

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

Monday, March 13, 2023 / Le lundi 13 mars, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning and zoning by-law amendment / Rezonage et modification à l'arrêté de zonage

File Number/ Numéro du fichier : 22-2374

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

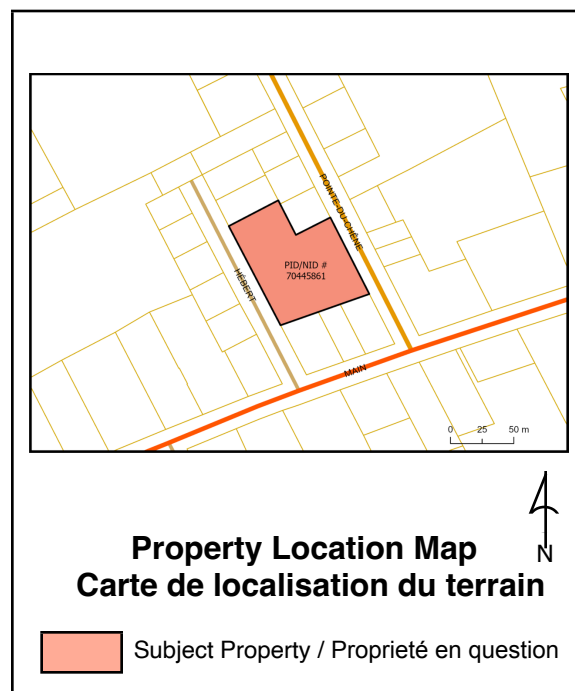
same

Landowner / Propriétaire :

Dan Robichaud

Proposal / Demande :

Request to change the zoning of a property to the Commerce and Manufacturing (CM) zone in order to allow the sale of boats. The request also includes adding the use of sale and/or rental of vehicles in the CM zone. / *Demande pour changer le zonage d'une propriété à la zone Commerce et manufacturière (CM) afin de permettre la vente de bateau. La demande inclue également ajouter l'usage de vente et/ou location de véhicules dans la zone CM.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70445861

Lot Size / Grandeur du lot: 6003 m²

Location / Endroit :

11 chemin Pointe-du-Chêne Road, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant commercial building (Former Kent) / Bâtiment commercial vacant (Ancien Kent)

Zoning / Zonage :

GC - General Commercial Zone / CG - Commerce générale

Future Land Use / Usage futur :

Commercial / Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Commercial and residential / *Commercial et résidentiel*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer and water. / *Égout public et eau.*

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Pointe du Chêne Road.

Policies / Politiques

POLICIES AND PROPOSALS OF THE SHEDIAC MUNICIPAL PLAN / *PRINCIPES ET PROPOSITIONS DU PLAN MUNICIPAL DE SHEDIAC*

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

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.

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.

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.

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*

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.

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.

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.

7.11 Commercial Borough / Arrondissement Commercial

The Commercial borough is demarcated by the section of Main Street that is chiefly characterized by its roadside businesses. Some of the main components that carve out the landscape of the Commercial borough are large parking areas fitted out in the front of businesses, drive-thru services and signs that attract the motoring public. There are also several houses in this sector that could be converted into a business venture in the future. Despite the mix of commercial and residential uses, there is a clear separation between the buildings used for each respective type of use. / L'arrondissement Commercial est délimité par la section de la rue Main qui est principalement caractérisée par des commerces routiers. La présence de grands espaces de stationnements en cour avant des commerces, les guichets de services au volant et l'affichage dédié aux automobilistes sont des composantes propres à ce genre de commerce qui sculptent le paysage de l'arrondissement Commercial. On note aussi dans ce secteur la présence de plusieurs habitations qui sont vouées, par la loi du marché, à changer de vocation dans le futur. Malgré cette mixité d'usage commercial et résidentiel, on note une séparation propre dans les bâtiments de ces deux types d'usages.

The presence of several vacant lots, the wide array of uses in this sector, sidewalks and a good roadway system are all assets that give this borough a strong development potential. However, despite these assets, this borough shows some weaknesses that must be taken into account when policies are drafted. In fact, at this time, the borough is basically designed for vehicular traffic. Subsequently, the area around Main Street is not very appealing for pedestrians / La présence de plusieurs terrains vacants, la mixité des usages, la présence de trottoirs de même que la bonne déserte du réseau routier sont des attributs qui confèrent à l'arrondissement un fort potentiel de développement. Cependant, malgré certaines forces notables, cet arrondissement possède certaines faiblesses qui doivent être prises en considération dans l'énoncé des propositions. En effet, à l'heure actuelle cet arrondissement est conçu à priori pour l'automobile. Subséquemment, les abords de la rue Main sont peu attrayants pour les piétons.

