

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 10, 2016 / Le mercredi 10 août, 2016

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier : 16-855

From / De :



Bill Wright

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Lindsay Construction

Landowner / Propriétaire :

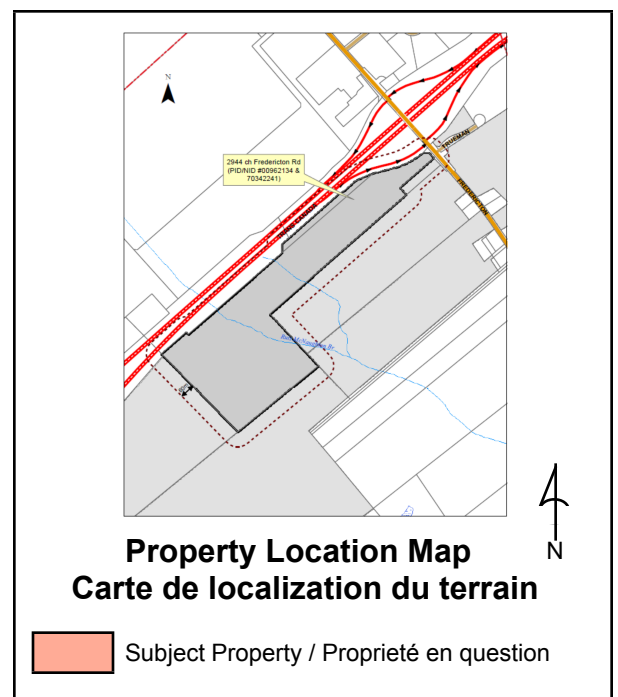
Shadowwave Holstein Inc.

Proposal / Demande :

To permit a commercial gas bar subject to Terms and Conditions &
to permit the installation of more than two access ramps,
subject to terms and conditions

Permettre un poste d'essence commercial sous réserve de certaines conditions

Permettre l'installation de plus de deux rampes d'accès sous réserve de certaines conditions



Site Information / Information du site

PID / NID: 00962134

Lot Size / Grandeur du lot: 34.28 Hectares

Location / Endroit :

2944 Fredericton Road, Village of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Farm - Agricultural use / *Ferme – Usage agricole*

Zoning / Zonage :

HC - Highway Commercial Zone / *HC – Zone commerciale routière*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Highway Commercial (HC) zone / *Zone commerciale routière (HC)*

Residential Neighbourhood Service (RNS) Zone / *Zone de services de quartier résidentiel (RNS)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer / *Égout public*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Public Street - Shadowwave Street

Policies / Politiques

Village of Salisbury Municipal Plan

13.4.2 Policy / Politique

In considering amendments to the zoning by-law and/or the imposition of terms and conditions, the Council and/or the Commission, in addition to all other criteria as set out in the various policies of this Plan, shall have appropriate regard for the following matters; / *Lorsque le Conseil ou la Commission envisage des modifications liées à l'arrêté de zonage ou à l'imposition de conditions, il doit tenir compte des questions suivantes, en plus des autres critères énoncés dans les différentes politiques :*

(a) that the proposal is in conformity with the intent of this Plan and with the requirements of all other municipal by-laws and regulations; / *la proposition doit être conforme à l'objectif de ce plan et aux exigences des autres arrêtés et règlements municipaux;*

(b) that the proposal is not premature or inappropriate by reason of: / *la proposition ne doit pas être prématurée ou inappropriée en raison :*

(i) the financial capability of the Village to absorb any costs relating to the development; / *de la capacité financière du Village à absorber les coûts liés au développement;*

(ii) the adequacy of central or on-site sewerage and water supply services; and / *de la pertinence de services d'égout et d'approvisionnement en eau centraux ou sur le site;*

(iii) storm drainage measures; / *des mesures d'écoulement des eaux pluviales;*

(iv) the adequacy or proximity of school, recreation or other community facilities; / *de la pertinence ou la proximité d'écoles, de services de loisirs ou d'autres installations communautaires;*

