

**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 : Conditional Use / Usage conditionnel

File number / Numéro du fichier : 26-0082

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Florent Vallade
Planner / Urbaniste

/

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

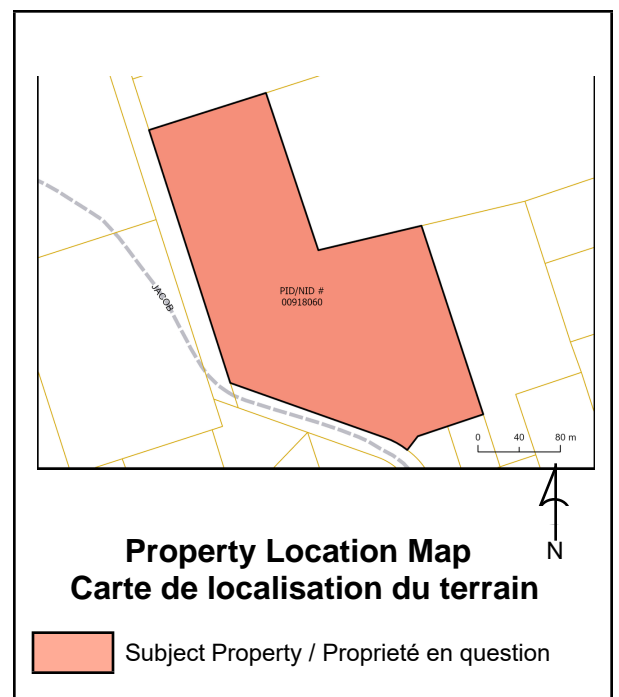
Chantal Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Chantal Leblanc

Proposal / Demande :

Demande pour installer un camp sur la propriété localisé au 32 Rue Jacob / *Request to install a camp on the property located at 32 Jacob Street.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00918060

Lot Size / Grandeur du lot: 5529.5

Location / Endroit :

32 Rue Jacob, Village of Memramcook / Village de Memramcook

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

DR

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usage des environs : Habitations familiales / Extraction des Ressources / *Surrounding uses: Single-family dwellings, resource extraction*

Zonage des environs : Résidentiel Rural (RR) / Résidentiel R1 (R1) / Exploitation Intensive des Ressources (EIR) / Développement des Ressources (DR) / *Surrounding zoning: Rural Residential (RR), Residential R1 (R1), Intensive Resource Development (IRD), Resource Development (RD)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Services privés / *Private servicing*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rue Jacob - Little Dover Road

Policies / Politiques

15.1 CAMPS

Principes / Policies

15.1.1 Le Conseil a pour principe de reconnaître les camps à titre d'usage de villégiature sur une base saisonnière. / *It is a policy of Council to recognize camps as a seasonal recreational use.*

15.1.2 Le Conseil a pour principe d'encadrer l'implantation des camps sur son territoire. / *It is a policy of Council to regulate the establishment of camps within its territory.*

Propositions / Proposals

15.1.3 Il est proposé que l'implantation de camps sur le territoire de la municipalité se fasse en harmonie avec les aires environnementales afin de protéger l'environnement. / *It is proposed that the establishment of camps within the municipality occur in harmony with environmentally sensitive areas in order to protect the environment.*

15.1.4 Il est proposé que des normes d'implantation soient définies dans le présent arrêté de manière à minimiser les impacts néfastes sur l'environnement. / *It is proposed that siting standards be established in this By-law to minimize adverse environmental impacts.*

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

ZONE DR – DÉVELOPPEMENT DES RESSOURCES / RD ZONE - RESOURCE DEVELOPMENT

Usages permis / Permitted uses

8.1(1)

