

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, July 17, 2023 / Le lundi 17 juillet, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Non-Conforming Use / Usages Non-Conforme

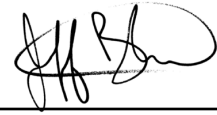
File number / Numéro du fichier 23-0908

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Robert Belliveau Glenwood Kitchen Ltd.

Landowner / Propriétaire :

Robert Belliveau Glenwood Kitchen Ltd.

Proposal / Demande :

Section 60(3) to allow a small expansion to a non-conforming use. A 26'x6' extension to replace old spray machine with newer technology. / *Section 60(3) pour permettre une petite extension à un usage non conforme. Une extension de 26'x6' pour remplacer l'ancienne machine de pulvérisation par une technologie plus récente.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00866913

Lot Size / Grandeur du lot: 1.59 hectares

Location / Endroit :

191 rue Main Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Manufacture

Zoning / Zonage :

CG

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses / *usage des environs* : commercial and residential / *commercial et résidentiel*

Surrounding zoning / *zonage des environs* : CG, R3

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer / Eau et égout

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Main Street

Policies / Politiques

3.2.5 Industrial uses / Les usages industriels

Goal / Objectif

Since 1994, the Town of Shediac has had an industrial sector on its territory. It has traditionally been located South of Highway 15. Despite the fact that zoning allows light industries, no business has ever been established on that side of town. The fact that municipal services were nonexistent and that there are well-established industrial parks close to Shediac, partly explains why there was an absence of industrial development in the area / *Depuis 1994, la ville de Shediac possédait un secteur industriel sur son territoire. Celui-ci était localisé sur la portion de territoire au sud de l'autoroute 15. Malgré le fait que le zonage permet des industries dites légères, aucune entreprise ne s'est installée dans ce secteur de la ville. Le fait que les services municipaux étaient inexistantes et que l'on retrouve des parcs industriels déjà bien implantés à proximité de Shediac peut expliquer en partie cette absence de développement industriel dans le secteur.*

Despite the establishment of municipal services in the area formerly zoned as light industrial, the development of this type of use seems inappropriate within the municipality given the heavy investments in infrastructure in the Scoudouc Industrial Park located near Shediac / *Malgré l'installation des services municipaux dans le secteur anciennement zoné industrie légère, le développement de ce type d'usage semble peu propice à l'intérieur de la municipalité étant donné les investissements importants en infrastructure dans le parc industriel de Scoudouc qui est localisé à proximité de Shediac.*

Policies / Principes

1. Council's policy is to consider an industrial use on land located South of Highway 15, subject to Section 39 of the Community Planning Act. / *1. Le Conseil a pour principe de considérer un usage industriel sur les terrains localisés au sud de l'autoroute 15 sous réserve de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme.*
2. Council's policy is to be selective in terms of the type of industry, its location, and the operational conditions that will have to be met. / *2. Le Conseil a pour principe d'être sélectif à l'égard du type d'industrie, sa localisation et des conditions d'opérations qui devront être respectées.*
3. Subject to Section 39 of the Community Planning Act, Council must encourage the establishment of low-polluting industries. / *3. Sous réserve de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme, le Conseil doit encourager les industries peu polluantes.*
4. Council's policy is to maintain a transition zone around industrial uses. / *4. Le Conseil a pour principe de maintenir une zone de transition autour des usages industriels.*

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

General Commercial Zone (CG) / Zone commerce général (CG)

14.1 Permitted uses / 14.1 Usages permis

14.1.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / 14.1.1 Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:

a) one or several of the following main uses: / a) de l'un ou plusieurs des usages principaux suivants:

- (i) a service station, a public garage or a carwash, / (i) une station-service, un garage public ou un lave-auto
- (ii) a restaurant, a drive-thru or a take out, / un restaurant, restovolant ou un comptoir de commandes à emporter,
- (iii) a retail store or service shop, / un magasin de détail ou un atelier de service,
- (iv) a bar and/or night club, as long as it is located on Main Street, / un bar et ou discothèque sous réserve que ceux-ci soit localisé sur la rue Main,

