

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

Monday, February 22, 2021 / Le lundi 22 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de R2 à SC

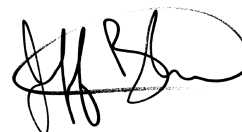
File Number/ Numéro du fichier : 20-2661

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

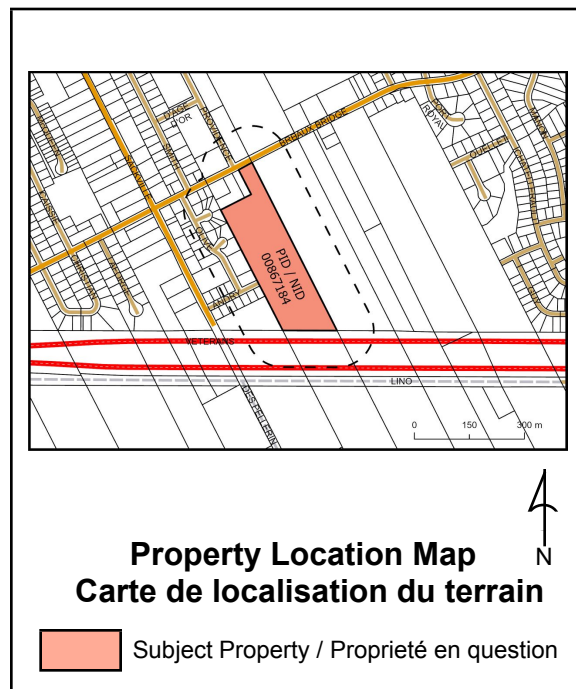
Marc Leblanc

Landowner / Propriétaire :

LES AMIS DE LA VILLA INC

Proposal / Demande :

Rezoning and Municipal Plan amendment to permit a nursing home. / *Rezoning et amendement au plan municipal pour permettre un nouveau foyer de soins*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00867184

Lot Size / Grandeur du lot: 4,19 hectares

Location / Endroit :

rue Breaux Bridge Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R2

Future Land Use / Usage futur :

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1, R2, SC

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Breaux Bridge

Policies / Politiques

Municipal Plan Policies and Proposals / *Principes et propositions dans le plan municipal*

3.2.6 Institutional Uses / *Les usages institutionnels*

2. Council's policy is to encourage the establishment of new facilities close to existing ones. / *Le Conseil a pour principe d'encourager l'établissement de nouvelles installations à proximité de celles qui sont existantes.*

3. Council's policy is to set measures that will protect neighbouring residential uses from nuisances created by these facilities. / *Le Conseil a pour principe d'établir des mesures afin de protéger les usages résidentiels avoisinants contre les nuisances créées par ces établissements.*

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

Institutional Services Zone (IS) / *Zone de services collectifs (SC)*

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

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

(ix) a nursing home, / *un foyer de soins,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally and with the Municipal Operations Director, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Fire Chief / *Le personnel a consulté à l'interne et avec le Directeur des Opérations municipales, la Commission des Égouts Shediac et Banlieue et le chef pompier de la Ville de Shediac*

Municipal Operations Director / Directeur des opérations municipales

That's a very good point you raise regarding access and if they have even considered use of the future street PID 70343637. We would be open to working with the applicant to discuss this further if there are any benefits. Rue Landry could also be part of the development but I assume this has already been looked at? / *C'est un très bon point que tu soulèves pour l'accès et voir s'ils ont considéré l'utilisation de la rue future PID 70343637. Nous serions ouverts de travailler avec le requérant pour en discuter davantage s'il y a des avantages. Il y a aussi la rue Landry qui pourrait se joindre au développement mais j'assume que ceci a été déjà regardé?*

A project of this magnitude would require a traffic study, as is required for the other development at the corner of Rue Chesley and Breaux Bridge Street. We would have a lot of information to share so it shouldn't be a big problem. Their site plan does not show this, but will there be sidewalks along their access path to eventually get to Breaux Bridge Street? The sidewalk on Breaux Bridge Street is on the north side, so you will have to cross the street. It is this kind of information that the traffic study will be able to identify and make recommendations on, including intersections, etc. / *Un projet de cette envergure nécessiterait un trafic study, comme on l'exige pour l'autre développement au coin de la rue Chesley/Breaux-Bridge. On aurait beaucoup d'information à partager donc ça ne devrait pas être un gros problème. Leur plan de site ne le démontre pas, mais est-ce qu'il va y avoir des trottoirs le long de leur chemin d'accès pour éventuellement se rendre sur la rue Breaux Bridge? Le trottoir sur la rue Breaux Bridge se trouve sur le côté nord, donc il faudra traverser la rue. C'est ce genre d'info que l'étude de trafic va pouvoir identifier et donner des recommandations, incluant les intersections, etc.*

