

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, February 26, 2020 / Le mercredi 26 février, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier** 19-1271

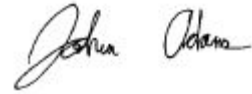
**From / De :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

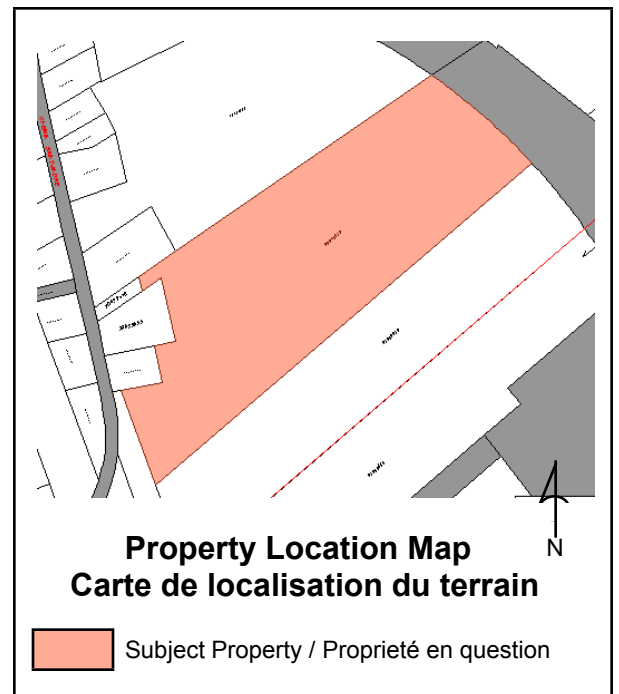
Marcel Léger Lando Construction

**Landowner / Propriétaire :**

Marcel Léger Lando Construction

**Proposal / Demande :**

operate Pit on PID **00845578** subject to terms and conditions /  
*Exploiter une carrière sur le propriété portant le NID **00845578**  
sous réserve de certaines conditions.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00845578

**Lot Size / Grandeur du lot:** 14ha

**Location / Endroit :**

Chemin St-Andre, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Pit

**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 :**

Rural and Residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Policies / Politiques**

**12.0 NATURAL RESOURCES / LES RESSOURCES NATURELLES**

Resource extraction uses, such as pits and quarries, will be considered on a case by case basis through a rezoning. The rehabilitation of sites after the use is completed, which consists of leveling slopes to an acceptable degree, is required to prevent landslides and erosion. / *Les usages d'extraction des ressources, tels que les sablières et carrières, sont des usages qui seront considérés cas par cas à travers d'un rezonage. La réhabilitation des sites après que l'usage est terminé, qui consiste à niveler les pentes à un degré acceptable, est requise afin de prévenir les glissements de terrain et l'érosion.*

**12.2(1)** It is proposed that activities related to the development of natural resources must have a site plan, a rehabilitation plan, a drainage plan and a mitigation plan so that they do not compromise the quality of life of current 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**

**33.0 ZONE EIR : INTENSIVE RESOURCE EXTRACTION / EXPLOITATION INTENSIVE DES RESSOURCES**

**33.1** The land, buildings or structures shall not be used for any purpose other than: / Les terrains, les bâtiments ou les 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 33.3 and 33.4; / *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 33.3 et 33.4;*

**33.3** Subject to zoning provisions, activities related to pits and quarries, other than provincially authorized quarries, may be allowed by permit issued by the Commission with the following conditions: / *Soumises à des dispositions de zonage, les activités relatives à l'extraction des ressources, autres que des carrières autorisées par la province, peuvent être autorisées par un permis délivré par la Commission avec les conditions suivantes :*

**a)** All permits require a master plan, and a rehabilitation plan approved under Section 53(3)(c) of the Community Planning Act (see Schedule C for sample). Any change to the master plan must be approved under Section 53(3)(c) of the Community Planning Act; / *Tous les permis nécessitent un plan maître et un plan de réhabilitation, approuvés sous la section 53(3)(c) de la Loi sur l'urbanisme (voir annexe C pour exemple). Toute modification portée au plan maître devra être approuvée sous la section 53(3)(c) de la Loi sur l'urbanisme;*

**33.4** All extraction sites other than provincially licensed pits must meet the following standards: / *Tous les sites d'extraction, autres que des carrières autorisées par la province, doivent satisfaire aux normes suivantes :*

