

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 28, 2018 / Le mercredi 28 novembre, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier :** 18-559

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Jeff Boudreau*

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

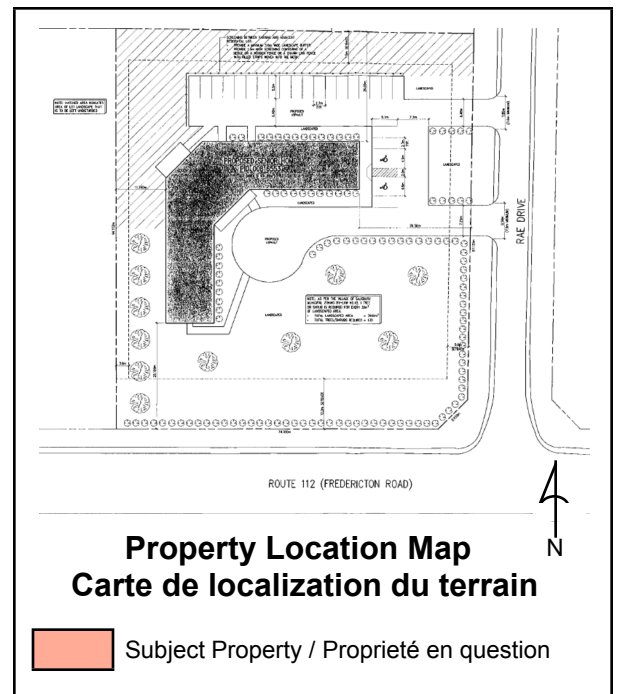
Jason Wilson Silverfox special care home Ltd

**Landowner / Propriétaire :**

David Arthur Lynne

**Proposal / Demande :**

Residential care home (22 units) / *Foyer de soins résidentiel*  
(22 unités)



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00816553

**Lot Size / Grandeur du lot:** 7973m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

Rae drive, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

vacant

**Zoning / Zonage :**

RNS

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

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential uses - Vacant lot- farm land/ zoning Residential Neighbourhood Service RNS- Residential Use RU

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Municipal sewer- private well

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Rae Drive

## **Policies / Politiques**

Water Assessments Studies are necessary to ensure a sustainable water resource in terms of quantity and quality within an area. To be suitable, the water resource must be of acceptable quality and in adequate quantities in both short term and long term. The subdivision of land process will trigger the need to provide a Water Supply Assessment for review. / *Des études d'évaluation de l'eau sont nécessaires pour garantir des ressources durables en eau dans un secteur en ce qui a trait à la quantité et à la qualité. Pour que des ressources en eau soient considérées comme étant durables, elles doivent être de qualité acceptable et de quantités suffisantes à court terme ainsi qu'à long terme. Dans le cadre du processus de division du terrain, il faudra fournir une étude d'évaluation de l'eau aux fins d'examen.*

In order to work towards a more sustainable approach to development and in light of the growing demand for construction, Council has increased the minimum lot size for residential development, as well Council has increased the requirements for yard setbacks and lot frontage. / *Afin d'atteindre une approche plus durable à l'égard du développement et en raison de la demande croissante liée à la construction, le Conseil a augmenté la superficie minimal d'un lot dans le cas du développement résidentiel. De plus, le Conseil a augmenté les exigences en matière de retraits des cours et de façades des lots.*

### **6.2.5 Policy / Politique**

It shall be the intention of Council to require that a Water Assessment Study be carried out and that comments be requested from the New-Brunswick Department of Environment when the following uses are requested within the Residential Designation and the Community Use Designation, until a public water system is in place: / *Le Conseil doit exiger la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement et demander des commentaires de la part du ministère de l'Environnement du Nouveau Brunswick lorsque les usages suivants sont demandés au sein des zones de désignation résidentielle et d'usages communautaires (jusqu'à ce qu'un réseau public d'alimentation en eau soit mis en place) :*

- (a) Multiple unit residential building; / *Immeuble résidentiel à logements multiples;*
- (b) Community Residential Care Home; / *Foyer de soins résidentiel communautaire*

