

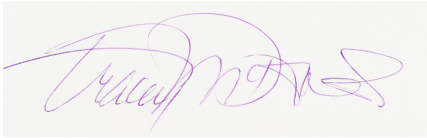
Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est
Wednesday, December 17, 2025 / Le mercredi 17 décembre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Approval / Approbation temporaire

File number / Numéro du fichier 25-1893

From / De :



Tracey McDonald
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de
planification/Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

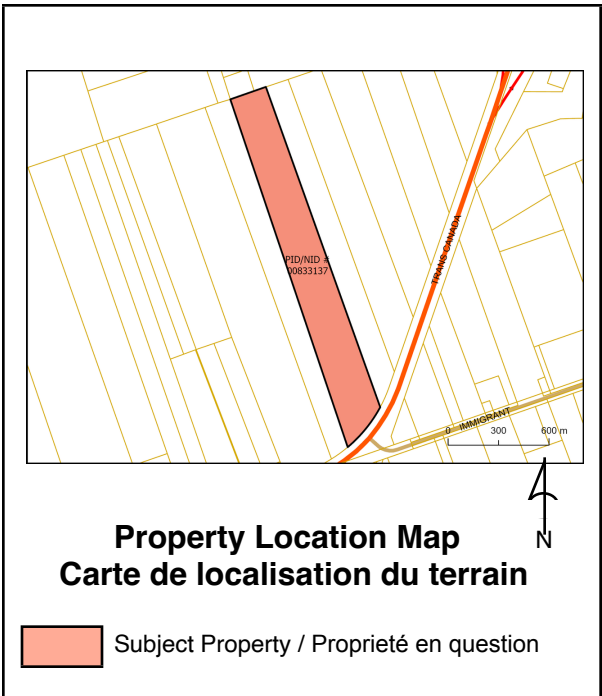
Nolan Chase Northern Construction Inc

Landowner / Propriétaire :

Rodney Lucci

Proposal / Demande :

To establish a temporary asphalt plant on the property during
the Confederation Bridge repaving project. / *Pour établir une
usine d'asphalte temporaire sur la propriété dans le cadre du projet
de resurfçage du pont de la Confédération.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00833137

Lot Size / Grandeur du lot: 51.07 hectares

Location / Endroit :

Highway 16, Rural Community of Strait Shores / Communauté rurale de Strait Shores

Current Use / Usage présent :

Gravel Pit / *Gravière*

Zoning / Zonage :

Rural (R), Limited Access (LA) zone

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use: woodland & rural uses / *Usage des environs :* région boisée et usages ruraux

Surrounding Zone: Rural & Limited Access / *Zonage:* rurale et accès limitée

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Highway 16 / Resource Access Road

Policies / Politiques

N/A / S.O.

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

The Tantramar Rural Plan Regulation states as follows: / *Selon le Règlement du plan rural de Tantramar:*

3.1.3 The Planning Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit: / *La Commission d'aménagement peut, selon les modalités et conditions qu'elle juge appropriées,*

(a) Authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this Regulation; and / *autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement normalement interdit par le présent règlement;*

(b) Require the termination or removal of a development authorized under clause a) at the end of the authorized period. / *exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé à l'alinéa a) à l'expiration de la période d'autorisation.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Correspondance with the Department of Transportation and Infrastructure has confirmed that, as the asphalt plant will be accessing the property via the existing "Resource Access Road", a controlled access permit is not required. / *La correspondance avec le ministère des Transports et de l'Infrastructure a confirmé que, puisque l'usine d'asphalte accédera à la propriété par le chemin existant « route d'accès de ressources », aucun permis d'accès contrôlé n'est requis.*

The applicant has applied to the Department of Environment and Local Government for the necessary approvals to operate a Mobile Asphalt Plant. / *Le requérant a présenté une demande au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir les approbations nécessaires pour exploiter une usine d'asphalte mobile.*

Discussion

A temporary use request was submitted in November 2025 by Northern Construction Inc. to operate a temporary asphalt plant on the property located on Highway 16, known as PID 00833137, and owned by Rodney Lucci. / *Une demande d'usage temporaire a été soumise en novembre 2025 par Northern Construction Inc. afin d'exploiter une usine d'asphalte temporaire sur la propriété située le long de l'autoroute 16, connue sous le NID 00833137 et appartenant à Rodney Lucci.*

