

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**

Monday, March 29, 2021 / Le lundi 29 mars, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

---

**Subject / Objet:** Modification de texte

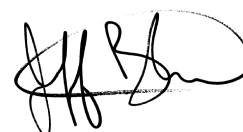
**File Number/ Numéro du fichier :** 21-110

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

---

**General Information / Information générale**

**By-law / L'arrête**

Arrête de zonage de la Ville de Shediac

**Proposal / Demande**

Amendment to the zoning by-law to permit automobiles sales an accessory use for automobile repair garages.

*/ Modification à l'arrête de zonage afin de permettre la vente des automobiles en tant qu'usage accessoire à des garages de réparations d'automobiles.*

**Policies / Politiques**

Policies and proposals of the Town of Shediac Municipal Plan / *Principes et propositions du plan municipal de la Ville de Shediac*

**3.2.4 Commercial sectors and uses / Les secteurs et usages commerciaux**

**5.** Council's policy is to implement urban design guidelines in the downtown core and in other commercial boroughs so as to highlight its features, attract new businesses and sustain its economic viability. / *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. Council's policy is to encourage continued growth in commercial developments in the Town of Shediac. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans la Ville de Shediac.*

7. Council's policy is to support businesses in the tourism industry. / *Le Conseil a pour principe d'appuyer les commerces liés à l'industrie touristique.*

8. Council's policy is for every new commercial and institutional development to contribute to the improvement of municipal services such as roads, sidewalks, bicycle paths, and hiking trails. / *Le Conseil a pour principe que tout nouveau développement commercial et institutionnel contribue à améliorer les services municipaux en ce qui a trait aux routes, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux sentiers pédestres.*

### **3.2.11 Urban design / Le design urbain**

4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives. / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*

5. Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design. / *Le Conseil a pour principe de s'assurer que les dispositions relatives aux arrêtés de zonage et de lotissement mettent l'emphase sur un design urbain de première qualité.*

6. Council's policy is to improve the main artery's appearance, function and safety through good designs of sidewalks, signage, tree planting, and urban fittings. / *Le Conseil a pour principe d'améliorer l'apparence, la fonction et la sécurité de l'artère principale par l'entremise de bons design au niveau des trottoirs, de l'éclairage, de l'affichage, de plantation d'arbres et de mobilier urbain.*

## **Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement**

The following modification is proposed to the zoning by-law of the Town of Shediac / *La modification suivante est proposée à l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac*

1. In Section 14.1 Permitted uses of section 14 General Commercial zone (CG), article 14.1.1 f) will be inserted: / *Dans l'article 14.1 Usages permis de l'article 14 Zone commerce général (CG), l'article 14.1.1 f) sera inséré :*

**14.1.1 f)** That the sale and / or rental of vehicles be permitted only as an accessory use to a public garage. / *Que la vente et/ou location de véhicules soit permise uniquement en tant qu'usage accessoire à un garage public.*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Staff communicated internally as well as with City Council. / *Le personnel a communiqué à l'interne ainsi qu'avec le Conseil municipal.*

### **Discussion**

Under the old zoning by-law (1991), car sales were a permitted use in several commercial zones in the municipality. During the plan review in 2012 and again in 2014, the Municipal Council made a decision to no longer allow auto sales. Today, this use is not permitted in any area of the municipality. Businesses that sell cars in the city have been in operation since before the zoning regulation was updated, and have legal non-conforming rights to continue operating. However, new car sales establishments are not permitted.

*/ Dans l'ancien arrêté de zonage (1991), la vente de voiture était un usage permis dans plusieurs zones commerciales dans la municipalité. Lors de la revue du plan en 2012 et encore en 2014, le Conseil municipal a pris la décision de ne plus permettre la vente des autos. Aujourd'hui, cet usage n'est pas permis dans aucune zone de la municipalité. Les entreprises qui vendent des voitures dans la ville sont en opération depuis avant la mise à jour du règlement de zonage, et ont des droits légaux non conformes pour continuer à opérer l'usage. Cependant, les nouveaux établissements de vente de voitures ne sont pas autorisés.*

A request was received from Gautreau Services Inc. at the corner of Main Street and Bellevue Heights to allow car sales on site. The property has been used as an auto repair garage for many years, and the applicant is now looking to sell some vehicles as well. A zoning amendment is required as the owner must demonstrate that the sale of vehicles is a permitted use on the property prior to obtaining a dealer's license. / *Une demande a été reçue de Gautreau Services Inc. au coin de la rue Main et la rue Bellevue Heights pour permettre la vente des voitures sur site. Le terrain a été utilisé comme garage de réparation d'automobiles pendant de nombreuses années, et le demandeur cherche maintenant à vendre quelques véhicules également. Une modification du zonage est nécessaire, car le propriétaire doit démontrer que la vente de véhicules est un usage permis sur la propriété avant d'obtenir une licence de concessionnaire.*

