

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

Wednesday, June 24, 2020 / Le mercredi 24 juin, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning to allow a pit / Rezonage afin de permettre une carrière


File Number/ Numéro du fichier : 20-279

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

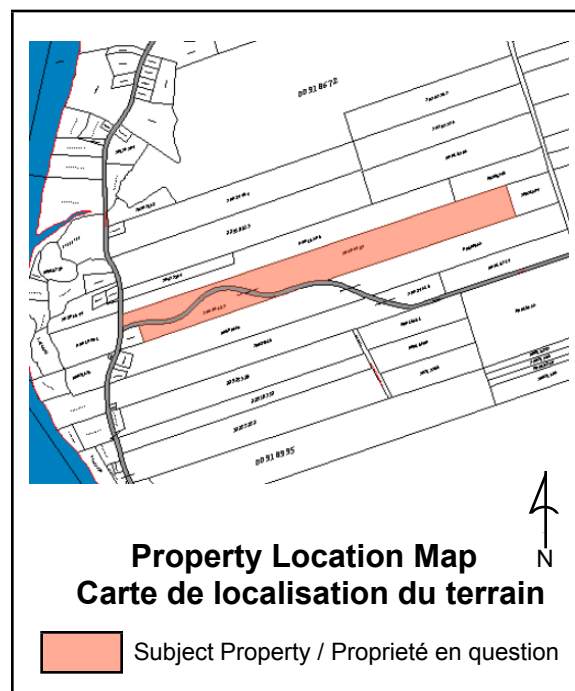
same

Landowner / Propriétaire :

Daniel Joseph Gauvin

Proposal / Demande :

Request to change the zoning of a section of the property to the Intensive Resource Exploitation (IRE). The purpose of this application is to operate a pit. / *Demande pour changer le zonage d'une section de la propriété à la zone Exploitation des ressources (EIR). Le but de cette demande est d'opérer une carrière.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70596523

Lot Size / Grandeur du lot: 28.27 hectares (69.9 acres)

Location / Endroit :

RUE PRINCIPALE ST, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR), Resource Development (RD) and Industrial (I) / *Résidentielle rurale (RR),*

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses : single unit dwellings, vacant and wooded land and pits. / *Usage des environs : habitations unifamiliales, terrain vacant et boisés et carrières*

Surrounding zoning: Rural Residential (RR), Resource Development (RD), Intensive Resource Exploitation

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun / *None*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Principale Street

Policies / Politiques

Village of Memramcook Rural Plan / *Plan rural du Village de Memramcook*

SECTION 9 / ARTICLE 8

RURAL ZONES / ZONES RURALES

Policies / Principe

8.1.1 The Council's principle is to encourage activities related to natural resources, while preserving land suitable for development for future generations. / *Le Conseil a pour principe d'encourager les activités reliées aux ressources naturelles, tout en conservant les terres propices au développement pour les générations futures.*

8.1.2 The Council's principle is to diversify the uses related to the exploitation of natural resources / *Le Conseil a pour principe de diversifier les usages reliés à l'exploitation des ressources naturelles*

Proposal / Propositions

8.1.3 It is proposed that activities related to the exploitation of natural resources have a site plan, a rehabilitation plan, a drainage plan and a mitigation plan so that they do not affect the quality of life of current residents and future. / *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

Village of Memramcook Rural Plan / *Plan rural du Village de Memramcook*

ZONE IRE - INTENSIVE RESSOURCE EXPLOITATION / ZONE EIR - EXPLOITATION INTENSIVE DES RESSOURCES

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

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

ii) a resource extraction activity which includes water, petroleum, natural gas, sand, gravel, clay, shale, limestone, peat or any other material for development purposes, sale or any other commercial use of the extracted material subject to subsections (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 relating to resource extraction may be authorized by a 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 Appendix B for an example). Any modification to the master plan must be approved under section 34 (4) (c) of the Town 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 license is conditional on the compliance of the provisions indicated in paragraphs (5) and (6), as well as in the master plan, the rehabilitation plan and the determined rehabilitation ratio (see appendix 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) The permit will be valid for one year, from April 1 of the current year to April 1 of the following year, and must be renewed each year, under 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 cost of a permit is \$ 1,000, unless it is paid before the start of annual work, in which case

the cost will be \$ 500; / *Le coût d'un permis est de 1000\$, sauf s'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 follow the following minimum setback distances: / *Tous les sites d'extraction et tous les plans maîtres doivent suivre les distances de retrait minimales suivantes:*

