

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 28, 2022 / Le mercredi 28 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 22-1636

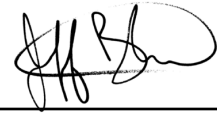
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

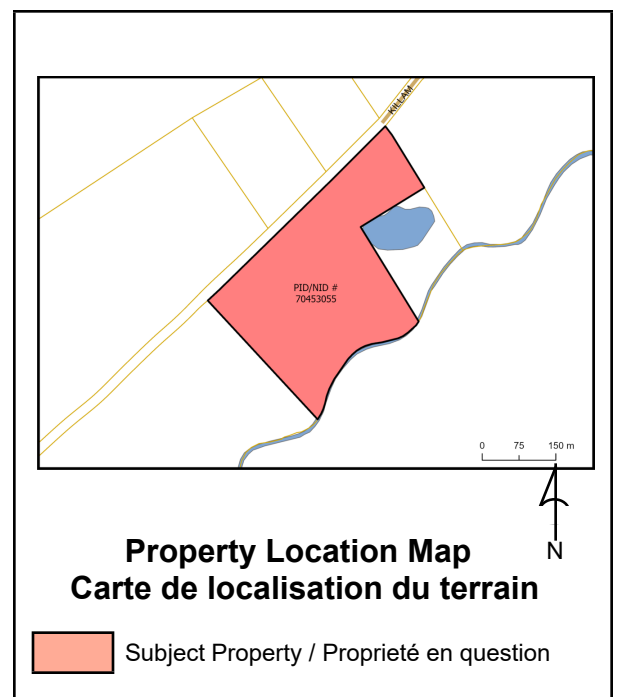
Dylan Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Jason Lane

Proposal / Demande :

To approve a new campground, subject to terms and conditions. /
*Pour approuver un terrain de camping, sous réserve des modalités
et conditions.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70453055

Lot Size / Grandeur du lot: 11.6 Ha.

Location / Endroit :

Killam Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Rural Area

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Use / Usage : Residential, agricultural, vacant / *résidentielle, agriculture, terrains vacants*

Zoning / Zonage : Rural Area, Agricultural / *Rurale, Agriculture*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Killams Road

Policies / Politiques

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation - Act / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert - Loi sur l'urbanisme

Definitions / Définitions

“campground / *terrain de camping*” means an area of land, managed as a unit, providing short-term accommodation for two or more sites containing such things as tent trailers, travel trailers, recreational vehicles, cottage clusters, campers, yurts, tents, and other nature-based accommodation structures. A campground may include one or more of the following secondary uses: a convenience store, a laundromat, washroom facilities, an office for the campground, a daycare, a park or playground, a canteen, and cultural and recreation facilities, subject to the requirements of this regulation; / *désigne une superficie de terrain, gérée en un ensemble, offrant un hébergement à court terme pour deux sites ou plus contenant des éléments tels que des tentes-roulottes, des roulottes, des véhicules récréatifs, des groupes de chalets, des campeurs, des yourtes, des tentes et d'autres structures d'hébergement fondées sur la nature. Un terrain de camping peut comprendre un ou plusieurs des usages secondaires suivants : un dépanneur, une laverie, des installations sanitaires, un bureau pour le terrain de camping, une garderie, un parc ou un terrain de jeux, une cantine et des installations culturelles et récréatives, sous réserve des exigences du présent règlement;*

Part B / Partie B: Objectives, Policies and Proposals / Objectives, principes et propositions

