

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier : 17-163

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

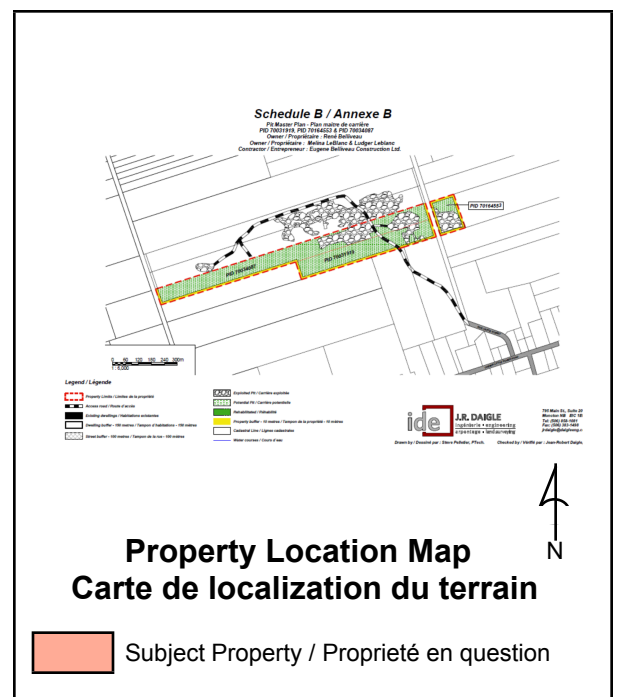
Eugene Belliveau Construction Ltd.

Landowner / Propriétaire :

Ludger Leblanc

Proposal / Demande :

To approve a master plan and rehabilitation plan and impose terms and conditions in order to exploit an existing pit. /
Approuver un plan maître et plan de réhabilitation et d'imposer des conditions afin d'exploiter un site d'extraction existant



Site Information / Information du site

PID / NID: 70034087

Lot Size / Grandeur du lot: 20 ha +

Location / Endroit :

Little Dover Rd., Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Carriere

Zoning / Zonage :

EIR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

EIR et Development des Ressources

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rue Jacob Little Dover Rd.

Policies / Politiques

Propositions

8.1.3 It is proposed that activities associated with natural resource extraction have a site plan, rehabilitation plan, drainage plan, and mitigation plan in order to not negatively impact the quality of life of existing and future residents. / *Il est proposé que les activités reliées à l'exploitation des ressources naturelles aient un plan de site, un plan de réhabilitation, un plan de drainage et un plan de mitigation afin qu'elles ne nuisent pas à la qualité de vie des résidents actuels et futurs.*

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

ZONE EIR – INTENSIVE RESOURCE EXTRACTION / EXPLOITATION INTENSIVE DES RESSOURCES

8.2(1) the land, buildings or structures shall not be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a) one or more of the following uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*
- ii) a resource extraction including water, oil, natural gas, sand, gravel, stone, peatmoss, or any other similar material for sale or commercial use subject to subsection (4) and (5) / *une activité d'extraction des ressources qui comprend l'eau, le pétrole, le gaz naturel, le sable, le gravier, l'argile, le schiste, la pierre à chaux, la tourbe ou tout autre matériau à des fins d'aménagement, de vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait sous réserve des paragraphes (4) et (5);*

8.2(4) Subject to zoning provisions, activities related to pits and quarries may be allowed by permit issued by the Regional Service Commission with the following conditions: / *Soumises à des dispositions de zonage, les activités relatives à l'extraction des ressources peuvent être autorisées par un permis délivré par la Commission de Services Régionaux avec les conditions suivantes :*