- (v) a motel or hotel, / un motel ou hôtel,
- (vi) a shopping centre, / un centre commercial,
- (vii) a daycare or kindergarten, / une garderie ou une maternelle
- (viii) an office or office building, / un bureau ou immeuble à bureaux
- (ix) a primary/secondary school, / un établissement d'enseignement,
- (x) a sports complex, / un complexe sportif,
- (xi) a movie theatre, cultural centre and/or entertainment facility, a museum or amusement place, / un cinéma, une installation de divertissement culturel et/ou de loisir, un musée ou un lieu d'amusement,
- (xii) a library or bookstore, / une bibliothèque ou une librairie,
- (xiii) a garden centre, / une jardinerie
- (xiv) a computer centre, call centre, research and development lab oratory which does not work with dangerous or explosive material, / un centre informatique, un centre d'appel, un laboratoire de recherche et de développement technologiques ne comprenant aucun matériel dan gereux ou explosif,
- (xv) a multiple unit dwelling, subject to paragraph c), / une habitation multifamiliale sous réserve du paragraphe c),
- (xvi) a health centre and/or medical clinic, / un centre de santé et/ou clinique médicale,
- (xvii) one or several government services, and / un ou plusieurs services gouverne mentaux, et
- (xviii) equipment rental and repair shop subject to Section 34(4)c) of the Community Planning Act. / une vente, location et entretien d'équipement sous réserve de l'alinéa 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme.
- (xix) a bed and breakfast; and / un gîte du voyageur; et
- (xx) a veterinary service. / un service vétérinaire.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Discussion

A request was made by Glenwood Kitchen to do an addition on the existing facility. Glenwood Kitchen is a manufacturing facility operating at 191 Main Street in the Town of Shediac. The company is a wholesale manufacturing source for cabinetry, frames, drawers, hinges, and accessories. The establishment has been operating long before the adoption of the current Zoning By-Law. They have been a wholesale cabinet manufacturer since 1973. / *Une demande a été faite par Glenwood Kitchen pour faire un ajout à l'installation existante. Glenwood Kitchen est une usine de fabrication située au 191, rue Main, dans la ville de Shediac. L'entreprise est une source de fabrication d'armoires, de cadres, de tiroirs, de charnières et d'accessoires. L'établissement fonctionnait bien avant l'adoption du règlement de zonage actuel. Ils sont un fabricant d'armoires depuis 1973.*

The current Zoning By-Law has this property zoned General Commercial (GC). The General Commercial zone does not allow a manufacturing facility, but because this establishment was operating before the current Zoning By-Law, this use is considered an Existing Non-Conforming Use as defined in the Community Planning Act. A more common word for this definition is "grandfathered". Non-conforming uses may continue operating despite the zoning regulation not allowing the uses, but may not be enlarged and are subject to the conditions outlined in the Community Planning Act. / *Le règlement de zonage actuel a cette propriété zonée commerciale générale (GC). La zone commerciale générale ne permet pas une installation de fabrication, mais comme cet établissement fonctionnait avant le règlement de zonage actuel, cet usage est considéré comme un usage existant non conforme tel que défini dans la Loi sur l'urbanisme. Un mot plus courant pour cette définition est "grand-père". Les usages existant non-conforme peuvent continuer à fonctionner malgré le règlement de zonage ne permettant pas les usages, mais ne peuvent être agrandis et sont assujettis aux conditions énoncées dans la Loi sur l'urbanisme.*

The current footprint of the building is 83 000 square feet. The applicants are proposing a 6 feet x 26 feet (160 square feet) addition. This represents an 0.2% increase to the building. The addition is also located behind the main structure of the building where it'll be hidden from view from Main Street. Because of the L shape layout of the building, the addition will also be hidden from the rear of the property as well as the east. The purpose of the addition is to replace the current spray station with newer technology. The existing location of the paint line is installed within the building in a way that makes it impossible to move and install the new equipment within the footprint of the existing building. The addition is needed to accommodate this new equipment. / *L'empreinte actuelle du bâtiment est de 83 000 pieds carrés. Les demandeurs proposent un ajout de 6 pieds x 26 pieds (160 pieds carrés). Cela représente une*

augmentation de 0,2 % pour le bâtiment. L'ajout est également situé derrière la structure principale du bâtiment où il sera caché de la vue de la rue Main. En raison de la forme en L du bâtiment, l'ajout sera également caché de l'arrière de la propriété ainsi que de l'est. Le but de l'ajout est de remplacer la station de pulvérisation actuelle par une technologie plus récente. L'emplacement actuel de la ligne de peinture est installé à l'intérieur du bâtiment d'une manière qui rend impossible le déplacement et l'installation du nouvel équipement dans l'empreinte du bâtiment existant. L'ajout est nécessaire pour accueillir ce nouvel équipement.