(v) the adequacy of road networks leading or adjacent to or within the development; / *de la pertinence des réseaux routiers menant au développement ou adjacents au développement;*

(vi) that controls are placed on the proposed development where necessary, so as to reduce conflict with any adjacent or nearby land uses by reason of: / *au besoin, il faut mettre en place des mesures de contrôle en ce qui a trait au développement proposé afin de réduire les conflits avec un terrain adjacent ou à proximité pour les raisons suivantes :*

(A) the type of use; / *le type d'usage;*

(B) the height, bulk and lot coverage of any proposed building; / *la hauteur, la volumétrie et la superficie du lot de tout bâtiment proposé;*

(C) traffic generation, access to and from the site and parking; / *la génération de la circulation, la voie d'accès au site et au stationnement;*

(D) open storage / *l'entreposage accessible;*

(E) signs; and / *les affiches;*

(F) any other relevant matter of planning concern / *toute autre question pertinente en ce qui a trait à la planification.*

(c) that the proposal meets all necessary consideration in respect of public health and safety and that the site design meets all fire protection and access considerations; / *la proposition doit respecter tous les facteurs de considération nécessaires en ce qui a trait à la santé et à la sécurité publiques, et la conception du site doit respecter les facteurs de considération liés à la protection contre l'incendie et à l'accès;*

(d) that the proposed site is suitable in terms of steepness of grades, soil and geological conditions,

location of watercourses, marshes or bogs and susceptibility of flooding as well as any other pertinent matter of environmental concern. / *le site proposé doit être adéquat en ce qui a trait à l'inclinaison des pentes, aux conditions du sol et aux conditions géologiques, à l'emplacement des cours d'eau, des marais ou des tourbières et à la vulnérabilité aux inondations ainsi qu'à d'autres questions pertinentes liées à l'environnement.*

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

5.2.2 HC Zone (Uses Subject to Terms and Conditions) / Zone HC (usages assujettis à certaines conditions)

(iv) gas bar / *Poste d'essence*

3.19 Standards For Parking Lots / Normes liées aux aires de stationnement

(g) entrance and exit ramps to the lot shall not exceed two (2) in number and each such ramp shall be a width of 7.6 metres at the street line and edge of pavement for residential, 10 metres for commercial, industrial, institutional; / *Il peut seulement y avoir deux (2) rampes d'entrée et de sortie du lot et chacune d'entre elles doit avoir une largeur de 7,6 mètres du tracé de la rue au bord du revêtement pour une zone résidentielle, et de 10 mètres pour une zone commerciale, industrielle ou institutionnelle;*

(h) the Commission, may consider the installation of more than two access ramps, subject to terms and conditions; / *La Commission peut envisager l'installation de plus de deux rampes d'accès, sous réserve de certaines conditions;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

JASON COYLE - Manager of Works / *Directeur des travaux, Village of/de Salisbury*

NORM CÔTÉ P. ENG - Assistant Director Transportation and Infrastructure. / *Directeur adjoint des Transports et de l'Infrastructure*

Discussion

Lindsay Construction Building Partners, on behalf of Hampton Holdings has submitted a terms and conditions application to permit a gas bar and to permit the installation of more than two access ramps in the Highway Commercial (HC) zone. This new development will consist of a new gas bar, convenience store and a future fast food restaurant including a drive through and queuing space (See attached site plan and elevation drawings). / *Lindsay Construction Building Partners, au nom de Hampton Holdings, a soumis une demande de conditions visant à permettre l'installation de plus de deux rampes d'accès dans la zone commerciale routière (HC). Ce nouveau développement sera formé d'un nouveau poste d'essence, d'un dépanneur et d'un restaurant rapide futur doté d'un service au volant et d'un espace de file d'attente (voir le plan du site ci-joint et les dessins en élévation).*

