



Comité de révision de la planification de Beaubassin
Rapport du personnel
Zoning By-law Amendment / Amendement à l'Arrêté de zonage

Objet : Rezonage de RR à EIR

Numéro du fichier maître: 15-186

Date du réunion: Wednesday, June 17, 2015

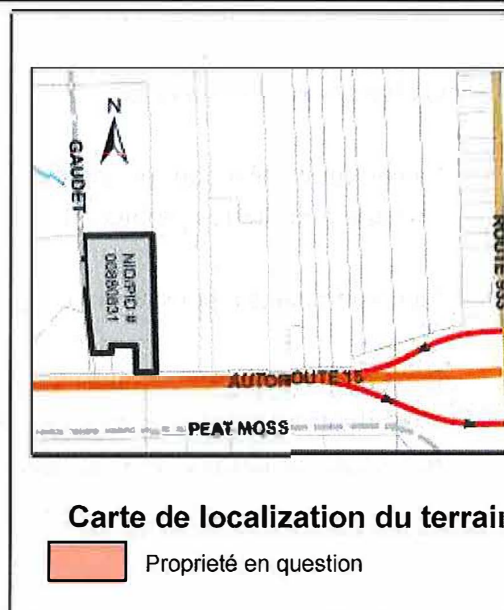
De : Kirk Brewer, Urbaniste

Information générale

Requérant: Marcel Léger

Propriétaire: Joseph Francis Léger

Demande: Rezoner la propriété ayant NID 00880831 de RR - résidentielle rurale à EIR - exploitation intensive des ressources afin d'aménager une carrière.



Information du site

Endroit: Rue Gaudet, Grand Barachois, Communauté Rurale Beaubassin-Est

NID: 00880831

Grandeur du lot: 5.16 ha/ 13 acres

Usage présent: Vacant

Zonage: RR

Usage futur: Carrière

Usage des environs & Zonage:

Résidentielle rurale, développement des ressources, exploitation intensive des ressources, autoroute

Services municipaux:

Non

Accès/Sortie: Rue Gaudet/ Route 133

Politiques de plans municipaux

F) Préservation de l'environnement

La communauté a pour principe de maintenir et d'assurer une meilleure qualité de vie des résidents, de préserver la beauté naturelle de l'environnement et de protéger ce dernier des nuisances.

Il est proposé que les usages liés au commerce, à l'industrie et aux ressources naturelles, et qui ont un impact négatif sur l'environnement naturel de la Communauté rurale Beaubassin-est aient des plans de réhabilitation et de mitigation afin de protéger et de maintenir la qualité de vie des résidents, de contrôler les émissions polluantes et de préserver la beauté naturelle de l'environnement.

G) Ressources naturelles

La communauté a pour principe d'encourager les activités liées aux ressources naturelles, tout en conservant les terres propices au développement pour les générations futures.

La communauté a pour principe de diversifier les usages liés à l'exploitation des ressources naturelles.

Il est proposé que les activités liées aux gravières et/ou les sablières aient un plan de site, un plan de réhabilitation, un plan de drainage ainsi qu'un plan de mitigation afin que les activités ne nuisent pas à la qualité de vie des résidents actuels et futurs.

Réglementations de l'arrête de zonage

8.2(5) Tous sites d'extraction ainsi que tous plan maitre doit répondre aux normes suivants:

- a) Aucune extraction ne peut être effectuée à moins de 30 mètres de toutes sources hydrographiques;
- b) L'opérateur doit maintenir libre de poussière, les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux;
- c) Être à une distance minimale de 10 mètres de ses limites de propriété, de 100 mètres du chemin et de 150 mètres d'une habitation existante;
- d) Les entrées principales pour le site doivent avoir une barrière pour contrôler l'accès au site;
- e) Ériger des enseignes à chaque entrée (entrée principale, entrée secondaire, piste et/ou sentier, etc.) portant le mot "Danger" et indiquant la nature de l'opération et l'interdiction d'intrusion sur la

propriété;

f) Maintenir des pentes sécuritaires égale ou inférieur à 35%;

g) Toutes eaux de surface du site doivent être contenu à l'intérieur des limites du site, toutefois les eaux courant à l'extérieur du site doivent passer par des bassins de sédimentation;

h) Lorsque les opérations d'extraction on cessé, tous les débris doivent être enlevés du site et le processus de réhabilitation doit être complété.

Consultations internes et externes

Le personnel ont fait des consultations internes entre les urbanistes.