As mentioned, existing non-conforming use are not allowed to extend as per the Community Planning Act. The intent of making a use existing non-conforming to eventually phase out the use. That being said, a authority exists in the Community Planning Act that allows the Planning Review and Adjustment Committee to extend a non-conforming (section 60(3)) in a section of the building that was built after the use became non-conforming. This proposal consists a relatively small increase in footprint to the building and is not expanding to the operation, but simply accomodating the replacement of equipment. Staff feels this request is minor and recommends the Planning Review and Adjustment Committee to approve the extension of the existing non-conforming manufacturing use. / *Comme mentionné, les usages existants non conformes ne sont pas autorisés à s'étendre selon la Loi sur l'urbanisme. L'intention de rendre une utilisation existante non conforme est d'éventuellement éliminer progressivement l'utilisation. Cela étant dit, une autorité existe dans la Loi sur l'urbanisme qui permet au Comité de révision et de modification de l'urbanisme de prolonger un usage non conforme existant (article 60(3)) dans une section du bâtiment qui a été construite après que l'utilisation soit devenue existante non conforme. Cette proposition consiste en une augmentation relativement faible de l'empreinte du bâtiment et n'agrandit pas l'opération, mais consiste simplement au remplacement de l'équipement. Le personnel estime que cette demande est mineure et recommande au Comité d'examen et d'ajustement de l'urbanisme d'approuver l'extension de l'utilisation de fabrication non conforme existante.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent to neighboring properties within a 60 meter radius on July 4, 2023. / *Des avis ont été envoyés aux propriétés avoisinantes à un rayon de 60 mètres le 4 juillet 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

60(3) A non-conforming use of a part of a building may be extended throughout the building, except that, if a portion of the building was constructed after the date the use became non-conforming, the use shall not be extended into that portion without the consent of the advisory committee or regional service commission. / *60(3) L'usage non conforme d'une partie d'un bâtiment peut s'étendre au bâtiment 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 se trouve subordonnée au consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