There does not seem to be any proposed transfer of the street to the municipality in this design either, it all remain private? / *Il ne semble pas avoir de transfert de rue proposé à la municipalité non plus dans ce concept, le tout demeure privé?*

The other point to mention is about drainage. The city is currently working on a management policy for the storm sewer system and the net zero concept in order to have a specific By-Law on this issue. This is a big development and to ensure that it does not create a problem for the existing storm sewer system, the net zero option is necessary. Asking the developer to do studies to ensure that the addition of this development would have no impact on the existing system is starting to become complicated, and considering the magnitude of the development proposed by the province, the latter is a net zero stakeholder and will therefore want to encourage this type of request, which is becoming the norm. / *L'autre point à mentionner est concernant le drainage. La ville travaille présentement sur une politique de gestion du système d'égout pluvial et le concept net zéro afin d'avoir un arrêté spécifique sur le dossier. C'est un gros développement et pour assurer que celui-ci n'engendre pas de problème sur le système d'égout*

pluvial existant, l'option Net Zero est nécessaire. Commencer à demander au développeur de faire des études pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'impact sur le système existant qui serait occasionné par l'ajout de ce développement, commence à être compliqué et considérant l'amplitude du développement proposé par la province, celle-ci est une partie prenante de net zéro et donc va vouloir encourager ce genre de demande qui devient la norme.

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des égouts Shediac et banlieue

No concerns / *Aucune préoccupation*

Town of Shediac Fire Chief / Chef pompier de la Ville de Shediac

No concerns / *Aucune préoccupation*

Discussion

A rezoning application and a municipal plan amendment request have been filed by Marc Leblanc, on behalf of Villa Providence, for a new nursing home with 190 beds. This request includes two amendments: the first to amend the municipal plan, and the second to amend the zoning. The Shediac Municipal Plan includes a Future Land Use Map, which represents the vision for future development. The Zoning Map must reflect the designation on this map. Currently, the lot in question is designated as Residential and zoned R2. Both maps need to be modified to allow for the new nursing home. / *Une demande de rezonage et un amendement au plan municipal ont été demandés par Marc Leblanc, au nom de la Villa Providence, pour un nouveau foyer de soins ayant 190 lits. Cette demande comprend deux modifications: la première afin de modifier le plan municipal, et l'autre afin de modifier le zonage. Le plan municipal de Shediac comprend une carte d'utilisation du sol futur, qui représente la vision pour l'aménagement futur. La carte de zonage doit refléter la désignation sur cette carte. Présentement, le lot en question est désigné comme Résidentiel et zoné R2. Il faut modifier les deux cartes afin de permettre le nouveau foyer de soin.*

The Villa Providence Nursing Home was established at the same location in Shediac about 50 years ago. The request is to replace the existing structure. Nursing homes are assets to the municipality because they allow citizens to remain in their community in old age. It is also a major employer in the region. / *Le foyer de soins Villa Providence est établi au même endroit à Shediac il y a environ 50 ans. La demande est pour remplacer la structure existante. Les foyers de soin sont des atouts pour la municipalité, car ils permettent les citoyen(ne)s de demeuré dans leur communauté pendant la vieillesse. C'est aussi un employeur important dans la région.*

The property in question is located close to the existing nursing home. Because the property is in close proximity to existing services, including a community garden on the adjoining property, staff feel that the proposal meets the intention of the Municipal Plan and that this property is a good location for the new nursing home. However, there are existing houses (Rue Olive, Rue Landry) that are adjacent to the access and proposed parking lot. The applicant pointed out that the objective would be to maintain a buffer zone of existing vegetation to minimize the potential negative effects (noise, pollution, etc.). At this point, the design plan is not yet developed enough to know with certainty the separation between the property line

and the proposed parking lot. Staff cannot recommend a specific width for the buffer zone without seeing how it might affect the rest of the project. A detailed site plan was requested but had not been received by the time this report was written. / *Le terrain en question est situé à proximité du foyer de soins existants. Comme la propriété se trouve à proximité des services existants, y compris un jardin communautaire sur le terrain voisin, le personnel estime que la proposition répond à l'intention du plan municipal et que ce terrain est un bon endroit pour le nouveau foyer de soins. Cependant, il y a des maisons existantes (rue Olive, rue Landry) qui sont adjacentes aux accès et au stationnement proposé. Le demandeur a signalé que l'objectif serait de garder une zone tampon de végétation existante pour minimiser les effets négatifs qui peut survenir (bruit, pollution, etc.). À ce point, le plan concept n'est pas encore développé assez pour connaître avec certitude la séparation entre la limite de propriété et le stationnement proposé. Le personnel ne peut pas recommander une largeur spécifique pour la zone tampon sans voir comment elle pourrait affecter le reste du projet. Au moment de la rédaction de ce rapport, un plan détaillé du site a été demandé, mais n'a pas été reçu.*

