

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 23, 2023 / Le mercredi 23 août, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 23-1087

From / De :



Florent Vallade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

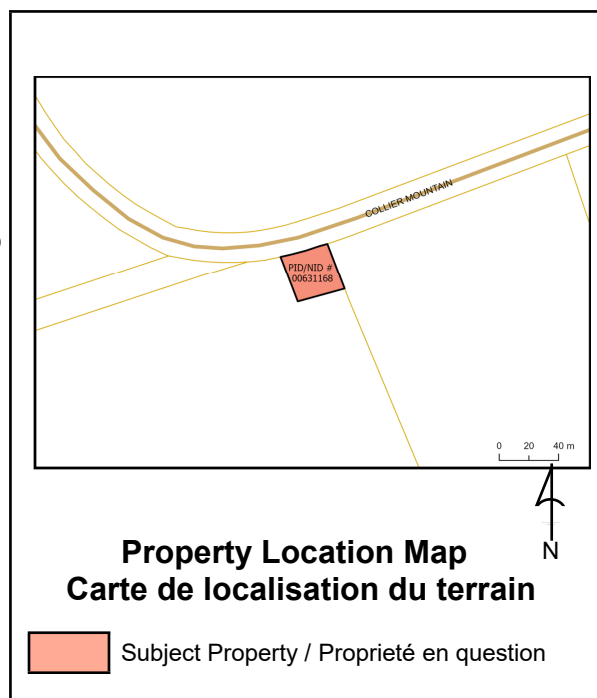
Anthony Horricks

Landowner / Propriétaire :

Anthony Horricks

Proposal / Demande :

To reduce the required minimum setback from a public road to 15m instead of 30m



Site Information / Information du site

PID / NID: 00631168

Lot Size / Grandeur du lot: 1064 sqm

Location / Endroit :

Collier Mountain road, LSD Elgin, Three Rivers

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RA

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

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding : Agriculture / Resources uses

Municipal Servicing / Services municipaux:

No public sewer or water

Access-Egress / Accès/Sortie :

Collier Mountain Road

Policies / Politiques

Westmorland-Albert Rural Plan / *Plan rural de Westmorland-Albert*

7. Recreation and Tourism / *Usages à des fins récréatives et touristiques*

7.1 Policies / *Principes*

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.*

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

Definition : / *Définition*

“CAMP” means a building designed for overnight accommodation having less than 56.08 square meters that is exclusively intended for temporary seasonal recreational use that shall not be used for continuous habitation (camp); / *« camp » désigne un bâtiment de moins de 56,08 mètres carrés conçu exclusivement pour un usage récréatif temporaire saisonnier et qui ne peut pas servir d'habitation permanente (camp);*

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 :*

x. A camp subject to Section 3.14; / *un camp, sous réserve de l'article 3.14*

3.14 Camps / *Camps*

3.14.1 A camp must be setback a minimum distance of 30 metres from a public road. / *Tout camp doit être situé à une distance de retrait minimale de 30 mètres d'une rue publique*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée parmi le personnel d'urbanisme et d'aménagement de la CSRSE*

The Department of Transport and Infrastructure has already granted an access for a camp. / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a déjà accordé un accès pour un camp.*

Discussion

The applicant wants to build a camp on his property located on Collier Mountain Road. Two permits were issued previously for similar projects when the property was still unzoned and did not have the current setback requirements. Due to a change of plans, the applicant submitted a new application, and the lot being undersized (1064 sqm), the applicant cannot respect the required setback as per the new rural plan. / *Le requérant souhaite construire un camp sur sa propriété située sur le chemin Collier Mountain. Deux permis ont été délivrés avant pour des projets semblables, alors que la propriété n'était pas encore zonée et qu'elle n'était pas soumise aux exigences actuelles en matière de marge de retrait. En raison d'un changement de plans, le requérant a soumis une nouvelle demande. Le requérant ne peut pas respecter la marge de retrait exigée par le nouveau plan rural parce que le lot est trop petit (1064 mètres carrés).*

