

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

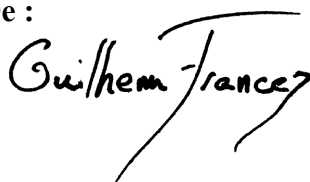
/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning à la zone développement des ressources (DR) / [Rezoning to the Ressource Development \(RD\)](#)

File Number/ Numéro du fichier : 25-0533

From / De :



Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

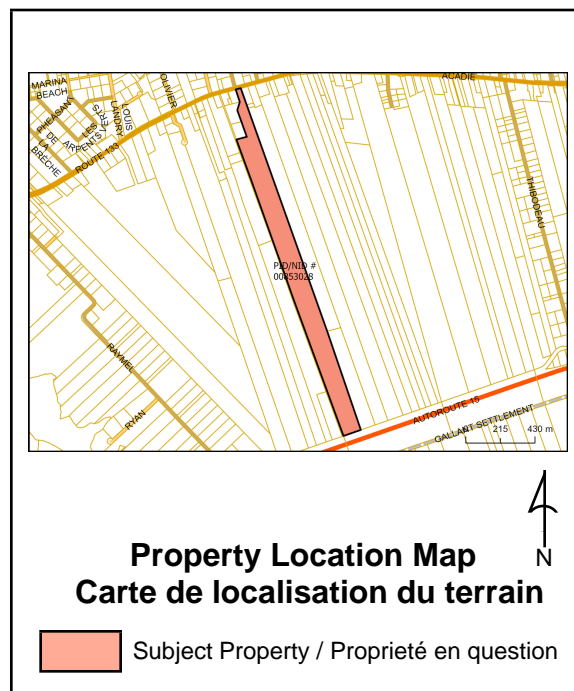
Gaston Boudreau

Landowner / Propriétaire :

Paul Leblanc

Proposal / Demande :

Demande de rezonage de la zone Rural (RA) à la zone Développement des ressources (DR) pour une portion de la propriété afin de mettre en conformité et d'accommoder l'extension d'un site d'extraction des ressources (Sablière) / [Rezoning request from the rural zone \(RU\) to the Ressource Development \(RD\) zone for a portion of the property to bring into compliance and to allow an extension of a ressource extraction site \(pit\).](#)



Site Information / Information du site

PID / NID: 00853028

Lot Size / Grandeur du lot: 265,698.78 m² (65.66 acres)

Location / Endroit :

Route 15 resource road, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

Current Use / Usage présent :

Pit / Vacant

Zoning / Zonage :

zone Rural (RU) & Zone d'élévation des terres intérieures (II) / *Rural area (RA) & Inland Flooding (IF)*

Future Land Use / Usage futur :

Rural (RU)

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Zone proche: Développement des Ressources (DR) et zone Rural (RU) / *Surrounding Zones: Resource Development and Rural Area*. Usage proche: Extraction des ressources, vacant, agriculture et résidentielle. / *Nearby use: Resource extraction, vacant, agriculture, and residential*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Route non maintenue / *Non maintained road*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route non maintenu accès 1418 / *Non maintained road access 1418*

Policies / Politiques**10) PRINCIPES LIÉS À L'AGRICULTURE, LA FORESTERIE ET LES RESSOURCES NATUREL / *POLICIES RELATED TO AGRICULTURE, FORESTRY AND NATURAL RESOURCES.*****Principes / Policies**

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 et sans pour autant sacrifier la qualité de vie. / *It is a policy of Council to encourage operations related to natural resources while preserving land suitable for future development, without compromising residents' quality of life.*

Le Conseil a pour principe de diversifier les usages reliés à l'exploitation des ressources naturelles. / *It is a policy of Council to diversify land uses related to the extraction of natural resources.*

Le Conseil a pour principe de considérer les sablières et les carrières comme des exploitations intensives des ressources et de les zoner à ce titre. / *It is a policy of Council to classify sand pits and quarries as intensive resource extraction operations and to zone them accordingly.*