- a) 30 meters from any hydrographic source; / *30 mètres de toute source hydrographique;*
- b) 10 meters from the property limits; / *10 mètres des limites de la propriété;*
- c) 100 meters from the streets; and / *100 mètres des rues; et*
- d) 150 meters from any existing dwellings. / *150 mètres de n'importe quel logement existant.*

8.2(6) The operation of extraction sites must follow the following standards: / *L'opération des sites d'extraction doit suivre les normes suivantes :*

- a) The operator must keep the access roads and streets used for transporting materials free of dust; / *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 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 ;*
- c) For public safety, signs must be erected at each entrance (main entrance, secondary entrance, track and / or path, etc.) bearing the word "Danger" and indicating the nature of the operation and the prohibition of trespassing on the property. A fence may be required around part or all of the mining 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 must maintain safety slopes at 35% or less, unless it is demonstrated that the land can be stabilized 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 must be contained within the site limits, or must pass through a sedimentation basin before it flows outside the site limits; and / *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) When all resource extraction activities have ceased permanently, all debris will have to be removed from the site and the rehabilitation process will have to 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

NB Power: Comments were requested regarding access to a easement. / *Énergie NB : Des commentaires ont été demandés concernant un accès dans une servitude.*

Municipality: Comments were requested on Dover Church Cross Road / *Municipalité : Des commentaires ont été demandés concernant chemin Dover Church Cross*

Department of the Environment and local government: Comments were requested regarding the watercourse on the property. / *Ministère d'environnement et gouvernement locaux : des commentaires ont été demandés concernant le cours d'eau sur la propriété.*

Discussion

Description of the property / Description de la propriété

The property is located on Principale Street, has an area of 28.27 hectares (69.9 acres) and a width of approximately 157 meters. The property is vacant and is mostly wooded. The property has some special features: / *La propriété se trouve sur la rue Principale, a une superficie de 28,27 hectares (69,9 acres) et une largeur d'environ 157 mètres. La propriété est vacante et est majoritairement boisée. La propriété a quelques caractéristiques particulières :*

* The property is divided vertically by an access considered to be unmaintained and named chemin Dover Church Cross. Dover Church Cross Road is mostly wooded and is not used as an access. / *La propriété est divisée verticalement par un accès considéré comme non entretenu et nommé chemin Dover Church Cross. Le chemin Dover Church Cross est complètement boisé et n'est pas utilisé comme un accès.*

* An easement for a transmission line by NB Power (N.B. Power Transmission Line # 1108) crosses the property approximately halfway in length. / *Une servitude pour une ligne de transport par NB Power (N.B. Power Transmission Line #1108) traverse la propriété à environ mi-chemin en longueur.*

* There is an identified watercourse on the property at the east end (opposite side of Principale Street). / *Il y a un cours d'eau d'identifié sur la propriété à l'extrémité est (côté opposé de la rue Principale).*

* A section of the property is zoned Industry. This rezoning dates from 2015 and was for a warehouse and offices. This portion of the property is beyond the scope of rezoning. / *Une section de la propriété est zonée Industrie. Ce rezonage date de 2015 et était pour un entrepôt et des offices. Cette portion de la propriété est hors du porté du rezonage.*