The temporary asphalt plant is to be placed on an existing gravel pit property in order to prepare asphalt for the resurfacing of the Confederation Bridge. Operation of the asphalt plant from this location allows for the operation to occur in close proximity to the work being done, and limits the amount of transportation necessary for the asphalt. The mobile asphalt plant would be operational for a maximum of 2 months between May 2026 - December 2026. This will allow a buffer of time should delays in the project occur from weather or other unforeseen construction issues. / *L'usine d'asphalte temporaire serait installée sur une gravi ère existante afin de produire l'asphalte requis pour le resurfaçage du pont de la Confédération. L'exploitation de l'usine à cet emplacement permet de situer les opérations à proximité immédiate des travaux, ce qui réduit de manière significative le transport nécessaire de l'asphalte. L'usine d'asphalte mobile serait opérationnelle pour un maximum de deux mois entre mai*

2026 et décembre 2026, ce qui fournit une marge de manœuvre en cas de retards causés par des conditions météorologiques défavorables ou d'autres problèmes de construction imprévus.

The site plan also indicates that the proposed location of the temporary asphalt plant meets the provincial setback guidelines from property lines, watercourses, wetlands, etc. / *Le plan de localisation démontre également que l'emplacement proposé de l'usine d'asphalte temporaire respecte les lignes directrices provinciales en matière de marges de retrait minimales vis-à-vis des limites de propriété, des cours d'eau, des terres humides, etc.*

The "Approval to Operate" issued by DELG regulates the setup and operation of the temporary asphalt plant. The applicant must meet all requirements and obtain necessary approvals prior to operation. / *L'autorisation d'exploitation délivrée par le MEGL régit l'installation et le fonctionnement de l'usine d'asphalte temporaire. Le requérant doit satisfaire à toutes les exigences et obtenir toutes les approbations nécessaires avant le début des opérations.*

Public Notice / Avis public

Public notices were sent to neighbouring property owners within 100m on December 3, 2025. / *Le 3 décembre 2025, on a envoyé des avis publics aux propriétaires voisins situés à moins de 100 m de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

Section 53(2) of the Community Planning Act provides the Minister the ability to include temporary uses within a rural plan. The Tantramar Rural Plan regulation, has provided this authority in section 2.3 : / *L'article 53(2) de la Loi sur l'urbanisme confère au ministre le pouvoir d'inclure des usages temporaires dans un plan rural. Le Règlement du Plan rural de Tantramar prévoit cette autorité à la section 2.3 :*

2.3 Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *La Commission peut, sous réserve des modalités et conditions qu'elle juge appropriées :*

(a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this Regulation; and / *autoriser, pour une période temporaire n'excédant pas un an, un aménagement autrement prohibé par le présent règlement;*

(b) require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period. / *exiger la cessation ou l'enlèvement d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa (a) à la fin de la période autorisée.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee that the application from Northern Construction for a temporary asphalt plan be approved subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud-Est d'approuver la demande faite par Northern Construction pour une usine d'asphalte temporaire, sous réserve des conditions suivantes :*

1. that the temporary asphalt plant be permitted to operate for a period of up to 1 year from the time of approval. / *que l'usine d'asphalte temporaire soit autorisée à fonctionner pour une période maximale d'un an à compter de la date d'approbation;*

2. that the applicant follow the operational requirements of the Department of Environment and Local Government and receive all necessary approvals prior to commencement of operations. / *que le requérant se conforme aux exigences opérationnelles du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et obtienne toutes les approbations nécessaires avant le début des opérations.*

Note: This report was written in english 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.*

Location / *Emplacement*

Highway 16 (PID/NID 00833137)