A camp needs to have a minimum of 30m (100 ft) setback from a public road for aesthetic purposes. It is a construction that usually takes place in the woods for recreational uses. The proposal is reasonable because, in this case, the lot is in a remote area in Three Rivers without any residential construction nearby. The plan also encourages the development of recreational uses; a camp in this area is desirable and allows the applicant to put the lot to a suitable use. / *Un camp doit avoir un minimum de 30 mètres (100 pieds) de retrait d'un chemin public à des fins esthétiques. D'habitude, un camp est une construction qui se fait dans le bois à des fins récréatives. La proposition est raisonnable parce que, dans ce cas, le lot est situé dans un endroit éloigné à Three Rivers, sans aucune construction résidentielle à proximité. Le plan encourage également l'aménagement des usages récréatifs ; donc, un camp dans cet endroit est souhaitable et permet au requérant de mettre le lot à un usage convenable.*

With a length of 106 feet, the applicant cannot respect the minimum setback to install his camp. Therefore, the camp would be located 50 feet from the property line, but the applicant proposed the idea of placing the camp further back on the property to accommodate as much as possible. This application still respects the intent of the plan, as the camp will be in the woods and won't affect the landscape's aesthetic. / *Le requérant ne peut pas respecter la marge de retrait minimale pour installer son camp, en raison de la longueur de 106 pieds. Par conséquent, le camp serait situé à 50 pieds de la limite de la propriété, mais le requérant a proposé l'idée de reculer le camp plus loin sur la propriété pour accommoder l'exigence le plus possible. Cette demande respecte toujours l'intention du plan, car le camp sera situé dans le bois et ne nuira pas à l'esthétique du paysage.*

The road that we can see on the side of the property is a private access. The applicant will have a proper driveway from Collier Mountain Road, and an access permit has already been granted by the Department of Transportation and Infrastructure. / *Le chemin que l'on peut voir sur le côté latéral de la propriété est un accès privé. Le requérant disposera d'une entrée de cour à partir du chemin Collier Mountain, et un permis d'accès a déjà été accordé par le ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on August 9, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 09 Aout 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19

53(2)For greater certainty and without limiting subsection (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 / *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: / *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, / *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,*

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

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

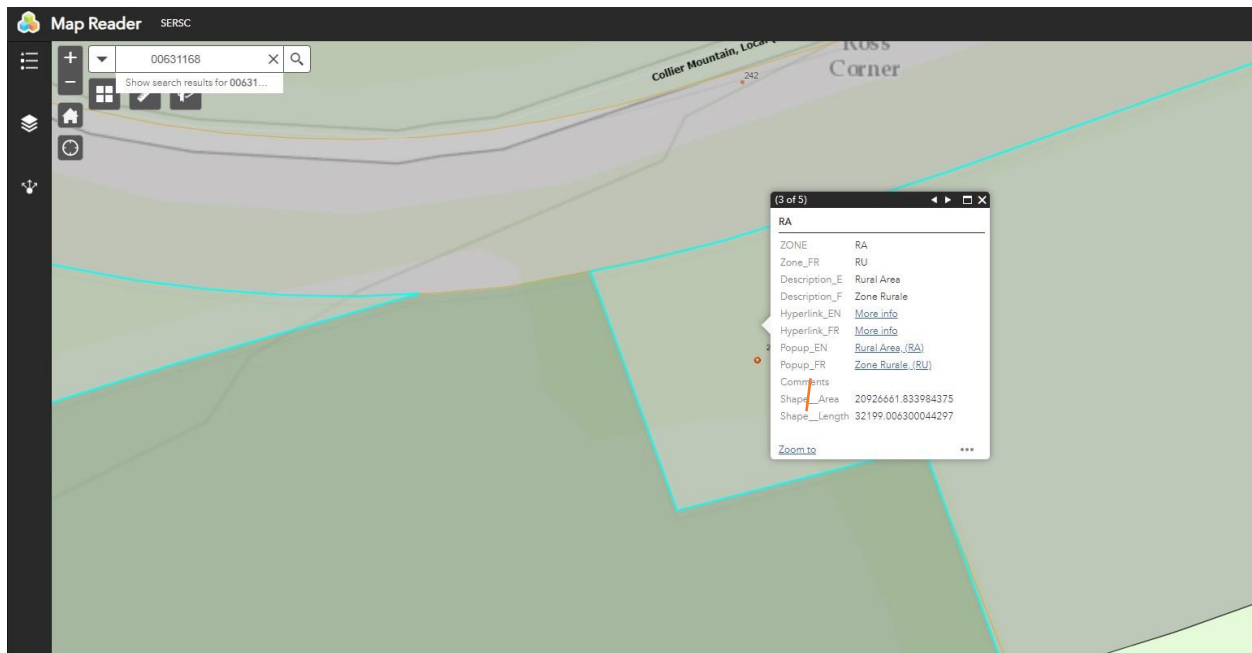
Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the variance to reduce the required setback from a public road from 30m to 15m to accommodate the construction of a camp on Collier Mountain road (PID 00631168) due to its rural location not being readily visible from a main road. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est **APPROUVE** la demande de réduire la marge de retrait exigée d'un chemin public de 30 mètres à 15 mètres afin d'accommoder la construction d'un camp sur le chemin Collier Mountain (NID 00631168), en raison de son emplacement rural qui n'est pas facilement visible du chemin principal.*

