

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Modification de l'arrêté PA-1

File Number/ Numéro du fichier : 15-1642

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Sébastien Doiron
Planning Director / Directeur de planification

General Information / Information générale

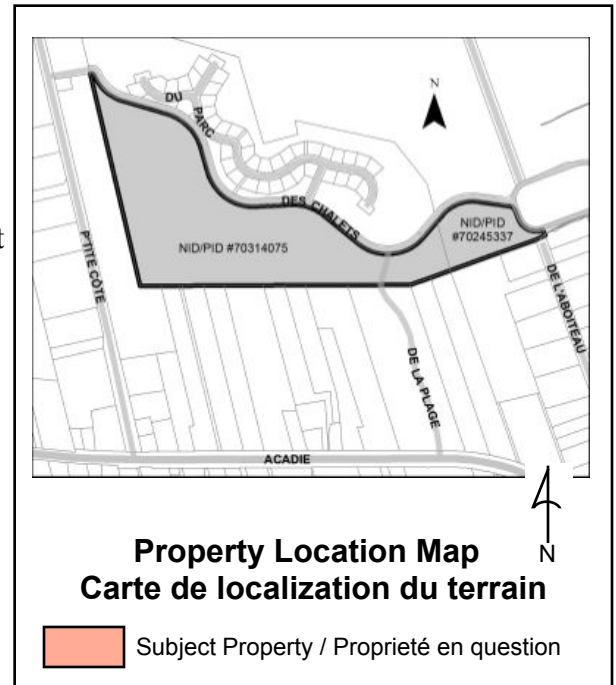
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Village de Cap-Pelé

Proposal /

Amendment to by-law PA-1 (Parc de l'Aboiteau Development Scheme) to add a campground as a permitted operation. /
Modifier l'arrêté PA-1 (plan d'aménagement du parc de l'Aboiteau) afin d'ajouter un terrain de camping comme un usage permis.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70314075, 70245337

Lot Size / Grandeur du lot: ~28 acres

Location / Endroit :

l'Allée des Chalets, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Aboiteau Park / *Parc de l'Aboiteau*

Zoning / Zonage :

PA - projet d'aménagement

Future Land Use / Usage futur :

Campground / *Terrain de camping*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Park, cottages, residential / *Parc, chalets, terrains résidentiels*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer / *Égouts*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Allée des Chalets, Rue de la Plage, Rue de l'Aboiteau

Policies / Politiques

It is the PA-1 by-law's policy to continue sustainable development within the park: / C'est une politique de l'arrêté PA-1 de poursuivre le développement durable à l'intérieur du parc:

6. "To keep the project functional and beneficial for the community, the region, and the various users, the Corporation will continue its functions intimately linked to the Council and to the Department. Sustainable development principles must be at the heart of the management philosophy." / *"Afin de maintenir le projet fonctionnel et bénéfique pour la communauté, la région et les différents utilisateurs, la Corporation poursuivra ses fonctions intimement liée au Conseil ainsi qu'au ministère. Les principes de développement durable doivent être au coeur de la philosophie de gestion."*

The Rural Plan has many principles and proposals linked to parks and the natural environment. In general, the plan encourages the development of parks, while taking the potential environmental impacts into consideration in order to preserve sensitive sectors: / Le plan rural a plusieurs principes et propositions liées aux parcs et l'environnement naturel. En général, le plan encourage le développement des parcs, en tenant compte des impacts potentiels sur l'environnement afin de conserver les secteurs sensibles:

2.7(2) Council's policy is to recognize the importance of offering a high and diversified level of recreational facilities and programs in order to promote a healthy environment conducive to community growth. / *Le Conseil a pour principe de reconnaître l'importance d'offrir à la population un degré élevé et diversifié d'installations et de programmes de loisirs afin de favoriser un environnement sain et propice à l'épanouissement de la collectivité.*

2.7(3) Council's policy is to recognize the importance of parks and green spaces that contribute to the vitality of the village and the residents, as well as plan their development, maintenance and preservation. / *Le Conseil a pour principe de reconnaître l'importance des parcs et des espaces verts qui contribuent à la vitalité du village et de ses citoyens, en planifiant leur développement, leur entretien et leur conservation.*

2.8(1) It is proposed to encourage the construction of new installations near the existing installations. / *Il est proposé d'encourager l'établissement de nouvelles installations à proximité de celles qui existent déjà.*

2.8(6) It is proposed to reassess the vocation of all parks in the village in order to define their needs. / *Il est proposé de réévaluer la vocation de tous les parcs du village afin de définir leurs besoins.*

2.17(1) Council's policy is to preserve and improve the natural environment within its territory. / *Le Conseil a pour principe de conserver et d'améliorer l'environnement naturel à l'intérieur de son territoire.*

2.18(1) It is proposed to steer the development toward some strategic sectors, as well as to prohibit some developments in environment-sensitive sectors. / *Il est proposé d'orienter le développement dans certains secteurs stratégiques et de prohiber certains aménagements dans les secteurs sensibles au niveau de l'environnement.*