Location / Emplacement

The location of the gas bar will be located on a new proposed subdivision lot. The site is designated Highway Commercial (HC) under the current Municipal Development Plan and the surrounding properties are also designated Highway Commercial. The proposed lot will have a total area of 8379 sq. metres, currently the lands are being used for agricultural purposes, specifically for the raising of animals. The land is predominately flat and offers no mature vegetation other than grasses for grazing purposes. The Village of Salisbury does not have a public water supply system; therefore the development will have to be serviced by private well(s) but will be serviced by a public sewer system. /

Le poste d'essence sera situé sur un nouveau lot de lotissement proposé. Le zonage du site est une zone commerciale routière (HC) en vertu du plan municipal d'aménagement actuel, et les propriétés environnantes font aussi partie de la zone commerciale routière. Le lot proposé aura une superficie totale de 8 379 mètres carrés; à l'heure actuelle, les terres sont utilisées à des fins agricoles, en particulier pour l'élevage d'animaux. Le terrain est principalement plat et on n'y retrouve aucune végétation arrivée à maturité, sauf de l'herbe de pâturage. Le Village de Salisbury n'a pas de système public d'approvisionnement en eau; par conséquent, le développement devra être desservi par des puits privés et un système d'égout public.

Access to the site will be provided by 3 access ramps on a newly proposed street, Shadowave Lane off the Fredericton Road. As indicated in the Villages zoning by-law, "*the Commission, may consider the installation of more than two access ramps, subject to terms and conditions;*". Staff have reviewed this application with the Village of Salisbury Public Works Department. The manager of the Public Works (Jason Coyle), is in supports the additional driveways and any concerns arise, they will be dealt with the development agreements which is part of the subdivision approval (see attached site plan, elevation drawings and proposed subdivision plan). / *L'accès au site sera assuré par trois rampes d'accès sur une nouvelle rue proposée, soit la voie Shadowave, située sur le chemin Fredericton. Étant donné que l'arrêté de zonage du Village stipule que « la Commission peut envisager l'installation de plus de deux rampes d'accès, sous réserve de certaines conditions », le personnel a examiné cette demande avec le service des travaux publics du Village de Salisbury. Le directeur des travaux publics (Jason Coyle) est en faveur des voies d'accès supplémentaires; s'il y a des préoccupations, elles seront gérées avec les ententes de développement, qui font partie de l'approbation du lotissement (voir le plan du site ci joint, les dessins d'élévation et le plan de lotissement proposé).*

Drainage / Drainage

Considering that the Village of Salisbury does not have a public storm water system, staff are of the opinion that the development should include a surface water management plan to ensure that surface water drainage is directed to appropriate areas (to avoid flooding) and does not pose a risk of well contamination. A professional engineer will be required stamp this plan and the plan is to be submitted to the Salisbury Department of Public Works. The plan should address storm water management, and be designed to ensure that snow storage areas do not interfere with storm water flow. This plan will be subject to the approval of the Salisbury Department of Public Works. / *Comme le Village de Salisbury n'a pas de réseau pluvial public, le personnel estime que le développement devrait comprendre un plan de gestion des eaux de surface afin de faire en sorte que le drainage des eaux de surface soit dirigé vers les aires pertinentes (afin d'éviter les inondations) et qu'il ne présente pas de risque de contamination pour les puits. Un ingénieur devra apposer son sceau sur ce plan, puis ce plan devra être soumis au service des travaux publics de Salisbury. Le plan devrait aborder la gestion des eaux pluviales, et il devrait être conçu afin de faire en sorte que l'entreposage de la neige n'interfère pas avec le débit des eaux pluviales. Ce plan sera assujéti à l'approbation du service des travaux publics de Salisbury.*