### **8.4.2 Policy / Politique**

It shall be the intention of Council to allow the integration of multiple unit housing within the Residential Neighbourhood Service zone under terms and conditions. Council shall direct the Planning Commission to have regards for: / *Le Conseil doit avoir pour objectif de permettre l'intégration d'immeubles à logements multiples au sein de la zone de services résidentiels locaux sous réserve de certaines conditions. Le Conseil doit conseiller à la Commission de la planification de tenir compte des éléments suivants :*

- (a) Integrity of the design in the rural streetscape; / *Intégrité de la conception du paysage de rue rural;*
- (b) Minimizing driveways accesses onto Old Fredericton Road; / *Réduction des voies d'accès des montées sur le chemin Old Fredericton;*
- (c) Buffering of adjacent properties; / *Établissement de zones tampons entre les propriétés adjacentes;*
- (d) Salvage existing mature trees or significant features; / *Conservation des arbres matures ou des caractéristiques importantes;*
- (e) Adequate water supply; / *Approvisionnement adéquat en eau;*
- (f) Drainage; / *Drainage;*
- (g) Any other matters / *Toutes autres questions.*

## **8.5 Community Uses Integrated / Intégration des usages communautaires**

### **8.5.1 Policy / Politique**

Given the compatible nature of certain community uses within the Residential Neighbourhood Service zone, it shall be the intention of Council to permit, under terms and conditions the following community use: commercial daycare centre and a residential care facility. The Planning Commission will review applications and determine the terms and conditions considered necessary to protect properties within the zone or abutting zones and to protect the health, safety and welfare of the general public. When considering a proposal, the Planning Commission shall have regards to: / *Étant donné la nature compatible de certains usages communautaires au sein de la zone de services résidentiels locaux, le Conseil doit viser à permettre les usages suivants sous réserve de certaines conditions : une garderie privée et un foyer de soins résidentiel. La Commission de la planification examinera les demandes et elle déterminera les conditions nécessaires pour protéger les propriétés qui se trouvent dans la zone ou les zones environnantes et pour protéger la santé, la sécurité ainsi que le bien être du grand public. Lorsque la Commission de la planification doit tenir compte des éléments suivants :*

(a) Adequacy of parking in terms of number of spaces and location; / *Stationnement de la bonne taille et au bon emplacement;*

(b) Buffering of adjoining properties, either by fencing or appropriate landscape features; / *Établissement de zones tampons entre les propriétés adjacentes, par l'entremise de clôtures ou d'aménagements paysagers pertinents;*

(c) The architectural integration and scale of the proposed project; / *Intégration architecturale et échelle du projet proposé;*

(d) Any other matters / *Toutes autres questions.*

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

#### **4.2.2 Residential Neighbourhood Service Zone (Uses Subject to Terms and Conditions) / Zone de services résidentiels locaux (usages sous réserve de certaines conditions)**

(iii) residential care facility / *Foyer de soins résidentiel*

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

An application was filed in on May 14th 2018 for this project. / *On a soumis une demande le 14 mai 2018 liée à ce projet.*

The proposal was circulated to several Provincial Department and to the Village of Salisbury to gather comments. / *La proposition a été distribuée à plusieurs ministères provinciaux et au Village de Salisbury aux fins de commentaires.*

- Department of Environment and Local Government was approached for 2 items. Environmental Impact Assessment and water consumption assessment. / *On a communiqué avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux à propos de deux points – l'étude d'impact sur l'environnement et l'évaluation de la consommation d'eau.*