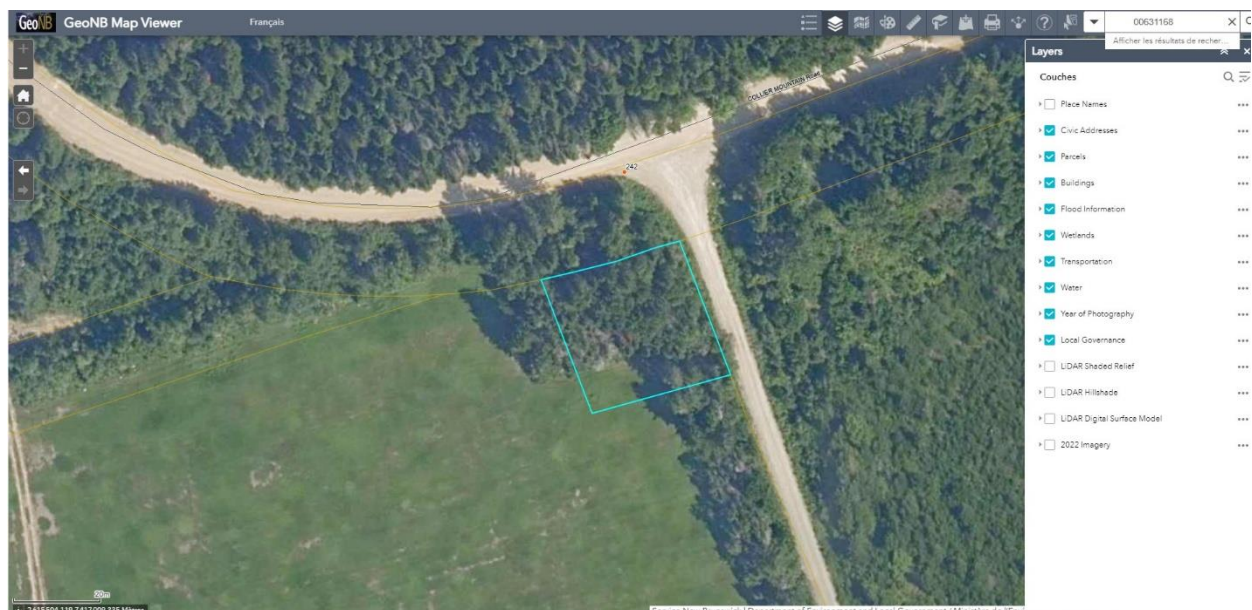
Note: This report was written in_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans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



Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



Main Office
1234, rue Main Street,
2nd floor, Unit/Unité 200
Moncton, NB, E1C 1H7
Tel: 506-382-5386