**a)** No extraction may be undertaken: / *Aucune extraction ne peut être entreprise :*

**(i)** within 30 meters of a water source; / *à moins de 30 mètres d'une source d'eau;*

**(ii)** below the water table. / *sous la surface libre de la nappe.*

- b)** The extraction site must be located at a minimum distance of 10 meters from any property line, at least 100 meters from a street and at least 150 meters from an existing dwelling; / *Le site d'extraction doit être situé à une distance minimale de 10 mètres de toute limite de propriété, à une distance minimale de 100 mètres d'une rue et à une distance minimale de 150 mètres d'une habitation existante;*
- c)** The operator must ensure that access roads and streets used to transport materials are free of dust;/ *L'exploitant doit s'assurer que les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux sont exemptes de poussière;*
- d)** A barrier limiting access to the site must be installed at the main entrance; / *Une barrière permettant de limiter l'accès au site doit être installée à l'entrée principale;*
- e)** For safety purposes, signs bearing the words « Danger » and « No Entry » and indicating the nature of the activities must be installed at each entrance (main entrance, secondary entrance, paths, trails, etc.). A fence may be needed around a part of the site or around the entire site of the extraction area of the pit; / *Aux fins de sécurité, des panneaux portant les mentions « Danger » et « Entrée interdite » et indiquant la nature des activités doivent être posés à chaque entrée (entrée principale, entrée secondaire, pistes, sentiers, etc.). Une clôture peut être nécessaire autour d'une partie du site ou sur tout le site de la zone d'extraction de la sablière;*
- f)** Activities must maintain 35% safety gradients, unless it is demonstrated that the soil can be stabilized to prevent landslides and erosion; / *Les activités doivent maintenir les pentes de sécurité à 35 % ou moins, sauf s'il est démontré que le sol peut être stabilisé de manière à prévenir les glissements de terrain et l'érosion;*
- g)** All surface water must be contained within the boundaries of the site or pass through a sedimentation tank before flowing out of the site; and / *Toutes les eaux de surface doivent être contenues dans les limites du site ou passer par un bassin de sédimentation avant de s'écouler à l'extérieur du site; et*
- h)** Once extraction activities have ceased permanently, all debris must be removed from the site and restoration work must be undertaken and completed. / *Une fois que les activités d'extraction ont cessé définitivement, tous les débris doivent être retirés du site, et des travaux de remise en état doivent être entrepris et achevés.*

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

Staff internally discussed this file / *Le personnel a discuté de cette filière à l'interne.*

### **Discussion**

*The Village of Cap Pelé recently adopted a new Rural Plan in May 2019. There are three properties in the Village that are currently zoned EIR (Intensive resource development) and those properties are subject to a conditional use application. / En mai 2019, le Village de Cap Pelé a adopté un nouveau plan rural. Dans le village, il y a trois propriétés qui font partie de la zone de développement intensif des ressources à l'heure actuelle, et ces propriétés sont assujetties à une demande d'usage conditionnel.*

On August 20th the applicant submitted a master plan to operate a pit on PID 00845578. There is currently a Pit operating on the site. // *Le 20 août, le demandeur a soumis un plan directeur pour l'exploitation d'une carrière sur le propriété portant le NID 00845578. À l'heure actuelle, on exploite une carrière sur le site.*

There are three dwellings within the 150m buffer from the proposed pit and no mapped watercourse on the subject parcel. / *Il y a trois logements sur la zone tampon de 150 mètres par rapport à la carrière proposée, et aucun cours d'eau cartographié ne se trouve sur la parcelle en question.*

The rehabilitation ration based on the size of the existing pit in relation to the overall pit is 1.2 to 1 / *En fonction de la taille de la carrière existante par rapport à la carrière générale, le ratio de réhabilitation est de 1.2 à 1.*

Staff is of the opinion that no conditions be imposed beyond the requirements of section 33.4 of the Cap Pelé Rural Plan. / *Selon le personnel, aucune condition ne devrait être imposée en plus des exigences de l'article 33.4 du plan rural de Cap Pelé.*

### **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:*

**53(3)(c)** 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).*

**53(4)** 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 pit located on PID 00845578, Village of Cap Pelé, Westmorland County, **BE APPROVED** subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le plan directeur et le plan de réhabilitation de l'exploitation de la carrière située sur le propriété portant le NID 00845578 dans le Village de Cap Pelé (comté de Westmorland) SOIENT APPROUVÉS sous réserve des conditions suivantes :*

**1)** The standards stated in article 33.4 of the Cap Pelé Rural Plan are met; / *Il faut respecter les normes de l'article 33.4 du plan rural de Cap Pelé;*

**2)** The 1.3:1 coefficient of restoration is respected; / *Il faut respecter le coefficient de remise en état de 1.3:1;*

3) Signage in accordance with Article 33.4 of the Cap Pelé Rural Plan are placed prior to issuing permits; / *Une signalisation conforme à l'article 33.4 du plan rural de Cap Pelé doit être installée avant la délivrance de permis;*

**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.*