Strait Shores

Date: 28/11/2025

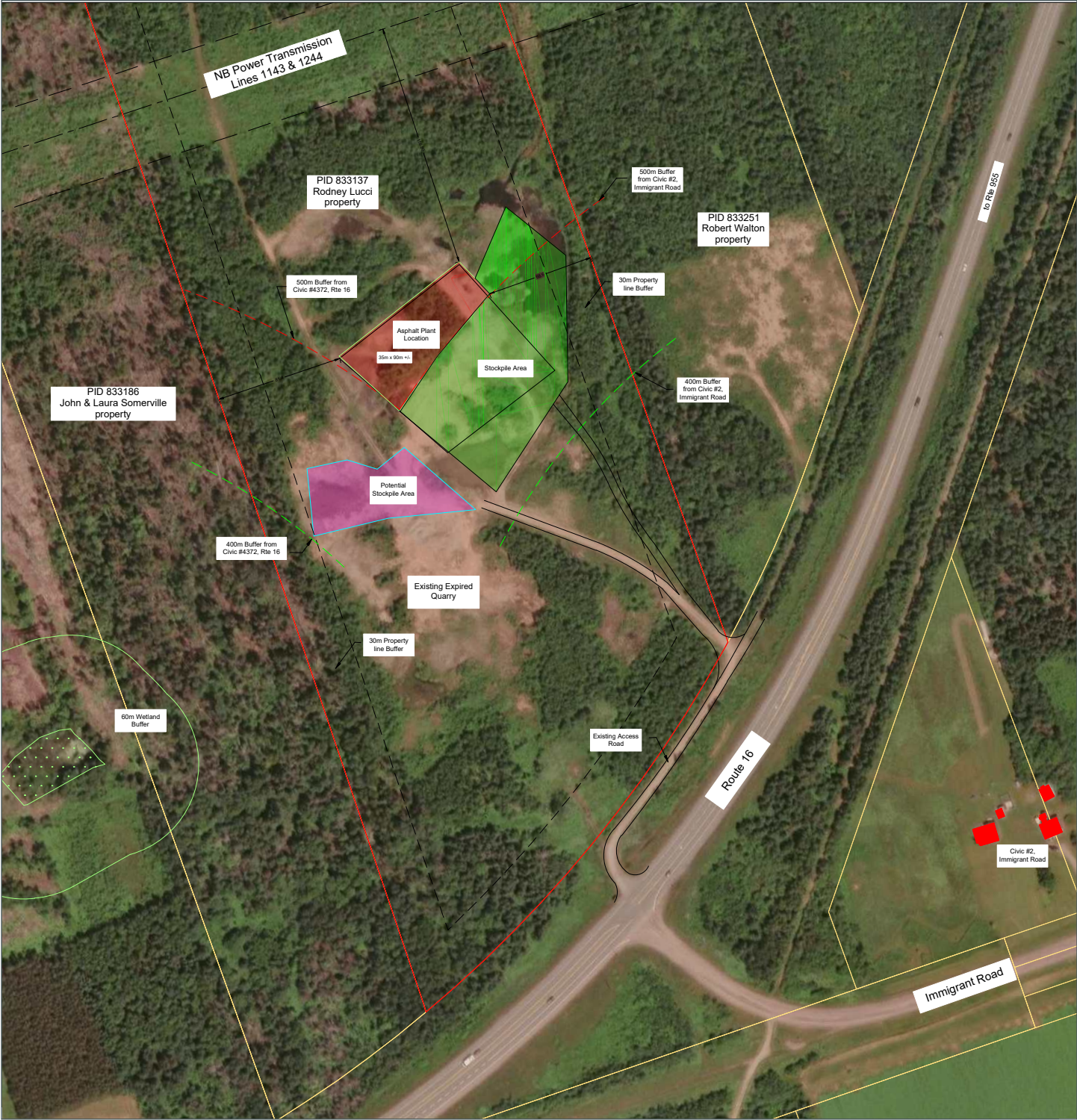


Zoning / Zonage



Rural (R) Zone / Zone rurale (R)