Staff proposed four options to Council for how to deal with the issue. The Council decided to proceed with a more thorough analysis of an option that would allow the sale of the cars as an accessory use for an auto repair garage in the General Commercial Zone. This amendment will apply to all lands zoned general commercial in the City, including the Gautreau Services property. / *Le personnel a proposé quatre options au Conseil pour comment traiter le dossier. Le Conseil a décidé de procéder avec une analyse plus complète d'une option qui permettrait la vente des voitures comme usage accessoire à un garage de réparation d'automobiles dans la zone Commerce Générale. Cette modification s'appliquera à toute les terrains zoné commerce général dans la Ville, incluant celle de Gautreau Services.*

Service stations and public garages for the repair of automobiles are already permitted uses in the General

Commercial Zone. The GC zone includes all commercial properties outside of downtown, with land on Main Street, Ohio Road, and Route 132 (Seaside Chevrolet). In general, these uses are complementary to car sales because of their large parking lots, and many car sales establishments also have garages for service (e.g. Seaside Chevrolet). / *Les stations de services et les garages publics pour la réparation des automobiles sont déjà des usages permis dans la zone commerce générale. La zone CG comprend toutes les propriétés commerciales à l'extérieur du centre-ville, avec des terrains sur la rue Main, le chemin Ohio, et sur la Route 132 (Seaside Chevrolet). En général, ces usages sont complémentaires à la vente de véhicules en raison de leurs grands terrains de stationnement, et de nombreux établissements de vente de voitures disposent également de garages pour le service après-vente (par exemple, Seaside Chevrolet).*

Staff believes this is a small piecemeal amendment that allows some existing establishments to become conforming uses, while allowing new establishments on properties where a complementary use (garage) is present on the site. This amendment also continues to prevent auto sales establishments from locating in the downtown area, which is generally contrary to the vision set out in the municipal plan to create a dense and vibrant urban core. This amendment also does not give carte blanche to developers seeking to establish independent car lots, with any new lot having to be associated with the investment of a new garage. / *Le personnel est d'avis qu'il s'agit d'une petite modification fragmentaire qui permet à certains établissements existants de devenir des usages conformes, tout en autorisant de nouveaux établissements sur des terrains où un usage complémentaire (garage) est présent sur le site. Cette modification continue également à empêcher les établissements de vente d'automobiles de s'installer dans le centre-ville, ce qui va généralement à l'encontre de la vision établie dans le plan municipal, à savoir la création d'un noyau urbain dense et vivant. Cette modification ne donne pas non plus carte blanche aux promoteurs qui cherchent à établir des lots de vente de voitures autonomes, tout nouveau lot devant être associé à l'investissement d'un nouveau garage.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

**"110(1)** Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

**(a)** a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Municipal Council the approval of the text amendment request from Gautreau Services Inc. to allow the sale of vehicles as an accessory use for a public garage in the General Commercial Zone, as described in draft by-law Z-14-44-40Z. / *Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification Shediac recommande au Conseil municipal d'approuver la demande de modification de texte de Gautreau Services Inc. afin de permettre la vente des véhicules en tant qu'usage accessoire à un garage public dans la zone commerce générale, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté Z-14-44-40Z.*

**Note:** This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

<p align="center"><b>BY-LAW NO. Z-14-44-40Z</b></p>	<p align="center"><b>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-40Z</b></p>
<p align="center"><b>A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</b></p>	<p align="center"><b>Un arrêté modifiant l'Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</b></p>
<p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the Community Planning Act, makes as follows:</p>	<p>En vertu des pouvoirs que lui confère la <i>Loi sur l'urbanisme</i>, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :</p>
<p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28<sup>th</sup> day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p>	<p>L'Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l'Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014 est modifié comme suit :</p>
<p>1. Within Section 14.1 <i>Permitted uses</i> of Section 14 <i>General Commercial Zone (CG)</i>, article 14.1.1 f) shall be inserted:</p>	<p>1. Dans l'article 14.1 <i>Usages permis</i> de l'article 14 <i>Zone commerce général (CG)</i>, l'article 14.1.1 f) sera inséré :</p>
<p>14.1.1 f) That a car sales and/or leasing lot is permitted only as an accessory use to a public garage.</p>	<p>14.1.1 f) Que la vente et/ou location de véhicules soit permise uniquement en tant qu'usage accessoire à un garage public.</p>
<p>FIRST READING (by title) this <sup>th</sup> day of _____, 2020.</p>	<p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le jour de _____ 2020.</p>
<p>SECOND READING (by title and in its Entirety) this <sup>th</sup> day of _____, 2020.</p>	<p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le jour de _____ 2020</p>
<p>THIRD READING (by title) and ENACTMENT this <sup>th</sup> day of _____, 2020.</p>	<p>TROISIÈME LECTURE (par son titre) le jour de _____ 2020</p>