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins suivantes : / *Lands, buildings, or structures shall only be used for the following purposes:*

a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants : / *One or more of the following main uses:*

i) l'élevage d'animaux de ferme tel qu'il est défini par le présent arrêté ; / *The raising of farm animals as defined in this By-law;*

ii) une activité agricole intensive, sous réserve des paragraphes (2) et (3) et de l'article 10.18 ; / *An intensive agricultural operation, subject to subsections (2) and (3) and section 10.18;*

iii) une activité sylvicole ; / *A forestry operation;*

iv) un marché de fruits, de légumes, de poissons ou d'artisanats ; / *A fruit, vegetable, fish, or craft market;*

v) un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport ; / *A park, playground, or sports field;*

vi) une habitation unifamiliale ; / *A single-unit dwelling;*

vii) un camp, sous réserve du paragraphe (5) et de l'article 10.24 ; / *A camp subject to subsection (5) and section 10.24;*

viii) une ou plusieurs éoliennes domestiques, sous réserve de l'article 10.22 du présent arrêté et de l'alinéa 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme. / *One or more domestic wind turbines, subject to section 10.22 of this By-law and paragraph 34(4)c) of the Community Planning Act.*

b) de l'exercice d'une ou de plusieurs activités professionnelles à domicile comme usage secondaire, en conformité avec l'article 10.14 ; / *One or more home occupations as a secondary use, in accordance with section 10.14;*

c) d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal ; / *One or more buildings, structures, or accessory uses incidental to a permitted main use of the land, building, or structure;*

d) d'un chenil à titre d'usage secondaire, sous réserve de l'article 10.26 du présent arrêté. / *A kennel as a secondary use, subject to section 10.26 of this By-law.*

8.1(2) Un abattoir industriel, un poulailler, un site de compostage et un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur une dalle de béton) doivent être situés à au moins 100 mètres des limites de la propriété et à au moins 150 mètres d'un cours d'eau. / *An industrial abattoir, poultry barn, composting site, or temporary or permanent manure storage facility (located outside a building or not situated on a concrete slab) shall be located at least 100 metres from any property boundary and at least 150 metres from a watercourse.*

8.1(3) Une activité d'élevage dans une zone de développement des ressources ne peut pas comprendre un troupeau supérieur à 400 têtes de bétail ou 1 200 volailles. / *A livestock operation within the Resource Development zone shall not include a herd exceeding 400 head of livestock or 1,200 poultry.*

8.1(4) Sous réserve des dispositions du présent arrêté, une activité agricole artisanale peut être considérée comme un usage secondaire à une habitation unifamiliale dans la présente zone, sous réserve de l'article 10.17. / *Subject to the provisions of this By-law, an artisanal agricultural activity may be considered a secondary use to a single-unit dwelling in this zone, subject to section 10.17.*

8.1(5) Un camp est uniquement permis dans la présente zone s'il se trouve à 100 mètres ou plus de toute route maintenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale. / *A camp shall only be permitted in this zone if it is located at least 100 metres from any maintained collector, arterial, or provincial road.*

CAMPS

10.24(1) Sous réserve du paragraphe (2), un camp à titre d'usage de villégiature sur une base saisonnière est permis dans la zone DR, sous réserve des modalités et conditions que la Commission peut établir en vertu de l'alinéa 34(4)c). / *Subject to subsection (2), a camp as a seasonal recreational use is permitted in the DR zone, subject to such terms and conditions as the Commission may establish pursuant to paragraph 34(4)(c).*

10.24(2) Il est permis d'alimenter un camp en électricité, pourvu : / *A camp may be supplied with electricity, provided that:*

- a) que le camp respecte les exigences de l'arrêté de construction en vigueur ; et / *The camp complies with the requirements of the Building By-law in effect; and*
- b) que les camps desservis par un réseau privé d'eaux usées soient approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement. / *Any camp serviced by a private wastewater system is approved by, or exempted by, the Department of Health or the Department of Environment.*