7.1 Policies/Principes : Recreation and Tourism / Loisirs et tourisme

- a) It is a policy to encourage a range of recreation and tourism uses within the Planning Area subject to zoning provisions. / *Il est établi comme principe d'encourager une gamme d'usages à des fins récréatives et touristiques dans le secteur d'aménagement, sous réserve des dispositions sur le zonage.*
- b) It is a policy to encourage tourism development that supports the continued development of recreational infrastructure. / *Il est établi comme principe d'encourager le développement du tourisme qui soutient le développement continu des infrastructures de loisirs.*
- c) It is a policy that passive recreation uses such as trails and parks shall be permitted in all zones. / *Il est établi comme principe d'autoriser les utilisations récréatives passives, comme les sentiers et les parcs, dans toutes les zones.*
- d) It is a policy that campgrounds, including non-traditional forms of traveller accommodation, shall be permitted in the Rural Area, Commercial/Industrial, Agricultural, and Intensive Resource Development Zones subject to terms and conditions including: / *Il est établi comme principe que les terrains de camping, y compris les formes non traditionnelles d'hébergement des voyageurs, soient autorisés dans les zones rurales, commerciales/industrielles, agricoles et d'exploitation intensive de ressources, sous réserve des conditions suivantes :*
- i. Impact on the natural environment; / *L'impact sur l'environnement naturel;*
 - ii. Impact on neighbouring properties in terms of noise and traffic; and / *L'impact sur les propriétés avoisinantes en termes de bruit et de circulation;*
 - iii. Public safety. / *La sécurité publique*

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

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation - Act / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert - Loi sur l'urbanisme

Section / Article 3.0 - General Provisions / Disposition Générales

3.17 Campgrounds / Terrains de camping

3.17.1 New campgrounds and expansions to existing campgrounds are subject to terms and conditions which may include, but are not limited to: / *Les nouveaux terrains de camping et les agrandissements de terrains de camping existants sont soumis à des conditions qui peuvent inclure, sans s'y limiter, les éléments suivants :*

a) Establishment of one or more accesses suitable to accommodate emergency vehicles; / *Disposer d'un ou plusieurs accès permettant la circulation des véhicules d'urgence;*

b) Entrances and exits for vehicles are designed in such a way as to minimize any conflict between vehicles and pedestrians and to not interfere with traffic flow on roadways or pathways; / *S'assurer que l'entrée et la sortie des véhicules sont conçues de manière à réduire au minimum l'utilisation conflictuelle des voies avec les piétons et de manière aussi à ne pas entraver la circulation dans les rues et les chemins;*

c) Establishment of buffers, whether natural or artificial, between the development and adjacent properties; / *Ériger et entretenir une zone tampon adéquate, naturelle ou artificielle, entre l'aménagement et les propriétés adjacentes;*

d) Preservation of the natural state of the site by minimizing the removal of trees and soil; / *Préserver l'état naturel de l'emplacement en réduisant au minimum l'enlèvement des arbres et du sol;*

e) Meeting all the necessary requirements in terms of public health and safety, and the outdoor development meets all considerations related to fire protection and access; and / *S'assurer que la proposition satisfait à toutes les exigences nécessaires en termes de santé et de sécurité publiques, et que l'aménagement extérieur répond à toutes les considérations relatives à la protection contre les incendies et à l'accès;*

f) Provision of proof of Environmental Impact Assessment (EIA) approval or exemption. / *Fournir la preuve de l'approbation d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) ou d'une exemption.*

Section / Article 4.0 - ZONES

4.2 Rural Area (RA) Zone / Zone rurale - Zone « RU »

4.2.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes :*

a) One or more of the following main uses: / *Un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

xii. A campground subject to Section 3.17 / Un terrain de camping sous réserve de l'article 3.17

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This file was internally reviewed and discussed among staff. // *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne.*

