

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 27, 2018 / Le mercredi 27 juin, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Temporary Use Application / Application pour une usage temporaire

**File number / Numéro du fichier :** 18-731

**From / De :**

Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

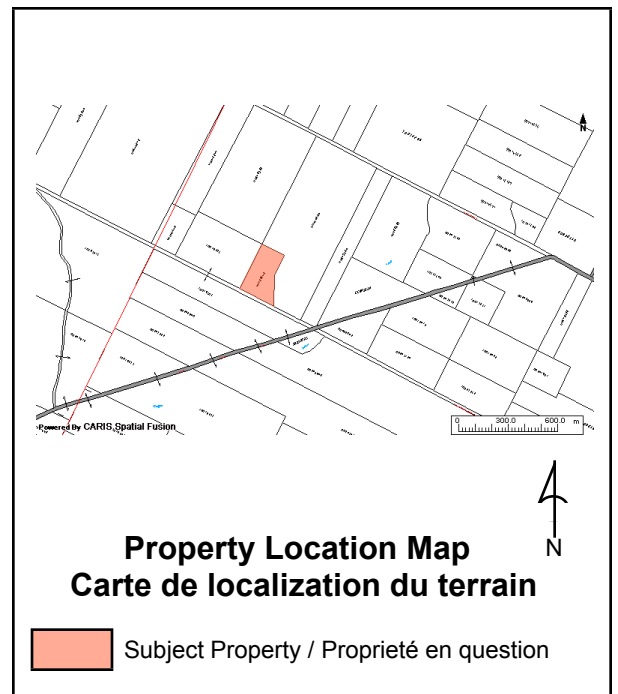
Chapman Brothers

**Landowner / Propriétaire :**

Beale and Inch Construction

**Proposal / Demande :**

To locate a temporary asphalt plant on the property during TCH repaving project in Aulac/Memramcook areas. / *De placer une installation d'asphalte sur la propriété lors du projet de repavage TCH dans les régions de Aulac/Memramcook.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70066873

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3.56 ha (8.79 acres)

**Location / Endroit :**

Walker Road, Town of Sackville / Ville de Sackville

**Current Use / Usage présent :**

Pit/Quarry / *carrières*

**Zoning / Zonage :**

Rural Residential

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

Rural Residential

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Woodland, pits & quarries, conservation / *Région boisée, carrières, conservation*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

No municipal services are available. / *Aucuns services municipaux sont disponibles.*

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Walker Road

## **Policies / Politiques**

The following Municipal Plan policies speak to the intent of resource activities occurring in the Rural Residential Zone: / *Les politiques du Plan municipal suivantes explique l'intention des activités de ressources se produisant dans la Zone rurale résidentielle :*

**3.2.4.1** It is a policy that a wide range of rural resource uses shall be permitted including agricultural, forestry, aquaculture and renewable energy, including wind turbines. / *Une vaste gamme d'utilisations de ressources rurales seront permises, incluant agricole, forestière, aquaculture et énergie renouvelable, incluant les éoliennes.*

**3.2.4.7** It is a policy that pits quarries and mineral extraction activities which are more appropriately located in rural areas shall be permitted subject to review by the Planning Review and Adjustment Committee and subject to any conditions that may be imposed by the Committee. ... / *Les carrières et les activités d'extraction qui sont situées plus adéquatement dans les régions rurales seront permises sujet à une évaluation par le Comité de révision de la planification et sujet à toute condition qui pourrait être imposée par le Comité.*

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

Under the rural residential zone, there are a number of uses which are permitted ranging from low density residential to pits and quarries. / *Dans une zone rurale résidentielle, il y a plusieurs usages permis, allant d'usages résidentiels à faible densité jusqu'aux carrières et aux gravières.*

Temporary Asphalt plants are not a listed permitted use. / *Les installations d'asphalte temporaire ne sont pas incluses dans la liste d'utilisations permises.*

Therefore, the applicant is applying for a temporary use to permit a use otherwise prohibited by the By-law for a 2-month period. / *C'est pourquoi le requérant fait une demande pour une utilisation temporaire afin de permettre une utilisation autrement interdite par l'Arrêté pour une période de 2 mois.*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The CAO, Manager of Corporate Projects, Fire Chief and Town Engineer were consulted regarding this proposal. There were no concerns raised, however the Town Engineer indicated that as Walker Road is a town owned road, any damage that occurs to the road as a result of this use will be required to be fixed at the expense of the applicant. / *Le Gestionnaire municipal, le Directeur de projets entrepreneuriaux, le Chef des pompiers et l'Ingénieur municipal furent consultés concernant cette proposition. Il n'y avait aucune préoccupation, mais l'ingénieur municipal a indiqué que la rue Walker est une propriété municipale et que tout dommage reçu par cette rue résultant de cette utilisation devra être réparé à la charge du requérant.*