Définition : / *Définition*

CAMP désigne un bâtiment ayant une aire de plancher maximale de 58 mètres carrés, pouvant contenir ou non une salle de bain, doté d'un système de traitement des eaux usées approuvé par le ministère de la Santé (p. ex. : contenant de rétention « holding tank », système biologique ou autre), et destiné exclusivement à une utilisation saisonnière et temporaire, et non à une utilisation continue. / *CAMP means building having a maximum floor area of 58 square metres, which may or may not contain a bathroom, equipped with a wastewater treatment system approved by the Department of Health (e.g., holding tank, biological system, or similar), and intended exclusively for seasonal and temporary use and not for continuous habitation.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le dossier a été discuté en interne avec le personnel de Plan360 : Aucune inquiétude n'a été soulevé / *The file was discussed internally with Plan360 staff, and no concerns were raised.*

Le personnel du Village de Memramcook a été consulté : / *Staff from the Village of Memramcook were consulted:*

“Selon le document de kilométrage du Gouvernement local joint à ce courriel, la rue Jacob est une rue

privée non entretenue, et non une rue publique non entretenue. / *“According to the Local Government mileage document attached to this email, Jacob Street is a private, unmaintained road and not an unmaintained public road.*

Cela étant dit, nous souhaitons simplement nous assurer que la demanderesse soit clairement avisée que le Village de Memramcook n’offre aucun service municipal sur cette rue. / *That being said, we simply wish to ensure that the applicant is clearly advised that the Village of Memramcook does not provide municipal services on this road.*

À part cette mention, nous n’avons pas d’autres commentaires à formuler et nous lui souhaitons un bon succès avec son projet de camp.” / *Other than this clarification, we have no further comments and wish the applicant every success with the camp project.”*

Discussion

Une demande a été reçue afin de bâtir un camp à usage saisonnier sur la propriété portant le NID 00918060. Dans le Village de Memramcook les camps sont des usages permis dans la zone Développement des Ressources (DR) mais sont systématiquement soumis à un usage conditionnel devant être présenté au Comité de Révision et de Planification du Sud-Est. / *An application was received to construct a seasonal camp on the property bearing PID 00918060. Within the Village of Memramcook, camps are permitted uses in the Resource Development (RD) Zone; however, they are subject to conditional use approval by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee.*

Dans le contexte présent, le camp respecte tous les critères requis par l’arrêté de zonage. Tout d’abord l’usage est respecté étant dans la zone Développement des Ressources qui permet l’installation de camps. De plus, le camp se situe à plus de 100m d’une route maintenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale représenté ici par la Route Little Dover. La Rue Jacob étant partiellement publique et non maintenue, la marge de retrait de 7.5m est appliqué comme pour toute construction, le camp étant situé à environ 30m de la Rue Jacob, cette exigence est également respectée. / *In the present case, the proposed camp meets all requirements by the Zoning By-law. First, the use is permitted within the Resource Development Zone, which allows for the establishment of camps. In addition, the camp is located more than 100 metres from any maintained collector, arterial, or provincial road, namely Little Dover Road. Although Jacob Street is partially public and unmaintained, the standard setback of 7.5 metres applies to any structure. The proposed camp is located approximately 30 metres from Jacob Street and therefore complies with this requirement.*

Le camp serait également situé sur un grand lot vacant dans la forêt ce qui va dans la direction des propositions du village qui stipule que l’implantation de camps sur le territoire de la municipalité se fasse en harmonie avec les aires environnementales afin de protéger l’environnement. / *The camp would also be situated on a large vacant wooded lot, which aligns with the Village’s stated objective that camps be established in harmony with environmentally sensitive areas in order to protect the environment.*

La Commission pense que la localisation d’un camp est idéal sur cet emplacement étant donné la nature de l’accès et du fait que le camp se trouve très en retrait de la rue publique et maintenue Little Dover. / *The Commission is of the opinion that this location is appropriate given the nature of the access and the significant setback from the maintained public road, Little Dover Road.*