Emergency Services / Services d'urgence

Considering the nature of the development, a copy of the development's emergency response plan (which includes procedures for spill containment) should be submitted to the Salisbury Fire Department for review prior to the issuance of any building and development permits. / *Compte tenu de la nature du développement, il faut soumettre un exemplaire de son plan d'intervention d'urgence (qui comprend des procédures liées au confinement de déversements) au service d'incendie de Salisbury aux fins d'examen avant la délivrance de permis de construction ou de développement.*

Traffic / Circulation

Though Fredericton Road (Route 112) is a designated provincial highway, the New Brunswick Department of Transportation and Infrastructure would not comment on the development because Route 112 is within the Village of Salisbury and outside the jurisdiction of DTI. / *Bien que le chemin Fredericton (Route 112) constitue une autoroute provinciale désignée, le ministère des Transports et de l'Infrastructure du Nouveau Brunswick n'a pas émis de commentaire à propos de l'aménagement, car la Route 112 se trouve à l'intérieur du Village de Salisbury et hors du champ de compétence du MTI.*

To ensure that the new development would not have a negative impact with adjacent roads and traffic flow, a traffic impact analysis (TIA) was conducted in July of 2016 by WSP Engineering. The TIA concluded that the site generated trips are not expected to have any significant effect on the performance of Fredericton Road (Route 112) and that the slight positive off-set between Trueman Street and the new public road will ensure that there is no overlap or conflict between turning vehicles from Fredericton Road to either road. / *Pour faire en sorte que le nouveau développement n'ait pas d'incidence négative sur les chemins adjacents et la circulation routière, WSP Engineering a réalisé une analyse de la circulation en juillet 2016. L'analyse a conclu que les déplacements créés par le site ne devraient pas avoir d'incidence importante sur la performance du chemin Fredericton (Route 112) et qu'en raison de la légère compensation positive entre la rue Trueman et le nouveau chemin public, il n'y aura pas de chevauchement ou de conflit entre les véhicules qui tournent sur le chemin Fredericton afin d'emprunter une des deux routes.*

Environmental Approval / *Approbation environnementale*

Considering the site will house petroleum storage tanks, the applicant has received site approval from the the Department of Environment for on site petroleum storage (see attached environmental approval identification no. 3/321). / *Comme le site contiendra des réservoirs de stockage de produits pétroliers, le demandeur a reçu l'approbation du ministère de l'Environnement pour l'installation d'un réservoir de produits pétroliers sur le site (voir l'approbation environnementale ci-jointe qui porte le numéro d'identification 3/321).*

Neighborhood Integration / *Intégration dans le quartier*

Traditionally, many gas bars are located along busy roadways and highways to support a today's car dependent way of life. The Municipal Development Plan does indicate that that it is Councils wish to have strict control on future developments of this type to ensure that they are located in the appropriate locations. Considering the site is designated Highway Commercial and is a prominent intersection with the Village limits with good visibility to motorists, the site is acceptable for s gas bar and eating establishment. It should be noted that the definition of a gas bar does not include the repair of automobiles, the sale of automobile accessories or vehicle washing establishment, the Zoning By-law included these uses in the definition of "service stations". Given the mixed commercial uses along Fredericton Road, the development is compatible with existing commercial uses. The building that is proposed in conjunction with the the gas bar is not overly large and is acceptable with respect to scale and mass. / *Généralement, on retrouve de nombreux postes d'essence le long des routes et des autoroutes très fréquentées afin de soutenir le mode de vie d'aujourd'hui qui dépend beaucoup des voitures. Le plan de développement municipal indique que le Conseil souhaite avoir un contrôle rigoureux sur les développements futurs de ce genre pour s'assurer qu'ils se trouvent dans des endroits pertinents. Étant donné que le site fait partie d'une zone commerciale routière et qu'il s'agit d'une intersection importante au sein des limites du Village permettant aux automobilistes d'avoir une bonne visibilité, le site convient à l'installation d'un poste d'essence et d'un restaurant. Il faut souligner que la définition d'un poste d'essence ne comprend pas la réparation des automobiles, la vente de pièces pour automobiles ou le service de nettoyage d'automobiles; l'arrêté de zonage inclut ces usages dans la définition des « stations service ». Comme il y a beaucoup d'usages commerciaux mixtes le long du chemin Fredericton, le développement est compatible aux usages commerciaux existants. Le bâtiment proposé en conjonction avec le poste d'essence n'est pas trop grand, et il est acceptable en ce qui a trait à sa taille et à sa masse.*

