

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

Wednesday, July 24, 2019 / Le mercredi 24 juillet, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de DR et RR à EIR

File Number/ Numéro du fichier : 19-271

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

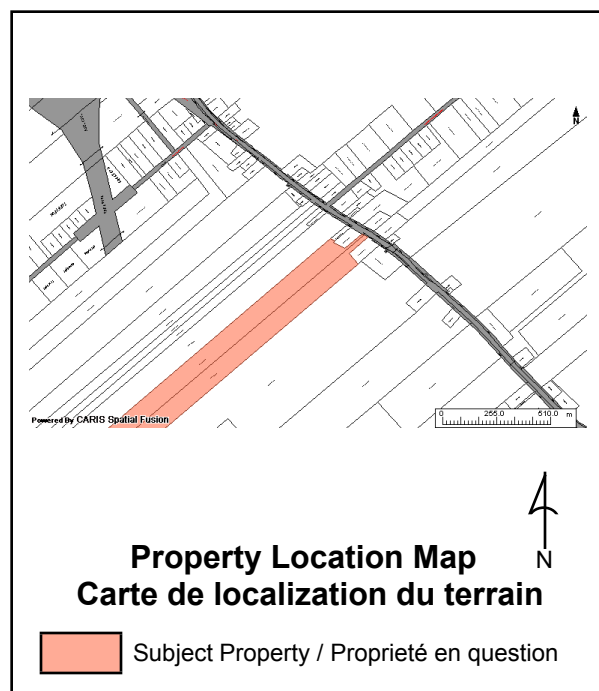
same

Landowner / Propriétaire :

Daniel Doiron

Proposal /

To rezone a portion of the properties known as PID 00842013 and PID 00848614 from a Resource Development (RD) Zone and a Rural Residential (RR) Zone to an Intensive Resource Development (IRD) Zone in order to operate a resource extraction activity (pit). / *Rezoner une portion des propriétés portant le NID 00842013 et 00848614 de la zone développement des ressources et résidentielle rurale à la zone exploitation des ressources dans le but d'opérer une activité d'extraction des ressources (pit).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00842013, 00848614

Lot Size / Grandeur du lot: 15,78 hectares; 15,38 hectares

Location / Endroit :

Route 15, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

DR, RR

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Zonage: DR, EIR, RR; Usages: sablière, maisons, vacant

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 15

Policies / Politiques

G) Natural Resources / Ressources naturelles

Policy / Principe

It is the policy of the community to encourage activities related to natural resources while preserving land that is suitable for development for future generations. / *La communauté a pour principe d'encourager les activités liées aux ressources naturelles, tout en conservant les terres propices au développement pour les générations futures.*

It is the policy of the community to diversify uses related to natural resource development. / *La communauté a pour principe de diversifier les usages liés à l'exploitation des ressources naturelles.*

Proposals / Propositions

It is proposed that activities related to gravel and/or sand pits be accompanied by a site map, a rehabilitation plan, a drainage plan, and a mitigation plan to ensure that such activities do not adversely affect the quality of life of current and future residents. / *Il est proposé que les activités liées aux gravières et/ou les sablières aient un plan de site, un plan de réhabilitation, un plan de drainage ainsi qu'un plan de mitigation afin que les activités 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

IRD Zone – Intensive Resource Development / Zone EIR – Exploitation intensive des ressources

8.2(1) Land, buildings, or structures shall be used for the following purposes only: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins*

a) one or more of the following main uses: / *d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

iv) resource extraction, which includes water, oil, natural gas, trees, sand, gravel, clay, shale, limestone, peat or any other material for development purposes, for sale, or for any other commercial use subject to subsection (4) and (5); / *une activité d'extraction des ressources qui comprend le sable, le gravier, l'argile, la tourbe ou de tout autre matériau à des fins d'aménagement ou en vue de la vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait sous réserve des paragraphes 4 et 5.*