The Director of Municipal Operations has requested a traffic impact study so as to understand the effect that traffic will have in the area and whether the location of the proposed access is safe. The proposed access on Breaux Bridge Street would be in close proximity to the existing access points for the community garden and the water tower. In addition, the Director has also requested that the drainage plan be designed to net zero standards so as to minimize the impact on the town's infrastructures and neighbouring properties. Although a stormwater management By-Law is proposed for the town, it is not currently a requirement. Through the rezoning process, the Council may impose a condition to clarify that the net zero standards will apply in this case. The applicant is aware of these requirements. / *Le Directeur des opérations municipales a demandé pour une étude d'impact sur la circulation afin de comprendre l'effet que la circulation va avoir dans le secteur et pour savoir si l'emplacement de l'accès proposé est sécuritaire. L'accès proposé sur la rue Breaux Bridge serait à proximité des accès existants pour le jardin communautaire et pour la tour d'eau. De plus, le Directeur a aussi demandé que le plan de drainage soit conçu aux standards de Zéro Net pour minimiser l'impact sur les infrastructures de la Ville et sur les propriétés avoisinantes. Bien qu'un arrêté concernant la gestion des eaux pluviales est proposé pour la Ville, ce n'est pas une obligation actuellement. À travers le processus de rezonage, Le Conseil peut imposer une condition pour clarifier que les standards Zéro net vont s'appliquer dans ce cas. Le demandeur est au courant de ces exigences.*

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 recommend that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Town of Shediac to approve the rezoning application of Marc Leblanc, on behalf of Les Amis de la Villa Inc., for the application to amend the Municipal Plan from Residential to Institutional Service and the rezoning application from R2 (Medium Density Residential zone) to SC (Institutional Service zone) on the property having the PID 00867184 and located on Breaux Bridge Street in the Town of Shediac, as described in Draft By-Laws P-14-36-7P and Z-14-44-39Z, to accommodate a new nursing home because the application meets the objective of the principles and proposals set out in the Municipal Plan, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande au comité de révision et de planification Shediac de recommander au Conseil de la ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Marc Leblanc, au nom de Les Amis de la Villa Inc., pour la demande de modification au plan municipal de Résidentiel à Service Collectif et la demande de rezonage de la zone R2 : résidentielle à moyenne densité à la zone SC : services collectifs sur le terrain portant le NID 00867184 et situé sur la rue Breaux Bridge dans la Ville de Shediac, tel que décrit dans les ébauches des arrêtés P-14-36-7P et Z-14-44-39Z, pour accommoder un nouveau foyer de soins parce que la demande atteint l'objectif des principes et propositions établis dans le plan municipal, sujet aux conditions suivantes :*

a) That a traffic impact study prepared by a professional engineer who is licensed in New Brunswick be submitted to the Director of Municipal Operations, and that a copy of the Director's approval be given to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation préparé par un ingénieur qui est licencié au Nouveau-Brunswick soit soumise au Directeur des opérations municipales, et qu'une copie de l'approbation du Directeur soit donnée à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

b) That the project's drainage plan be designed in accordance with net zero standards, and that the Director of Municipal Operations approve the design prior to the issuance of a construction and/or development permit. Net zero means that the peak runoff flow from a property after development is equal to or less than the peak runoff flow before development as certified by a professional engineer licensed in New Brunswick; and / *Que le plan de drainage du projet soit conçu avec les standards de Zéro net, et que le Directeur des opérations municipales approuve le design avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement. Zéro net signifie que le débit de pointe des eaux de ruissellement d'une propriété après aménagement est égal ou inférieur au débit de pointe des eaux de ruissellement avant aménagement tant que certifié par un ingénieur licencié au Nouveau-Brunswick; et*

c) That nothing will prevent the owner from applying for a variance under Section 55 of the *Community Planning Act* for zoning provisions not addressed in this By-Law. / *Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*

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

190 BED NURSING HOME

SHEDIAC, NB



A4 Proposal No.: P2077
Date: January 8, 2021

Preliminary Site Plan

SA-0



190 BED NURSING HOME

SHEIDIAC, NB

LEGEND:

- Resident House Spaces
- Activity and Social Spaces
- Staff Rooms
- Bathing/Shower Rooms and Washrooms
- Communal and Public Spaces
- Rehabilitation Services Spaces
- Dietary Services Spaces
- Environmental Service Spaces
- Plant Maintenance Spaces
- Administrative Services Spaces
- Staff Spaces
- Circulation
- Daycare