Public Notice / Avis public

Les avis ont été envoyés à 100m autour du lot portant le NID 00918060 le 11 février 2026 / *Notices were sent on February 11, 2026, to all properties located within 100 metres of PID 00918060.*

Legal Authority / Autorité légale

53(3) 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 : / *In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used,*
a
zoning by-law may

c) y désigner des fins particulières : / *prescribe particular purposes*

(i) pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions, / *in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and*

(ii) 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). / *that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under sub-paragraph (i) cannot reasonably be expected.*

53(4) 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 : / *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*

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

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

Recommendation / Recommandation

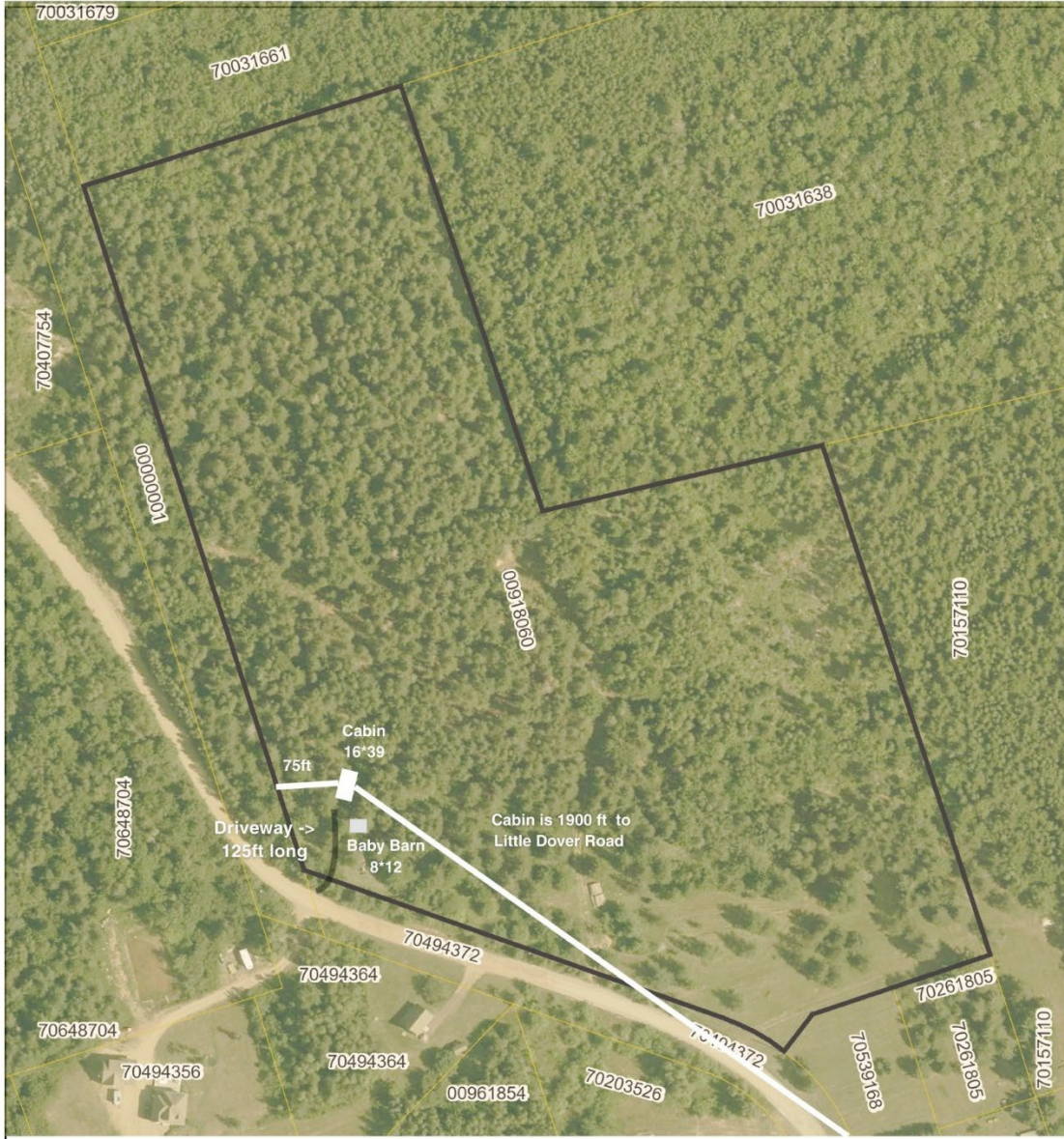
Le personnel recommande respectueusement que le CRP APPROUVE l'usage conditionnel proposé pour la propriété située au 32 Rue Jacob à Memramcook, NID 00918060, afin de permettre un camp sur la propriété. / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the proposed conditional use for the property located at 32 Jacob Street, Village of Memramcook, PID 00918060, to permit the establishment of a camp.*

