

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 24, 2019 / Le mercredi 24 juillet, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Application / Application pour une usage temporaire

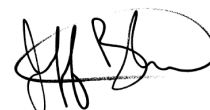
File number / Numéro du fichier 19-658

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

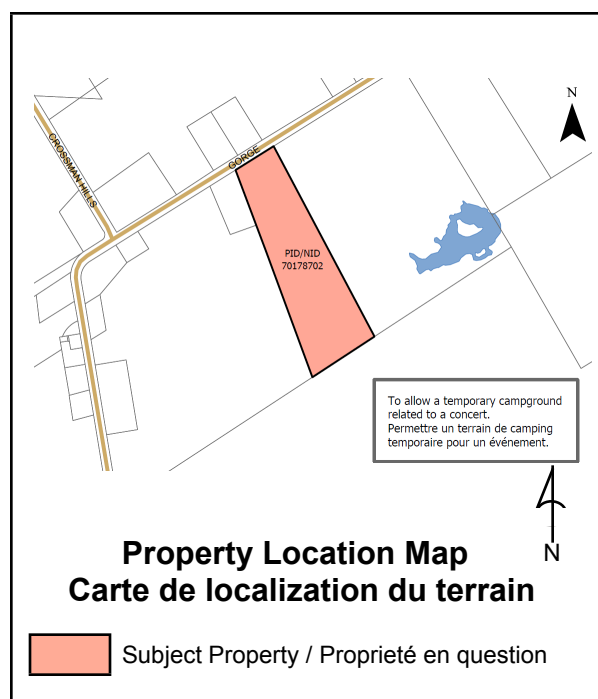
Matthieu Dugas

Landowner / Propriétaire :

Matthieu Dugas

Proposal / Demande :

To allow a temporary campground for an event taking place August 9th to August 11th 2019. / *Permettre un terrain de camping temporaire pour un événement du 9 août au 11 août 2019.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70178702

Lot Size / Grandeur du lot: 4,82 hectares

Location / Endroit :

1341 Gorge Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Agriculture

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages: résidentielle, agriculture

Zonage: agriculture

Municipal Servicing / Services municipaux:

none / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Gorge Road

Policies / Politiques

Institutional Uses or Recreational Facilities and Public Open Spaces / Usages institutionnels ou installations récréatives et espaces publics ouverts

Policy / Principe

9 It is a policy to control the type and location of institutional and recreational development and public open space uses within the area of the Regulation by considering potential impacts upon surrounding lands. / *En principe, le type et l'emplacement des usages institutionnels et récréatifs, et des espaces publics ouverts doivent être contrôlés dans le secteur visé par le règlement, en tenant compte des impacts possibles sur les terrains avoisinants.*

Proposals / Propositions

10(1) It is proposed to permit residential, recreational and specified commercial activities within a parks and institutional zone. / *Il est proposé d'autoriser des activités résidentielles, récréatives et commerciales précisées dans une zone de parcs ou d'installations collectives.*

10(2) It is proposed to permit accessory buildings, structures and uses within parks and institutional zones. / *Il est proposé d'autoriser les bâtiments, constructions et usages accessoires dans les zones de parcs et d'installations collectives.*

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

Parks and Institutional - P & I Zone / Zone P et I - Parcs et installations collectives

Permitted Uses / Usages permis

30(1) In a P & I zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone P et I ne peuvent servir qu'aux fins,*

a) *subject to section 38, one or more of the following main uses: / sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants :*

(iv) *a campground for tents or trailers, / un terrain de camping pour tentes ou roulottes,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the issue internally and contacted the Department of Transportation, the Moncton Fire Department, the Department of Public Safety, the RCMP and the Department of Environment. / *Le personnel a discuté à l'interne, et a contacté le ministère de transports, le service d'incendie de Moncton, le ministère de sécurité publique, la GRC et le ministère de l'environnement.*

