

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

Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

---

**Subject / Objet:** Amendement de texte

**File Number/ Numéro du fichier :** 20-1725

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

---

**General Information / Information générale**

**By-law / L'arrête**

Plan rural du Village de Cap-Pelé

**Proposal / Demande**

Amend zoning regulations to better define the location of travel trailers used as seasonal accommodation on vacant lots; / *Modifier les règlements de zonage afin de mieux définir l'emplacement des roulottes de voyage utilisé en tant que logement saisonnier sur des lots vacants;*

**Policies / Politiques**

**3.1 POLICIES RELATED TO RESIDENTIAL USES / LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES  
RÉSIDENTIELS**

**3.1(3)** The policy of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie.*

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

## **62.0 TRAVEL TRAILERS / ROULOTTES DE VOYAGE**

**62.1** The inhabited season for trailers is defined from May 1 to October 31 of the current year. / *La saison habitée pour les roulottes se définit du 1er mai au 31 octobre de l'année courante.*

**62.2** The installation of trailers will be permitted subject to the following provisions: / *L'implantation des roulottes sera permise sous réserve des dispositions suivantes :*

- a)** a maximum of two trailers per vacant lot; / *un maximum de deux roulottes par lot vacant;*
- b)** a maximum of one trailer on a lot occupied by a single-family house; / *un maximum d'une roulotte sur un lot occupé par une maison unifamiliale;*
- c)** a minimum setback of: / *un retrait minimal de :*
  - i)** 7.5 meters from the alignment; and / *7,5 mètres par rapport à l'alignement; et*
  - ii)** 3 meters from the side and rear boundaries of the land. / *3 mètres par rapport aux limites latérales et arrière du terrain.*

**62.3** The owner of a vacant lot is allowed to install a fence as well as an accessory construction with a maximum area of 10 square meters after receiving a permit to the Commission. / *Le propriétaire d'un lot vacant est permis d'installer une clôture ainsi qu'une construction accessoire avec une superficie maximale de 10 mètres carrés après avoir reçu un permis d'aménagement auprès de la Commission.*

**62.4** It is permitted to install a single accessory building with a maximum area of 16.7 square meters on a vacant lot. / *Il est permis d'installer un seul bâtiment accessoire ayant une superficie maximale de 16,7 mètres carrés sur un lot vacant.*

**62.5** The owner must obtain a development permit from the Commission at the cost in effect at the time of the request before proceeding with the installation of one or more trailers on its property. / *Le propriétaire doit obtenir un permis d'aménagement auprès de la Commission au coût en vigueur au moment de la demande avant de procéder à l'installation d'une ou des roulottes sur son terrain.*

**62.6** The siting of trailers will be permitted subject to the following provisions: / *L'implantation des roulottes sera permise sous réserve des dispositions suivantes :*

- a)** a plan drawn to scale showing: / *un plan dessiné à l'échelle démontrant :*
  - i)** the boundaries and area of the land; / *les limites et la superficie du terrain;*
  - ii)** the location of the proposed trailer; / *l'emplacement de la roulotte proposé;*
  - iii)** the use, location and size of all existing and proposed buildings and structures on the land; and / *l'usage, l'emplacement et la grandeur de tous les bâtiments et structures actuels et proposés sur le terrain; et*
  - iv)** access and exit points. / *les points d'accès et de sortie.*
- b)** all trailers on a vacant lot must be connected to the sewer system sanitary facilities or a septic system. / *toutes roulottes sur un lot vacant doivent être branchées au système des égouts sanitaires ou à un système septique.*

**62.7** Under no circumstances may a trailer be used for permanent accommodation. / *En aucun cas, une roulotte ne peut servir à des fins d'habitation permanente.*

**62.8** Subject to this by law, trailers may be installed on a campground. / *Sous réserve du présent arrêté, les roulottes peuvent être installées dans un terrain de camping.*

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

The staff consulted internally and with the Municipal Council. / *Le personnel a consulté à l'interne et avec le Conseil municipal*

### **Discussion**

This is a resubmission of an application that was presented to the Committee in January 2021. The purpose of the application is to amend the rural plan to better define locations where trailers used as seasonal housing are permitted on vacant lots. The original proposal was to limit trailers to rural residential and resource development areas by increasing the minimum setbacks from roads and property lines. The Committee gave a favourable recommendation to Council to proceed with the application. / *Ceci est une resoumissions d'une demande qui a été présentée au comité en janvier 2021. Le but de la demande est de modifier le plan rural afin de mieux définir les endroits où les roulottes qui sont utilisées en tant que logement saisonnier sont permises sur des lots vacants. La proposition initiale était de limiter les roulottes aux zones résidentielles rurales et développements des ressources en augmentant les marges de retraites minimales des chemins et des limites de propriétés. Le comité a donné une recommandation favorable au Conseil de procéder avec la demande.*