- a) All permits require a master plan, and a rehabilitation plan approved under Section 34(4)(c) of the Community Planning Act (see Schedule B for sample). Any change to the master plan must be approved under Section 34(4)(c) of the Community Planning Act; / *Tous les permis nécessitent un plan maître et un plan de réhabilitation, approuvés sous la section 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme (voir annexe B pour exemple). Toute modification portée au plan maître devra être approuvée sous la section 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme ;*
- b) The renewal of a permit is conditional to the compliance of the provisions stated in paragraphs (5) and (6), as well as in the Master Plan, the Rehabilitation Plan and the determined rehabilitation ratio (see Schedule C); / *Le renouvellement d'un permis est conditionnel à la conformité des dispositions indiquées dans les paragraphes (5) et (6), aussi bien que dans le plan maître, le plan de réhabilitation et au ratio de réhabilitation déterminé (voir annexe C) ;*
- c) Pit Permits will be valid for one year from the 1st of April of that year to the 1st of April of the next year, and shall be renewed annually, subject to the terms and conditions listed in paragraphs (5) and (6); / *Le permis sera valable pour un an, du premier avril l'année en cours au premier avril de l'année suivante, et devra être renouvelé chaque année, selon les termes et conditions listés aux paragraphes (5) et (6);*
- d) The permit fee is \$1000, except if fees are paid prior to the commencement of annual work, wherein the cost is \$500; and / *Le coût d'un permis est de 1000\$, saufs'il est payé avant le commencement du travail annuel, auquel cas le coût sera de 500\$;*

8.2(5) All extraction sites and all master plans must respect the following setbacks: / *Tous les sites d'extraction et tous les plans maîtres doivent suivre les distances de retrait minimales suivantes:*

- a) 10m from of any hydrographic source; / *30 mètres de toute source hydrographique;*
- b) 10m from any property limit; / *10 mètres des limites de la propriété;*
- c) 100m from all roads; and / *100 mètres des rues; et*
- d) 50m from any existing dwelling. / *150 mètres de n'importe quel logement existant.*

8.2(6) Extraction site operations must respect the following standards: / *L'opération des sites d'extraction doit suivre les normes suivantes :*

- a) The operator shall keep the access routes and streets free of dust while transporting the materials; / *L'opérateur doit garder les routes d'accès et les rues servant au transport de matériaux libres de toute*

poussière ;

b) The main entrances to the site shall have a barrier to control access to the site; / *Les entrées principales pour le site doivent avoir une barrière pour contrôler l'accès au site ;*

c) For public safety, signs shall be placed at each entrance (main entrance, secondary entrance, tracks and/or trails, etc.) bearing the word "Danger", the nature of the operation and a "No Trespassing" sign. Fencing may be required around part, or all of the site or pit extraction area; / *Pour la sécurité du public, des enseignes doivent être érigées 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. Une clôture peut être exigée autour d'une partie, ou de toute la zone d'extraction;*

d) The operation shall maintain safety slopes at 35% or less, unless it is demonstrated that the ground can be stabilized in such a way as to prevent landslides and erosion; / *L'opération doit maintenir des pentes de sécurité à 35 % ou moins, à moins qu'il ne soit démontré que la terre peut être stabilisée de façon à empêcher des glissements de terrain et l'érosion ;*

e) All surface water shall either be contained within the site limits, or pass through a sedimentation basin before running outside site limits; / *Toutes les eaux de surface doivent être contenues dans les limites du site, ou doivent passer par un bassin de sédimentation avant leur écoulement à l'extérieur des limites du site ; et*

f) At the time the extraction activity has permanently ceased, all debris must be removed from the site and the rehabilitation process must be completed. / *Lorsque toutes les activités d'extraction auront cessé de manière permanente, tous les débris devront être enlevés du site et le processus de réhabilitation devra être complété.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff was consulted internally / *Le personnel a été consulté à l'interne.*

Discussion

On March 2, the applicant made application for terms and conditions related to the operation of a pit. The Village of Memramcook zoned several properties to Intensive Resource Extraction during the plan review in 2016 to reflect the use of existing pit operations and including some new pits that are being considered by the landowners in the near future. The three PID's being considered today are zoned properly but have never benefited from a development permit to operate a pit. / *Le 2 Mars, le proposant a fait application pour imposer des termes et conditions relater à l'opération d'une carrière. Le Village de Memramcook a zone la propriété à Exploitation Intensive des ressources durant leur revue du plan rural en 2016 pour refléter l'usage existant de carrière et des nouvelles carrière en considérations. Les trois NID en considération sont bien zone mais qui n'ont jamais bénéficier d'un permis d'aménagement.*

