

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning - A to C2

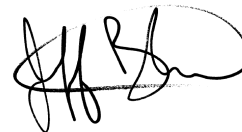
File Number/ Numéro du fichier : 19-195

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

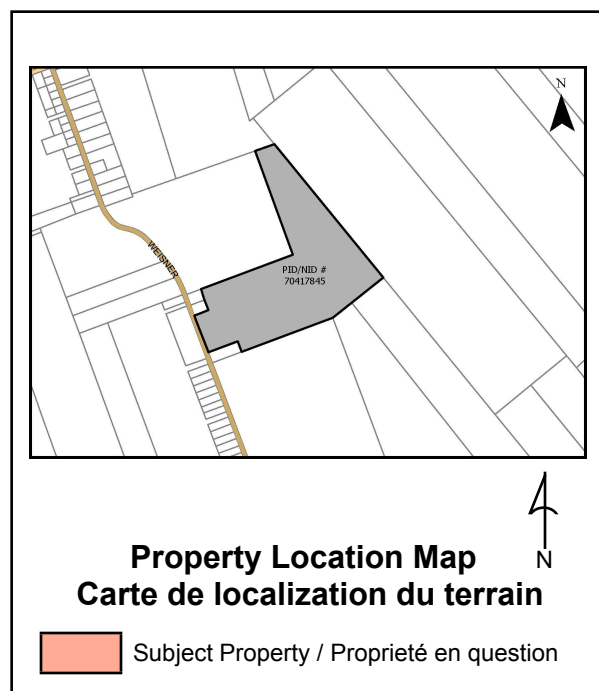
Shawn Dempsey

Landowner / Propriétaire :

Todd Bursey

Proposal /

To operate a sandstone pit in conjunction with an existing construction and demolition debris site / *Exploiter une carrière de grès conjointement avec un site existant d'élimination des débris de construction et de démolition*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70417845

Lot Size / Grandeur du lot: ~38 ha

Location / Endroit :

Weisner Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Construction and Demolition site / *Site de construction et de démolition*

Zoning / Zonage :

A

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, vacant, woodland / *résidentiel, inoccupé et boisé*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès-Sortie :

Weisner Road, Lakeville

Policies / Politiques

Commercial or Industrial Uses / Usages commerciaux ou industriels

Policy / Principe

7 It is a policy to control the type and location of commercial or industrial developments within the area of the Regulation by considering potential impacts on surrounding lands. / *En principe, il faut contrôler le type et l'emplacement des aménagements commerciaux ou industriels à l'intérieur du secteur visé par le règlement en tenant compte des impacts possibles sur les terrains avoisinants.*

Proposals / Propositions

8(6) It is proposed to permit gravel pit or rock quarry operations within commercial-industrial zones, subject to terms and conditions as imposed by the District Planning Commission / *Il est proposé d'autoriser des exploitations de carrières ou de gravières dans les zones industrielles et commerciales, sous réserve des modalités et conditions imposées par la Commission du district d'aménagement.*

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

Commercial-Industrial - C2 Zone / Zone C2 - Zone commerciale et industrielle

Permitted Uses / Usages permis

29(1) In a C2 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone C2 ne peuvent servir qu'aux fins,*

(a) subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants :*

(i) subject to section 28, a use permitted in a C1 Zone, / *sous réserve de l'article 28, tout usage permis*

dans une zone C1,

(ii) a warehouse or storage facility, / *un entrepôt ou une installation de stockage,*

(iii) a transportation centre, / *un centre de transport,*

(iv) a heavy or light industry, or / *une industrie lourde ou légère, ou*

(v) subject to subsection 29(2), a gravel pit or rock quarry; / sous réserve du paragraphe 29(2), une gravière ou une carrière de roches;

(b) any accessory building, accessory structure or accessory use. / *d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire.*

29(2) The use of land for the purposes of a gravel pit or rock quarry is a particular purpose in respect of which the Commission may, subject to subsection 34(4) of the Act, impose terms and conditions or prohibit where compliance with the terms and conditions imposed cannot reasonably be expected. / *L'usage du terrain comme une gravière ou une carrière de roches constitue une fin particulière que la Commission peut, sous réserve du paragraphe 34(4) de la Loi, assujettir à des modalités et à des conditions, et qu'elle peut interdire dans les cas où on ne peut pas raisonnablement s'attendre à ce que ces modalités et conditions soient respectées.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The City of Dieppe was asked for comments on the application due to the proximity of its future drinking water supply (PID 70435763). A letter was submitted by the City opposing the application for the following reasons: / *On a demandé à la Ville de Dieppe de fournir des commentaires à propos de la demande en raison de la proximité du site à sa future source d'approvisionnement en eau potable (NID 70435763). La Ville a soumis une lettre d'opposition à la demande pour les raisons suivantes :*