Discussion

An initial application to install five domes on PID 70453055 was received in April 2022. However, since February 2022, a new Westmorland-Albert Rural Plan had been awaiting approval and adoption from the Minister of Local Government. As per Section 108 of the Community Planning Act, a development freeze was enforced on development that did not comply with the forthcoming Plan, regardless of if it was permitted in the existing Plan at the time. After reviewing the new Westmorland-Albert Rural Plan, staff had determined that a cluster of domes would fall under the definition of a campground which are subject to terms and conditions in the new plan. Therefore, waiting for the adoption of the new plan was necessary. / *Une première demande d'installation de cinq dômes sur le PID 70453055 a été reçue en*

avril 2022. La demande consiste de placer des dômes pour louer comme accommodation de courte durée et placée le long de la rivière Cocagne. Cependant, depuis février 2022, un nouveau plan rural Westmorland-Albert était en attente d'approbation et d'adoption par le ministre des Gouvernements locaux. En vertu de l'article 108 de la Loi sur l'urbanisme, un gel de l'aménagement était appliqué aux aménagements qui n'étaient pas conformes au plan à venir, peu importe s'ils étaient autorisés dans le plan existant à ce moment-là. Après avoir examiné le nouveau plan rural de Westmorland-Albert, le personnel avait déterminé qu'un groupe de dômes correspondrait à la définition d'un terrain de camping, lequel est assujéti à des conditions dans le nouveau plan. Donc il était nécessaire d'attendre l'adoption du nouveau plan.

The Westmorland Albert Rural Plan was officially adopted in July 2022. New campgrounds or expansions of existing campgrounds are subject to terms and conditions which address components like adequate access on the premise for emergency vehicles, entrances designed to minimize conflict between vehicles and pedestrians, establishment of natural buffers and preservation of the natural state by minimizing the removal of trees. / *Le plan rural de Westmorland Albert a été officiellement adopté en juillet 2022. Les nouveaux terrains de camping ou les agrandissements de terrains de camping existants sont soumis à des conditions qui portent sur des éléments tels qu'un accès adéquat sur les lieux pour les véhicules d'urgence, des entrées conçues pour minimiser les conflits entre les véhicules et les piétons, l'établissement de tampons naturels et la préservation de l'état naturel en minimisant l'enlèvement d'arbres.*

Property & proposal / Propriété et la proposition

The subject property is on Killam Road in the LSD of Moncton, is zoned Rural Area and has a total area of 11.6 Hectares. Uses in the surrounding area vary from residential, agricultural, and vacant lots. The proposal submitted to the SERSC consists of five domes with approximately 610 sq.ft. of floor area each, including a sink and toilet. The domes would be placed along a 6-metre-wide private access and fronting onto Cocagne River. The proposed location of the domes is about 320 metres from Killam Road. The applicant shared there may be future phases which would include 15 additional structures with a mix of domes and A-frame cabins. The applicant was notified any expansion will need to go back to the Planning Review and Adjustment Committee as a Terms and Conditions application. / *La propriété en question se trouve sur le chemin Killam dans le DSL de Moncton, est zonée Zone rurale et a une superficie totale de 11,6 hectares. Les usages des propriétés avoisinantes varient de résidentielles, agricoles et de lots vacants. La proposition soumise au SERSC consiste en cinq dômes d'une superficie d'environ 610 pieds carrés chacun, incluant un évier et une toilette. Les dômes seraient placés le long d'un accès privé de 6 mètres de large et feraient face à la rivière Cocagne. L'emplacement proposé des dômes se situe à environ 320 mètres de la route Killam. Le requérant a indiqué qu'il pourrait y avoir des phases ultérieures au terrain de camping qui pourraient inclure 15 structures supplémentaires avec un mélange de dômes et de cabines à ossature en A. Il a été informé que toute expansion future devra être soumise au Comité de révision et d'ajustement de la planification en tant que demande de conditions.*

Considering there are several policies in the Rural Plan that speak to encouraging a range of recreational and tourism uses, Staff believe the most important components to consider in the request are: (1) suitable and adequate access to the domes, (2) establishing natural state of the property, (3) meeting the requirements in terms of public health and safety and (4) whether an Environmental Impact Assessment is or isn't necessary. / *Étant donné que quelques politiques du Plan rural encouragent une gamme d'utilisations récréatives et touristiques, le personnel croit que les éléments les plus importants à prendre en considération de la demande sont : (1) l'accès approprié et adéquat aux dômes (2) l'établissement et la préservation de l'état naturel de la propriété (3) le respect des exigences en termes de santé et de sécurité publiques et (4) la nécessité ou non d'une étude d'impact sur l'environnement.*