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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Plan de site / Site plan

Service New Brunswick

Service Nouveau-Brunswick



PID/NID : 918060

Scale/Échelle 1:2000

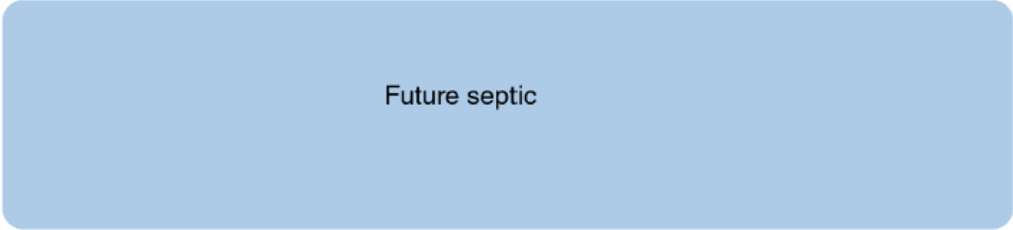
Date: 2026/01/29 13:40:41



While this map may not be free from error or omission, care has been taken to ensure the best possible quality. This map is a graphical representation of property boundaries which approximates the size, configuration and location of properties. It is not a survey and is not intended to be used for legal description or to calculate exact dimensions or area.

Même si cette carte n'est peut-être pas libre de toute erreur ou omission, toutes les précautions ont été prises pour en assurer la meilleure qualité possible. Cette carte est une représentation graphique approximative des terrains (limites, dimensions, configuration et emplacement). Elle n'a aucun caractère officiel et ne doit donc pas servir à la rédaction de la description officielle d'un terrain ni au calcul de ses dimensions exactes ou de sa superficie.

Plan de construction / Floor plan



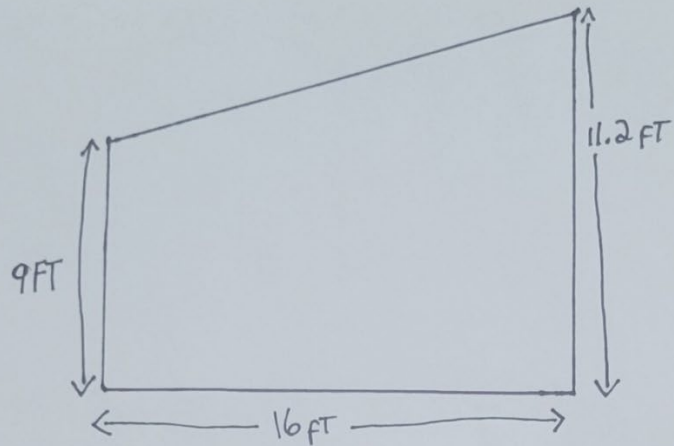
Low end of roof 39 feet



High end of roof

Détails du camp / camp details

Camp Dimensions:



Foundation:

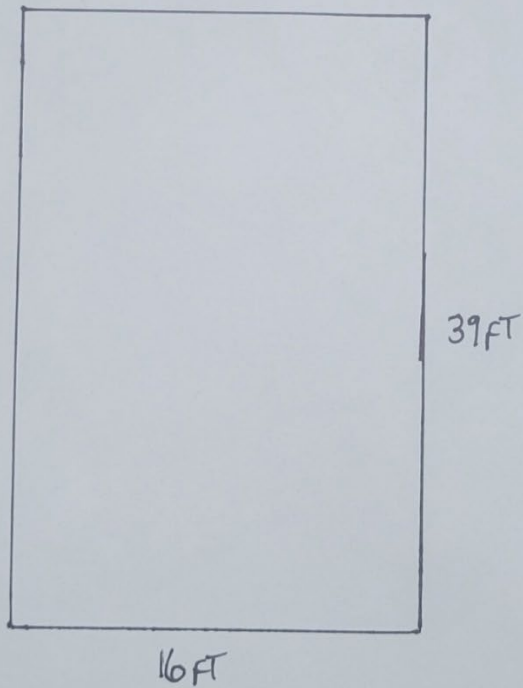
10X Cement Blocks

• Each cement Bloc is

4x2x2

• There will be

5 blocs per side.



Numéro civique / civic number

9-1-1 emergency service is available throughout New Brunswick. The following new address has been assigned to your house or business.

Service d'urgence 9-1-1 est disponible partout au Nouveau-Brunswick. La nouvelle adresse qui suit a été assignée à votre domicile ou commerce.

This is your new address, please keep this form for your records.	Voici votre nouvelle adresse, veuillez conserver la présente formule.
<i>Name: Chantal LeBlanc</i>	<i>Nom : Chantal LeBlanc</i>
<i>Civic Number: 32</i>	<i>Numéro de voirie : 32</i>
<i>Street Name: Jacob Street</i>	<i>Nom de rue : rue Jacob</i>
<i>Municipality / Community Name: Memramcook</i>	<i>Nom de la municipalité / localité : Memramcook</i>
<i>PID: 00918060</i>	<i>NID : 00918060</i>

Please display your civic number properly.

- In a position of high, year-round visibility (consider winter conditions when placing the number);
- On the same side of the road as the building to which the number applies;
- In a color that contrasts with the building, mailbox or signpost to which the number is attached reflective numbers are best;
- At least 1.2 meters (4 feet) off the ground, if placed on a civic number signpost or mailbox. The mailbox should be used only if it is on the same side of the road as your home. If the number is on a signpost, then the post should be placed where the driveway meets the road. **Never** attach a civic number to road signs, telephone or "hydro" poles;
- In a location that is visible to vehicles travelling in either direction or facing directly where it can be seen from the road;
- In regular numbers (i.e. 42), not words or roman numerals;
- In a size large enough to be seen easily from the road.
 - If the number is located on a signpost or a building within 15 meters (49 feet) from the roadway, it should be at least 65 millimeters (2.5 inches) in height;

Votre adresse de voirie doit être bien affichée de la façon suivante:

- Le numéro doit être fixé à une hauteur très visible, en tout temps de l'année (songez aux conditions d'hiver, lorsque vous posez les numéros);
- Elle doit être du même côté de la route que le bâtiment;
- La couleur des numéros doit faire contraste avec celle du bâtiment, de la boîte aux lettres ou du poteau d'enseigne sur lequel ceux-ci sont fixés les numéros réfléchissants sont préférables;
- Le numéro doit être fixé à au moins 1,2 mètre (4 pieds) du sol s'il est posé sur un poteau d'enseigne ou sur une boîte aux lettres. La boîte aux lettres doit être utilisée seulement si elle se trouve du même côté de la route que la maison. Si le numéro est fixé sur un poteau, celui-ci doit être posé au point de croisement de l'entrée privée et de la route. **Ne jamais** fixer un numéro de voirie sur des panneaux routiers ou des poteaux de téléphone ou d'électricité;
- Le numéro doit faire face à la route afin que les automobilistes qui circulent dans les deux sens puissent le voir;
- Le numéro doit être en chiffres ordinaires (c.-à-d. 42), et non en lettres ou en chiffres romains;
- Les chiffres doivent être suffisamment gros pour être visibles de la route.
 - Si le numéro est fixé à un poteau ou à un bâtiment à moins de 15 mètres (49,2 pieds) de la route, les chiffres doivent être d'une hauteur d'au moins 65 millimètres (2,5 pouces);

