

# Comité de révision de la planification de Beaubassin

## Rapport du personnel

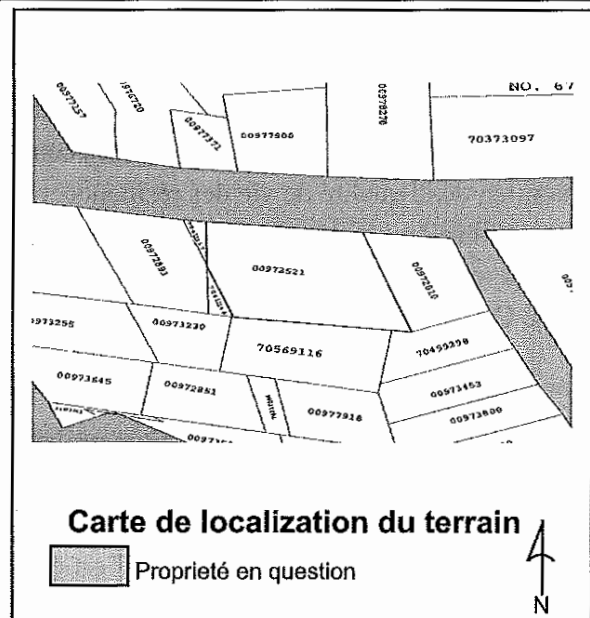
### Usages Non-Conforme

**Objet :** Aggrandir un usage non conforme  
**Numéro du fichier:** 15-998  
**Date du réunion:** Le mercredi 19 août, 2015  
**De :** Nicolas Landriau  
 Development Officer

#### Information générale

**Requérant/:** Serge Leger Henry's Auto Body Ltd  
**Propriétaire:** 277 MAIN ST SHEDIAC NB E4P 2A6

**Demande:** Henry's auto body Ltd. souhaite aggrandir de 29 m2 le commerce existant (garage/débosselage) pour équiper une cabine de pulvérisation de peinture (spray booth). L'usage actuel est non-conforme et le requérant doit obtenir le consentement de la commission selon l'Article 40.3 de la Loi sur l'Urbanisme



#### Information du site

**Endroit:** 277 MAIN ST, Ville de Shediac / Town of Shediac

**NID:** 00972521

**Grandeur du lot:** 1800 m2

**Usage présent:** garage/débosselage

**Zonage:** Commerce central CC

**Usage futur:** Commercial

#### **Usage des environs & Zonage:**

Commerce, institutionnel et résidentiel/ commerce central CC, commerce manufacturier CM, Résidentiel haute densité R3, Aménagement intégré AI,

#### **Services municipaux:**

Eua et égout

**Accès/Sortie:** rue Main

## **Politiques de plans municipaux**

### 3.2.3 Le développement économique

Une économie vibrante est un ingrédient essentiel pour qu'une communauté puisse s'épanouir pleinement. Cela dit, une communauté en santé est une communauté où on peut y vivre, travailler, magasiner, se divertir, etc.,

sans avoir besoin d'aller à l'extérieur. Une économie forte est essentielle pour attirer de nouveaux résidents, des touristes et de nouvelles entreprises génératrices d'emplois. L'objectif est donc de faciliter les opportunités dans les secteurs commerciaux, industriels et institutionnels afin d'offrir aux résidents de la municipalité une économie diversifiée se traduisant ainsi par une meilleure qualité de vie.

1. Le conseil municipal a pour principe de favoriser le développement socio-économique de la Ville de Shediac.
2. Le conseil municipal a pour principe d'encourager la réalisation de tous projets fondés sur le développement économique des secteurs commerciaux, industriels et institutionnels, tout en assurant le maintien de la qualité de vie des résidents et de l'environnement.
3. Le Conseil a pour principe de favoriser une économie équilibrée en encourageant la mixité des usages commerciaux, industriels et institutionnels.
4. Le Conseil a pour principe de rentabiliser les investissements servant aux infrastructures municipales.