Staff have been in contact with the DELG. They have indicated that the proposal meets their required setbacks as it relates to the operation of a temporary asphalt plant. / *Le personnel a contacté le MEGL. Ils ont indiqué que la demande rencontre les reculs exigés puisque cela concerne l'opération d'une installation temporaire d'asphalte.*

## **Discussion**

The temporary asphalt plant is to be placed on an existing gravel pit property in order to prepare asphalt for the resurfacing of the TransCanada Highway in the vicinity of Memramcook and Aulac. Operation of the asphalt plant from this location allows for the operation to occur in close proximity to the Highway work being done, and limits the amount of transportation necessary for the asphalt. 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. / *L'usine d'asphalte temporaire sera*

*installée sur la propriété d'une carrière de gravier existante afin de préparer l'asphalte en vue du renouvellement de la couche de surface de l'autoroute transcanadienne près de Memramcook et Aulac. L'exploitation de l'usine d'asphalte à partir de cet emplacement lui permet d'avoir lieu à proximité des travaux routiers effectués, ce qui réduit le nombre de transports nécessaires de l'asphalte. En outre, le plan du site indique que l'emplacement proposé de l'usine d'asphalte temporaire respecte les lignes directrices provinciales en matière de retrait des limites de propriété, des cours d'eau, des terres humides, etc.*

As the "Approval to Operate" regulates the setup and operation of the temporary asphalt plant, staff recommend the term and condition that the asphalt plant be permitted to operate from the time of approval until August 31, 2018. This will allow a buffer of time should delays in the project occur from weather or other unforeseen construction issues. As well, a condition reflecting the Town Engineers comments surrounding repairs to Walker Road and a condition regarding following DOE regulations is recommended to be imposed. / *Comme « l'approbation d'exploitation » règlemente l'installation et l'exploitation de l'usine d'asphalte temporaire, le personnel recommande que la condition imposée consiste à permettre à l'usine d'asphalte d'être exploitée de la date de l'approbation jusqu'au 31 août 2018. De cette façon, on bénéficiera d'une certaine marge de temps en cas de retards liés au projet qui auraient lieu en raison des conditions météorologiques ou d'autres problèmes de construction imprévus. L'imposition d'une condition est aussi recommandée concernant les commentaires de l'ingénieur municipal sur les réparations de la rue Walker et sur le respect des règlements du MEGL.*

### **Public Notice / Avis public**

Public notices were sent to neighbouring property owners within 100m on June 13, 2018. / *Le 13 juin 2018, 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)(j) of the Community Planning Act provides Council the ability to include temporary uses within the Zoning B-law. The Town of Sackville Zoning By-law, has provided this authority in section 2.4 Special Powers of the Planning Review and Adjustment Committee: / *En vertu du paragraphe 53(2) (j) de la Loi sur l'urbanisme, le Conseil peut comprendre des usages temporaires au sein de l'arrêté de zonage. L'arrêté de zonage de la Ville de Sackville accorde ce pouvoir au Comité de révision de la planification dans la section 2.4 portant sur les pouvoirs spéciaux :*

“b) The Planning Review and Adjustment Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit: / *Le Comité de révision de la planification peut, sous réserve des conditions et des modalités qu'il juge appropriées :*

i) Authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this By-law; and / *autoriser pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par l'arrêté;*

ii) Require the termination or removal of a development authorized under this Subsection i) at the end of the authorized period.” / *exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement, autorisé conformément au sous alinéa (i), à l'expiration de la période autorisée. »*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends to the South East Planning Review & Adjustment Committee that the application from Chapman Brothers for a temporary asphalt plant be approved subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification Sud-Est d'approuver la demande de Chapman Brothers pour une installation temporaire d'asphalte sujet*

*aux conditions suivantes :*

**1.** that the temporary asphalt plant be permitted to operate until August 31, 2018. / *Que l'installation temporaire d'asphalte soit permise d'opérer jusqu'au 31 août 2018.*

**2.** That any damage done to Walker Road as a result of the use, is required to be repaired by the applicant at their cost. / *Que le dommage fait à la rue Walker résultant de l'utilisation doit être réparé par le requérant à ses frais.*

**3.** That the applicant follow all operational requirements of the Department of Environment and receive all necessary approvals prior to commencement of operation. / *Que le requérant respecte toutes les exigences opérationnelles du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et qu'il reçoit toutes les autorisations nécessaires avant de commencer ses 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.*