- 1. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a commercial development in this borough. / Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que soit autorisé un aménagement commercial dans le présent arrondissement.*
- 2. It is proposed to promote the diversification of commercial uses. / Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux.*
- 3. It is proposed to invite developers to explore concepts with a design philosophy related to conservation in their development. / Il est proposé d'inviter les promoteurs à exploiter les concepts liés à la philosophie du design pour la conservation dans leur développement.*

4. It is proposed to encourage multiple uses for land and facilities located in this borough in order to promote and maximize the use of resources. / *Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources.*
5. It is proposed that neighbourhood businesses and services catering to pedestrians and the local population be permitted on Main Street. / *Il est proposé que certains commerces de voisinage ou de service servant la population piétonne et locale soient permis le long de la rue Main.*
6. It is proposed that similar or compatible businesses be encouraged to regroup into mini-shopping centres with shared parking, entrances, and other public services. / *Il est proposé que les commerces similaires ou compatibles soient encouragés à se regrouper en mini centres commerciaux pourvus de stationnement, d'entrées et d'autres services en commun*
7. It is proposed that the town develop design standards to ensure that businesses are properly integrated into the environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les commerces seront bien intégrés dans leur environnement.*
8. It is proposed to encourage multiple uses for land and facilities located in this area in order to promote and maximize the use of these properties. / *Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et installations se trouvant dans ce secteur afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des propriétés*
9. It is proposed to maintain a certain amount of flexibility when it comes to development in this sector so that Council may support less traditional residential projects that include different housing types or that group several uses. / *Il est proposé de maintenir une flexibilité au niveau des aménagements afin que le conseil puisse appuyer des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations ou même regroupant divers usages.*

7.7 Borough South of Route 15

The South of Highway 15 borough has traditionally been defined as an industrial zone. However, there hasn't been any initiative from the municipality to develop an industrial park in this part of town. It is important to note that portions of this sector is not serviced by the water and sewer systems, which greatly limits any type of development. Furthermore, the appeal of industrial parks in neighbouring municipalities like Moncton, Dieppe, as well as the Scoudouc Local Service District, leads us to believe that this borough should be reserved for a different vocation. Finally, let us mention the presence of a new correction centre in this borough. / *L'arrondissement Sud de la route 15 fut longtemps défini comme réserve industrielle. Cependant, aucune initiative de la part de la municipalité ne fut mise de l'avant pour développer un parc industriel dans ce secteur de la ville. Il est à noter que une portion de ce secteur n'est pas desservi par les services municipaux d'eaux et d'égouts ce qui représente une contrainte énorme dans ce type de développement. De plus, la force d'attraction des parcs industriels des municipalités voisines de Moncton, Dieppe de même que DSL de Scoudouc laisse présager une autre vocation pour cet arrondissement. Finalement, mentionnons la présence d'un nouveau centre de détention provincial dans cet arrondissement.*

The geographic location of this borough appears to be an ideal location for a non-polluting industrial development, as well as for large institutional facilities requiring large lots and generating heavy highway traffic. Bordering Highway 15, this borough's radius is undeniably desirable for businesses wanting to take advantage of this high-traffic provincial artery. Furthermore, Highway 15 creates a buffer zone that isolates developments with special fittings that could cause a nuisance to other mainly residential boroughs. Given the partial absence of municipal infrastructure in this area, it is essential that the town

carefully study the economic impact of each new development proposal in this borough in order to maximize municipal infrastructure costs / *L'emplacement géographique de cet arrondissement semble idéal pour le développement d'infrastructure industrielle non polluante ainsi que des infrastructures institutionnelles de tailles importantes nécessitant de vastes terrains pour leurs implantations et ainsi générant un trafic routier important. Longeant l'autoroute 15, le rayonnement de cet arrondissement est indéniable pour les entreprises qui désirent tirer profit de cette artère provinciale achalandée. De plus, l'autoroute 15 crée une zone tampon isolant ainsi les aménagements privilégiés et les nuisances que ceux-ci pourraient causer sur les autres arrondissements à caractère fortement résidentiels. Vu l'absence partiel d'infrastructures municipales dans l'arrondissement, il est capital que la ville étudie avec précaution les retombées économiques de chaque nouvelle proposition de développement dans cet arrondissement de manière à maximiser les coûts d'infrastructures municipales.*