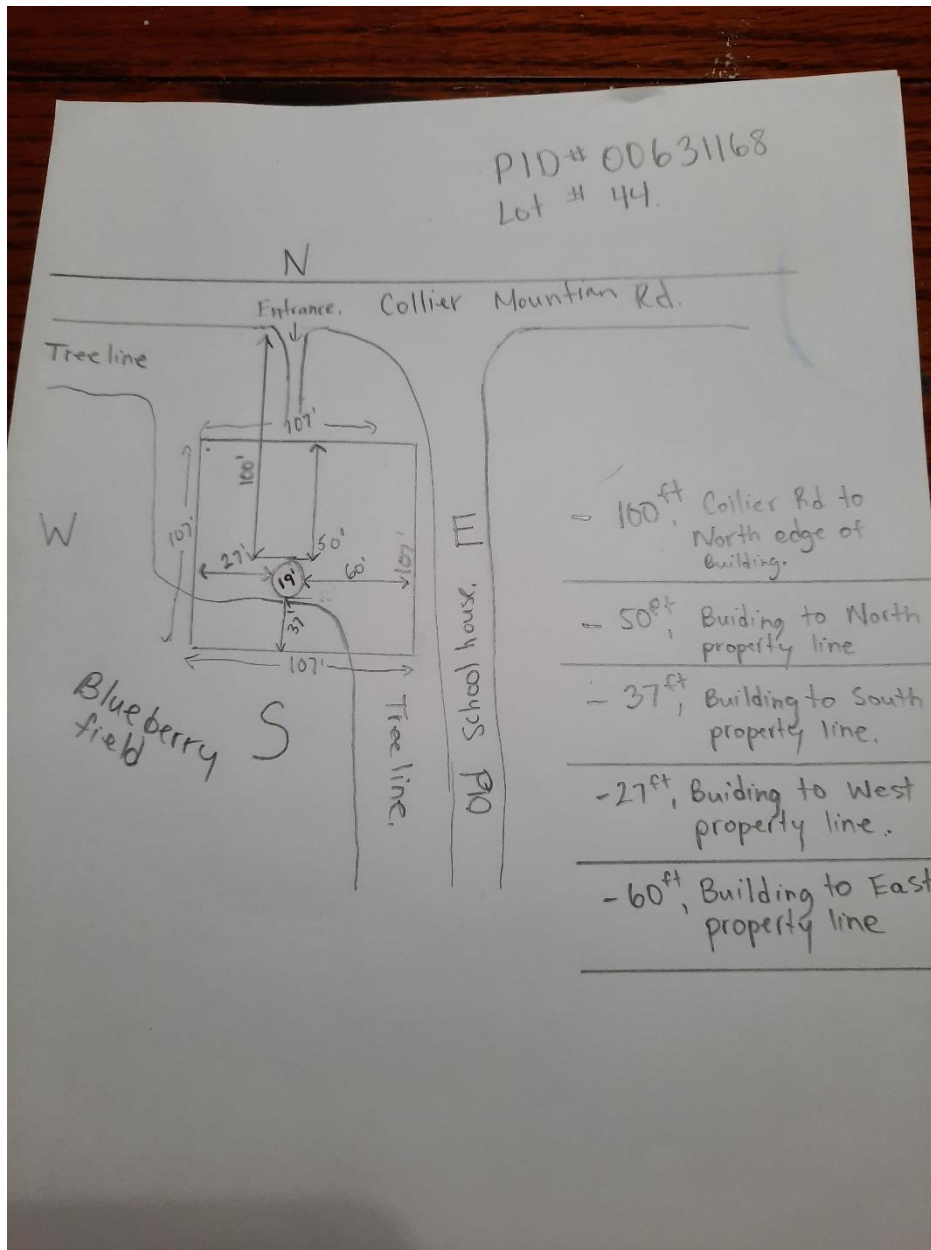
Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