Propositions / Proposal:

Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités de développement des ressources afin de favoriser la productivité locale et la diversification des opérations, sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents, notamment par la mise en place d'un système de permis annuel et de normes spécifiques aux sites d'extraction des ressources. / *It is proposed to establish an adequate framework for resource development operations to promote local productivity and operational diversification, while protecting residents' quality of life. This would include the introduction of an annual permit system and specific standards for resource extraction sites.*

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. / *It is proposed that operations related to natural resource extraction be required to have a site plan, rehabilitation plan, drainage plan, and mitigation plan to ensure they do not negatively impact the quality of life of current and future residents.*

Il est proposé d'assurer suffisamment de territoire pour ces types d'activités, et ce, sans nuire à la qualité de vie des résidents ou à l'environnement. / *It is proposed to allocate sufficient land for these types of activities while ensuring*

they do not harm residents' quality of life or the environment.

12) PRINCIPES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ET AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES / POLICIES RELATING TO THE ENVIRONMENT AND CLIMATE CHANGE:

Principes / Policies

Le Conseil a pour principe d'établir les zones à risque d'inondation à l'intérieur des terres et de suivre les mesures d'adaptation proposées en prévision d'un événement de crue centennale, telle que modélisé au moment de l'entrée en vigueur du plan, afin de réduire les effets des changements climatiques sur l'aménagement du territoire. / [It is a policy of Council to establish inland flood risk zones and implement the proposed adaptation measures based on a projected 100-year flood model at the time of the Plan's adoption, to reduce climate change impacts on land-use planning.](#)

20) DÉSIGNATION RURALE / RURAL DESIGNATION

Principes / Policies

Le Conseil a pour principe de maintenir une densité de logement faible dans les zones rurales. / [It is a policy of Council to maintain low housing density in rural areas.](#)

Le conseil a pour principe d'encourager les aménagements résidentiels à s'éloigner des utilisations basées sur les ressources, y compris l'agriculture, afin de limiter les conflits potentiels liés au bruit, aux odeurs et aux impacts environnementaux. / [It is a policy of Council to encourage residential developments to be located away from resource-based activities, including agriculture, to reduce potential conflicts related to noise, odours and environmental impacts.](#)

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

Définition / Definition :

2.1.26. « Extraction de ressources » désigne toute extraction de sable, de gravier, d'argile, de schiste, de pierre à chaux ou de tout autre matériau aux fins d'aménagement en vue de la vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait, à l'exclusion des carrières de roche, du pétrole, du gaz et des mines (resource extraction); / [2.1.26 "resource extraction" means any excavation of sand, gravel, clay, shale, limestone, or other materials for development, sale, or other commercial use. This definition excludes rock quarriers, oil, gas, and mining operations \(extraction de ressources\);](#)

Exigences / Requirements:

5.4.2 Usages permis dans les zones P, IL, DR et DIR / Permitted uses in the H, LI, RD and IRD zones
L'extraction des ressources est permise en zone Développement des ressources (DR) et en zone Développement intensif des ressources (DIR). / [Resource extraction is permitted in the Resource Development \(RD\) zone and in the Intensive Resource Development \(IRD\) zone.](#)

5.4.3 Table : Dimensions des lots pour les zones DR et DIR / [Lot dimensions for H, LI, RD, IRD zones](#)
Superficie minimale du lot / [Minimum lot area: 10 000 m²](#)

4.22 Normes relatives à l'extraction des ressources / [standards for resource extraction:](#)

4.22.1. 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 : / [Operations related to resource extraction, other than quarries authorized by the province, may be](#)

permitted by a permit issued by the Commission, subject to the following conditions:

- (i) 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 D pour exemple). Toute modification portée au plan maître devra être approuvée sous la section 53(3)(c) de la Loi sur l'urbanisme; / (i) All permits require a master plan and a rehabilitation plan, approved under Section 53(3)(c) of the Community Planning Act (see Schedule D for an example). Any amendment to the master plan must also be approved under Section
- (ii) Le renouvellement d'un permis est conditionnel à la conformité des dispositions indiquées dans la section 33.5 3.2.5 aussi bien que dans le plan maître, le plan de réhabilitation et au ratio de réhabilitation déterminé (voir annexe E); / (ii) The renewal of a permit is conditional on compliance with the provisions outlined in Subsection 3.2.5 as well as the master plan, rehabilitation plan, and the prescribed rehabilitation ratio (see Schedule E);
- (iii) 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 dans la section 4.22.2 ; et / (iii) The permit is valid for one year, from the first of April of the current year to the first of April of the following year, and must be renewed annually, according to the terms and conditions listed in Subsection 4.22.2; and
- (iv) 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\$. / (iv) The permit fee is \$1000, except when paid before the start of annual work, in which case the fee is \$500.

4.22.2 Tous les sites d'extraction, autres que des carrières autorisées par la province, doivent satisfaire aux normes suivantes / All extraction sites, other than quarries authorized by the province, must comply with the following standards :

- (i) Aucune extraction ne peut être entreprise / (i) No extraction may be undertaken:
 - (a) à moins de 30 mètres d'une source d'eau / (a) within 30 meters of a water source;
 - (b) sous la surface libre de la nappe. / (b) below the free surface of the groundwater table.
- (ii) 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; / (ii) The extraction site must be located at a minimum distance of 10 meters from any property boundary, at a minimum distance of 100 meters from any street, and at a minimum distance of 150 meters from any existing dwelling;
- (iii) L'exploitant doit s'assurer que les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux sont exemptes de poussière; / (iii) The operator must ensure that access roads and transportation routes used for material transport are dust-free;
- (iv) Une barrière permettant de limiter l'accès au site doit être installée à l'entrée principale; / (iv) A barrier restricting access to the site must be installed at the main entrance;
- (v) Aux fins de sécurité, des enseignes portant les mentions « Danger » et « Entrée interdite » et indiquant la nature des activités doivent être posées 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; / (v) For safety purposes, signs displaying the words "danger" and "no entry," along with an indication of the nature of the activities, must be placed at each entrance (including main entrances, secondary entrances, tracks, and trails). A fence may be required around part or all of the extraction zone of a sand pit;
- (vi) 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; / (vi) Safety slopes must not exceed 35%, unless it is demonstrated that the soil can be stabilized to prevent landslides and erosion;
- (vii) 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 / (vii) All surface water must be contained within the site limits or pass through a sedimentation basin before flowing outside the site; and
- (viii) 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 / (viii) Once extraction operations have permanently ceased, all debris must be removed from the site, and rehabilitation work must be carried out and completed.

Declaration d'intérêt public / [Statement of public interest](#):

MP1. Favoriser l'aménagement efficace et les modes d'utilisation des terres qui sont dans l'intérêt supérieur à long terme de la province, de ses gouvernements locaux et de ses résidents. / [SP.1 Promote efficient development and land use patterns that are in the best interests of the Province, local governments and residents of the Province in the long-term.](#)

MP4. Éviter les modes d'aménagement et d'utilisation des terres qui peuvent causer des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité. / [SP.4 Avoid development and land use patterns that may cause environmental or health and safety issues.](#)

CC.2. Tenir compte de la façon dont le choix de l'emplacement et la conception des infrastructures peuvent améliorer les économies d'énergie, l'efficacité énergétique et la qualité de l'air ainsi que réduire au minimum les effets des changements climatiques sur la santé et sur la sécurité publique et accroître la résilience climatique. / [CC.2 Consider how the siting and design of infrastructure can improve air quality and energy conservation and efficiency, minimize the health and public safety impacts of climate change and increase climate resiliency.](#)

ZR.3 Favoriser l'utilisation des terres et l'aménagement des zones qui ne sont pas inondables ou à risques naturels. / [FH.3 Promote land use and development that are not expected to increase the impacts on safety and costs associated with flooding and natural hazards.](#)