1. It is proposed to list and assess different potential scenarios in terms of commercial development with the help of local stakeholders and/or a consultant. / *Il est proposé d'énumérer et d'évaluer les différents scénarios possibles en matière d'aménagement commercial avec l'aide des acteurs locaux et/ou d'un consultant.*
2. It is proposed to develop a comprehensive plan for this borough to extend municipal infrastructure such as future roads, water and sewer systems. / *Il est proposé d'élaborer un plan d'ensemble pour cet arrondissement en ce qui concerne le prolongement des infrastructures municipales telles que les rues futures, le système d'eau et d'égout.*
3. It is proposed to consider low-polluting light industry uses in this borough in accordance with Section 39 of the Community Planning Act. / *Il est proposé de considérer des usages de type industrie légère peu polluante dans cet arrondissement sous réserve de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme.*
4. It is proposed to develop a strategy that will allow us to choose the direction of commercial development in this region. / *Il est proposé de développer une stratégie de développement qui permettra de choisir l'orientation en matière d'aménagement du secteur commercial.*
5. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new developments will be integrated into the immediate environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements seront bien intégrés dans leur environnement immédiat.*
6. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing any development in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant d'autoriser un aménagement quelconque dans le présent arrondissement*
7. It is proposed to maintain a transition zone between the Rural Area borough and this borough in order to keep different options open to future development of the Rural Area borough. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition entre l'arrondissement Rurale et celui-ci pour garder différentes options ouvertes pour le développement futur de l'arrondissement Rurale.*
8. It is proposed to group freestanding and directional signs into a single sign. / *Il est proposé de regrouper les affiches autoportantes et directionnelles sur des affiches communes*
9. It is proposed to prohibit signs that create a danger or a nuisance to traffic or that impair the field of vision of drivers or that obstruct or interfere with municipal maintenance vehicles. / *Il est proposé qu'aucune affiche ne doive constituer un danger ou une nuisance pour la circulation ou nuire au champ de vision des piétons ou des automobilistes ou encore constituer une obstruction ou une nuisance à l'égard d'un véhicule d'entretien municipal.*
10. It is proposed that signs be attractive, be well-kept, and safe. / *Il est proposé que les affiches devraient être attrayantes, bien entretenues et sécuritaires.*

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

Commercial and Manufacturing Zone (CM) / *Zone commerciale et manufacturière (CM)*

16.1 Permitted uses / *Usages permis*

No land, building or structure shall be used for any purpose other than: a) one or several of the following main uses: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

(i) a retail store and/or service shop; / *magasin de détail et/ou un atelier de service*

(ii) a service station, public garage and/or car wash; / *une station-service, un garage public et/ou un lave-auto;*

(iii) one or several warehouses; / *(iii) un ou plusieurs entrepôts;*

(iv) a wholesale business and/or big box retail store; / *(iv) un commerce de gros et/ou commerces de grandes surfaces;*

(v) a manufacturing facility, subject to Section 34.4.c) of the Community Planning Act; / *v) un établissement de fabrication, sous réserve de l'article 34.4.c) de la Loi sur l'urbanisme*

(vi) a distribution and/or handling facility; / *(vi) un établissement de manutention et/ou de distribution;*

(vii) an office or office building. / *(vii) un bureau ou un immeuble à bureaux*

(viii) Car sales and/or leasing lot / *Vente et/ou location de véhicules (to be added with the zoning by-law amendment / a être ajouté avec la modification à l'arrêté de zonage)*

b) one or several buildings, structures or accessory uses related to the main use of the land, building or structure. / *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Town of Shediac staff was consulted. / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté.*

Discussion

The building where the old Kent was located on Pointe-du-Chêne Road was purchased on March 16, 2022 by Wyser Holdings Inc. (Dan Robichaud). The owners approached the Commission to make a request to allow the sale of boats. / *Le bâtiment où se trouvait l'ancien Kent sur le chemin Pointe-du-Chêne a été acheté le 16 mars 2022 par Wyser Holdings Inc. (Dan Robichaud). Les propriétaires ont approché la Commission afin de faire une demande pour permettre la vente de bateau.*

In a letter addressed to the regional service commission, the applicant indicates that he intends to renovate 6,000 square feet of the facade to make it a showroom. An order for four windows (6 feet by 7 feet) has been placed with Maritimes Windows and will be delivered in March 2023. In addition, the applicant plans to change the side of the front and the right side of the structure, as well as than that of the front parking lot, in order to offer a much better aspect from the road. Also according to the applicant, the rear part of the structure, which is attached to the showroom, will be insulated and renovated to provide a work area for the storage service. / *Dans un courrier adressé à la commission de services régionaux, l'applicant*

indique avoir l'intention de rénover 6000 pieds carrés de la façade pour en faire une salle d'exposition. Une commande de quatre fenêtres (6 pieds sur 7 pieds) a été passée auprès de Maritimes Windows et sera livrée en mars 2023. De plus, l'appliquant envisage de refaire le revêtement de l'avant et du côté droit de la structure, ainsi que celui du parking avant, afin d'offrir un bien meilleur aspect depuis la route. Toujours d'après l'appliquant, la partie arrière de la structure qui est rattachée à la salle d'exposition, sera isolée et rénovée afin de fournir une zone de travail pour le service de stockage.