Tantramar Office
112C, rue Main Street
Sackville, NB, E4L 0C3
Tel: 506-364-4701

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574



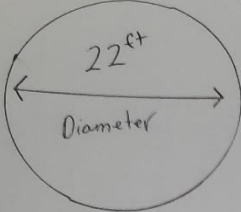
Site Plan / Plan de Localisation



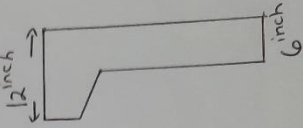


Floor Plan

Foundation



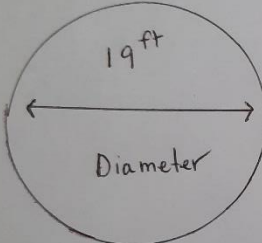
22 ft
Diameter



12 inch
6 inch

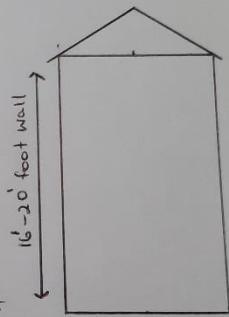
Club footing with 6 inch center floor + 12 inch around outer edge.

Repurposed Grain Silo.



19 ft
Diameter

main floor
(283.53 sq ft)
x2
(567.06 sq ft)
room for future loft.



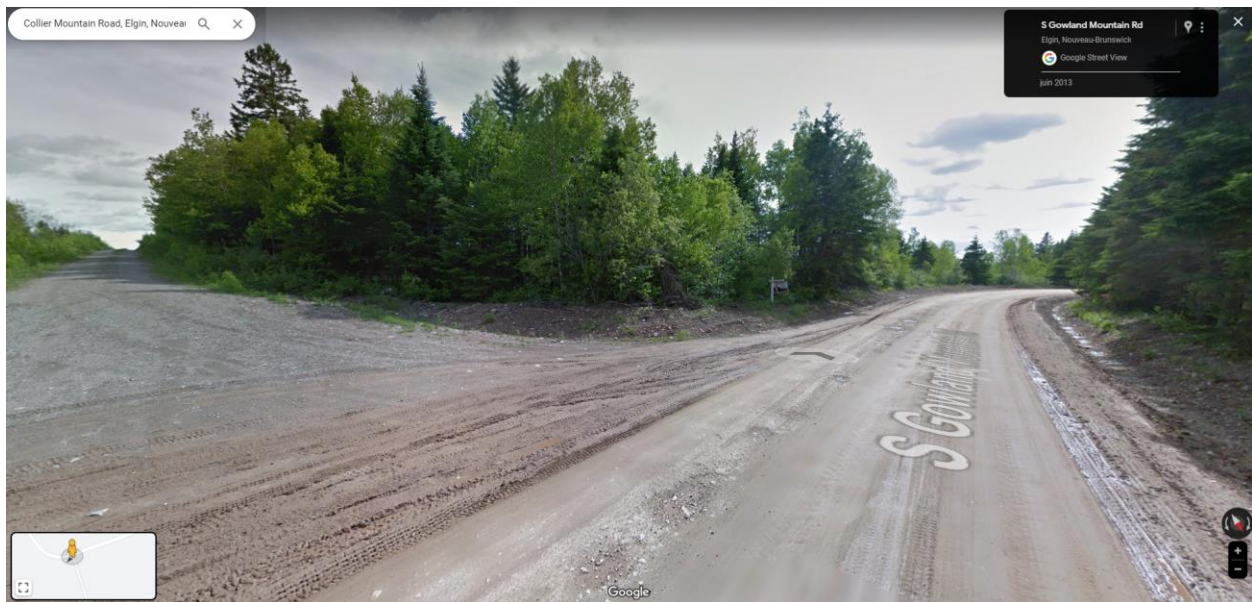
16'-20' foot wall

not sure of height until we purchase.

- no water or sewer.
- we have a portable grey water tank to use and dispose at local RV dump station.
- eventually we will install a composting toilet.
- interior will just be painted and left steel with steel bunk bed frames and steel tables and chairs. (all concrete and steel, no chance of fire risks).



Site Photos



Main Office
1234, rue Main Street,
2nd floor, Unit/Unité 200
Moncton, NB, E1C 1H7
Tel: 506-382-5386

Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

Tantramar Office
112C, rue Main Street
Sackville, NB, E4L 0C3
Tel: 506-364-4701

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574