Public Notice / *Avis public*

Sent to all lanowners within 60 metres of subject property / *On a envoyé des avis aux propriétaires situés a moins de 60m de la propriété proposée.*

Legal Authority / *Autorité légale*

Village of Salisbury Zoning By-law

(3) Terms and Conditions / *Conditions*

Where uses that are prescribed within any zone as being subject to terms and condition as imposed by the Commission, no development of any such use shall commence unless an application and supporting information, to the satisfaction of the Development Officer, and a fee in the amount of \$250.00, has been received and the application has been approved by the Commission and the appropriate permits issued. / *Lorsque des usages qui sont permis à l'intérieur de toute zone sont assujettis à des conditions imposées par la Commission, aucun développement de ce genre d'usage ne doit débiter avant qu'une demande, des renseignements à l'appui (à la satisfaction de l'agent de développement) et une somme de 250,00 \$ aient été reçus, que la demande ait été approuvée par la Commission et que les permis pertinents aient été délivrés.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the request from Lindsay Construction, on behalf of Hampton Holdings , to permit a gas bar and and to permit third access ramp subjects to Terms and Conditions located at 2944 Fredericton Road (PID# 00962134), Salisbury be approved subject to the following terms & conditions: / *Le personnel recommande respectueusement d'approuver la demande de Lindsay Construction, présentée au nom de Hampton Holdings, pour permettre un poste d'essence et une troisième rampe d'accès au 2944, chemin Fredericton (NID no 00962134), à Salisbury, sous réserve des conditions suivantes :*

- (a) That a surface water management plan be developed and stamped by a professional engineer and the plan is subject to the approval of the Village of Salisbury Department of Public Works. Such a plan shall be designed to ensure that snow storage areas do not interfere with stormwater flow; / *Un plan de gestion des eaux de surface doit être élaboré et scellé par un ingénieur, et le plan est assujetti à l'approbation du service des travaux publics du Village de Salisbury. Un plan de ce genre doit être conçu afin de faire en sorte que les aires d'entreposage de la neige n'interfèrent pas avec le débit des eaux pluviales;*
- (b) Prior to the issuance of any building permits and development permits, the development shall be subject to the approval of the Office of the Fire Marshall; / *Avant de délivrer tout permis de construction et de développement, le développement doit être assujetti à l'approbation du Bureau du commissaire des incendies;*
- (c) A "service station" is not permitted on the property; / *Une « station-service » n'est pas permise sur la propriété;*
- (d) That the development be constructed in general conformance with the elevation drawings and site plan submitted and attached. / *Le développement doit être construit conformément aux dessins d'élévation et au site du plan soumis et ci joints.*
- (e) That the development conform to the by-law zoning requirements for the Highway Commercial (HC) zone as per the current Village of Salisbury zoning by-law. / *Le développement doit respecter les exigences de l'arrêté de zonage liées à une zone commerciale routière (HC), conformément à l'arrêté de zonage actuel du Village de Salisbury.*
- (f) Prior to the issuance of any building permits and development permits that the lot 16-1 on Shadowwave Holsteins Inc. subdivision plan dated July 21, 2016 (see attached) be registered. / *Avant de délivrer tout permis de construction et de développement, il faut enregistrer le plan de lotissement du lot 16 1 de la voie Shadowwave de Holsteins Inc. datant du 21 juillet 2016 (ci joint).*

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.