In the context of the Town of Shediac, the sale of boats is defined as follows: / Dans le contexte de la Ville de Shediac, la vente de bateau est définie comme suit :

Car sales and/or leasing lot means an establishment that sells and/or leases motor vehicles, trucks, vans, motorcycles, snowmobiles, tent trailers, travel trailers, boats or other vehicles or pleasure crafts, including the maintenance of said vehicles, the sale of vehicle parts and accessories, as well as fuelling services for those vehicles leased from the car sales and/or leasing service or owned by it; / *Vente et/ou location de véhicules désigne un établissement pour la vente et/ou la location de véhicules à moteur, de camions, de fourgonnettes, de motocyclettes, de motoneiges, de tentes remorques, de roulottes de vacances, de bateaux ou d'autres véhicules ou embarcations de loisir, et comprend l'entretien supplémentaire des véhicules, la vente des pièces et accessoires de véhicules et le service d'essence aux véhicules loués par le service de location et de vente de véhicule ou lui.*

The sales of boats fall in the all-encompassing definition of vehicle sales. The sale of cars, vehicles or boats is not currently allowed as a main use on the property. / *Les ventes de bateaux entrent dans la définition globale des ventes de véhicules. La vente de voitures, de véhicules ou de bateaux n'est pas présentement autorisée comme usage principal sur la propriété.*

Contexte réglementaire : / Regulatory context:

In the former zoning by-law (1991), the sale of vehicles was a permitted use in several commercial zones in the municipality. During the review of the plan in 2012 and again in 2014, the Municipal Council made a decision to no longer allow the sale of vehicles. Vehicle-selling businesses in the town have been in operation since before the zoning bylaw update, and have non-conforming legal rights to continue operating the use. However, new car sales establishments are not permitted. / *Dans l'ancien arrêté de zonage (1991), la vente de véhicule 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 une décision de ne plus permettre la vente de véhicules. Les entreprises qui vendent des véhicules 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.*

There is an exception to this rule. The sale of boats is permitted when it is ancillary to a public garage in the General Commerce (CG) area. That is, a new vehicle sales establishment is only permitted if there is a vehicle repair garage. This is an amendment to the zoning by-law that was passed by council in 2021. This was a request by Gautreau Services Inc. / *Il y a une exception à cette règle. La vente de bateau est permise quand elle est accessoire à un garage public dans la zone Commerce générale (CG). C'est-à-dire qu'une nouvel établissement de vente de véhicule est seulement permis si qu'il y a un garage de réparation de véhicule. Ceci est une modification à l'arrêté de zonage qui a été emporté par le conseil en 2021. C'était une demande par Gautreau Services Inc.*

Rezoning and plan amendment / Rezonage et modification au plan municipal

The following option was chosen by the council that includes two modifications to the zoning by-law: / *L'option suivante a été retenue par le conseil qui comprend deux modifications au règlement de zonage :*

(1) Amend the Commercial and manufacturing (CM) zone to allow sales of vehicles. This is a modification to change the uses permitted in the CM zone for every property already with this zoning. / *(1) Modifier la zone commerciale et manufacturière (CM) pour permettre la vente de véhicules. Il s'agit d'une modification pour changer les usages permis dans la zone CM pour chaque propriété déjà avec ce zonage.*

(2) Rezone the property in question to the CM Zone to allow the sale of boats. / *(2) Rezonner la propriété en question à la zone CM pour permettre la vente de bateaux.*

(1) Normally, the CM zone is mainly located south of Highway 15 for higher impact commercial uses and light industrial uses, thanks to the proximity of the highway and because it is far from residential neighborhoods and separated from the rest of the Town by highway 15. Most of the properties that are zoned CM in the Town are located south of Highway 15. These lands have been zoned for industrial uses for many years, but there are no established industries there. Over the years, there have been major investments in municipal infrastructure on Lino Road, which makes these lands more developable. The vision established in the municipal plan aims to encourage industrial uses to settle on Lino Road. / *(1) Normalement, la zone CM est principalement située au sud de l'autoroute 15 pour des usages commerciaux à impact plus élevé et des usages industriels légers, grâce à la proximité de l'autoroute et parce qu'elle est éloignée des quartiers résidentiels et séparée du reste de la Ville par l'autoroute 15. La plupart des propriétés zonées CM dans la ville sont situées au sud de l'autoroute 15. Ces terrains sont zonés à des fins industrielles depuis de nombreuses années, mais il n'y a pas d'industries établies à cet endroit. Au fil des ans, d'importants investissements ont été réalisés dans les infrastructures municipales du chemin Lino, ce qui rend ces terrains plus aménageables. La vision établie au plan municipal vise à favoriser l'implantation d'usages industriels sur le chemin Lino.*

