ou des tilleuls d'Amérique (*Tilia Americana*), doivent être plantés. Les arbres de rue doivent avoir un calibre d'au moins 60 mm et une marge de retrait de 4 mètres à partir de la bordure de trottoir. Ils doivent être plantés à 9 mètres les uns des autres (à partir du centre). Les arbres de rue s'ajoutent aux exigences décrites au paragraphe 3.32.1 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe.

- 5.6** Une proportion de 20 % de l'espace paysagé doit être constituée de conifères afin de procurer de la couleur en hiver, de couper le vent et de minimiser l'amoncellement de neige.

- 5.7** **Aménagement paysager global du terrain** : le plan d'aménagement du site montrant en détail les aménagements paysagers et l'état des plantations doit être présenté à Expansion Dieppe en même temps que les plans des bâtiments. L'aménagement paysager comprendra toutes les aires des emprises de voie de circulation contigües au terrain et toutes les parties du terrain qui ne sont pas couvertes de bâtiments, de revêtement en asphalte ou de gravier à l'arrière des bâtiments. De façon plus précise,

l'acheteur aménagera et entretiendra les espaces non revêtus entre le bord de la rue asphaltée (bordure de trottoir) et les limites de la propriété ou de la rue, ainsi qu'entre les limites de la propriété et les bâtiments. L'espace entre le bord de la rue asphaltée (bordure de trottoir) et les limites de la propriété servira exclusivement à l'aménagement paysager.

- 5.8 Normes d'aménagement paysager** : démarcation de l'aménagement paysager par rapport aux voies d'accès et aux aires de stationnement et d'entreposage : les voies d'accès et les aires de stationnement, d'entreposage, de chargement et de déchargement seront séparées des espaces paysagers par une bordure continue en ciment ou en asphalte.
- 5.9 Achèvement de l'aménagement paysager et des améliorations du terrain** : l'acheteur doit accepter, en vertu de l'entente d'aménagement, de terminer l'aménagement paysager, les clôtures, les bordures de trottoir et l'asphaltage comme indiqué et convenu en vertu du plan d'aménagement du site.
- 5.10 Échéance pour l'installation des éléments paysagés** : l'aménagement paysager, l'installation de clôtures et l'asphaltage doivent être terminés conformément au plan d'aménagement dans les 12 mois suivant l'achèvement substantiel des travaux. L'acheteur potentiel reconnaît qu'Expansion Dieppe a le droit d'obtenir auprès de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick une ordonnance l'obligeant à exécuter les travaux susmentionnés.
- 5.11 Exigences relatives à l'entretien de l'aménagement paysager** : l'acheteur d'un terrain maintiendra l'aménagement paysager en bon état en tout temps. Chaque acheteur doit entretenir l'aménagement paysager et les arbres situés en bordure de rue et sur son terrain. L'entretien comprendra, mais non de façon limitative, les programmes de fertilisation, d'émondage et de tonte.

## 6.0 ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

- 6.1** Aucun produit, matériel, pièce ou autre matériau fini ou partiellement fini ne sera conservé, entreposé ou laissé sur le terrain, à moins que l'emplacement et les dimensions du lieu d'entreposage n'aient été approuvés par écrit au préalable par le cédant ou son fondé de pouvoir. Le plan d'aménagement du site peut servir à cette fin.
- 6.2** Les enceintes de service et d'entreposage extérieur doivent être construites à partir de matériaux identiques ou assortis aux matériaux utilisés pour les bâtiments. Aucun entreposage n'est permis sur la ou les rues principales (c.-à-d. l'avenue de l'Aviation, l'autoroute ou la route 15).

## **7.0 ENTREPOSAGE DE DÉCHETS**

**7.1** Un lieu de collecte central pour l'entreposage des déchets sera établi et entretenu. Le lieu d'entreposage des déchets sera au même niveau que les aires de stationnement et les voies d'accès adjacentes et sera camouflé adéquatement par des arbres, des haies, des clôtures, des palissades ou par une combinaison de ceux-ci, conformément à la version approuvée du plan d'aménagement du site. L'emplacement, les dimensions et les écrans camouflant le lieu d'entreposage des déchets doivent être approuvés par écrit par le cédant ou son fondé de pouvoir et ne doivent pas se trouver du côté du terrain qui donne sur la ou les rues principales. Le plan d'aménagement du site peut servir à cette fin.

## **8.0 CHARGEMENT, STATIONNEMENT ET VOIES D'ACCÈS**

**8.1** Pour chaque bâtiment ou structure érigé sur le terrain, des installations de chargement accessibles et hors de la vue publique seront établies et entretenues, et comprendront un ou plusieurs quais mesurant au moins 15,2 mètres (50 pi) de longueur et 4,6 mètres (15 pi) de largeur, sans compter la voie d'accès, et ayant une hauteur libre d'au moins 3 mètres (10 pi).

**8.2** Toutes les voies d'accès et aires de stationnement et de chargement seront recouvertes d'asphalte ou de béton de ciment portland par le cessionnaire dans les douze (12) mois suivant l'achèvement substantiel des travaux.