- fear of contamination by heavy machinery operating a resource extraction site; and / *Le risque de contamination par les grosses machines utilisées pour exploiter un site d'extraction des ressources;*
- the impact of the provincially approved construction and demolition site on future water supplies / *Les répercussions du site de construction et de démolition approuvé par la province sur les futures sources d'approvisionnement en eau.*

Staff with the Department of Environment and Local Government (DELG) were asked to provide comments on the application, with special regards to the property identified as Dieppe's future drinking water supply. / *On a demandé au personnel du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) de fournir des commentaires à propos de la demande, en accordant une attention particulière à la propriété qui contiendra la future source d'approvisionnement en eau de la ville de Dieppe.*

The Source and Surface Water Branch raised the following points (please see full comments in attached emails): / *La direction de la Gestion des eaux de source et de surface a souligné les points suivants (veuillez lire tous les commentaires des courriels ci-joints) :*

- There are no regulated wetlands or watercourses on the subject property; / *Il n'y a aucune terre humide réglementée ni aucun cours d'eau réglementé sur la propriété en question;*
- The Dieppe wellfields are currently undesignated and not in use; / *À l'heure actuelle, les champs de captage de Dieppe ne sont pas désignés ou utilisés;*
- Zone C of the nearest proposed wellfield is approximately 2.5 km from the subject property; / *La Zone C du champ de captage proposé le plus près se situe à environ 2,5 km de la propriété en question;*
- The proposed resource use is located downgradient from the proposed wellfields; / *L'usage proposé des ressources se trouve en aval des champs de captage proposés;*
- DELG staff agreed the proposed use would have no significant impact on Dieppe's future water supply, nor the Turtle Creek watershed. / *Le personnel du MEGL est d'avis que l'usage proposé n'aurait pas d'incidence considérable sur la future source d'approvisionnement en eau de Dieppe ou sur le bassin versant du ruisseau Turtle.*

DELG Environmental Impact Assessment Branch : The proposed activities on the property in question (sandstone pit and construction debris disposal site) do not trigger an environmental impact assessment (EIA) review, therefore the project does not have to be registered for an EIA review before it can proceed. / ***Direction de l'Étude d'impact sur l'environnement du MEGL :*** Comme les activités proposées sur la propriété en question (carrière de grès et site d'élimination des débris de construction et de démolition) ne nécessitent pas la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE), le projet n'a pas besoin d'être enregistré aux fins d'EIE avant de pouvoir aller de l'avant.

Department of Transportation and Infrastructure: The Department has no issues with the rezoning of this property. Going forward, the applicant will require an Access Permit from our District Engineer's office in Moncton. / ***Ministère des Transports et de l'Infrastructure :*** *Le ministère n'a pas de problème avec le rezonage de cette propriété. À l'avenir, le demandeur aura besoin d'obtenir un permis d'accès auprès de notre bureau de district du service d'ingénierie, à Moncton.*

Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries: DAAF staff has looked at this request and have not identified any impacts on agriculture / ***Ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches :*** *Le personnel du MAAP a examiné cette demande, et il n'a déterminé aucune incidence sur l'agriculture.*

Department of Energy and Resource Development: The PID # does not appear to be on Crown lands. Further comments related to potential species at risk are included in attachment. / ***Ministère du Développement de l'énergie et des ressources :*** *Le NID ne semble pas être situé sur les Terres de la Couronne. Des commentaires liés aux espèces en péril possibles sont compris en pièce jointe.*

Discussion

Background / Contexte

Mr. Burse purchased the subject property in 2004, at which time the property was zoned A – Agriculture, which does not permit the operation of a pit. According to a Statutory Declaration submitted by the previous property owner at that time, the proposed pit has been in existence since at least 1973, which predated zoning regulations in the area. As such, the former Greater Moncton Planning District