At the public hearing, concern was expressed that a section of Bas Cap-Pelé Road is zoned rural residential, which would allow trailers on vacant lots with the proposed change. Council therefore revised the language proposed in the amendment to clarify that there are only certain main roads where Council wishes to have no trailers (see draft By-Law A-005-A2, attached). Under the *Community Planning Act*, when an amendment to a proposed by-law is made after the Committee makes a recommendation, it must be resubmitted to the Committee for a new recommendation. / *Lors de l'audience publique, il y avait des préoccupations qu'une section du chemin Bas Cap-Pelé est zonée résidentielle rurale qui permettrait les roulottes sur des lots vacants avec le changement proposé. Le Conseil a donc révisé le langage proposé dans l'amendement pour clarifier qu'il y a juste certains chemins principaux où il désire de ne pas avoir des roulottes (voir ci-joint l'ébauche de l'arrêté A-005-A2). D'après la Loi sur l'urbanisme, lorsqu'une modification à un arrêté proposé a eu lieu après que le comité a donné une recommandation, il doit être resoumis au comité pour une nouvelle recommandation.*

There are pros and cons to the proposed by-law. While it helps to keep trailers out of sight on major arteries, there may also be instances where a trailer would not be permitted on a long, narrow lot that would be out of public view if it has frontage on one of the roads listed. Staff also discussed other options with Council, such as banning trailers from vacant lots in the village. / *L'arrêté proposé comporte des pour et des contres. Bien qu'il contribue à garder les roulottes hors de vue sur les artères principales, il peut également y avoir des cas où une roulotte ne serait pas autorisée sur un terrain long et étroit qui*

*serait hors de vue du public si elle a une façade sur l'une des routes qui ont été listées. Le personnel a également discuté d'autres options avec le Conseil, telles que l'interdiction des roulottes sur les terrains vacants dans le village.*

### **Background / Historique**

During the review of the Rural Plan in 2019, Council discussed options to allow travel trailers in the municipality. What has been decided is included in Section 62 of the Rural Plan (attached). Essentially, 2 trailers are allowed on a vacant lot as seasonal accommodation in the municipality, and properties containing a single family home are also permitted to have a trailer to be used as a seasonal accommodation. The rules apply throughout the municipality, in all zones. However, there is no zoning restriction or permit requirements for personal travel trailers that are simply parked and not used for seasonal accommodations. / *Lors de la revue du plan rural en 2019, le Conseil a discuté des options pour permettre des roulottes de voyages dans la municipalité. Ce qui a été décidé est inclus dans la section 62 du plan rural (en annexe). Fondamentalement, 2 roulottes sont permises sur un lot vacant en tant que logement saisonnier dans la municipalité, et les propriétés contenant une maison unifamiliale ont le droit d'avoir une roulotte. Les règlements s'appliquent également à travers toute la municipalité, dans toutes les zones. Cependant, il n'y a pas d'exigence ou de règlement de zonage pour les roulottes personnelles qui sont simplement entreposés sur des terrains et qui ne sont pas utilisés pour des fins de logement saisonnier.*

Since then, Council has requested to modify these regulations in order to avoid allowing travel trailers in visible areas on the main roads of the municipality. The goal of these changes is to limit the visibility of travel trailers in order to minimize land use conflicts with neighboring uses. / *Depuis lors, le Conseil cherche à modifier ces règlements afin d'éviter l'installation des roulottes dans les endroits visibles sur les chemins principaux de la municipalité. Le but de ces modifications est de limiter la visibilité des roulottes afin de minimiser des conflits d'utilisation du sol avec les usages avoisinants.*

The SERSC receives many complaints about the location of trailers. Often, complaints occur in populated areas where trailers are located near residences. The proposed by-law will add more control over the location of trailers on vacant lots, restricting them to the more rural areas of the municipality. / *La CSRSE reçoit beaucoup de plaintes par rapport à l'emplacement des roulottes. Souvent, les plaintes se produisent dans les endroits peuplés où les roulottes sont situées à proximité des résidences. Le règlement proposé ajoutera plus de contrôle sur l'emplacement des roulottes sur des lots vacants en les limitant aux endroits plus ruraux de la municipalité.*