If the council of the Town of Shediac was to permit the sale of vehicles somewhere in the Town limits, the CM zone would be a more appropriate place than the other commercial zonings (General Commercial and Centre Commercial) that we find on Main Street. The vision of the Town of Shediacs Main Street is to provide services to its citizens, promote tourism and implement urban design guidelines. It aims to make Main Street Shediac a lively and walkable destination. / *Si le conseil de la Ville de Shediac permettait la vente de véhicule quelque part dans les limites de la Ville, la zone CM serait un endroit plus approprié que les autres zonages commerciaux (Commercial général et Centre commercial) que l'on retrouve sur la rue Main. La vision de la rue principale de la ville de Shediac est de fournir des services à ses citoyens, de promouvoir le tourisme et de mettre en œuvre des lignes directrices en matière de design urbain. Il vise à faire de la rue Main Shediac une destination animée et piétonnière.*

Adding the sales of vehicles in the CM zone would not create land-use conflicts with uses already permitted in that zone and will continue respecting the vision of the Town of Shediac for Main Street. / *L'ajout des ventes de véhicules dans la zone CM ne créerait pas de conflits d'utilisation du sol avec les usages déjà permis dans cette zone et continuera de respecter la vision de la Ville de Shediac pour la rue Main.*

(2) As described, the CM Zone was created to allow a more impactful commercial activity and light industrial activity in the Town of Shediac. The Municipal plan directs this activity by concentrating them to the South of Highway 15. Typically rezoning properties North of highway 15 would not be desirable, but there are unique characteristics about the property in question that makes it appropriate for the sale of boats: / (2) *Tel que décrit, la zone CM a été créée pour permettre une activité commerciale et une activité industrielle légère plus percutantes dans la ville de Shediac. Le plan municipal oriente cette activité en les concentrant au sud de l'autoroute 15. Généralement, le rezonage des propriétés au nord de l'autoroute 15 ne serait pas souhaitable, mais il existe des caractéristiques uniques sur la propriété en question qui la rendent appropriée pour la vente de bateaux :*

* The property is located on the Road leading to the Pointe-du-Chêne wharf which is a destination for recreational boating / * *La propriété est située sur le chemin menant au quai Pointe-du-Chêne qui est une destination pour des bateaux de plaisance*

* The project is giving new life to a former hardware store that has been sitting vacant for a few years. This property already has a parking lot in the front yard and a fenced-in area for outdoor storage. / * *Le projet redonne vie à une ancienne quincaillerie inoccupée depuis quelques années. Cette propriété possède déjà un stationnement dans la cour avant et un espace clôturé pour le rangement extérieur.*

* The property is not located on Main Street. / * *La propriété n'est pas située sur la rue Main.*

To reduce the impacts of the CM zone in this area, staff proposes to limit the uses to the following by adding conditions to the rezoning: / *Afin de réduire les impacts de la zone CM dans ce secteur, le personnel propose de limiter les usages aux éléments suivants en ajoutant des conditions au rezonage :*

- (i) a retail store and/or service shop; / (i) magasin de détail et/ou un atelier de service
- (ii) a service station, public garage and/or car wash; / (ii) une station-service, un garage public et/ou un lave-auto;
- (iii) one or several warehouses; / (iii) un ou plusieurs entrepôts;
- (iv) an office or office building. / (iv) un bureau ou un immeuble à bureaux
- (v) Car sales and/or leasing lot / (v) Vente et/ou location de véhicules

All the following uses, except the sales of vehicles, would already be permitted in the current zone (CG). / *Tous les usages suivants, sauf la vente de véhicules, seraient déjà permis dans la zone actuelle (CG).*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c.19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19*

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 respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Shediac council that the request to / *Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme de Shediac recommande au conseil de Shediac que la demande de*

(1) Modify the zoning by-law to allow the sales of vehicles in the CM Zone (by-law Z-14-44-50Z) / *(1) Modifier l'arrêté de zonage pour permettre la vente de véhicules dans la Zone CM (arrêté Z-14-44-50Z)*