Commission (GMPDC) recognized the non-conforming rights of the pit operation under the *Community Planning Act*, allowing the continuation of the pit. / *M. Bursey a acheté la propriété en question en 2004 – à cette époque, la propriété faisait partie de la zone agricole (zone A), qui ne permet pas l'exploitation d'une carrière. Selon une déclaration statutaire soumise par le propriétaire précédent, la carrière proposée existe depuis au moins 1973, ce qui précède les règlements en matière de zonage de la région. Ainsi, l'ancienne Commission du district d'aménagement du Grand Moncton (CDAGM) a reconnu les droits de non conformité de l'exploitation de la carrière en vertu de la Loi sur l'urbanisme, ce qui a permis la poursuite des activités de la carrière.*

In 2012, GMPDC received an application from Mr. Bursey to change a non-conforming use (pit) to a similar non-conforming use (construction and demolition debris site). At the December 13, 2012 meeting, the GMPDC approved the request to change the non-conforming use. Since that time, the main use of the property has been the construction and demolition site operating under an Approval to Operate from DELG. / *En 2012, la CDAGM a reçu une demande de M. Bursey visant à changer l'usage de non conformité (carrière) à un usage semblable de non conformité (site d'élimination de débris de construction et de démolition). Lors de la réunion du 13 décembre 2012 de la CDAGM, la Commission a approuvé la demande liée au changement de l'usage de non conformité. Depuis lors, l'usage principal de la propriété constitue le site d'élimination des débris de construction et de démolition exploité en vertu d'un agrément d'exploitation du MEGL.*

Mr. Bursey is now seeking to sell the property and the potential buyer plans to use the sandstone pit as a commercial extraction use in conjunction with the construction and demolition site. Since the non-conforming rights for the pit expired when the use was changed in 2012, a rezoning is required to bring the pit operation into conformity with the Greater Moncton Rural Plan. A site plan has been submitted to DELG for the approval of the construction and demolition site, and an additional site plan has been submitted to reflect the setback requirements specific to the provincial guidelines for pit operations. / *M. Bursey cherche maintenant à vendre la propriété, et l'acheteur potentiel prévoit se servir de la carrière de grès en tant que site d'extraction commerciale conjointement avec le site d'élimination des débris de construction et de démolition. Étant donné que les droits de non conformité de la carrière ont pris fin lorsque l'usage a été modifié en 2012, il faut effectuer un rezonage pour rendre l'exploitation de la carrière conforme au plan rural du Grand Moncton. Un plan de site a été soumis au MEGL en vue de l'approbation du site d'élimination des débris de construction et de démolition, et un plan de site supplémentaire a également été soumis afin de refléter les exigences en matière de retrait propres aux lignes directrices provinciales liées à l'exploitation de carrières.*

Discussion / Discussion

The Weisner Road is a primarily rural road that connects Route 134 (Shediac Road) to the Cape Breton/Shediac River Road in the Saint-Philippe and Evangeline areas of the Beaubassin West Planning Area. The road also forms the Eastern boundary of Lakeside Estates Mini Home Park, which is a large scale development of approximately 500 residential lots with a limited commercial component. / *Le chemin Weisner est un chemin principalement rural qui relie la Route 134 (chemin Shediac) au chemin Cape Breton/Shediac River dans les secteurs de Saint-Philippe et d'Evangeline de la zone de planification de Beaubassin ouest. De plus, ce chemin constitue la limite est du parc de maisons mobiles Lakeside Estates, qui représente un développement à grande échelle d'environ 500 lots résidentiels doté d'un composant commercial limité.*

As aggregate extraction uses are dependent on the location of resources in the ground, it is difficult to anticipate where pits may be required to access aggregate. Based on aerial imagery, it appears that there are two other resource extraction sites within the general area. / *Étant donné que les usages liés à l'extraction d'agrégats dépendent de l'emplacement des ressources dans le sol, il est difficile de prévoir où les carrières auront besoin d'avoir accès aux agrégats. Selon les images aériennes, il semble y avoir deux autres sites d'extraction de ressources dans la région.*

There is a residential property adjacent to the site's access road. Pit operations have the potential to create nuisances to the surrounding area as a result of heavy truck traffic and associated dust and noise. However, as the site has been used continuously for commercial resource/industrial uses since the 1970s, no significant increase in traffic is anticipated. / *Il y a une propriété résidentielle adjacente à la route d'accès au site. Les activités de la carrière pourraient créer des nuisances pour le secteur environnant en raison de la circulation de camions lourds ainsi que la poussière et le bruit connexes. Cependant, comme le site est utilisé en tant qu'usage lié aux ressources commerciales et qu'en tant qu'usage industriel depuis les années 1970, on ne prévoit aucune augmentation considérable de la circulation.*

