

**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 26-1128

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Oscar Chappe
Planner / Urbaniste



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

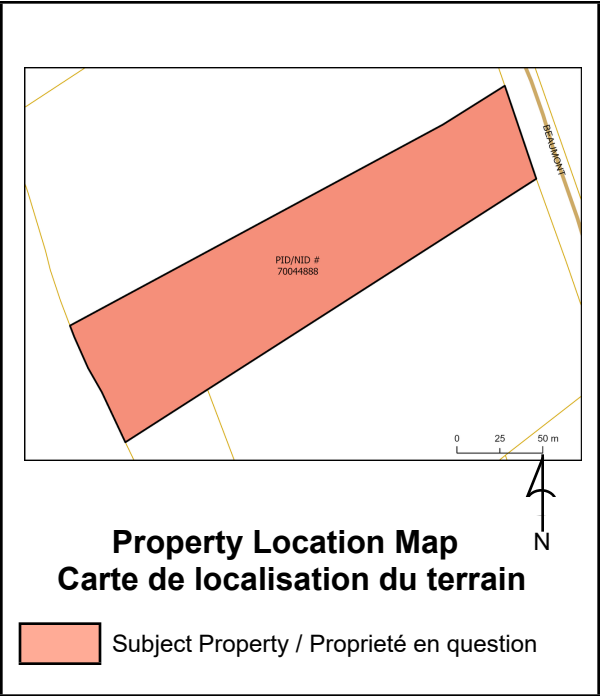
Paul David Leger

Landowner / Propriétaire :

Paul David Leger

Proposal / Demande :

Demande pour installer un camp sur la propriété localisé au
256 Rue Beaumont / *Request to install a camp on the property
located at 256 Beaumont Street*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70044888

Lot Size / Grandeur du lot: 1.8 ha

Location / Endroit :

RUE BEAUMONT STREET, Village of Memramcook / Village de Memramcook

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR / DR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usage des environs : Habitations familiales / *Surrounding uses: Single-family dwellings,*

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

Municipal Servicing / Services municipaux:

Services privés / *Private servicing*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Beaumont Street (public street)

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 soulevée / *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: Bon matin,*

Voici nos commentaires : Nous n'avons aucune préoccupation en ce qui concerne le drainage et la propriété n'est pas raccordée aux services municipaux d'eau et d'égout. Nous confirmons également

que la portion de la rue Beaumont desservant cette propriété est entretenue (maintenue). Merci, / Good morning,

Here are our comments: We have no concerns regarding drainage, and the property is not connected to the municipal water and sewerage services. We also confirm that the section of Beaumont Street serving this property is maintained. Thank you,

Discussion

Une demande a été reçue afin de construire un camp à usage saisonnier sur la propriété portant le NID 70044888. Le bâtiment proposé, dont l'aire de plancher est inférieure à 58 mètres carrés, correspond à la définition réglementaire d'un camp puisqu'il est destiné exclusivement à une utilisation saisonnière et temporaire. La propriété est située dans la zone Développement des ressources (DR). Conformément aux articles 8.1 et 10.24 du Plan rural du Village de Memramcook, un camp destiné à un usage de villégiature saisonnier est permis dans cette zone, sous réserve des modalités et conditions que peut imposer le Comité de révision de la planification du Sud-Est. / An application was received to construct a seasonal camp on the property bearing PID 70044888. The proposed building, which has a floor area of less than 58 square metres, meets the regulatory definition of a camp, as it is intended exclusively for seasonal and temporary use. The property is located in the Resource Development (RD) Zone. In accordance with sections 8.1 and 10.24 of the Village of Memramcook Rural Plan, a camp intended for seasonal recreational use is permitted in this zone, subject to any terms and conditions that may be imposed by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee.

Le projet respecte le principal critère d'implantation applicable aux camps dans la zone DR. L'article 8.1 (5) exige qu'un camp soit situé à au moins 100 mètres de toute route entretenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale. Selon le plan de localisation soumis, le camp proposé serait implanté à plus de 100 mètres de la portion entretenue de la rue Beaumont et serait ainsi suffisamment en retrait de la voie publique. / The proposal meets the principal siting requirement applicable to camps in the RD Zone. Section 8.1(5) requires a camp to be located at least 100 metres from any maintained collector, arterial or provincial road. According to the submitted site plan, the proposed camp would be located more than 100 metres from the maintained portion of Beaumont Street and would therefore be sufficiently set back from the public road.

Les politiques 15.1.3 et 15.1.4 du Plan rural prévoient que les camps doivent être implantés en harmonie avec les aires environnementales et de manière à minimiser les impacts néfastes sur l'environnement. Plus généralement, les politiques 7.1.2 et 7.1.4 visent à protéger l'environnement dans son ensemble et à encadrer les aménagements réalisés dans les secteurs écologiquement sensibles. La politique 7.1.8 permet également d'exiger la délimitation d'une terre humide lorsqu'un projet d'aménagement est situé à proximité de celle-ci. / Policies 15.1.3 and 15.1.4 of the Rural Plan provide that camps should be established in harmony with environmental areas and in a manner that minimizes adverse environmental impacts. More generally, policies 7.1.2 and 7.1.4 seek to protect the environment as a whole and regulate development within environmentally sensitive areas. Policy 7.1.8 also allows a wetland delineation to be required when a proposed development is located near a wetland.