(2) Rezone the property at 11 Pointe-du-Chêne Road (PID 70445861) to the CM Zone to allow the sales of boat (By-Law Z-14-44-51Z) / *(2) rezonage de la propriété à 11, chemin Pointe-du-Chêne (NID 70445861) à la zone CM pour permettre la vente de bateau (Règlement Z-14-44-51Z)*

Be approved with following the condition for the rezoning: / *Être approuvé avec la condition suivante pour le rezonage :*

That the main use on the property be limited to : / *Que l'usage principal sur la propriété soit limité à :*

(i) a retail store and/or service shop; / *(i) magasin de détail et/ou un atelier de service*

(ii) a service station, public garage and/or car wash; / *(ii) une station-service, un garage public et/ou un lave-auto;*

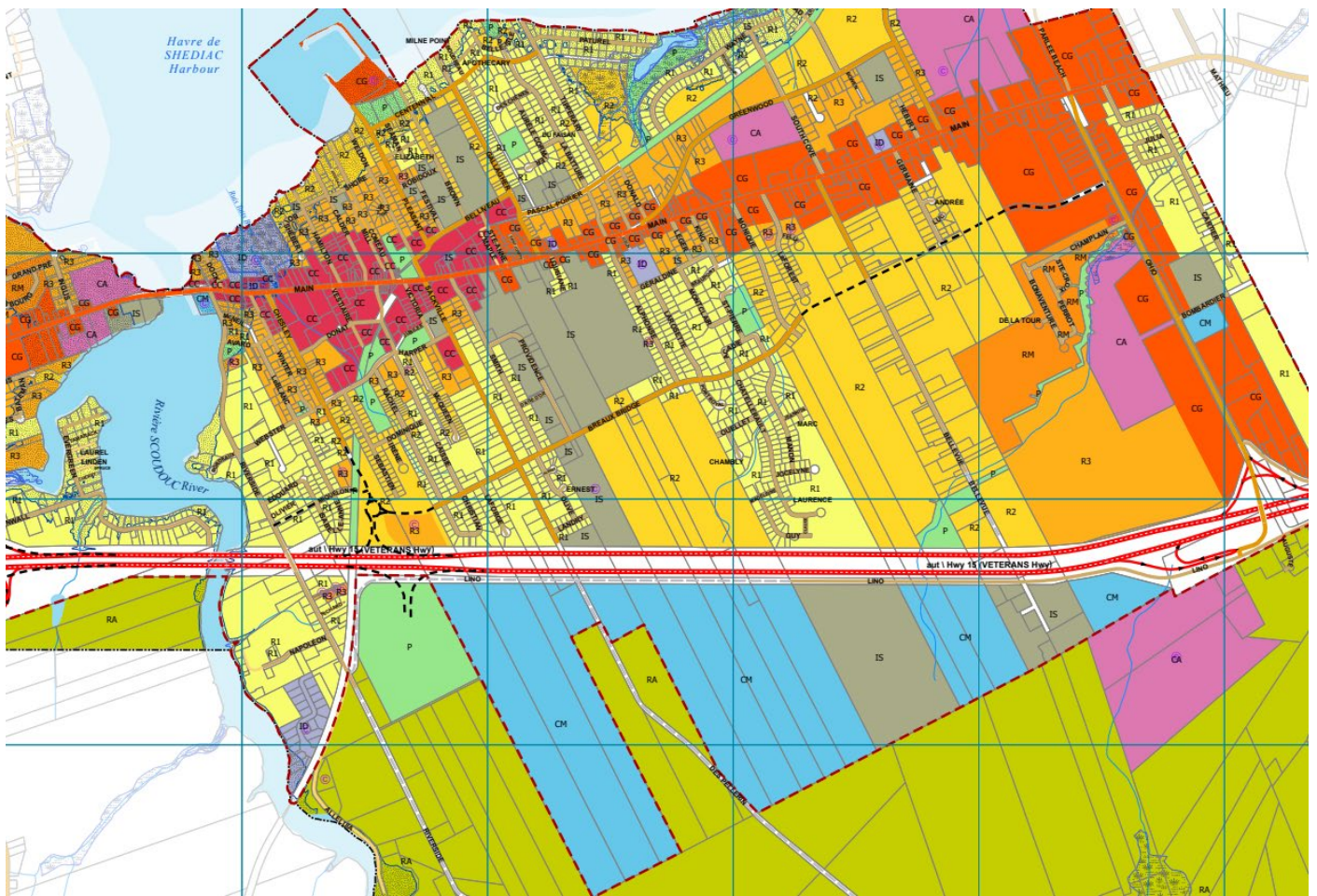
(iii) one or several warehouses; / *(iii) un ou plusieurs entrepôts;*