Description of the property / Descriptions de la proposition

The developer and owner, Gauvin Excavating, wishes to change the zoning in the Intensive Resource Exploitation (IRE) zone to allow the operation of a pit. The zoning change would begin more than 400 meters (1300 feet) from the Principale Street and end at the boundary of the 30 meter (100 feet) buffer zone of a watercourse at the other end of the property. / *L'entrepreneur et propriétaire, Gauvin Excavating, souhaite changer le zonage à la zone Exploitation intensive des ressources (EIR) afin de permettre l'opération d'une carrière. Le changement de zonage commencerait à plus de 400 mètres (1300 pieds) de la rue principale et terminerait à la limite de la zone tampon de 30 mètres (100 pieds) d'un cours d'eau qui se trouve à l'autre extrémité de la propriété.*

The potential area of the pit is demonstrated in the master plan attached to this report. The applicant will not operate the east side of the waterway. Also, the developer does not intend to operate in the NB Power transmission line easement or on Dover Church Cross Road. / *L'aire potentielle de la carrière est démontrée dans le plan maître attaché à ce rapport. L'entrepreneur ne va pas exploiter le côté est de la cour d'eau. Aussi, le développeur n'a pas l'intention d'exploiter dans la servitude de la ligne de transport de NB Power ni sur le chemin Dover Church Cross.*

Descriptions of the surroundings / Descriptions des environs

The applicant has two possible accesses to the pit. / *Dans les environs, il y a un mixte d'usage et de zonage.*

Near rue Principale, the zoning is mainly rural residential with some single-family dwellings. There is a church and a cemetery which is zoned Community Services. An adjacent property has recently been subject to a zoning change to allow commercial farming of marijuana. / *Près de la rue Principale, le zonage est majoritairement Résidentiel rurale avec quelques habitations unifamiliales. Il y a une église et un cimetière qui est zoné Services collectifs. Une propriété adjacente a récemment été sujette à un changement de zonage pour permettre l'exploitation agricole commerciale de marijuana.*

Deeper on the property, away from Principales Street, the neighboring properties are either vacant and wooded or used for existing pits. / *Plus creux dans la propriété, éloigné de la rue Principales, les propriétés avoisinantes sont soit vacantes et boisées ou utilisées pour des carrières existantes.*

Access / Accès

The applicant has two possible accesses to the pit. / *Le requérant a deux accès possibles à la carrière.*

The first option is to use the existing access identified on the master plane which is within the NB Power easement. This is already used by the applicant to get to an existing pit. Comments have been requested from NB Power and they have no problem that the applicant is using access within the easement provided there is no extraction in the easement. However, this access crosses several private properties and no right of way is recorded. If the contractor wants to use this access, it is recommended that rights of way be registered on each property to legally allow the applicant to access it. / *La première option est utilisée l'accès existant identifié sur le plan maître qui file en dedans de la servitude de NB Power. Celui-*

ci est déjà utilisé par le requérant pour se rendre à une carrière existante. Des commentaires ont été demandés à NB Power et ils n'ont pas de problème que le requérant utilise l'accès à l'intérieur de la servitude pourvue qu'il n'exploite pas dans la servitude. Cependant, cet accès traverse plusieurs propriétés privées et aucun droit de passage n'est enregistré. Si l'entrepreneur veut utiliser cet accès, il est recommandé que des droits de passage soient enregistrés sur chaque propriété pour permettre légalement à l'entrepreneur d'y accéder.

The second option is to use the unmaintained access called Dover Church Cross Road. The municipality is ready to allow the contractor to use this access provided that the provisions in the Rural Plan concerning barriers and danger notices are respected. / *La deuxième option est d'utiliser l'accès non entretenu et nommé chemin Dover Church Cross. La municipalité est prête à permettre à l'entrepreneur d'utiliser cet accès à condition que les provisions dans le Plan rural concernant les barrières et les avis de dangers soient respectées.*

Watercourse and environment / Cours d'eau et environnement

There is a watercourse on the east side of the property. The provisions of the Rural Plan concerning pit require that pit activities be 30 meters from the limit of the watercourse. Comments have been requested from the Department of Environment and Local Government and they may request for delimitation of the existing watercourse. They may also ask to check for other waterways on the property. / *Un cours d'eau se trouve au côté est de la propriété. Les provisions du Plan rural concernant les carrières exigent que les activités d'exploitation soient à 30 mètres de la limite du cours d'eau. Des commentaires ont été demandés au ministère de l'Environnement et Gouvernement local et il est possible qu'ils demandent pour une délimitation du cours d'eau existant. Il est possible qu'ils demandent de vérifier s'il y a d'autres cours d'eau sur la propriété.*