RN.1 Déterminer quelles sont les zones d'exploitation des ressources naturelles et les zones écosensibles. / [NR.1 Identify natural resource development areas and environmentally sensitive areas.](#)

RN.2 Accorder la priorité aux zones d'exploitation des ressources naturelles pour ce qui est de l'extraction et de l'exploitation des ressources naturelles. / [NR.2 Prioritize natural resource development areas for natural resource extraction and development.](#)

RN.3 Accorder la priorité aux zones écosensibles pour ce qui est de la conservation et de la protection. / [NR.3 Prioritize environmentally sensitive areas for conservation and protection.](#)

RN.4 Envisager des marges de recul, notamment réciproques, le cas échéant, entre les zones d'exploitation des ressources naturelles ou les zones écosensibles et les zones utilisées à des fins incompatibles. / [NR.4 Consider set-backs, including reciprocal setbacks if appropriate, between natural resource development areas or environmentally sensitive areas and areas used for incompatible purposes.](#)

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Environnement et Gouvernements locaux / [Environment and Local Governments](#):

Modification des cours d'eau et des terres humides / [Alteration of Watercourses and Wetlands](#):

Le ministère de l'Environnement et les gouvernements locaux ont identifié le potentiel de zones humides sur la propriété, et recommandent au demandeur de procéder à la délimitation de ces zones avant l'exploitation. Une condition pourrait être ajoutée par le conseil pour exiger une délimitation des zones humides avant l'obtention d'un permis d'exploitation, et que l'exploitation de la carrière respecte une distance de 30 mètres par rapport aux zones humides délimitées. / [The Department of Environment and Local Government has identified the potential presence of wetlands on the property and recommends that the applicant proceed with the delineation of these areas before any extraction activity begins. A condition could be imposed by the municipal council requiring the delineation of wetlands prior to the issuance of an operating permit. Furthermore, extraction activities would need to maintain a minimum setback of 30 metres from any delineated wetland area.](#)

Direction des autorisations Authorization Branch / [Authorization Branch](#):

Conseil l'usage et la prise de connaissance du document provincial « Sand and gravel pit Guideline » pour assurer les que les obligations légales soit connu de l'applicant. / *It is recommended that the applicant review and adhere to the provincial Sand and Gravel Pit Guideline to ensure that all legal obligations are fully understood.*

Conseil l'usage de la marge de retrait conseillé par la province de 30 m des limites de propriété plutôt que les 10 mètres inclus dans l'arrêté de zonage. / *The use of the provincial standard 30-metre setback from property boundaries is also recommended, in place of the 10-metre setback currently provided in the municipal zoning by-law.*

Direction étude d'impact sur l'environnement / [Environmental Impact Assessment Branch](#):

La délimitation des terres humides sera nécessaire pour déterminer si le projet est soumis à étude d'impact sur l'environnement. / *Wetland delineation will be necessary to determine whether the proposed project is subject to an environmental impact assessment under provincial legislation.*

Direction de la Gestion des eaux de source et de surface / [Source and Surface Water Management Branch](#):

Courriel original en anglais.

Étant donné que l'exploitation de la carrière n'utilise pas d'explosifs et que toutes les distances de sécurité applicables énumérées dans le plan rural de Beaubassin sont conformes à la directive sur les carrières de sable et de gravier, du point de vue de la protection des sources d'eau potable, je n'ai aucune inquiétude et je recommande d'approuver cette demande de rezonage./

"As the pit operation does not use explosives and all the applicable setbacks listed in the Beaubassin Rural Plan are in compliance with the Sand and Gravel Pit Guideline, from a drinking water source protection perspective, I've no concern and would recommend approving this rezoning request"

Ministère Transport et de l'infrastructure / [Department of Transportation and Infrastructure](#):

Les rues dans ce secteur de Cap-Acadie sont possédées et entretenues par le gouvernement provincial, plus spécifiquement par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. L'accès à la carrière se fait par une rue publique non entretenue. La sablière actuelle utilise le même accès. Aucune habitation n'utilise cet accès. Normalement, les rues publiques non entretenues sont utilisées à des fins de ressources, mais le propriétaire doit comprendre qu'il ne peut pas s'attendre à un certain niveau de service de la part de la province, tel que le déblaiement.