Dans le cas présent, le camp serait implanté sur un vaste lot vacant et boisé, à plus de 400 pieds, soit environ 122 mètres, de la terre humide identifiée. Cette distance dépasse largement la zone provinciale de 30 mètres à l'intérieur de laquelle les travaux susceptibles de modifier une terre humide ou ses abords sont normalement assujettis à un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide. L'éloignement proposé contribue donc à réduire les risques d'incidence sur la terre humide et cadre avec les objectifs de protection environnementale du Plan rural, pourvu que le chemin d'accès et l'ensemble des travaux connexes demeurent également à l'extérieur de cette zone. / In the present case, the camp would be situated on a large vacant wooded lot, more than 400 feet, or approximately 122 metres, from the identified wetland. This distance substantially exceeds the provincial 30-metre area within which work that may alter a wetland or its surroundings is normally subject to a Watercourse and Wetland Alteration Permit. The proposed separation therefore helps reduce the potential for impacts on the wetland and is consistent with the environmental protection objectives of the Rural Plan, provided that the access road and all related site work also remain outside this area.

Compte tenu de la vocation saisonnière du projet, de la superficie du bâtiment, de son emplacement dans

la zone DR, de son retrait important par rapport à la portion entretenue de la rue Beaumont et de son éloignement de la terre humide identifiée, la Commission estime que l'emplacement proposé est approprié pour l'implantation d'un camp et que la demande est conforme aux principes et propositions applicables du Plan rural. / Considering the seasonal nature of the proposal, the floor area of the building, its location in the RD Zone, its significant setback from the maintained portion of Beaumont Street and its distance from the identified wetland, the Commission is of the opinion that the proposed location is appropriate for a camp and that the application is consistent with the applicable principles and proposals of the Rural Plan.

Public Notice / Avis public

Les avis ont été envoyés à 100m autour du lot portant le NID 70044888 le 11 août 2026 / *Notices were sent on August 11, 2026, to all properties located within 100 metres of PID 70044888.*

Legal Authority / Autorité légale

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

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*

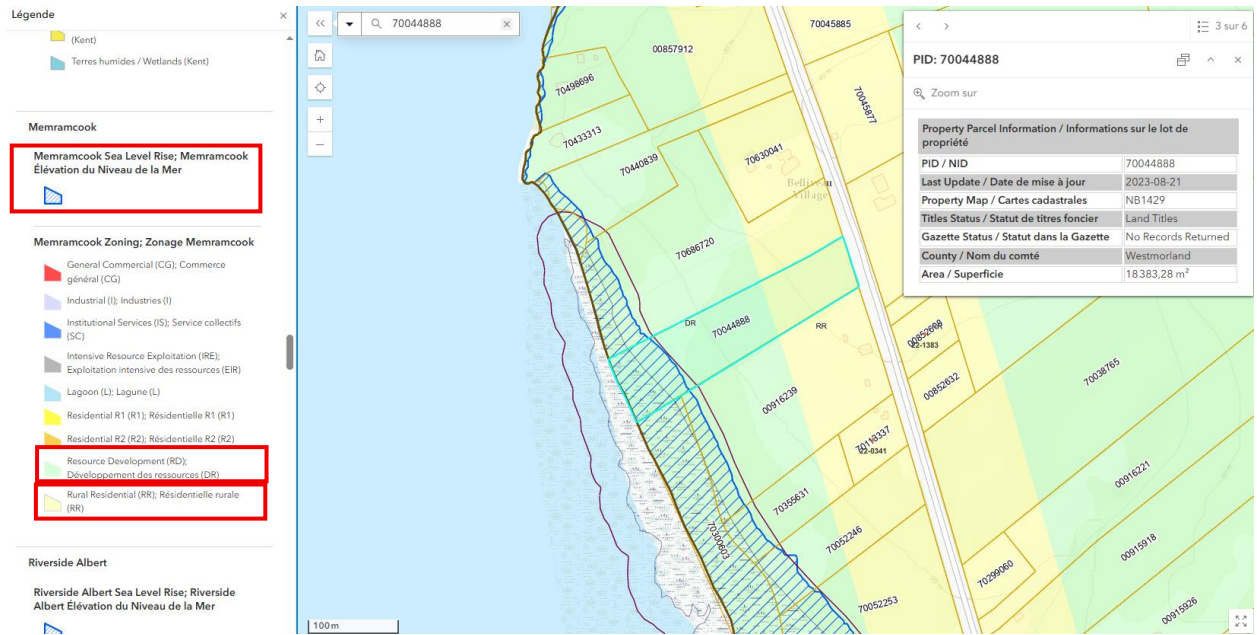
b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public. / *the health, safety and welfare of the general public.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le CRP APPROUVE l'usage conditionnel proposé pour la propriété située au 256 Rue Beaumont à Memramcook, NID 70044888, 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 256 Beaumont Street, Village of Memramcook, PID 70044888, 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 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.*

Zonage / Zoning



Plan du Site / Site plan

image001.png

Open with

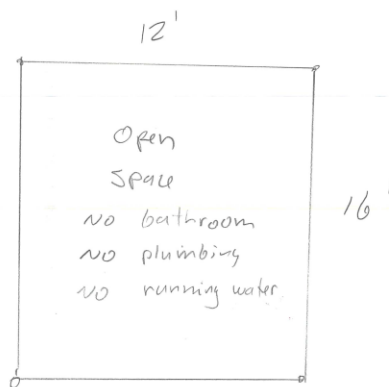


Photo du site / Site Photo



Plan d'étage / Floor Plan

Floor plan



Height

13' from grade
to peak.

David Lajoie
27 juil 2026