Potential impact / Impact potentiel

There are certain nuisances associated with extraction sites, such as noise, environmental concerns, dust, and public safety. The Rural Plan of the Village of Memramcook contains regulations to address these impacts. This includes an annual permit issued by the Commission for the operation and an annual inspection to verify the standards described in the Rural Olan. There are also different setbacks for different uses. / *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 du village de Memramcook contient des règlements pour adresser ces impacts. Cela inclut un permis annuel émis par la Commission pour l'opération et une inspection annuelle pour vérifier les normes décrites dans le plan rural. Il y a également de différentes marges de retraits de différents usages.*

Another potential impact is the noise associated with trucks. The access is located near a few houses, where noise is potentially noticeable. If the requester decides to use the existing access, the impacts will not be much higher than the existing situation because the applicant is already using this access for another pit. If the owner uses Dover Church Cross Road, he will have to create a new access on Principale Street. / *Un autre impact potentiel est le bruit associé avec les camions. L'accès est situé à proximité de quelques maisons, ou le bruit serait potentiellement perceptible. Si le requérant décide d'utiliser l'accès existant, les impacts ne seront pas beaucoup plus élevés que la situation existante parce*

cet accès est déjà utilisé par le requérant. Si le propriétaire utilise le chemin Dover Church Cross, il devra créer un nouvel accès sur la rue Principale.

Proposed conditions / Conditions proposées

Because the pit is new, a rehabilitation ratio of 1: 1 must be respected / *Parce que la carrière est nouvelle, un ratio de réhabilitation de 1 : 1 devra être respectés*

Notwithstanding section 8.2 (5) (c), a setback of 10 meters from Dover Church Cross Road shall be respected / *Nonobstant l'article 8.2(5) c), une marge de retrait de 10 mètres du chemin Dover Church Cross doit être respectée*

No pit operations are permitted within the NB Power easement. / *Aucune exploitation est permise à l'intérieur de la servitude de NB Power.*

Approval from the Department of Environment and Local Government must be obtained regarding the proximity of the operation of the watercourse. / *Approbation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux devra être obtenue concernant la proximité de l'exploitation du cours d'eau.*

Rights of way must be registered on PIDs 00918698, 70437264 and 00918615 if this access is used / *Des droits de passage devra être enregistré sur les NIDS 00918698, 70437264 et 00918615 si cette accès est utilisés*

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 2017: / *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 2017 :*

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 agreed to recommend to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to recommend to the Council of the Village of Memramcook to adopt By-Law 38-9Z for the rezoning of a portion of a

property property in the IRE zone for allow a pit with the following conditions: / *Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander au conseil du Village de Memramcook d'adopter l'arrêté 38-9Z pour le rezonage d'une portion d'une propriété propriété à la zone EIR pour permettre une carrière avec les conditions suivantes :*

1. That an approval from the Department of Environment be received before issuing an pit operation permit; / *Qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit reçue avant de délivrer un permis d'exploitation*
2. That no pit operation is permitted in the NB Power easement / *Qu'aucune exploitation est permise dans la servitude de Énergie NB*
3. That notwithstanding section 8.2 (5) (c), a setback of 10 meters from Dover Church Cross Road shall be respected / *Que nonobstant l'article 8.2(5) c), une marge de retrait de 10 mètres du chemin Dover Church Cross doit être respectée /*
4. That rights of way must be registered on PIDs 00918698, 70437264 and 00918615 if this access is used before issuing a pit operation permit. / *Que des droits de passage devra être enregistré sur les NIDS 00918698, 70437264 et 00918615 rsi cette accès est utilisés avant qu'un permis d'exploitation soit délivré*
5. That a rehabilitation coefficient of 1.1:1 be respected; / *Qu'un coefficient de réhabilitation de 1.1:1 soit respecté;*

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.