Comments were asked for possible Environmental Impact Assessment on May 18th. DELG issue a statement on June 15th that an EIA will not be required as proposed uses will not consume more than 50m<sup>3</sup>/ day. The applicant have been asked to provide DELG with well log specifications and well pump specs as well to confirm that this pump cannot move more than 7.6 igpm. / *Le 18 mai, on a demandé des commentaires liés à une étude possible de l'impact sur l'environnement. Le 15 juin, le MEGL a publié une déclaration indiquant qu'une EIE n'est pas requise, car les usages proposés ne consommeront pas plus de 50 m<sup>3</sup> d'eau par jour. On a demandé au demandeur de fournir au MEGL les spécifications de la diagraphie du puits ainsi que les spécifications de la pompe du puits. On lui a aussi demandé de confirmer que cette pompe ne peut pas dépasser 7,6 gal. imp./mn.*

Village of Salisbury Municipal plan require: that a Water Assessment Study be carried out and that comments be requested from the New-Brunswick Department of Environment when the following uses are requested within the Residential Designation and the Community Use Designation, until a public water system is in place: Community Residential Care Home. / *Selon le plan municipal du Village de Salisbury, il faut effectuer une étude d'évaluation de l'eau et on doit obtenir des commentaires auprès du ministère de l'Environnement du Nouveau Brunswick lorsque les usages suivants sont demandés au sein d'une zone de désignation résidentielle et d'usages communautaires (jusqu'à ce qu'un réseau public d'alimentation en eau soit mis en place) : foyers de soins résidentiels communautaires.*

An Abbreviated Water Supply Assessment prepared by Michael Fisher Engineering was prepared and submitted on July 19th 2018. Department of Environment and Local Government did not want to provide comments on this water assessment report. / *Une étude sommaire d'évaluation de l'eau a été préparée par Michael Fisher Engineering, et elle a été soumise le 19 juillet. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a choisi de ne pas émettre de commentaires à propos de ce rapport d'évaluation de l'eau.*

Instead, the Village of Salisbury manager of works and maintenance made a review of such abbreviated water supply assessment and provide comments on October 25th 2018 as follow :”Based on the historical information obtained by Mr. Fisher, P. Eng. in regards to surrounding geology, groundwater quantity/quality, and site specific Ministerial and/or remediation orders, there is no reason to dispute the conclusions that there is a “very high probability of obtaining adequate quantities of water in the area to support the development as proposed (22 bed senior care facility).” / *Au lieu, le directeur du service des travaux et de l'entretien du Village de Salisbury a passé en revue cette étude sommaire d'évaluation de l'eau, et il a fourni les commentaires suivants le 25 octobre 2018 : « En fonction des renseignements historiques obtenus par M. Fisher, ingénieur professionnel, concernant la géologie environnante, la quantité et la qualité de l'eau souterraine ainsi que les arrêtés ministériels ou les ordres de remise en état propres au site, il n'existe aucune raison de remettre en cause les conclusions stipulant qu'il est très probable d'obtenir des quantités adéquates d'eau dans ce secteur afin de supporter le développement tel que proposé (foyer de soins pour les aînés doté de 22 places). »*

A site servicing/drainage plan was prepared by Michael Fisher Engineering and submitted to the municipality on July 6th 2018. The municipality accepted this servicing/drainage plan as up to their requirements. (see attached document schedule A) / *Un plan d'entretien/de drainage lié au site a été préparé par Michael Fisher Engineering et il a été soumis à la municipalité le 6 juillet 2018. La municipalité a accepté ce plan d'entretien/de drainage et elle l'a jugé conforme à ses exigences (consulter l'annexe A ci-jointe).*

Southeast Regional Service Commission held a meeting with the Salisbury development review committee. A revised landscaping/location plan to show relocated parking space from front yard (Rae drive), landscape buffering and fencing from rear of residential lot abutting Fieldside Street was required in order to meet items on section 8.5.1 of Municipal plan. (see attached document Schedule B). / *La Commission de services régionaux du Sud Est a organisé une réunion avec le comité d'examen du développement de Salisbury. Il faut préparer un plan révisé de l'aménagement paysager et de l'emplacement afin d'indiquer l'aire de stationnement de la cour avant qui est réinstallée (promenade Rae), la zone tampon paysagère et la clôture installée à l'arrière du lot résidentiel adjacent à la rue Fieldside afin de respecter les points de la section 8.5.1 du plan municipal (consulter l'annexe B ci-jointe).*