A further consideration is that the City of Dieppe rezoned PID 70435763 to the Watershed zone in 2013 in order to protect lands it had secured as a future municipal water supply (Amending Regulation 13-MON-019-19). The eastern property line of PID 70435763 is approximately 850 metres from the western property line of the C&D/pit access. Though the site is not currently being used, wellfields have been identified for future use but have not yet been designated. This property is not in the immediate vicinity of the proposed pit operation. However, considering a future public drinking water supply is involved, Planning staff asked DELG to comment specifically on any potential issues or concerns associated with re-opening the extraction site. No issues were raised. / *En outre, il faut tenir compte du fait que la Ville de Dieppe a rezoné la propriété portant le NID 70435763 à la zone liée aux bassins versants en 2013 afin de protéger les terres qu'elle avait réservées en tant que future source municipale d'approvisionnement en eau (Règlement de modification 13-MON-019-19). La limite est de la propriété portant le NID 70435763 se trouve à environ 850 mètres de la limite ouest de la propriété où se trouve la voie d'accès à la carrière/au site de C et D. Bien que le site ne soit pas utilisé à l'heure actuelle, on a ciblé les champs de captage aux fins d'usage futur, mais on ne les a pas encore désignés. Cette propriété ne se trouve pas à proximité immédiate de l'exploitation proposée de la carrière. Toutefois, étant donné qu'une future source publique d'approvisionnement en eau potable est impliquée dans la situation, le personnel de la planification a demandé au MEGL d'émettre des commentaires à propos des problèmes ou des préoccupations possibles concernant la réouverture du site d'extraction. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

“**110(1)** Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la*

présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

(a) *a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend that the Minister of Environment and Local Government adopt Ministerial Regulation 19-MON-019-37 to rezone the property bearing PID 70417845 to the C2: Commercial Industrial zone in order to permit a resource extraction use with the following conditions / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification Sud-est recommande que le Ministre de l'Environnement et Gouvernements locaux adopte le Règlement ministériel 19-MON-019-37 afin de rezoner la propriété portant NID 70417845 à la zone C2: Commerciale industrielle aux fins de l'extraction des ressources avec les conditions suivantes:*

1. That the permitted uses be limited to / *Que les usages permis soient limités à :*
 - i) Resource extraction / *L'extraction des ressources;*
2. That the following extraction standards are met / *Que les normes d'extraction suivantes sont respectées :*
 - a) That site operation conform with the plan attached as Schedule AF-2 / *Que l'opération du site soit conforme avec le plan attaché en annexe AF-2*
 - b) No extraction shall be undertaken / *Aucune extraction ne peut être entreprise:*
 - i. Within 30 metres of any hydrographic source / *à moins de 30 mètres d'une source d'eau;*
 - ii. Below the groundwater table / *sous la surface libre de la nappe.*
 - c) The extraction site shall be of a minimum distance of 30 metres from the property limits, 100 metres from the street, and 150 metres from any existing dwelling / *Le site d'extraction doit être situé à une distance minimale de 30 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.*
 - d) The operator shall keep the access routes and streets free of dust while transporting the materials / *L'exploitant doit s'assurer que les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux sont exemptes de poussière.*

- e) The main entrances to the site shall have a barrier to control access to the site / *Une barrière permettant de limiter l'accès au site doit être installée à l'entrée principale.*
- f) 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. Fencing may be required around part, or all of the site or pit extraction area / *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.*
- g) 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 / *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.*
- h) 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 passer par un bassin de sédimentation avant de s'écouler à l'extérieur du site.*
- i) The owner/operator shall not deposit any wastes at the site without first obtaining written approval from the Department of Environment and Local Government in the form of an Approval to Operate / *Le propriétaire/exploitant ne doit pas éliminer de déchets sur le site avant d'avoir obtenu au préalable l'approbation écrite du Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux sous forme d'agrément d'exploitation;*
3. The site operator is responsible for complying with all other provincial regulations and guidelines with respect to site management / *L'opérateur du site est responsable de respecter tout autre règlement et ligne directrice provinciale en ce qui concerne la gestion du site;*
4. That prior to issuing a development permit, an access permit be obtained by the Department of Transportation and Infrastructure / *Qu'avant l'émission d'un permis d'aménagement, un permis d'accès soit obtenu par le ministère de Transports et Infrastructures.*

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.*