There are other requirements for trailers in the rural plan that must always be observed, including a maximum area for accessory structures and the requirement to connect to an acceptable sewer system. These requirements will remain in effect and no changes are proposed. / *Il y a d'autres exigences pour les roulottes dans le plan rural qui doit toujours être respecté, incluant une superficie maximale pour les structures accessoires et l'obligation de se brancher à un système d'égouts acceptable. Ces exigences vont toujours demeurer en vigueur et aucun changement n'est proposé.*

### **Legal issues / Enjeux juridiques**

The procedure for the enforcement of zoning by-laws in the Cap-Pelé Rural Plan is under the Community

Planning Act. The enforcement process under this Act is long and is best suited for permanent structures. The process involves taking the owner to court to rectify the violation. The challenge when it comes to temporary structures like trailers is that they can be removed from the property at any time, and once they are removed, legal proceedings under the law are stopped and must be restarted from the beginning if an infraction reappears. / *La procédure pour l'exécution des règlements de zonage dans le plan rural de Cap-Pelé est sous la Loi sur l'urbanisme. Le processus d'application de cette loi est long et convient mieux aux structures permanentes. Le processus consiste à poursuivre le propriétaire au tribunal afin de rectifier l'infraction. Le défi qui se pose lorsqu'il s'agit de structures temporaires comme les roulottes est qu'elles peuvent être retirées de la propriété à tout moment, et une fois qu'elles sont retirées, les poursuites judiciaires en vertu de la loi sont arrêtées et doit être recommencé du début si une infraction réapparaît.*

However, there are measures for the enforcement of bylaws under the Local Governance Act, which may include a new municipal by-law that will allow municipal officials to issue fines to landowners if an infraction exists. This procedure for the enforcement of the by-law is better suited to dealing with temporary structures such as trailers. An owner can be fined multiple times until the violation is removed from the site. Council could create a new bylaw to better enforce the rules governing trailers in the municipality. / *Cependant, il existe des mesures pour l'exécution des règlements sous la Loi sur la gouvernance locale, qui peut inclure un nouvel arrêté municipal qui permettra aux agents de la municipalité d'octroyer des amendes aux propriétaires si une infraction existe. Cette procédure pour l'exécution de l'arrêté est mieux adaptée à traiter des structures temporaires comme des roulottes. Un propriétaire peut se voir infliger de nombreuses amendes jusqu'à ce que l'infraction soit enlevée du site. Le Conseil pourrait créer un nouvel arrêté municipal pour mieux appliquer l'emplacement des roulottes dans la municipalité.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 :*

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 :*

(b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views / *sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par*

*le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff recommend that the Southeast Planning and Review Committee recommend that Council of the Village of Cap-Pelé approve the request for a text amendment to the Rural Plan of the Village of Cap-Pelé in order to modify the by-laws for travel trailers for use as seasonal accommodation on a vacant lot, as described in Draft By-law No. A-005-02 / *Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification Sud-Est recommande au Conseil du Village de Cap-Pelé d'approuver la demande pour un amendement de texte au plan rural du Village de Cap-Pelé afin de modifier les règlements pour les roulottes de voyage utiliser en tant que logement saisonnier sur un lot vacant, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté No. A-005-02*

**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.*

## **ARRÊTÉ MUNICIPAL No A-005-A2**

Un arrêté modifiant l'arrêté municipal No A-005 Plan rural du village de Cap-Pelé

**ATTENDU QUE** le Conseil du village de Cap-Pelé a déterminé qu'il est dans l'intérêt public de modifier le Plan rural du village de Cap-Pelé pour :

- Modifier les règlements de zonage afin de mieux définir l'emplacement des roulettes de voyage utilisé en tant que logement saisonnier sur des lots vacants;

**PAR CONSÉQUENT**, le Conseil municipal de Cap-Pelé, en vertu des pouvoirs conférés par l'article 35 de la *Loi sur l'urbanisme* de la province du Nouveau-Brunswick, adopte ce qui suit :

1. L'article 62 – Roulettes de voyage de la Partie D : Dispositions générales est modifié en ajoutant le paragraphe d) à l'article 62.2, tel que décrit ci-dessous :
  - d) Aucune roulotte n'est permise sur un lot vacant ayant une façade sur le chemin Bas Cap-Pelé, le chemin Acadie, le chemin Trois-Ruisseaux, le chemin St. André, le chemin Thibodeau ou la rue Robichaud.

Le présent arrêté entre en vigueur à la date de son adoption définitive.

**PREMIÈRE LECTURE** (par son titre)

**DEUXIÈME LECTURE** (par son titre)

**LECTURE INTÉGRALE** (par son titre)

**TROISIÈME LECTURE** (par son titre) **ET ADOPTION**

---

Serge Léger  
Maire

---

Stéphane Dallaire  
Greffier