

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, January 24, 2018 / Le mercredi 24 janvier, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier : 18-001

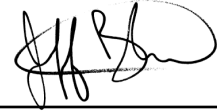
From / De :



Nicolas Landriau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

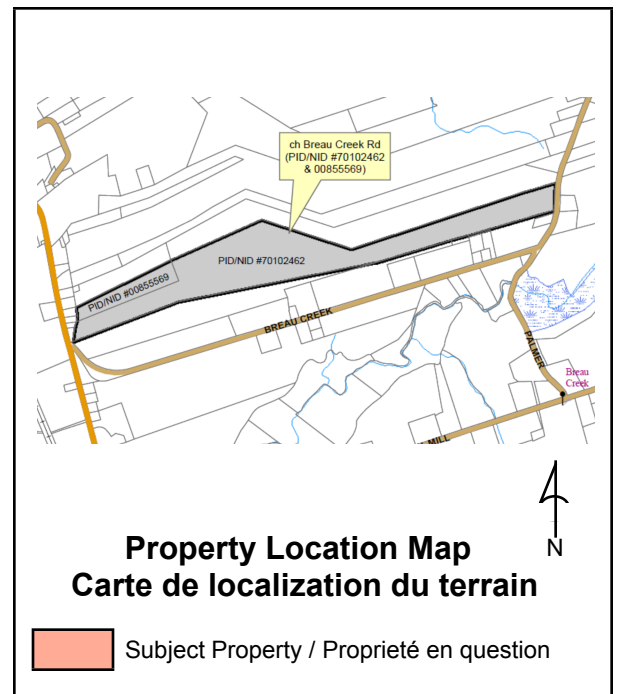
Dan Leblanc Val's Construction Ltd.

Landowner / Propriétaire :

Dan Leblanc Val's Construction Ltd.

Proposal / Demande :

Operate a pit subject to terms and conditions / *Exploitation
d'une pit sujet à termes et conditions.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00855569 / 70102462

Lot Size / Grandeur du lot: 2.43H / 24.28H

Location / Endroit :

Chemin royal, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Terrain vacant, pit

Zoning / Zonage :

RR/EIR/DR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Terrain Vacant et pit / zonage Résidentiel Rural, Exploitation intensive des ressources et Développement des ressources

Municipal Servicing / Services municipaux:

none

Access-Egress / Accès/Sortie :

Breau Creek road

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 request was reviewed internally by development officers. / *Le projet a été revu à l'interne par les agents d'aménagement.*

Discussion

On January 2nd 2018, the proponent submitted an application to impose terms and conditions related to the operation of a removal site. The Village of Memramcook zoned a portion of the properties as part of the Intensive Resource Development Zone during the rural plan review that took place in 2016 to reflect an existing resource development use and take into account the new uses. Both PID being considered are properly zoned, but they were never given a development permit. / *Le 2 janvier 2018, le proposant a fait application pour imposer des termes et conditions reliées à l'opération d'un site d'extraction. Le Village de Memramcook a zoné une portion des propriétés Exploitation Intensive des ressources durant la revue du plan rural en 2016 pour refléter un usage existant de site d'extractions et prendre les nouvelles en considérations. Les deux NID en considération sont bien zonés mais n'ont jamais bénéficié d'un permis d'aménagement.*

The master plan submitted shows the access and the areas that will be developed. / *Le plan maître a été soumis démontrant l'accès et les zones à être exploitées.*

This property is part of a group of quarries located behind the residences along Royal and Breau Creek roads. The area closest to the residences is already developed. The potential development is located in the area further away from the existing residences. Therefore, the quarry will have very little impact on the neighboring properties. There is an existing private access road from Breau Creek Road across the lots bearing PIDs 00907428 and 70102470 which leads to the site, and the properties are used for resource development and commercial purposes. / *Cette propriété fait partie d'un ensemble de gravières située à l'arrière des résidences le long du chemin Royal et Breau Creek. La partie la plus proche des résidences est déjà exploitée. L'exploitation potentielle est située dans la partie la plus éloignée des résidences existantes. Par conséquent, la gravière n'aura presque pas de répercussions sur les propriétés voisines. Il y a une voie d'accès privée existante depuis le chemin Breau Creek à travers les PID 00907428 et 70102470 qui mène au site et les propriétés sont utilisées aux fins d'exploitation des ressources et de commerce.*

In addition to the general rules established by the zoning by-law section 8.2 relating to the proximity of the other extraction site, it will be necessary to define the extraction site and who is responsible for the site. This can be accomplished by limiting the access points with a gate and by blocking any other forms of access either with rocks, a fence or a berm. This should be in place and verified by a development officer before an extraction permit is issued. / *En plus des règles générales établies par la section 8.2 de l'arrêté de zonage concernant la proximité d'un autre site d'extraction, il va falloir définir le site d'extraction et qui en est responsable. Ceci peut être accompli en limitant les points d'accès avec une barrière et en bouchant tout autre moyen d'accès soit avec des roches, une clôture, ou une berme. Ceci devrait être en place et vérifié par un agent d'aménagement avant qu'un permis d'extraction soit donné.*

According to aerial pictures taken in 2011, the existing quarry needs a rehabilitation ratio of 5.4:1. / *D'après les photos aériennes prises en 2011, la carrière existante nécessite un ratio de réhabilitation de 5.4:1*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres 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 respectfully recommends that the approval of the master plan and the rehabilitation plan for the quarry operation located on Breau Creek Rd (PID 70102462 and PID 00855569) in the Village of Memramcook, in Westmorland County, BE APPROVED subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que l'approbation du plan maître et plan de remise en état pour l'exploitation de la carrière situé au ch Breau Creek Rd, PID 70102462 et 00855569 Village de Memramcook, comté de Westmorland 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 5.4:1 coefficient of restoration is respected; / *Le coefficient de remise en état de 5.4:1 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. / *Une barrière est installé aux entrées du site avant de débiter les travaux. et des barrières physiques soient instalées pour contrôler les accès au site d'exploitation.*

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.*