(iv) an office or office building. / *(iv) un bureau ou un immeuble à bureaux*

(v) Car sales and/or leasing lot / *(v) Vente et/ou location de véhicules*

Note: This report was written in english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Carte de zonage Shediac



Legend; Légende

Sea-Level Rise Zone; Elevation du niveau de la mer



Parcels; Parcelles



Zoning; Zonage

- Campground (CA); Terrain de camping (CA)
- Central Commercial (CC); Commerce central (CC)
- Commercial and Manufacturing (CM); Commerciale et manufacturière (CM)
- General Commercial (CG); Commerce général (CG)
- High Density Residential (R3); Résidentielle à haute densité (R3)
- Institutional Services (IS); Services collectifs (SC)
- Intergrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
- Low Density Residential (R1); Résidentielle à faible densité (R1)
- Medium Density Residential (R2); Résidentielle à moyenne densité (R2)
- Mini Home Residential (RM); Résidentielle de mini maison (RM)
- Parks and Green Areas (P); Parcs et espaces verts (P)
- Rural Area (RA); Zone rural (RA)

Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

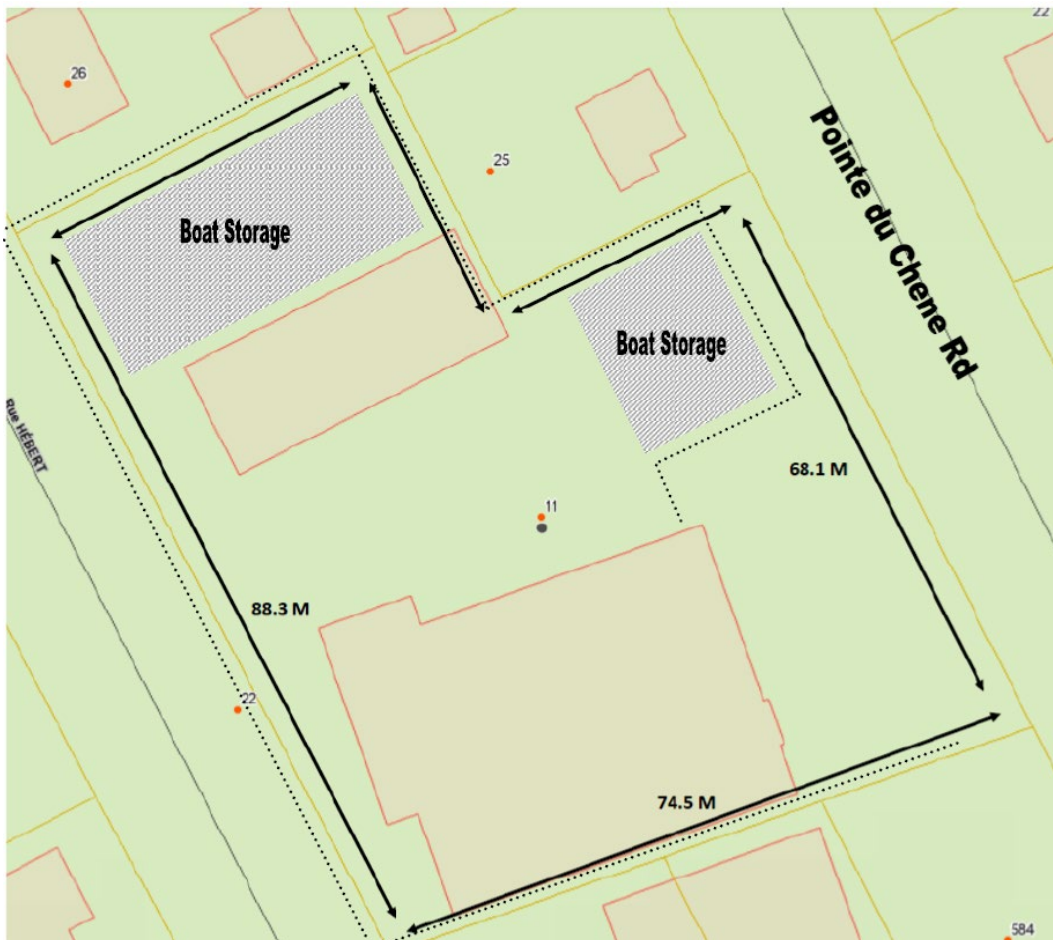
Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Carte de zonage