Department of Transportation / Ministère de transports

DTI has no concerns in this particular case. In other cases, a Traffic Impact Assessment may be required. The applicant should contact our Operations Branch on any matters related to signing for this temporary campground. As this would be a temporary change in use, the final call on (an access permit) would be up to our District Engineer in Moncton. / *Le ministère des Transports n'a aucune préoccupation dans le présent cas. Dans d'autres situations, on peut exiger la réalisation d'une étude d'impact sur la circulation. Le demandeur doit communiquer avec notre direction des Opérations à propos de toutes questions liées aux affiches de ce terrain de camping temporaire. Étant donné que ce changement d'usage est temporaire, la décision définitive concernant le permis d'accès relève de notre ingénieur de district, situé à Moncton.*

Moncton Fire Department / Service d'incendie de Moncton

Following are our concerns regarding temporary camp ground application at 1341 Gorge Road. / *Voici*

nos préoccupations à propos de la demande liée à un terrain de camping temporaire au 1341, chemin Gorge :

- 1) Applicant was given a copy of Bylaw H602, and a copy of Wood Burning Appliance Requirements. We also explained that they must follow the provincial fire ban index and a spark retarding screen must be kept over the fire at all times. / *Le demandeur a reçu un exemplaire de l'arrêté H602 ainsi qu'une copie des exigences en matière d'appareils à bois. Nous lui avons également expliqué qu'il doit respecter l'indice provincial des feux et qu'il faut placer un écran pare-étincelles sur le feu en tout temps.*
- 2) Grass must be mowed to a height not to exceed 75 mm (3 inches). / *L'herbe doit être tondue à une hauteur maximale de 75 millimètres (3 pouces).*
- 3) Culverts are to be clearly marked for emergency response. / *Les ponceaux doivent être bien indiqués en cas d'intervention d'urgence.*
- 4) There are to be absolutely no fires on site except for in the approved fire pit. / *Il est absolument interdit d'allumer un feu sur le site ailleurs que dans le foyer extérieur approuvé.*
- 5) Camper trailer sites are to be kept separate from tent sites, they are not to be inter-dispersed. / *Les sites de camping réservés aux roulottes doivent être séparés des sites à l'intention des tentes, il ne faut pas les installer ensemble.*
- 6) There is to be no personal vehicle traffic on site after 14h00 on day of concert. / *Le jour du spectacle, il ne doit pas avoir de circulation de véhicules personnels sur le site après 14 h 00.*
- 7) Ask all campers to notify campsite staff if 911 has been called or are required to be called to enable staff to meet emergency response. / *Il faut demander à tous les campeurs d'aviser le personnel du terrain de camping s'ils composent le 911 – cela permettra au personnel d'aller à la rencontre des intervenants d'urgence.*
- 8) Campsite staff to meet emergency vehicle(s) and escort them to required site. / *Le personnel du terrain de camping doit aller à la rencontre des véhicules d'urgence et les escorter au site en question.*

Department of Public Safety / Ministère de sécurité publique

I looked over at the plan and to me washrooms seemed not be sufficient and well placed. There should be closer to sites 58-91. Only two for roughly 60 sites and 5 for 30 is not equal. Are they planning to have them serviced during the event for instance Saturday morning and Sunday morning. Are they planning portable handwashing stations. Are they supplying water to campers Are there garbage cans where and how many. Is there a plan to have food served. This should be included in the requests. / *J'ai examiné le plan, et j'estime qu'il n'y a pas suffisamment de toilettes et qu'elles ne sont pas bien situées sur le terrain. Il faudrait installer des toilettes plus près des sites 58 à 91. Il y a seulement deux toilettes pour environ 60 sites, et 5 toilettes portatives pour 30 sites ne constitue pas un traitement égal. Voici les questions que je me pose : les organisateurs prévoient-ils faire entretenir les toilettes pendant l'événement, par exemple le samedi matin et le dimanche matin? Prévoient-ils offrir des postes de lavage des mains portatifs? Fournissent-ils de l'eau aux campeurs? Est-ce qu'il y aura des poubelles? Si oui, où sont-elles installées et combien y en a-t-il? Prévoient-ils servir de la nourriture? Ces détails devraient être compris dans les demandes.*