## **Discussion**

The project consist of a 22 units special care home and will be located at the corner of route 112 and Rae Drive in Salisbury. / *Le projet comprend un foyer de soins spéciaux de 22 unités, et il sera situé à l'angle de la Route 112 et de la promenade Rae, à Salisbury.*

A subdivision plan was tentatively approved on September 14th 2018 to separate land proposed for this development from the remnant located on the other side of Rae Drive. / *Le 14 septembre 2018, on a approuvé un plan de lotissement provisoire visant à séparer le terrain proposé dans le cadre de ce*

*développement et la partie restante du terrain en question située de l'autre côté de la promenade Rae.*

The main concern with this project as with all large developments in Salisbury is the water supply as the Village does not have a municipal water distribution system, each lot must rely on its own well. As there are 22 units proposed and the building code requires a sprinkler system, the water availability is essential. Water tanks for sprinkler system will be filled by water trucks and not relying on the well. / *La principale préoccupation liée à ce projet, comme dans le cas de tous les grands développements à Salisbury, est l'approvisionnement en eau : comme le village n'est pas doté d'un réseau municipal d'alimentation en eau, chaque lot doit utiliser son propre puits. Étant donné qu'on propose 22 unités et que le code du bâtiment exige un système de gicleurs, la disponibilité de l'eau est cruciale. Les réservoirs d'eau du système de gicleurs seront remplis par des camions d'eau. Par conséquent, ils ne se serviront pas du puits.*

Department of Environment and Local government has determined that no Environmental Impact Assessment would be required as the daily consumption of water for the 22 units would remain under 50m<sup>3</sup> per day and the well pump is not to pump over 7.6 igpm. / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a déterminé qu'aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requise, car la consommation quotidienne d'eau des 22 unités demeurera inférieure à 50 m<sup>3</sup> par jour et la pompe du puits n'aura pas besoin de dépasser 7,6 gal. imp./mn.*

An Abbreviated Water Supply Assessment was conducted by an engineering firm and submitted to the Village of Salisbury staff for review. The Village of Salisbury staff is not disputing the report conclusion stating that there is very high probability of obtaining adequate quantities and quality of water in the area to support the development as proposed use(22 bed senior care facility). / *Une étude sommaire d'évaluation de l'eau a été menée par une firme d'ingénierie et elle a été soumise au personnel du Village de Salisbury aux fins d'examen. Le personnel du Village de Salisbury ne conteste pas la conclusion du rapport stipulant qu'il est très probable d'obtenir des quantités adéquates d'eau dans ce secteur afin de supporter le développement tel que proposé (foyer de soins pour les aînés doté de 22 places).*

Connection to municipal sewer system is ready and up to Village of Salisbury requirements. / *Le raccordement au réseau d'égouts municipal est prêt et conforme aux exigences du Village de Salisbury.*

Landscaping, drainage are addressed and up to the Village of Salisbury requirements. / *L'aménagement paysager et le drainage sont traités, et ils sont conformes aux exigences du Village de Salisbury.*

Additional fencing, buffering and parking space relocation have been addressed through updated site plan. / *Des clôtures supplémentaires, les zones tampons et la réinstallation de l'aire de stationnement ont été traitées par l'entremise de la nouvelle version du plan du site.*

The proposed development shall then fit on the proposed lot and in the neighborhood. / *Le développement proposé doit être adapté au lot proposé et au quartier.*

### **Public Notice / Avis public**

Sent to all landowners within 60 metres of subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 metres autour du lot concerné.*

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

**53(3)** In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières* :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Advisory Committee APPROVE the request to permit a 22 units special care home on PID 00816553. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est d'APPROUVER la demande visant à permettre un foyer de soins résidentiel de 22 unités sur la propriété portant le NID 00816553.*

-Subject to the following terms and conditions. / *Sous réserve de la condition suivante :*

- The development shall be in conformity with the site plan provided. / *Le développement doit être conforme au plan de site fourni.*

**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.*