8.2(4) All operations of a resource extraction activity, excluding peat extraction, must have a permit issued by the Commission. This permit is valid for one year, from April 1st of the current year to April 1st of the following year, and it will have to be renewed each year. The permit fees are \$1,000, but if the permit is paid before the start of the annual work, it will cost \$500. When no resource extraction activity is planned during the following year, the annual permit fees will be \$200 per year for a maximum of 5 years. / *Toutes opérations d'une activité d'extraction des ressources excluant l'extraction de la tourbe doivent avoir un permis émis par la Commission. Ce permis sera valide pour un an, du premier avril l'année en cours au premier avril de l'année suivante, et devra être renouvelé annuellement. Les frais d'un permis sont de 1000\$, mais si le permis est payé avant le début des travaux annuel, le coût sera 500\$. Lorsqu'aucune activité d'extraction des ressources n'est pas prévue dans la prochaine année, le coût du permis sera de 200\$ annuellement pendant un maximum de 5 ans.*

a. All permits require a master plan and a rehabilitation plan approved under section 34(4) (c) of the Community Planning Act; / *Tous permis nécessitent un plan maître ainsi qu'un plan de réhabilitation approuvé sous l'article 34(4) (c) de la Loi sur l'urbanisme.*

b. The renewal of a permit is subject to compliance with the provisions of paragraph 8.2(5), the master plan, the rehabilitation plan as well as the determined rehabilitation ratio (for an example, see Annex F and G). / *Le renouvellement d'un permis conditionnel au respect des dispositions indiquées au paragraphe 8.2 (5) ainsi que dans le plan maître, le plan de réhabilitation et également le ratio de réhabilitation déterminé. (voir annexe F et G pour exemple)*

8.2(5) All extraction sites and master plans must meet the following standards: / *Tous sites d'extraction ainsi que tous plans maîtres doivent suivre les normes suivantes :*

a. No extraction can be performed within 30 meters of hydrographic source; / *Aucune extraction ne devra être effectuée à moins de 30 mètres de toutes sources hydrographiques*

b. The operator must ensure that the access roads and streets used for transporting materials are free of dust. / *L'opérateur doit maintenir libre de poussière, les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux ;*

c. Must keep a minimum distance of 10 meters from the property lines, 100 meters from the road and 150 meters of an existing dwelling; / *Être à une distance minimale de 10 mètres de ses limites de propriété, de 100 mètres du chemin, et de 150 mètres d'une habitation existante;*

d. The main entrances to the site must 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 ;*

e. Erect signs at each entrance (main entrance, secondary entrance, path, trails, etc.) with the word Danger

and the nature of the operation as well as the intrusion prohibition on the property; / *Ériger des enseignes 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 ;*

f. Maintain safe slopes equal to or less than 35%; / *Maintenir des pentes sécuritaires égale ou inférieur à 35% ;*

g. All surface water from the site must be contained within the site boundaries, however, any water leaving the site must go through sedimentation pond; / *Toutes eaux de surface du site doivent être contenu à l'intérieur des limites du site, toutefois les eaux courant à l'extérieur du site doivent passer par des bassins de sédimentation ;*

h. When extraction operations have ceased, all debris must be removed from the site and the rehabilitation process must be completed. / *Lorsque les opérations d'extraction ont cessé, tous les débris doivent être enlevés du site et le processus de réhabilitation doit être complété.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally on this issue and consulted the Department of Transportation and the Department of Environment. / *Le personnel a consulté à l'interne ainsi qu'avec le ministère de transports et le ministère de l'environnement.*

Department of Transportation / Ministère de transports

We have reviewed the rezoning request outlined below and have no initial concerns regarding the zoning itself. / *Nous avons examiné la demande de rezonage décrite ci-dessous, et nous n'avons aucune préoccupation initiale à propos du zonage.*