### 3.2.4 Les secteurs et usages commerciaux

L'aménagement commercial constitue probablement l'élément prééminent à considérer pour déterminer la forme que prendra une collectivité urbaine. C'est généralement autour d'un centre d'affaires et de services que

se regroupent les activités urbaines. C'est également en fonction d'un centre d'affaires bien ancré qu'une municipalité définit son rayonnement dans une région. L'objectif de la municipalité est de répartir les services commerciaux sur l'ensemble de son territoire d'une façon adaptée aux besoins de la région, de la ville, des unités de voisinage et des différentes communautés d'intérêts.

L'accessibilité aux secteurs commerciaux est un élément clé qui contribue à répondre aux besoins de la population locale.

La ville reconnaît les avantages que présente la concentration de la plus grande partie des activités commerciales et des services professionnels et financiers au centre-ville. En effet, celle-ci fournit une organisation spatiale fonctionnelle pour les citoyens qui ont à se déplacer qu'une fois pour satisfaire l'ensemble de leurs besoins. Par conséquent, la circulation automobile diminuera, les temps de déplacement réduits et les résidents profiteront d'un plus large éventail de choix. Dans le même ordre d'idée, chaque commerce peut bénéficier de la capacité d'attraction des autres et profiter des services en commun.

Finalement, cette forme d'organisation assurera à la municipalité un plus grand rayonnement régional et, par conséquent, plus attrayant pour les investissements. De plus, on évitera par le fait même la dispersion des investissements publics et privés.

### *Policies*

1. Le Conseil a pour principe de reconnaître qu'historiquement la Ville de Shediac a très rapidement

établi un centre d'affaires bien ancré et que de nos jours la

Ville de Shediac est entrain de se dévoiler comme un pôle régional de services de deuxième niveau.

2. Le Conseil a pour principe d'encadrer adéquatement l'activité commerciale.

3. Le Conseil a pour principe de reconnaître le centre-ville comme étant le principal noeud commercial de la municipalité.

4. Le Conseil a pour principe de renforcer l'image du centre-ville comme le secteur vibrant de la communauté en favorisant la densification résidentielle, en encourageant l'implantation des services municipaux et institutionnels en plus d'y favoriser les usages culturels, artistiques et récréatifs au sein de celui-ci.

5. Le Conseil a pour principe d'implémenter les lignes directrices en matière de design urbain au centre-ville et dans les autres arrondissements commerciaux de manière à rehausser leurs caractères, attirer d'autres entreprises et maintenir une viabilité économique.

6. Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans la Ville de Shediac.

9. Le Conseil a pour principe de considérer la localisation des commerces qui ont un rayonnement régional et qui nécessitent de plus grands espaces de stationnements à proximité de l'autoroute 15 et/ou 11 ou encore les artères principales de la municipalité tels que le chemin Ohio et la rue Main à la hauteur de l'intersection du chemin Cornwall.

10. Le Conseil a pour principe d'encourager les commerces qui desservent une population plus locale ou la population d'un arrondissement à se localiser à l'intérieur de ses arrondissements et à l'intérieur du centre-ville.

## **Réglementations de l'arrête de zonage et/ou l'arrête de lotissement**

**2.1** Le présent arrêté divise la municipalité en arrondissements. Chaque arrondissement est complété par un zonage spécifique, sous réserve des pouvoirs attribués au conseil ainsi qu'à la commission:

a) prévoit les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés, ce qui comprend une interdiction statutaire pour toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions;

b) prévoit les normes obligatoires d'usage des terrains, et d'implantation, d'édification, de modification et d'usage des bâtiments et constructions;

c) interdit l'usage, l'implantation, l'édification ou la modification des terrains, bâtiments ou constructions non conformes aux fins et aux normes mentionnées à l'alinéa b).