1 – Adequate and suitable access / Accès adéquat aux dômes

As the proposed domes placed over 300 metres from Killam Road, having an access road that is adequate for bi-directional traffic and emergency vehicles is important. The applicant has confirmed the access will be 6 metres in width, have the two turns along the access widened to allow larger emergency vehicles to turn, and a cul-de-sac at the end of the access – see site plan attached. The applicant also shared plans to have the entire access loop back towards Killam in future phases of the campground. The section in the *National Building Code* on Access Routes Design was referenced when determining the layout of the access. The Deputy Chief of Fire Prevention for Moncton was contacted, no comments or

concerns have been received at the time this report has been written. In addition, the applicant has also provided an approved access permit for the campground onto Killam Road from the Department of Transportation. / *Il est important de s'assurer que l'accès d'au-dessus de 300 mètres aux dômes est adéquat pour le trafic bidirectionnel ainsi que les véhicules d'urgence. Le requérant a confirmé que l'accès aura une largeur de 6 mètres, que les deux virages le long de l'accès seront élargis pour permettre aux véhicules d'urgence à tourner, et qu'un cul-de-sac sera aménagé au bout de l'accès - voir le plan du site ci-joint. Le demandeur a également partagé son intention d'aménager l'accès afin qu'il rejoigne Killam dans une boucle dans les phases futures. La section du Code national du bâtiment sur la conception des voies d'accès a été consultée pour déterminer la disposition de l'accès. Le chef adjoint de la prévention des incendies de Moncton a été contacté, et aucun commentaire ou préoccupation n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport. Le demandeur a également fourni un permis d'accès approuvé du ministère des Transports pour le terrain de camping sur le chemin Killam.*

2 – Preservation of the natural state of the property, in keeping with natural buffers between the development and adjacent properties.

The applicant has confirmed his intention to preserve the natural state of the property and to avoid clearing as many trees as possible when making space for the domes and access. The nearest residential property belongs to the campground's property owner and is approximately 180 metres from the proposed domes. In addition, the domes will be placed at least 30 metres from the boundary of the river and will not be within the watercourse buffer zone. / *Le requérant a confirmé son intention de préserver l'état naturel de la propriété et d'éviter de défricher autant d'arbres que possible en faisant de l'espace pour les dômes et l'accès. La propriété résidentielle la plus proche appartient au propriétaire du terrain de camping et se trouve environ 180 mètres des dômes proposés. De plus, les dômes seront placés à au moins 30 mètres de la limite de la rivière et ne se trouveront pas dans la zone tampon du cours d'eau.*

3 – Meeting the requirements in terms of public health

The Department of Public Safety was contacted to ensure the capacity of the Septic Permit issued for the campground matched the proposed 5 domes. A representative from the Department did confirm it was sufficient for the 5 domes. / *Le ministère de Public Safety a été contacté pour s'assurer que la capacité du permis de septique pour le terrain de camping correspondait aux dômes proposés. Un représentant du ministère a confirmé que la capacité était suffisante pour les cinq dômes.*