The master plan has been submitted showing the access road and existing excavated areas as well as the potential pit areas. / *Le plan maître a été soumis démontrant l'accès et les zones à être exploiter.*

Normally access to the site would be controlled by a gate located at the main access to the pit, however in this case there are several adjacent properties which are also properly zoned and have existing pits. This would make it very difficult to control a single access point and would also make it nearly impossible to determine who is responsible if any unauthorized access is noticed and site cleanup is required. To add to the complexity of site control, the NB ATV Federation uses the access road as part of its trail network. / *Normalement l'accès au site serait contrôlé par une barrière placée à l'entrée du site mais dans ce cas il y a plusieurs autres carrières. Ceci fait que l'accès au site devient difficile à contrôler et déterminé qui est responsable dans le cas d'une infraction. Un autre ajout est que le club de VTT utilise l'accès comme partie de leurs sentiers.*

Taking this into consideration Staff proposes that access to the pits be controlled directly at the entrance to the excavation site and physical barriers to stop vehicular access be used along the hauling road.

These could be either a fence, boulders, logs, or any other object that is not readily moved. All other provisions of the by-law with regards to signs, water runoff, and safe slopes apply with no modification. / *Prenant tout ceci en considération le personnel recommande que l'accès au site soit contrôlé directement à l'entre ou l'exploitation a lieu et que des objet physique soit mis le long du chemin empêchant l'accès aux site d'extraction autre que en passant par la barrière d'accès. Tout autre provision de l'arête en ce qui traite des enseignes, l'eau, ou les pentes secrétaire s'appliquent sans modifications.*

Based on arial photos taken in 2011 the extent of the existing pit would require a rehabilitation ration of 1.2 : 1 / *D'après les photo aériens pris en 2011 la carrière existant nécessite un ratio de réhabilitation de 1.2:1*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

The Community Planning Act allows Council to permit certain uses, subject to conditions imposed by the Planning Review and Advisory Committee, within the Zoning By-law: / *La Loi sur l'urbanisme permet au Conseil de permettre certaines utilisations, sous réserve des conditions imposées par le Comité de révision de la planification, dans l'arrêté de zonage:*

34(4) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, a zoning bylaw may... / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, bâtiments et constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, un arrêté de zonage peut...*

(c) prescribe particular purposes therefor / *désigner les fins particulières*

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

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or commission where compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *qui peuvent être interdites par le comité consultatif ou la commission lorsqu'on ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il soit satisfait aux conditions prescrites en vertu du sous-alinéa (i).*

34(5) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

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

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the master plan and rehabilitation plan for the operation of the existing quarry located on Little Dover Rd., Village of Memramcook, Westmorland County, (PID 70034087, 70031919, 70164553 and a portion of PID 70155403) **BE APPROVED** subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que l'approbation du plan maitre et plan de remise en état*

*pour l'exploitation de la carrière situé au ch Little Dover Rd, Village de Memramcook, comté de Westmorland (NID 70034087, 70031919, 70164553 et une portion de NID 70155403) **SOIT** **APPROUVÉ** sous réserve des conditions suivantes:*

- 1) The standards stated in article 8.2 of the Memramcook rural plan are met; / *Les normes mentionnées à l'article 8.2 ;*
- 2) The 1.2:1 coefficient of restoration is respected; / *Le coefficient de remise en état de 1.2:1 est respecté;*
- 3) Signage in accordance with Article 8.2 of the Memramcook rural plan are placed prior to issuing permits; / *Un enseigne conforme à l'article 8.2 du Règlement établissant un plan rural de Memramcook est installé à chaque entrée avant le début des travaux; et*
- 4) A barrier is installed at the entrances before work begins, and physical barriers be used to control access to the site being exploited without limiting access along the hauling road. / *Une barrière est installé aux entrées du site avant de débiter les travaux. et des barriere physique soit instalé le long du chemin sans limite l'access aux chemin.*

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.*