**8.3** Toutes les voies d'accès et aires de stationnement et de chargement seront maintenues en bon état en tout temps.

## **9.0 ENSEIGNES**

**9.1** Aucun panneau, enseigne, avis ou autre matériel publicitaire de quelque nature que ce soit ne doit être installé sur aucune partie du terrain, sur aucun bâtiment ou structure ou sur aucun arbre ou clôture situé sur le terrain sans l'approbation écrite préalable du cédant ou de son fondé de pouvoir. Le plan d'aménagement peut servir à cette fin.

**9.2** Pas plus d'une (1) enseigne fixée au sol et deux (2) enseignes combinées (c.-à-d. fixées au sol et panneau indicateur) ou une (1) enseigne fixée au bâtiment ne sont permises pour tout bâtiment ou structure.

- 9.3** Les enseignes destinées à diriger la circulation et à indiquer l'emplacement des aires de stationnement et de chargement sont permises.
- 9.4** Une enseigne fixée à un bâtiment ou à une structure ne doit pas dépasser l'avant-toit ou les corniches du mur où elle est installée, à condition qu'aucune enseigne ne soit fixée à un réservoir aérien, cheminée d'usine, transformateur d'alimentation, station de pompage, construction sur les toits, réservoir de climatisation, réservoir ou tout agrandissement à tout bâtiment ou structure.
- 9.5** Les enseignes illuminées par des lumières clignotantes ne seront pas approuvées.

## **10.0 CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS – AMÉLIORATIONS TEMPORAIRES**

- 10.1** Aucun bâtiment temporaire ou autre amélioration de nature temporaire, y compris des roulottes, bâtiments non terminés, tentes ou cabanes, ne seront autorisés sur les terrains à l'intérieur du parc. Des structures temporaires utilisées uniquement lors de la construction des améliorations et des bâtiments permanents approuvés pourront être autorisées à condition qu'elles soient situées dans un lieu aussi discret que possible et enlevées immédiatement après la fin des travaux.

## **11.0 SERVICES PUBLICS**

- 11.1** L'électricité doit être fournie à partir de la limite du terrain à tout bâtiment ou structure érigé sur le terrain et être maintenue en bon état en tout temps. L'emplacement et la nature de la transmission, doit être souterraine, à la limite avant ou arrière du terrain, peuvent varier d'une rue à l'autre.

## **12.0 CLÔTURES**

- 12.1** Aucune clôture ne sera érigée par le cessionnaire sans que le cédant ou son fondé de pouvoir n'ait auparavant approuvé par écrit l'emplacement, la conception et les matériaux proposés.
- 12.2** Les clôtures doivent être maintenues en bon état en tout temps.
- 12.3** Les aires d'entretien et d'entreposage de déchets doivent être cachées des rues publiques à l'aide d'une enceinte dont les murs mesurent de 1,8

à 2,5 mètres de hauteur (à partir du niveau final).

**12.4** Les enceintes et les clôtures doivent être construites à partir de matériaux identiques ou assortis aux matériaux utilisés pour les bâtiments et elles doivent servir d'écran visuel.

**12.5** Les matériaux entreposés ne doivent pas être empilés à une hauteur supérieure à celle de la clôture qui les entoure ou paraître de l'autre côté de l'enceinte.

## **AVIS IMPORTANTS**

### **A. *Modalités supplémentaires***

Les conditions suivantes s'appliquent à tous les terrains donnant sur l'avenue de l'Aviation et longeant la route transcanadienne : tous les bâtiments requièrent un traitement architectural tel que précisé dans la section Architecture du présent document, tant du côté de l'avenue de l'Aviation que de la route transcanadienne. En plus de la façade sur l'avenue de l'Aviation, un aménagement paysager (y compris des talus artificiels, des arbres et des arbustes) est exigé le long de la Transcanadienne. Les lieux d'entreposage extérieur doivent être situés sur les côtés est ou ouest du bâtiment et être adéquatement camouflés. Toutes les voies d'accès et les aires de stationnement, de chargement et de transport doivent être asphaltés.

### **B. *Conditions générales supplémentaires du parc***

1. Pour être définitives, toutes les ventes doivent inclure la signature d'une entente d'aménagement du site, de la convention d'achat-vente et des conventions du parc. Ladite entente d'aménagement du site est requise et validée à la date de la réalisation. Annexés à l'entente d'aménagement du site, et faisant partie intégrante de cette entente, doivent se trouver une copie du plan d'aménagement du site ainsi que les dessins du bâtiment approuvés par Expansion Dieppe. Toute question concernant ces ententes, plans ou dessins doit être adressée au bureau d'Expansion Dieppe.
2. Expansion Dieppe gère ses parcs industriels en fonction d'un plan de gestion forestière. En tant que telle, Expansion Dieppe se réserve le droit de récolter le bois sur tous les terrains pendant qu'ils sont sous option, et ce, conformément aux paramètres du plan de gestion forestière.