Zone commerce central (CC)

### **13.1 Usages permis**

**13.1.1** Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:

- a) de l'un ou de plusieurs des usages principaux suivants:
- (i) une boutique de services personnels,
  - (ii) une banque ou un autre établissement financier,
  - (iii) un hôtel ou un motel,
  - (iv) un usage institutionnel ou gouvernemental,
  - (v) une habitation multifamiliale, sous réserve du paragraphe b)
  - (vi) un musée ou une bibliothèque,
  - (vii) un parc public,
  - (viii) un restaurant,
  - (ix) un théâtre,
  - (x) un magasin de détail,
  - (xi) un salon funéraire,
  - (xii) un pub ou un bar une discothèque, sous réserve que ceux-ci soient localisés sur la rue Main,
  - (xiii) un bureau ou immeuble à bureaux,
  - (xiv) un bureau de professionnels,
  - (xv) une garderie ou une maternelle,
  - (xvi) un complexe sportif,
  - (xvii) un centre culturel, une galerie d'art ou un studio,
  - (xviii) un terrain et/ou un bâtiment destiné au stationnement sous réserve que celui-ci ne soit pas localisé sur la rue Main et sous réserve de l'article 31;
- b) L'usage multifamilial doit être affecté aux étages au-dessus du rez-de-chaussée sur la rue Main;
- c) d'une habitation comme usage secondaire sous réserve du paragraphe 13.1.2;
- d) d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction.
- 13.1.3** Les usages principaux ou secondaires qui suivent ne sont permis que sous approbation de la Commission et les modalités et conditions qu'elle impose étant respectées:
- a) un nettoyeur à sec ou un établissement de nettoyage ou de teinture;
  - b) un restaurant à service rapide ou un comptoir de commandes à emporter.

### **Consultations internes et externes**

Le client a élaboré son projet avec l'agent d'aménagement et le service de planification.

### **Discussion**

Suite à un échange de parcelle avec le lot voisin (PID 00972893 pour le car-wash), le client est venu appliquer pour un permis de construire ayant pour objectif d'agrandir le bâtiment existant servant au

commerce de débosselage. L'objectif est d'installer un cabine de pulvérisation de peinture qui va remplacer celle actuellement utilisée. L'objectif de l'aménagement est d'installer un outil pour le commerce qui sera plus rapide, efficace et qui va présenter de meilleures performances environnementale, des conditions de travail améliorées et un impact sur le voisinage qui sera réduit (bruit, émanation de vapeur et odeur). L'usage fait de la propriété est rendu non-conforme par l'arrêté Z-14-44 qui classe la propriété dans une zone commerce centrale CC. L'usage "garage public" serait permis dans une zone Commerce Général CG.

Comme le bâtiment est agrandi, mais que dans le même temps, la cabine de pulvérisation de peinture est remplacé et déplacée, il est demandé aux commissaires de se prononcer sur l'agrandissement d'un usage non-conforme existant.

### **Avis public**

Un avis légal a été envoyé aux propriétaires des terrains avoisinants dans un rayon de 60 mètres autour.

### **Autorité légale**

Loi sur l'Urbanisme C-12

40(3) Un usage non conforme d'une partie d'un bâtiment peut être étendu au bâtiment tout entier; toutefois, lorsqu'une partie de celui-ci a été construite postérieurement à la date à laquelle l'usage est devenu non conforme, l'extension à cette partie du bâtiment est subordonnée au consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.

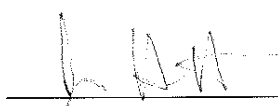
### **Recommandation**

Le personnel recommande au Comité de révision de la planification (CRP) que l'agrandissement de l'usage non-conforme existant (NIP 00972521), Ville de Shediac, **SOIT APPROUVÉ** sous réserve des conditions suivantes:

- 1) Les dispositions de l'article 46.1b)(iv) et 46.3 de l'Arrêté Z-14-44 de la Ville de Shediac concernant l'aménagement paysagé soit appliqués;
- 2) La cabine de pulvérisation de peinture doit rencontrer les normes de l'association canadienne de normalisation (CSA);
- 3) Le développeur doit appliquer et obtenir un permis d'aménagement et/ou de construction pour l'aménagement prévu.

---

Nicolas Landriau



---

Jesse Howatt, MICU, UPC