Une audience publique est prévue le 20 juillet 2015. Toute personne qui souhaite s'opposer au projet de modification de l'arrêté de zonage, ou le commenter, peut le faire à l'audience publique, ou les envoyer par poste ou téléphone

Le personnel a aussi consulté avec le directeur adjoint du Ministère du Transports et Infrastructure. Il dit que:

1) le Ministère n'améliora pas la rue Gaudet pour accommoder un rezonage;

2) la première partie de la rue Gaudet est classifiée comme rue publique maintenue, qui exige l'implantation de mesures anti-poussières;

3) la deuxième partie de la rue Gaudet est classifiée comme rue publique non-maintenue. Toutes améliorations sont la responsabilité du requérant et sont assujettis à l'approbation du, et l'inspection par, l'ingénieur régional des transports;

4) ça semble que la rue Gaudet était déplacée sur les terrains adjacents, alors il y a une possibilité qu'il y aura un empiètement sur la propriété ayant NID 70180583, qui causera du dommage sur les terrains;

5) la route 15 est un autoroute à accès contrôlé, et le Ministère ne donnera pas d'accès sur la rue Gaudet.

Discussion

La propriété se retrouve au bout de la rue Gaudet dans une région boisé au bord de l'autoroute 15. Le site est loin des résidences existantes, et il y a plusieurs carrières alentours. Il y a une voie de service au sud de l'autoroute qui donne accès à la route 933 à proximité de l'autoroute, mais il n'en existe pas au

nord de l'autoroute ou se trouve le site. Donc, tous véhicules utilisant la carrière proposée faut passer par la route 133.

La première partie de l'accès proposé pour la carrière (rue Gaudet) est classifié comme une rue publique maintenue, mais présentement le seul usage sur la rue est une maison. La voie passe très proche à la maison existante - environ 5m des murs extérieurs. Il semble que la voie était couverte dans le passé par les pierres concassées bitumées (chipseal), mais la condition a dégradé pendant les années suivantes pour qu'elle ressemble plus ou moins un chemin de terre maintenant (voir photos, Annexe A).

La zone IRE du plan rural a plusieurs exigences pour la gestion des carrières, incluant des normes de retraits, les plans maîtres, la sécurité, et l'atténuation des nuisances, comme la poussière (8.2(5)(b)). La CRBe a aussi comme proposition (G) que les sites d'extraction doivent rencontrer ces exigences "afin que les activités ne nuisent pas à la qualité de vie des résidents actuels et futurs".

La proximité de la voie à la maison et la condition de la voie présentent la possibilité qu'il y aura des problématiques associées avec le bruit et la poussière, ainsi que les dommages potentiels aux propriétés adjacentes causés par des grands camions qui passeront près des limites de propriété. D'après le personnel, le condition actuel, surtout l'accès, n'est pas conforme avec l'intention du plan.

C'est la troisième fois que la Commission reçoit cette demande de rezonage: la première fois était en 1999, et la deuxième en 2009. La demande était refusée les deux fois pour les raisons énumérées ci-dessus - la proximité de l'accès à la maison existante ainsi que les préoccupations concernant la poussière. L'ancienne Commission d'aménagement de Beaubassin a suggéré que les inquiétudes pourraient être réglées par l'aménagement d'une voie donnant accès sur la route 933, mais ce n'était jamais fait. Les conditions du cas n'ont pas changé depuis 2009.

Autorité légale

Loi sur L'urbanisme

- 66(1)** Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur
- a) tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et
 - b) toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.
- 66(2)** Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut
- a) que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et
 - b) que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.
- 66(3)** Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.

Recommandation

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification de Beaubassin de recommander au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est de ne pas adopter ce rezonage.



Kirk Brewer, Urbaniste

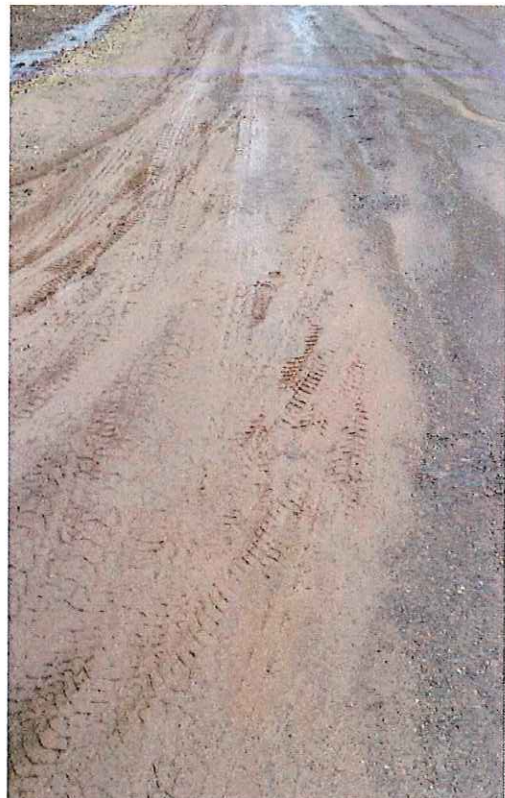


Jesse Howatt, Urbaniste

ANNEXE « A »



Photo pris à côté de l'entrée arrière de la maison



Condition actuel de l'accès