Approbation pour septique / septic approval



APPROVAL TO INSTALL
APPROBATION POUR L'INSTALLATION

2026/01/02

Public Safety
Ministère de la Sécurité publique

Technical Inspection Services
Services d'inspection technique

<p>Steve's Underground Service Inc. (Steven Collette) 68 Nova RUE Grande-Digue, NB E4R 6A3</p> <p style="text-align: right;">7805</p>	<p>Licence Number Numéro de licence 788806</p> <p>Telephone of Licensee No de téléphone du titulaire de licence 506-576-7948</p>
--	--

Permit Type Type de licence	OSSD Permit (Conventional System)	PERMIT #	887953
Name of Property Owner Nom du propriétaire	Chantal LeBlanc		
Property Location Emplacement de la propriété	Jacob Rue Memramcook	PID # NID	00918060

<p>Based on the assessment conducted to ensure the proposed system meets the intent of the Public Health Act, NB Regulation 2009-137 and New Brunswick Technical Guidelines for On-site Sewage Disposal Systems, this on-site sewage disposal system application is</p> <p>APPROVED for the New Installation of an on-site sewage disposal system on the property noted above designed for a flow of 1022 l/d and for the intended use of 2 Bedroom</p> <p>Date of Plan / Date du Plan</p>	<p>Compte tenu de l'évaluation menée en vue de vérifier que le système proposé respecte la visée de la Loi sur la santé publique, du Règlement du N.-B. 2009-137 et des lignes directrices techniques du Nouveau-Brunswick relativement aux systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées, ce système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées est</p> <p>APPROUVÉ pour une Nouvelle Installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées sur la propriété susmentionnée pour un débit d'eaux usées de 1022 litre/jour et pour l'utilisation 2 Chambre</p>
--	--

IMPORTANT NOTICE

Should the design and location of the on-site sewage disposal system require any changes encountered during installation or for any other reason, Technical Inspection Services must be notified, in writing, and must approve the changes. All systems are subject to an audit and must remain uncovered for 3 full business days after the Inspector is in receipt of the Notification of Installation form.

Approvals are valid for a period of 12 months, are not transferable and may be subject to regulatory changes. Expansion beyond the above noted estimated daily sewage flow may require a new approval. Applications are required for all expansions of commercial facilities and those licensed or requiring a licence for food-service premises under the Public Health Act.

AVIS IMPORTANT

S'il est nécessaire d'apporter des modifications à la conception et à l'emplacement du système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées rencontrées pendant l'installation, ou pour toute autre raison, la Direction des Services d'inspection technique doit en être informée par écrit et elle doit approuver ces modifications. Tous les systèmes étant assujettis à une vérification et doit rester ouvert pendant trois jours ouvrables après que le bureau approprié de l'inspecteur ait reçu le formulaire d'avis d'installation.

L'approbation d'une demande est valable pour une période de 12 mois, elle ne peut pas être transférée et est susceptible d'être modifiée. Un agrandissement qui cause un débit d'eaux usées plus élevé que le montant noté peut exiger une nouvelle demande. Si un établissement est utilisé à but commerciale ou comme un local destiné aux aliments en vertu de la Loi sur la santé publique, une demande doit être remplie.

Inspector Inspecteur		Date Daté	2026/01/02
Chief Plumbing Inspector (if required) L' inspecteur plombier en chef (si requis)		Date Daté	

Accès Rue Jacob et lot / jacob street access and lot.