Recommendation / Recommandation

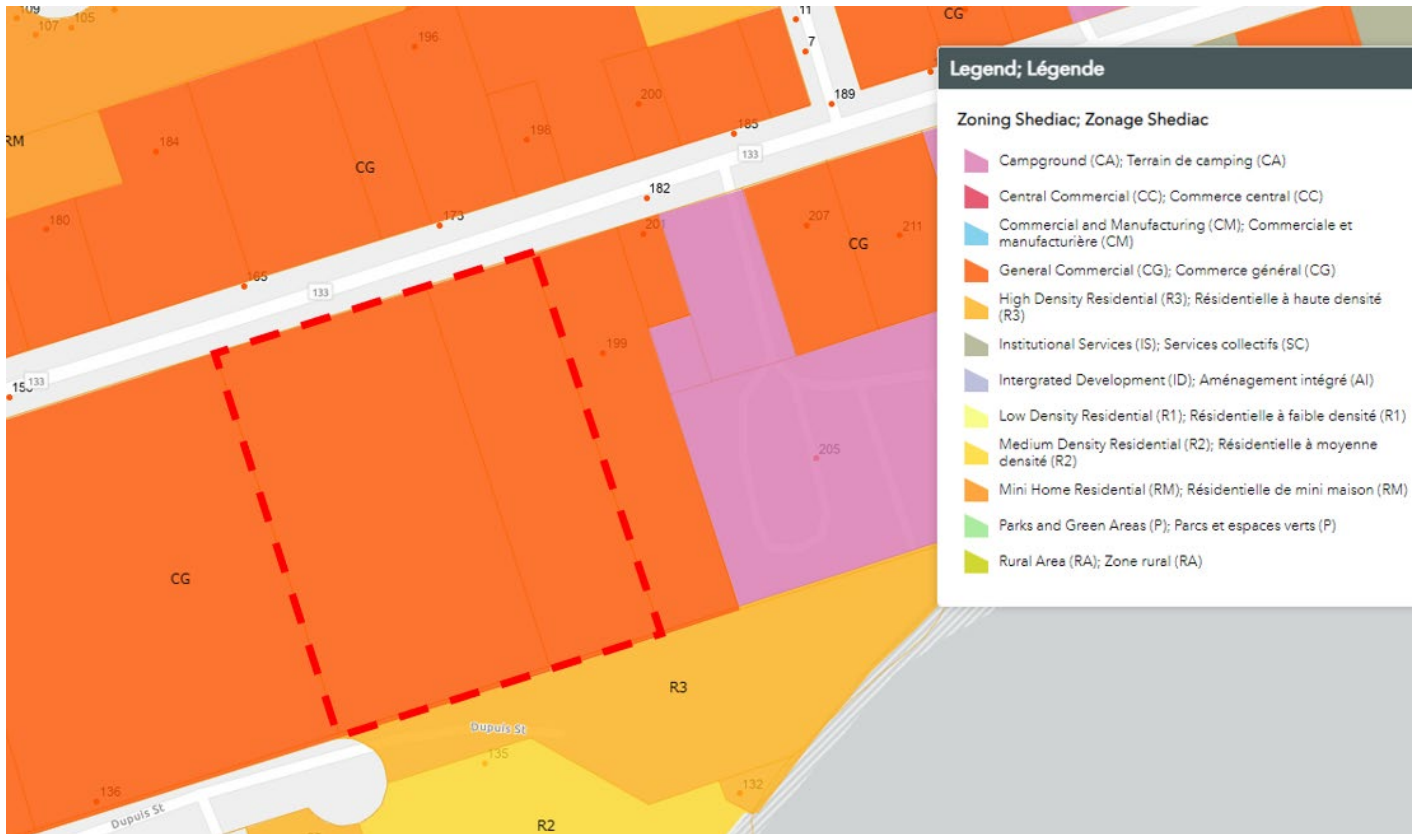
Staff respectfully recommends the Shediac Planning Review and Adjustment Committee consent to allowing a non-conforming use to extend in a 26'x6' addition to the existing building under section 60(3) of the Community Planning Act because the addition is very minor in relation to the size of the existing building. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification de Shediac de consentir à permettre à une utilisation non conforme de s'étendre dans un addition de 26'x6' au bâtiment existant en vertu de l'article 60(3) de la Loi sur l'urbanisme parce que l'ajout est très mineur par rapport à la taille du bâtiment existant.*

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.*

191 rue Main Street 2862 Route 132 (PID/NID 00866913 & 00883553)
 Shediac
 Date: 2023-06-30