Carte de localisation





Cartes aériennes



| | |
|---|--|
| <p>BY-LAW NO. Z-14-44-51Z</p> <p>A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the <i>Community Planning Act</i>, makes as follows:</p> <p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schedule A entitled “Town of Shediac Zoning Map” whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A51. <p>FIRST READING (by title)</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety)</p> <p>THIRD READING (by title)</p> | <p>ARRÊTÉ NO. Z-14-44-51Z</p> <p>Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</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>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. L’annexe A intitulé « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l’Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d’annexe A51. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre)</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité)</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre)</p> |
| <p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p> | <p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p> |


Schedule A51 / Annexe A51

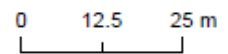
Ville de Shediac

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE Date:
2023-01-31



Legend

-  Rezoner à CM : Zone Commercial et Manufacturière pour permettre la vente de bateau
Rezoning to CM: Commercial and Manufacturing to allow the sale of boat



| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 59 OF THE <i>COMMUNITY PLANNING ACT</i></p> <p>WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Dan Robichaud to rezone the property bearing identification number 70445861 in the Town of Shediac, from General Commercial (GC) to Commercial and Manufacturing (CM) in order to allow the sale of boats;</p> <p>BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-51Z:</p> <p>1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Notwithstanding section 16.1 a), the main uses on the property shall be limited to: / Nonobstant les articles 16.1 a), les usages principaux sur la propriété sont limités à :</p> <p style="padding-left: 80px;">(i) a retail store and/or service shop; (ii) a service station, public garage and/or car wash; (iii) one or several warehouses; (iv) an office or office building. (v) Car sales and/or leasing lot</p> <p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the Commercial and Manufacturing Zone (CM) Zone shall apply mutatis mutandis.</p> | <p style="text-align: center;">RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA <i>LOI SUR L'URBANISME</i></p> <p>ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Dan Robichaud pour la propriété portant le numéro d'identification 70445861 dans la Ville de Shediac, de la zone Commerce général (CG) à la zone Commerciale et manufacturière (CM) afin d'accommoder de permettre la vente de bateau;</p> <p>IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-51Z :</p> <p>1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes :</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Nonobstant les articles 16.1 a), les usages principaux sur la propriété sont limités à :</p> <p style="padding-left: 80px;">(i) magasin de détail et/ou un atelier de service (ii) une station-service, un garage public et/ou un lave-auto; (iii) un ou plusieurs entrepôts; (iv) un bureau ou un immeuble à bureaux (v) Vente et/ou location de véhicules</p> <p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone Commerciale et manufacturière (CM) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p> |
| | |

Roger Caissie, Mayor / Maire

Gilles Belleau, Clerk / Greffier

ÉBAUCHE

Details of the future operating plan for 11Pointe Du Chene

- We purchased the building in March, 2022 from the Irving Group, along with many restrictions on what the building may be used for. However, marine sales and service is not restricted, for use of the property.

-We are requesting the commission to grant us permission to operate a marine and sports outlet on this property.

-It is our intention to renovate the front 6000 square feet into a showroom. To this end, we have ordered, from Maritime Window four, -(6Ft By 7Ft) windows, to be delivered in March 2023. Unfortunately, since Covid, there is a 3-5 month order window, on this type of order. We will also, resurface the front and right-hand side of the structure and repave the front parking lot, to provide a much better look, from the road.

-The back portion of the structure which is attached to the showroom, will be insulated and renovated to provide a working area for service and storage.

-Also, as previously indicated, we are in discussions with ON sport, to open a second location in Shediac. Since we are in the initial stages of negotiations, this opportunity may or may not materialize. Regardless of the outcome of these negotiations, we have hired Germain Landry, to act as operating manager at our new location at 11 Pointe Du Chene Rd. Germain is very experienced in the boating field and has been a great help in preparing our facility for a May 2023 grand opening.

-All this preparation was done before we became aware of the restrictions in the Shediac area, regarding dealership licensing. We became aware of this issue recently when Germain went to your office at 815 bombardier St and was informed of the issue. Since then, we have had discussions with members of the town of Shediac in an attempt to understand the purpose of this restriction and it is our understanding that this ruling goes back to 2012 and was intended to restrict car dealerships from popping up in the town of Shediac.

-In light of the intended purpose of the ruling by the town of Shediac and with all due respect to the commission, we are hopeful that the commission will recognize this request as an opportunity to bring a marine watercraft and sporting development to the town of Shediac, located within the existing marine cluster, at our 11 Pointe Du Chene Rd location. We are not interested in a car dealership, our request is to open and operate watercraft and sports development within the town of Shediac.

Thanking you in advance for your help to date, we remain hopeful that the commission will grant our request, and allow the marine development at 11 Point Du Chene Rd, to go forward. Best regards, Dan Robichaud/President and co-owner