2.18(3) It is proposed to strengthen public awareness of natural habitat preservation. / *Il est proposé de sensibiliser la population à la conservation des habitats naturels.*

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

The Development Scheme has its own by-law, i.e. by-law PA-1. Currently, a campground is not a permitted operation as per this by-law, which governs the Parc de l'Aboiteau. / *Le projet d'aménagement a son propre arrêté, soit l'arrêté PA-1. Présentement, un terrain de camping n'est pas un opération permis dans cet arrêté, qui gère le parc de l'Aboiteau.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

A public presentation took place on December 7, 2015, and a public hearing will take place on January 11,

2016. / Une présentation publique a eu lieu le 7 décembre 2015, et une audience publique aura lieu le 11 janvier 2016.

The staff has consulted the Commission's planners, as well as the developer, the Village administration, the project's engineers, as well as the Departments of Environment, Transportation and Natural Resources. Here are the comments from the provincial departments: / *Le personnel a fait des consultations parmi les urbanistes de la Commission, ainsi qu'avec le développeur, l'administration du village, les ingénieurs du projet, et les ministères de l'Environnement, Transport, et Ressources naturelles. Voici les commentaires des ministères provinciaux:*

Department of Environment and Local Government: "The reviewed material included current maps from Atlas/GeoNB for watercourses and wetlands, as well as the proposed subdivision plan entitled 'Aboiteau SD, Allée du Parc, Cap-Pelé, NB' prepared by J.R. Daigle Engineering in October 2015. The reviewed material indicates that there is no watercourse, wetland or 30-metre buffer mapped in the proposed development zone. As a result, a Watercourse and Wetland Alteration Permit is not required." *Ministère de l'Environnement et gouvernements locaux: "Le matériel révisé inclut les cartographies actuelles d'/de Atlas/GeoNB pour les cours d'eau et les terres humides ainsi que le plan de lotissement proposé intitulé « Aboiteau SD, Allée du Parc, Cap-Pele, NB» préparé/ par J.R. Daigle Engineering en octobre 2015. Le matériel révisé indique qu'il n'y a aucun(e) cours d'eau, terre humide, ou zone tampon de 30 mètres de cartographiés dans la zone de développement proposé. De ce fait, un permis de modification d'une terre humide ou d'un cours d'eau n'est pas requis."*

The Director of the Environmental Assessment Organizational Unit has indicated that a complete environmental impact study will be required before any work can be undertaken. / *Le gérant de l'unité organisationnelle Évaluation environnementale nous a indiqué qu'une étude complète d'impact sur l'environnement sera exigée avant que l'aménagement puisse commencer.*

Department of Transportation and Infrastructures: The minister has asked that a traffic impact study be undertaken before commenting on the project. / *Ministère des Transports et Infrastructures: le ministère a demandé qu'une étude d'impact sur le trafic soit faite avant de donner des commentaires sur le projet.*

Department of Natural Resources: No comment received at the time this report was prepared. / *Ministère des Ressources naturelles: Aucun commentaire n'était reçu au moment de la rédaction du présent rapport.*

Discussion

Parc l'Aboiteau in Cap-Pelé is an extremely popular tourist site for thousands of visitors each year. The site in question is located inside the park, near the existing 40 cottages and the Aboiteau Beach parking lot. Currently, the land is vacant, swampy and wooded. / *Le parc de l'Aboiteau à Cap-Pelé est un site touristique très populaire qui accueille des milliers de visiteurs chaque année. Le site en question est situé à l'intérieur du parc, près des 40 chalets actuels ainsi que le stationnement pour l'accès à la plage Aboiteau. Présentement le terrain est vacant, marécageux, et boisé.*

A Development Scheme (attached) was implemented in 2008 to manage the park operations. The Plan lists many permitted uses, such as a municipal park, coastline improvement and management, beach public access management, parking space management, sociocultural, educational, ecological and tourist activities, landscape planning, and building, renovation and maintenance of tourist/seasonal accommodations. A campground was not a permitted use at the time; however, due to the growing popularity of campgrounds over the years, the Village of Cap-Pelé would like to consider the possibility of allowing one in the park to improve the tourist economy. / *Un plan d'aménagement (ci-joint) pour le parc était mis en place en 2008 afin de gérer l'opération du parc. Le plan liste plusieurs usages permis, tels qu'un parc municipal, l'amélioration et gestion du littoral, la gestion des accès publics à la plage, la gestion des espaces de stationnement, les activités socioculturelles, éducatives, écologiques et/ou touristique, l'aménagement paysagé, et l'édification, la rénovation et la maintenance des sites d'hébergements touristiques/saisonniers. Un terrain de camping n'était pas un usage prévu à cette époque, mais en raison de la popularité croissante des terrains de camping au fil des ans, le village de Cap-Pelé aimerait considérer la possibilité d'en permettre dans le parc pour agrandir l'économie touristique.*