Route 15 is a Controlled Access Level 4 Highway. The Minister may issue an Access Permit for the intended purpose under the Highway Act. If approved, the applicant will need to apply to this department for an Access Permit. A Sight Distance Inspection Report will need to accompany the Access Permit application. A traffic impact study may also be required. / *La Route 15 constitue une autoroute à accès limité de niveau 4. Le ministre peut délivrer un permis d'accès conformément aux fins prévues en vertu de la Loi sur la voirie. En cas d'approbation, le demandeur devra soumettre une demande afin d'obtenir un permis d'accès auprès de ce ministère. La demande de permis d'accès devra comprendre un rapport d'inspection de la distance de visibilité. Une étude d'impact sur la circulation peut également être requise.*

Department of Environment / Ministère de l'environnement

Based on the information provided, the proposed project is not considered to be an undertaking under Schedule A of the Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation, therefore it does not need to be registered for an EIA review before it can proceed. However, should the project description change, any additional details should be provided to the Department of Environment and Local Government's EIA Branch to see if they affect this decision. Furthermore, the project must still comply with all other applicable acts and regulations. / *Selon les renseignements fournis, le projet proposé n'est pas considéré comme étant un ouvrage en vertu de l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (EIE); par conséquent, il n'a pas besoin d'être enregistré en vue de subir une EIE avant*

de pouvoir aller de l'avant. Toutefois, si la description du projet est modifiée, tous détails supplémentaires doivent être fournis à la direction de l'Étude d'impact sur l'environnement du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour vérifier s'ils ont une incidence sur la décision. De plus, le projet doit toujours respecter les autres lois et les autres règlements applicables.

Discussion

The properties are located in the Botsford Portage area of Highway 15. The properties are wooded and vacant, but there are existing houses near Highway 15. There is an existing sandpit on the neighbouring property carrying PID 00841783. The master plan is attached to this document. / *Les propriétés sont situées dans le secteur Botsford Portage sur l'autoroute 15. Elles sont boisées et vacantes, mais il y a des maisons existantes à proximité de l'autoroute 15. Il y a une sablière (pit) existante sur la propriété avoisinante, portant le NID 00841783. Le plan maître est en annexe.*

According to the applicant, the existing sandpit was developed before the introduction of the regulations to the rural plan. As a result, the slopes of the existing sandpit are steep and do not meet the public safety requirements. The addition of the two neighbouring lots will allow the proponent to stabilize the slope and develop the site in accordance with the present regulations. Therefore, the conditions recommended to the committee apply to all three properties since the project will be developed in order to expand the existing sandpit. The applicant does not own the existing sandpit, but he seeks to purchase it in the future. / *D'après le demandeur, la sablière existante a été aménagée avant que les règlements aient été introduits au plan rural. Par conséquent, les pentes de la sablière existante sont raides et ne sont pas conformes aux exigences pour la sécurité publique. L'ajout des deux terrains avoisinants permettra au promoteur de stabiliser la pente et d'aménager le site en conformité avec les règlements en vigueur aujourd'hui. Donc, les conditions recommandées au comité s'appliquent à toutes les trois propriétés, voyant comme le projet serait aménagé pour agrandir la sablière existante. Le demandeur n'appartient pas la sablière existante aujourd'hui, mais cherche à l'acheter à l'avenir.*

The area is a rural neighbourhood, with a mix of businesses and houses located near the roads. There are existing resource extraction uses in the area, including the existing sandpit and another sandpit located less than 500 meters west of the property. These sites have been active for many years. There are certain nuisances associated with extraction sites, such as noise, environmental concerns, dust and public safety. The Beaubassin-East Rural Plan contains regulations to address these nuisances. This includes an annual operation permit and an annual inspection to monitor compliance with the standards described in the rural plan. / *Le quartier dans cet endroit est rural, avec un mélange d'entreprises et de maisons situées à proximité des chemins. Il existe déjà des usages d'extraction de ressources dans le secteur, incluant la sablière existante et une deuxième sablière à moins de 500 mètres à l'ouest de la propriété. Ces sites sont actifs depuis de nombreuses années. Il y a certaines nuisances associées avec les sites d'extraction, telles que le bruit, des préoccupations environnementales, la poussière, et la sécurité publique. Le plan rural de Beaubassin-est contient des règlements pour adresser ces nuisances. Cela inclut un permis annuel pour l'opération et une inspection annuelle pour vérifier les normes décrites dans le plan rural.*