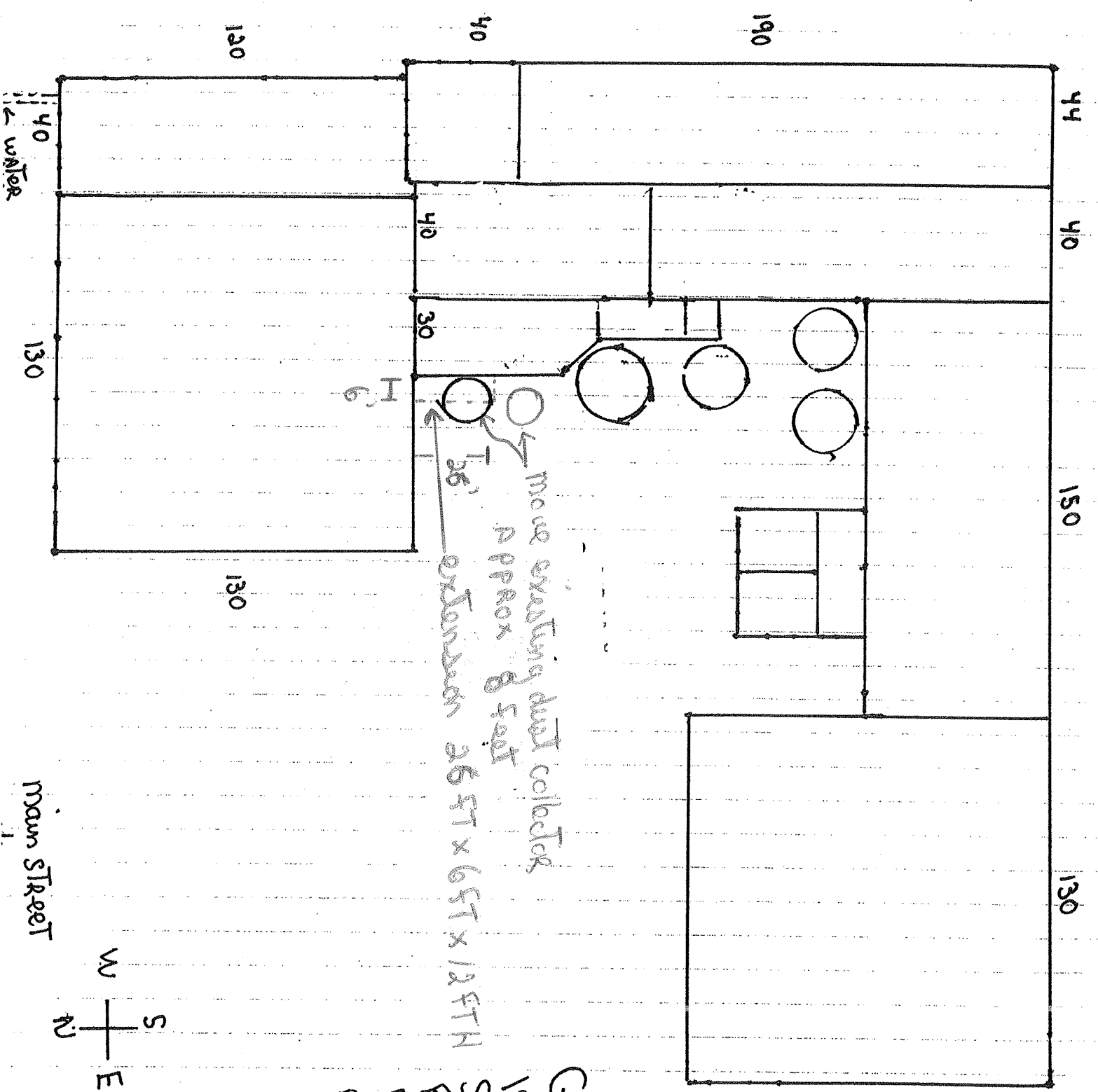


Zoning map / Carte de zonage

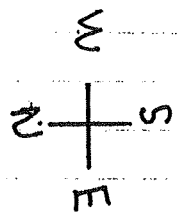


Aerial Map / Carte aérienne





Glenwood Kitchen Ltd
 1911 Main St
 Shedden NB
 EHP-2A5
 506 532-4491
 PID # 00866913