Site Plan / Plan du site



DTI Confirmation / Confirmation du MTI

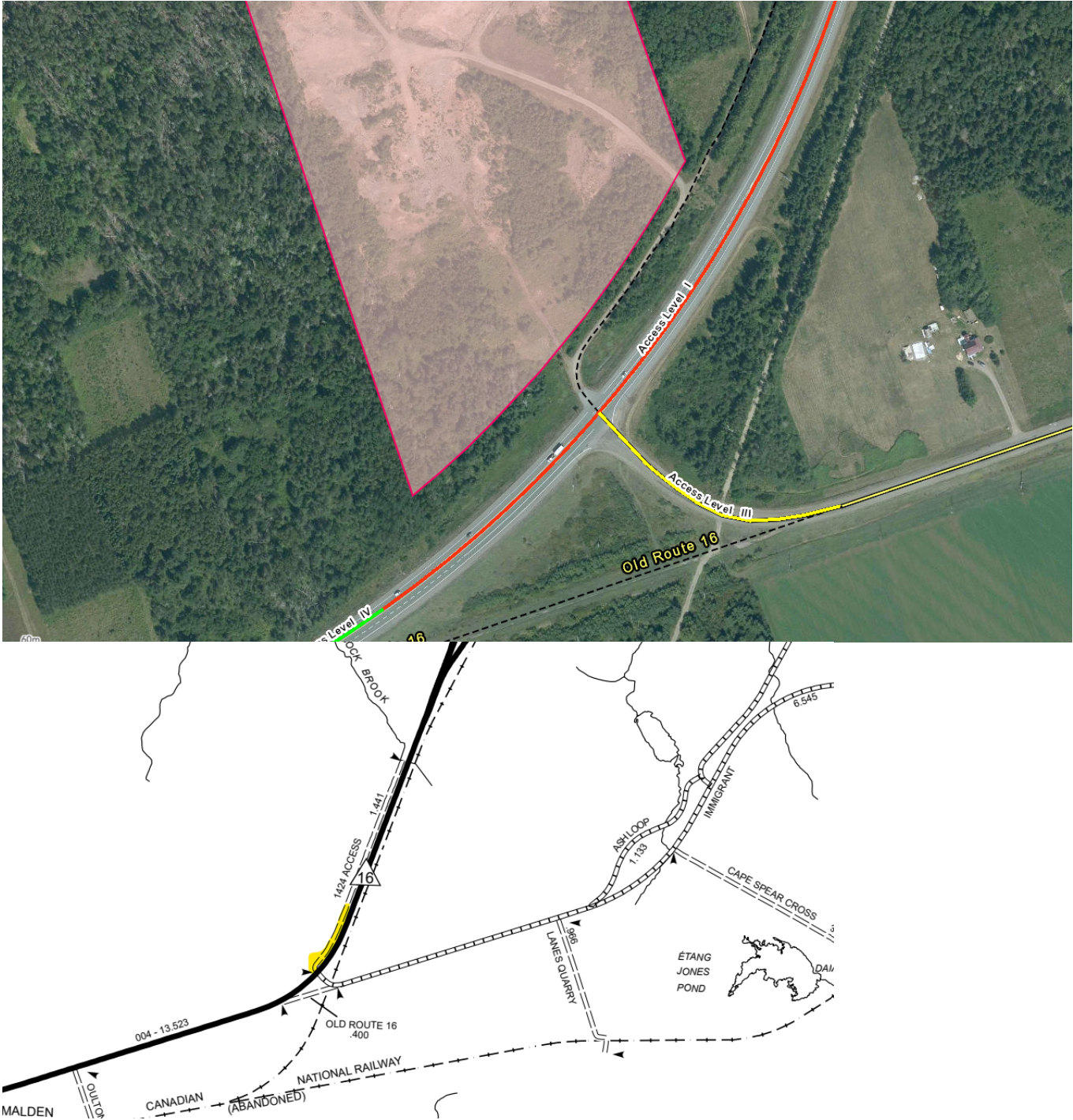
Friday, November 14, 2025 at 3:39:00 PM Atlantic Standard Time

Subject: RE: access on Route 16 for temporary asphalt project
Date: Monday, September 22, 2025 at 2:00:47 PM Atlantic Daylight Time
From: McDonald, Lindsay (DTI/MTI)
To: CHASE Nolan
Attachments: image001.png, image008.png, image010.png, image011.png, image012.png, image013.png, image014.png, image015.png, image002.png, image003.png, image004.png

Good afternoon Nolan,

Is it safe to assume that you will be using the existing access road and not installing any new accesses to Mr. Lucci’s property?

The reason I ask is because as you can see in the picture below there is an existing ‘Resource Access Road’ into the property, since this is a designated road you actually do not need a controlled access permit to gain access to the property.



Site Photos / *Photos du site*



Access to PID 00833137

Google Earth photo 2025-07



Intersection of Immigrant Road and Route 16
 View directly across from access to PID 00833137

Google Earth photo 2025-07

Site Photos / *Photos du site*