Irishtown RCMP / GRC Irishtown

Staff contacted the RCMP for comments. At the time of writing this report, no comments were received. / *Le personnel a contacté la GRC pour des commentaires. Au moment de la rédaction de ce rapport, aucun commentaire n'a été reçu.*

Department of Environment / Ministère de l'environnement

No comments were received. / *Aucun commentaire reçu*

Discussion

The applicant wants to build a temporary campground from August 9th to August 11th to accommodate spectators at the Luke Bryan concert in Magnetic Hill. A site plan and a description of the project proposed by the applicant are attached to this report. / *Le demandeur veut aménager un terrain de camping temporaire du 9 au 11 août pour accommoder les spectateurs du concert Luke Bryan, qui aura lieu à Magnetic Hill. Le plan de site et une description du projet proposé par le demandeur sont joints au rapport.*

The concert site can accommodate more than 80,000 spectators. There is a need for lodging to accommodate a crowd of such magnitude in the area. Currently, there are not many accommodations available near the concert site in the Greater Moncton planning area. Permanent campsites are only permitted in parks and community facilities areas. Subsection 22(2) of the Ministerial Regulation for the Greater Moncton Planning Area is a tool that allows temporary uses otherwise prohibited. / *Le site de concert peut accueillir plus de 80 000 spectateurs. Il y a un besoin de logements dans la région pour accommoder les foules de telle grandeur. Il n'y a présentement pas beaucoup d'accommodations disponibles à proximité du site de concert dans le secteur d'aménagement du Grand Moncton. Les terrains de camping permanents sont uniquement permis dans la zone parcs et installations collectives. Le paragraphe 22(2) du règlement ministériel pour le secteur d'aménagement du Grand Moncton est un outil qui permet des usages temporaires qui sont par ailleurs interdits.*

The plan includes a principle for institutional uses or recreational facilities and open public spaces. This principle highlights the importance of considering the possible impacts on surrounding lands. In this case, the surrounding lands are separated from the proposed use by mature trees that create a vegetative buffer. In addition, there is a 150-foot setback between the campsites and the neighbouring homes. This distance is in line with the setbacks implemented in the past for temporary campsite uses. / *Il y a un principe pour les usages institutionnels ou installations récréatives et espaces publics ouverts dans le plan. Ce principe mentionne l'importance de considérer les impacts possibles sur les terrains avoisinants. Dans ce cas, les terrains avoisinants sont séparés de l'usage proposé grâce à des arbres matures qui forment un tampon végétatif. De plus, une marge de retrait de 150 pieds est respectée entre un site de camping et une maison avoisinante. Cette distance est en ligne avec les marges de retraits implémentées sur les usages campings temporaires dans le passé.*

The land in question is located at 1341 Gorge Road, approximately 4 kilometers from the concert site. There have been similar uses on this land for Magnetic Hill concerts in recent years. At the time, the applicant was not aware that he needed to apply for a permit. After being contacted by the staff, the applicant submitted an application in order to follow the proper process and comply with the regulations. / *Le terrain en question est situé au 1341 rue Gorge, à environ 4 kilomètres du site de concert. Il y a eu des usages similaires sur ce terrain dans les années passées pour les concerts à Magnetic Hill. À l'époque, le demandeur n'était pas au courant qu'il fallait faire une demande pour un permis. Après avoir été contacté par le personnel, le demandeur a soumis une demande pour suivre le processus et se conformer aux règlements.*

Here are the details of the project proposed by the proponent: / *Les détails du projet proposé par le promoteur:*

- A maximum of 103 sites, with most of the sites intended for tents (200 to 300 people are anticipated on site); / *Un maximum de 103 sites, la majorité destinée pour les tentes (200 à 300 personnes sont anticipés sur site)*
- Each site measures at least 20 feet x 20 feet; / *Chaque site mesure au moins 20 pieds x 20 pieds*
- There are one-way access roads measuring 6.8 meters and two-way access roads measuring 7.5 meters; / *Des voies d'accès mesurant 6,8 mètres en sens unique et 7,5 mètres à deux sens*
- There is a 150-foot setback between the site and a nearby dwelling; / *Une marge de retraite de 150 pieds d'un logement avoisinant*
- There is a total of 7 portable toilets (well light at night) with hand washing stations; / *7 toilettes portatives en totale (éclairé pendant la nuit) avec des stations de lavages des mains*