Main Street

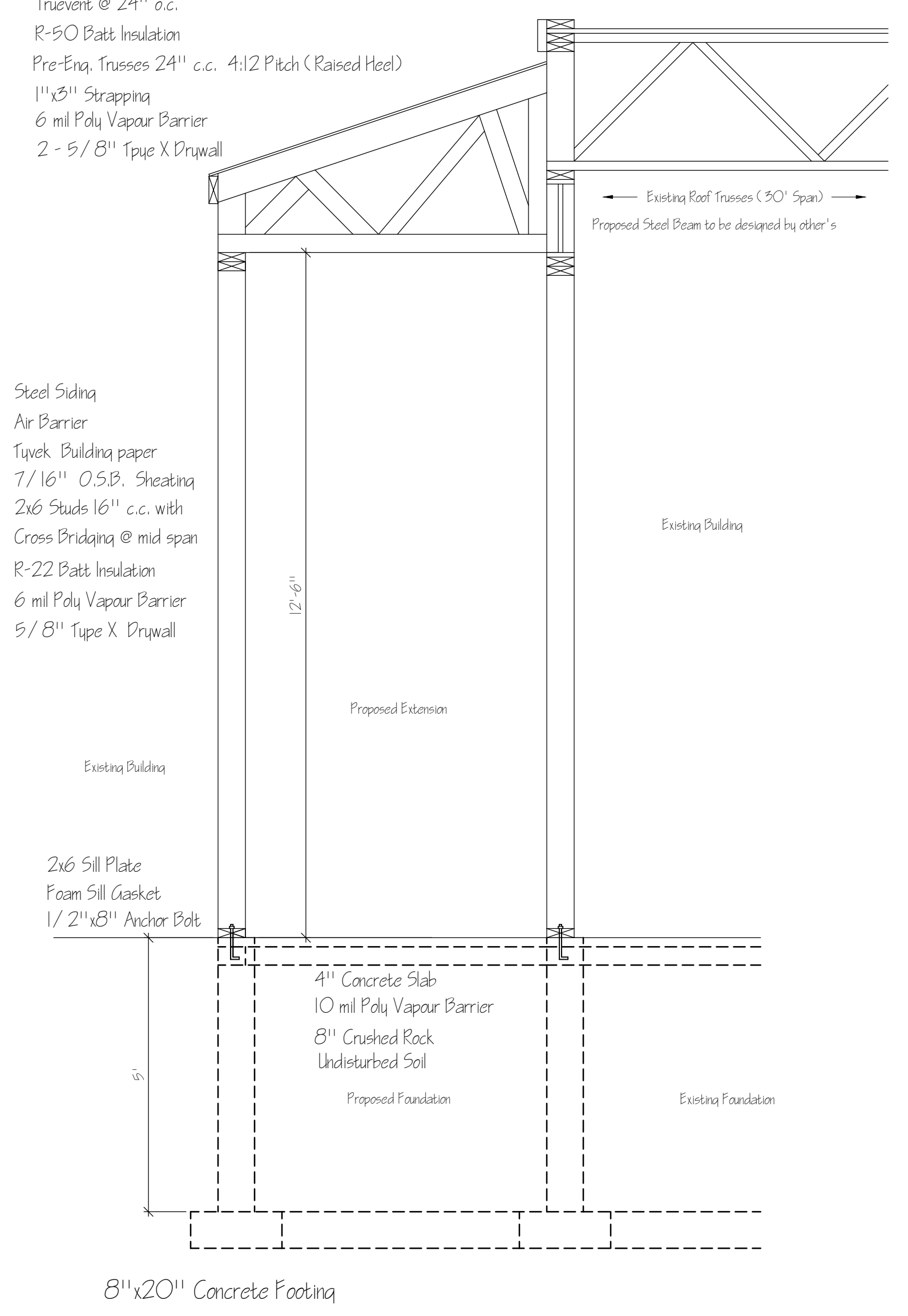
1/4" = 12 ft

Notes:
 Before starting construction, the builder must review and be responsible for all details and dimensions, and ensure that this plan meet all construction codes in your area. Any errors or omissions to be reported to draftperson before construction.