4 – Confirmation that an Environmental Impact Assessment is or is not necessary

The Department of Environment was contacted for comments on the amount of water that will be used on site. During their review, it was determined that for the 5 domes a water assessment would not be necessary. The Department did clarify if there are any changes to the plan or any future phases they would need to re-evaluate. Staff are therefore recommending a condition, in consultation with the Department of Environment, that an exemption to an Environmental Impact Assessment be received prior to issuing a permit for any future phases. However, if an EIA is required, the certificate of determination shall be submitted prior to issuing a development and/or building permit. / *Le ministère de l'Environnement a été contacté pour obtenir des commentaires sur la quantité d'eau qui sera utilisée sur le site et la proximité des dômes de la rivière Cocagne. Au cours de leur examen, il a été déterminé que pour 5 dômes, une évaluation de l'eau ne serait pas nécessaire. Le ministère a précisé que si des changements étaient apportés au plan ou à toute autre phase future, il faudrait procéder à une nouvelle évaluation. Le personnel recommande donc une condition, en consultation avec le ministère de l'Environnement, selon laquelle une exemption d'évaluation de l'impact sur l'environnement doit être reçue avant la délivrance d'un permis pour toute phase future. Toutefois, si une EIE est requise, le certificat de détermination devra être soumis avant la délivrance d'un permis d'aménagement et/ou de construction.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on September 14, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 septembre 2022.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

Making of zoning by-law / *Prise de l'arrêté de zonage*

53(2) For greater certainty and without limiting sub-section (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / 53(2) *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(a) with respect to a zone, regulate / *a) réglementer pour toute zone :*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / (v) *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

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).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

5(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated, or / *a) soit l'usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment que ne permet pas par ailleurs l'arrêté de zonage s'il estime qu'il s'avère suffisamment*

comparable à un usage que l'arrêté permet pour la zone où le terrain ou le bâtiment est situé ou qu'il est suffisamment compa- tible avec lui ;

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the conditional use application for a campground because it meets the provisions for campgrounds listed in the Rural Plan and aligns with its policies to encourage tourism uses and accommodations, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est d'approuver la demande d'utilisation conditionnelle d'un terrain de camping parce qu'il répond aux dispositions relatives aux terrains de camping dans le plan rural et qu'il est conforme à ses politiques visant à encourager les utilisations et l'hébergement touristique, sous réserve des conditions suivantes :*

1. That prior to the issuance of a building and/or development permit for any future phases, confirmation be submitted by the Department of the Environment that no Environmental Impact Assessment is required for the project. However, if an Environmental Impact Assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour autre phases, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement*
2. That the access is endorsed by the Fire Chief before the issuance of a development and building permit. / *que l'accès soit approuvé par le chef des pompiers avant la délivrance d'un permis d'aménagement et de construction.*
3. That prior to the issuance of a building and/or development permit for any future phases the access will loop back towards Killam Road to allow for traffic flow through the property. / *Avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour toute phase future, l'accès fera une boucle vers le chemin Killam afin de permettre la circulation sur la propriété.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

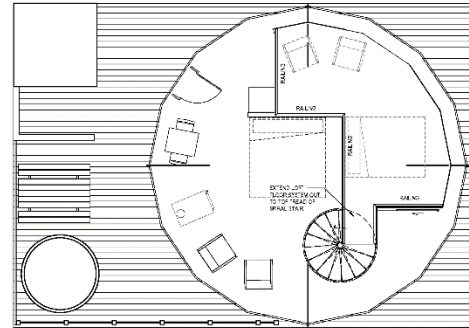
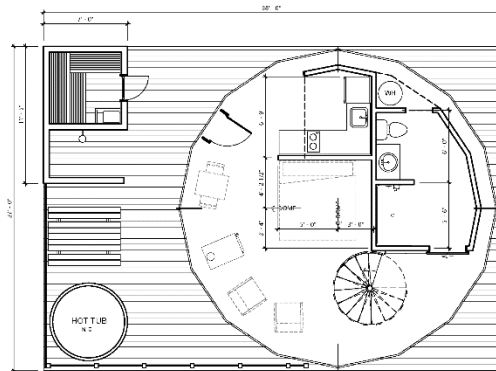
Killiam Road (PID/NID 70453055)

LSD of Moncton

Date: 8/2/2022



Floor plan & details



Diameter: 25'/7.62m

Center Height: 15.4'/4.7m

Floor Area: 490sqft/45.52sqm



Mezzanine Sq/ft: 118.7sq/ft