- Each site will have 4 garbage bags and one recycling bag; / *Chaque site aura 4 sacs à poubelles et un pour le recyclage*
- Campers will have access to bottled water; / *Les campeurs auront accès à des bouteilles d'eau*
- There will be 2 security members and a paramedic with a first aid kit on site; / *2 personnels de sécurité sur le site, et un travailleur paramédical avec une trousse de premiers soins*
- The proponent booked a bus to serve as a shuttle between the campground and the concert site. / *Un autobus a été réservé en tant que navette pour le trajet entre le terrain de camping et le site de concert*

Temporary camping may cause noise concerns for nearby residents. Since the property is in an unincorporated area, there are no regulations or bylaws that address the noise. / *Un camping temporaire pourrait causer des préoccupations en termes de bruit pour les résidents avoisinants. Puisque la propriété est située dans le non incorporé, il n'y a aucun règlement ni arrêté portant sur le bruit.*

Staff contacted several organizations for their comments. The recommended conditions reflect these comments. / *Le personnel a contacté plusieurs organismes pour leur commentaire. Les conditions recommandées reflètent ces commentaires.*

According to GeoNB mapping, there is a watercourse on the property. The camping sites are located about 175 meters from the water course. Staff contacted the Department of Environment for comments, but no comments were received. / *D'après la cartographie de GeoNB, il y a un cours d'eau sur la propriété. Les sites de camping sont situés à environ 175 mètres du cours d'eau. Le personnel a contacté le ministère de l'environnement pour des commentaires, mais aucun commentaire n'a été reçu.*

In addition, the applicant submitted a letter from his insurer confirming that the premises are covered with a liability insurance of \$2,000,000. / *De plus, le demandeur a soumis une lettre de son assureur qui confirme que les lieux sont couverts avec l'assurance de responsabilité de 2 000 000 de dollars.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to owners within 100 meters from the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on July 10, 2019 / *Cet avis a été envoyé le 10 juillet 2019*

Legal Authority / Autorité légale

22(2) The Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit / *22(2) La Commission peut, selon les modalités et conditions qu'elle juge appropriées,*

(a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this Regulation; and / *a) autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement normalement interdit par le présent règlement;*

(b) require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period. / *b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé, conformément à l'alinéa a), à l'expiration de la période d'autorisation.*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE Matthieu Dugas' application for a temporary campground from August 9th to August 11th 2019 on the property located at 1341, Gorge Road, PID 70178702, subject to the following conditions: / *Le personnel*

recommande au comité de révision de la planification Sud-Est d'APPROUVER la demande de Matthieu Dugas pour un terrain de camping temporaire du 9 au 11 août 2019 sur la propriété située au 1341 rue Gorge, NID 70178702, sujette aux conditions suivantes :

- a)** That the development be done in general conformity to the site plan and the description of the project submitted by the applicant; / *Que le développement soit fait en conformité générale avec le plan de site et la description du projet soumis par le demandeur;*
- b)** If there is a canteen service, the application must receive the appropriate approvals from the Department of Health; / *Que s'il y a un service de cantine, les approbations pertinentes soient reçues du ministère de santé;*
- c)** An access permit must be issued before a development permit can be issued; / *Qu'un permis d'accès soit émis avant l'émission d'un permis de développement;*
- d)** That all facilities and garbage of the temporary use be removed from the site by August 19th; / *Que tous les aménagements et ordures liés à l'usage temporaire soient enlevés du site par le 19 août;*
- e)** That all requirements described by the Moncton Fire Department be followed; / *Que toutes les exigences décrites par le service d'incendie de Moncton soient suivies;*
- f)** That the approval of the Department of Public Security be received with regards to the number and location of portable toilets and hand washing stations prior to the issuance of a development permit. / *Que l'approbation du ministère de sécurité publique soit reçue pour le nombre et emplacement des toilettes portables et les stations de lavages des mains avant l'émission d'un permis de développement.*

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.*