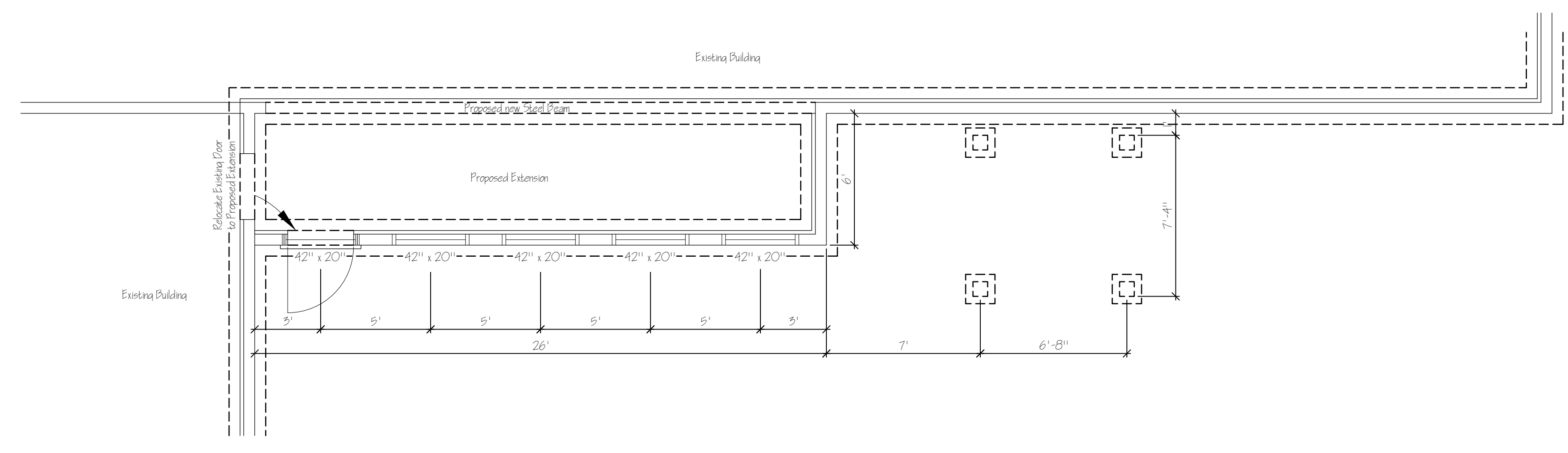
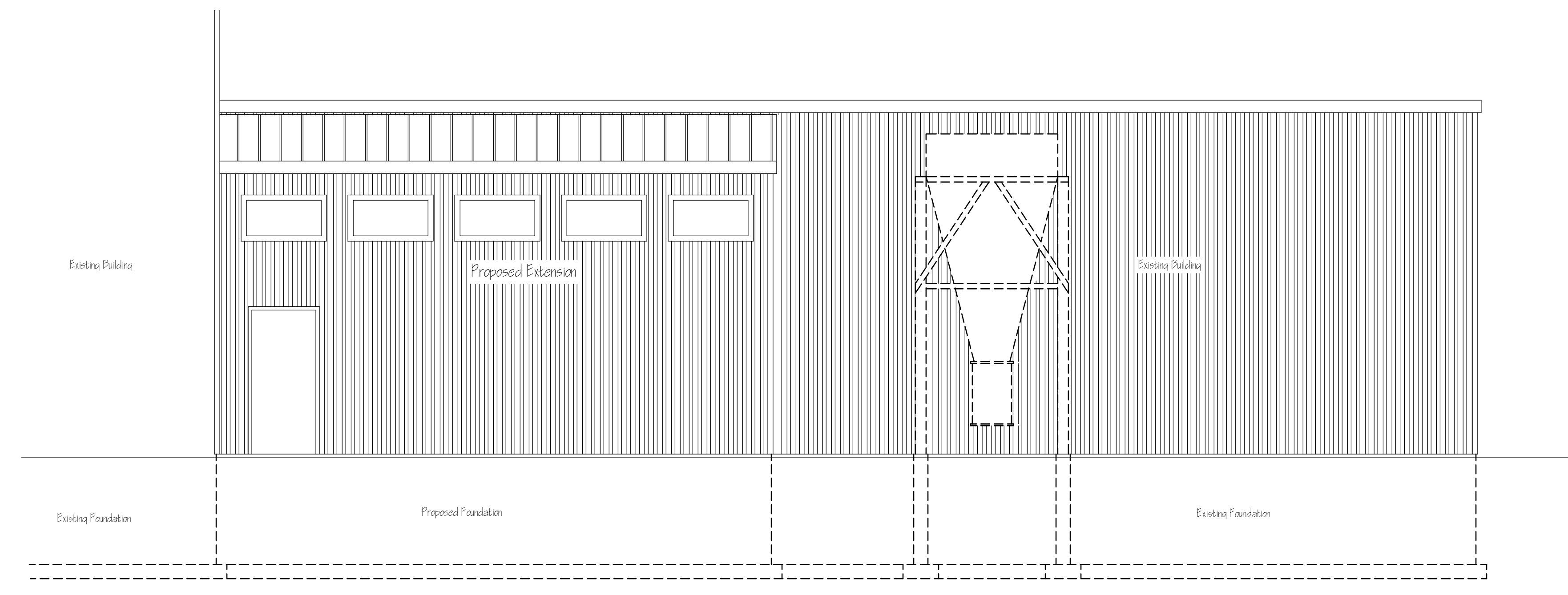
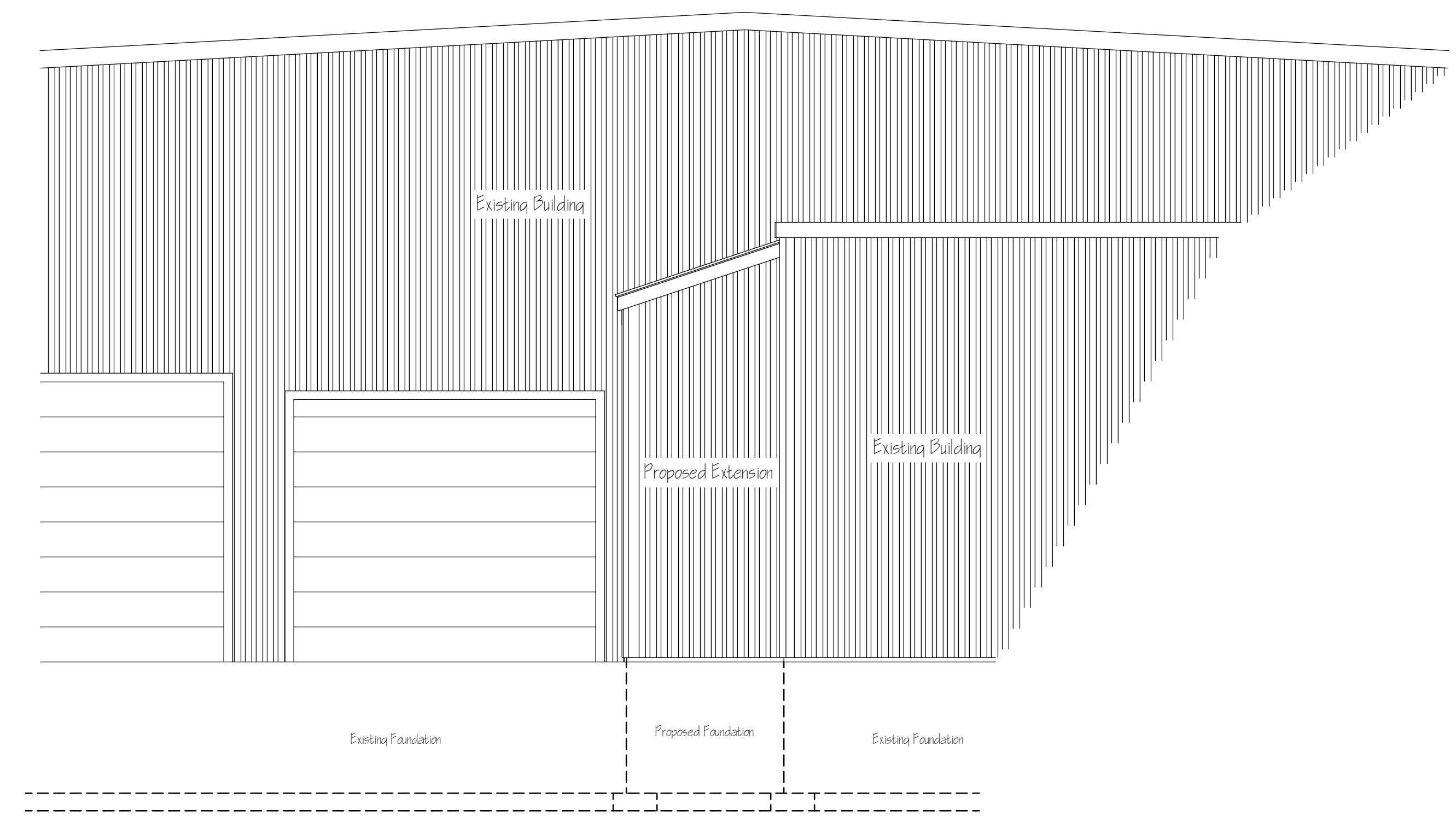
Roof Construction

- Steel Roofing
- Eave Protection
- 5/8" T & G Plywood
- Truvent @ 24" o.c.
- R-50 Batt Insulation
- Pre-Eng. Trusses 24" c.c. 4:12 Pitch (Raised Heel)
- 1"x3" Strapping
- 6 mil Poly Vapour Barrier
- 2 - 5/8" Type X Drywall

- Steel Siding
- Air Barrier
- Tyvek Building paper
- 7/16" O.S.B. Sheathing
- 2x6 Studs 16" c.c. with
- Cross Bridging @ mid span
- R-22 Batt Insulation
- 6 mil Poly Vapour Barrier
- 5/8" Type X Drywall



Cross Section Detail



Proposed Expansion for
Glenwood Kitchen

Drawing Title
 Foundation, Elevations &
 Cross Section

GeoTerra Enterprises Inc.

58 Via Roma Way
 Inishtown, N.B.
 EIH OHS
 Tel: 506-874-1267
 E-Mail: apoterra@nb.sympatico.ca

Drawn by: Serge J. Cormier
 Scale: 1/4" = 1'
 Date: June 20, 2025
 Drawing: 2025-26

Sheet No.
S-1