There is a provincially significant wetland near the site (map attached). The salt marsh is a very important environmental sector, because it helps preserve the dune system along the coastline, protect the exterior sectors against flooding, and maintain habitat for local species. This area, as well as the 30-metre buffer, are regulated by the Department of Environment, but the proposed site is located outside this regulated area. There is a wetland area North-East of the site, which is preserved on the Site Plan, but the Department is saying that it is not regulated, so no permit will be required on their end for this development. / *Il y a une zone humide d'importance provinciale proche au site (carte ci-jointe). Ce marais salé est un secteur très important pour l'environnement, car il aide à préserver le système des dunes le long du littoral, protéger les secteurs à l'extérieur contre les inondations, et entretenir l'habitat des espèces locales. Cette zone, ainsi que la zone tampon de 30 mètres, est règlementée par le Ministère de l'Environnement, mais le site proposé est à l'extérieur de cette zone règlementaire. Il y a une zone humide au nord-est du site, qui est préservée sur le plan de site, mais le Ministère nous dit qu'elle n'est pas règlementée alors aucun permis ne sera nécessaire de leur part pour cet aménagement.*

The Site Plan (attached) proposes approximately 250 trailer sites, built in three stages. There will be 4 sanitary services areas (bathrooms, laundry, etc.), an extra parking lot for 36 cars and 4 trailers, as well as playgrounds. The plan recommends removing the majority of the trees to make room for the trailer sites, while keeping treed buffers between the campground and the current cottages, as well as a few wooded areas inside the lot. The walking trail will be maintained, but part of it will be moved to pass through the parking lot. / *Le plan de site (ci-joint) propose environ 250 sites de roulottes qui seront développés en trois phases. Il y aura quatre endroits pour les services sanitaires (salles de toilettes, lavage, etc.), le stationnement supplémentaire pour 36 autos et 4 roulottes, ainsi que des terrains de jeux. Le plan propose d'enlever la majorité des arbres pour accueillir les sites de roulottes, mais de garder les tampons boisés entre le terrain de camping et les chalets actuels, ainsi que quelques secteurs boisés à l'intérieur du terrain. Le sentier pédestre sera entretenu, mais une partie sera déplacée pour passer par le stationnement.*

The site is located in the Sea Level Rise Zone (a zone at risk for flooding), which has special requirements for flood protection. All sanitary facilities installed will have to be higher than 4.3 metres CGVD28 to prevent the contamination of the water and the environment. / *Le site se retrouve dans la zone d'élévation du niveau de la mer (une zone à risque des inondations) qui porte les exigences spéciales pour protéger contre les inondations. Toutes les installations sanitaires devront être mises en place pour qu'elles soient au-dessus une hauteur de 4,3 mètres CGVD28 afin d'empêcher la contamination de l'eau et l'environnement.*

Since the site is swampy, this project requires infilling with gravel or soil. This could cause drainage problems, which is already a concern in the park. There are existing ditches and culverts, but a drainage plan will be required to ensure there is no negative impact on the nearby cottage sites or for other owners outside the park. An environmental impact study will also be necessary in order to answer other environmental questions (impact on drinking water, plants and animals, etc.). This study will show an overall approach to the site and any issues that need to be addressed. It is likely that the identified issues will require modifications to the submitted Site Plan. If there are amendments to make, the Site Plan should be resubmitted to the Council for their approval. / *Comme le site est marécageux, ce projet exige le remplissage, soit avec le gravier ou le sol. Ceci pourra causer des problèmes de drainage, qui est déjà une inquiétude dans le parc. Il y a les canaux et ponceaux existants, mais un plan de drainage sera nécessaire pour garantir qu'il n'y aura pas d'impact négatif sur les sites des chalets avoisinants ni pour les autres propriétaires à l'extérieur du parc. Une étude d'impact environnemental sera aussi nécessaire pour répondre aux autres questions environnementales (l'impact sur l'eau potable, la flore et faune, etc.). Cette étude prendra une vision globale du site et ses enjeux. Il est probable que les enjeux identifiés nécessiteraient les modifications au plan de site soumis. S'il y a des changements, le plan de site devrait être présenté de nouveau au conseil pour leur approbation.*

The Department of Transportation and Infrastructures Associate Director has requested a traffic impact study for the two points of access where the park meets the roads maintained by the Department (Route 133 and Route 950), before giving detailed comments. / *Le directeur adjoint du Ministère des Transports et Infrastructures nous dit qu'il exige une étude d'impact sur le trafic aux deux points où les accès au parc touchent les routes sont entretenues par le Ministère (soient les routes 133 et 950) avant de nous donner des commentaires détaillés.*

Legal Authority / Autorité légale

Article 66(1) of the Community Planning Act: / *Article 66(1) du Loi sur l'urbanisme:*

A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*