Another potential impact is the noise associated with the trucks. The access points are located near the houses, where the noise can be heard. However, it must be taken into account that those access points are

already being used and that the houses are also located near Highway 15, where trucks travel at high speed throughout the day. / *Un autre impact potentiel est le bruit associé avec les camions. Les accès sont situés à proximité des maisons, ou le bruit serait perceptible. Cependant, il faut tenir compte que ces accès sont déjà utilisés, et que les maisons sont aussi situées à proximité de l'autoroute 15, ou les camions voyagent à grande vitesse le long de la journée.*

The Department of Transportation has submitted comments emphasising the need for ministerial approval prior to issuing an access permit. This is due to the fact that Highway 15 is an access controlled highway. There will also be other steps to take before the landowner can apply for an access permit. Staff recommends imposing a condition which states that an operating permit for the sandpit can only be issued after an access permit is obtained. In addition, staff recommends a three-year period to begin the project to ensure that the access permit can be obtained in order to limit the resource extraction zoning to areas with adequate access. / *Le ministère de transports a soumis des commentaires soulignant le besoin de l'approbation du ministre avant l'émission d'un permis d'accès. Cela provient du fait que l'autoroute 15 est une autoroute à accès limité. Il y aura autres démarches à suivre aussi avant que le propriétaire fait une demande pour un permis d'accès. Le personnel recommande une condition qu'un permis d'opération pour la sablière serait seulement émis après qu'un permis d'accès soit reçu. De plus, un délai de trois ans pour commencer le projet est recommandé afin d'assurer que le permis d'accès peut être obtenu – nous voulons limiter le zonage à des fins d'extraction de ressources aux endroits ayant un accès convenable.*

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 Beaubassin-East Council approve Daniel Doiron's rezoning application to rezone the properties known as PID 00842013 and PID 00848614 from a Resource Development (RD) Zone and a Rural Residential (RR) Zone to an Intensive Resource Development (IRD) Zone in order to operate a resource extraction activity, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande au comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil de Beaubassin-est d'approuver la demande de rezonage de Daniel Doiron afin de rezoner les propriétés portant les NID 00842013 et 00848614 de la zone DR :*

Développement des ressources et RR : Résidentielle rurale à la zone EIR : Exploitation intensive des ressources dans le but d'opérer une activité d'extraction des ressources, sujette aux conditions suivantes :

- a)** That an access permit be obtained before issuing an operation permit; / *Qu'un permis d'accès soit obtenu avant l'émission d'un permis d'opération;*

- b)** That the lots known as PID 00841783, PID 00842013 and PID 00848614 be consolidated before issuing an operation permit; / *Que les lots portant les NID 00841783, 00842013 et 00848614 soient consolidés avant l'émission d'un permis d'opération;*

- c)** That the requirements described in subsection 8.2(5) of the Beaubassin-East Rural Plan be met; / *Que toutes les exigences décrites dans le paragraphe 8.2(5) du plan rural de Beaubassin-est soient respectées;*

- d)** That a rehabilitation coefficient of 1.1:1 be respected; / *Qu'un coefficient de réhabilitation de 1.1:1 soit respecté;*

- e)** That a sandpit operation permit be issued no later than three (3) years from the effective date of this rezoning, otherwise the rezoning will be repealed. / *Qu'un permis d'opération pour la sablière soit émis au plus tard trois (3) ans à compter de la date d'entrée en vigueur de ce rezonage, sinon le rezonage est abrogé.*

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.