D'autre part, l'autoroute 15 est à accès restreint alors, l'opération ne pourra pas être connecté directement à celle-ci.

/ The streets in this area of Cap-Acadie are owned and maintained by the provincial government, specifically by the Department of Transportation and Infrastructure. Access to the quarry is via an unmaintained public road. The existing sand pit uses the same access. No dwellings use this road. Normally, unmaintained public roads are used for resource-related purposes, but the owner must understand that they cannot expect any level of service from the province, such as snow removal. Furthermore, Highway 15 is a controlled-access highway, so the operation cannot be directly connected to it.

Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches / [Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries](#)

Pas de commentaire et de préoccupations. / *No comments or concerns.*

Ressources naturelles et l'énergie développement / [Department of Natural Resources and Energy Development](#)

Pas de commentaire et de préoccupations./ *No comments or concerns.*

Direction d'archéologie et patrimoine / [Archaeology and Heritage Branch](#):

Pas de commentaire et de préoccupations. / *No comments or concerns*

Discussion

Demande / *Application:*

Plan360 a reçu une demande de M. Gaston Boudreau, exploitant de ressources naturelles, visant à modifier le zonage d'une partie de la propriété portant le NID 00853028. / *Plan 360 has received an application from Mr. Gaston Boudreau, a pit operator, regarding part of the property identified as PID 00853028.*

La demande fait suite à une notice d'infraction à l'arrêté de zonage de Cap-Acadie. L'application a pour objectif de rendre légal et de contrôler la sablière, qui n'est pas zonée pour cet usage, et de permettre son extension, suivant les lignes directrices du plan municipal et de l'arrêté de zonage de Cap-Acadie. / *The intent of the application is to legalize and control the sandpit that is currently not zoned for this type of use, and to allow its extension in line with the Municipal Plan and Cap-Acadie's zoning by-law.*

La demande est donc pour un rezonage, néanmoins, aucun amendement au plan municipal n'est nécessaire/ *The request is therefore for rezoning; however, no amendment to the municipal plan is necessary.*

La propriété fait environ 27 hectares et la portion concernée par la demande couvre environ 16 hectares et est située au nord de l'autoroute 15. Le but de la demande est de rezoner cette portion de terre de la zone rurale (RA) à la zone de Développement des ressources (DR), afin d'y établir une sablière (site d'extraction de sable). / *The property is about 27 hectares in size. The request applies to roughly 16 hectares located north of Highway 15. The rezoning would change this land from the Rural Area Zone (RA) to the Resource Development Zone (DR), to allow for the operation of a sandpit.*

Une sablière est un site où l'on extrait du sable et d'autres matériaux naturels du sol pour des fins commerciales. Ces matériaux, comme le sable, la terre ou le gravier, sont ensuite transportés vers différents chantiers de construction. Ils peuvent servir à remblayer des terrains, construire des fondations, installés des systèmes septiques, et plus encore. Il s'agit donc d'un service essentiel au développement de la ville de Cap-Acadie. / *A sandpit is a place where sand and other natural materials are taken from the ground for commercial use. These materials sand, soil, gravel are transported to construction sites. They are needed for filling land, building foundations, installing septic systems, and much more. In short, they are an essential service for the development of Cap-Acadie.*

Il est important de noter qu'il ne s'agit pas d'une carrière de roche ou d'une mine. Aucune dynamite ou aucun autre explosif n'est utilisé, et aucun minerai n'est extrait. L'activité est donc moins intrusive que d'autres formes d'exploitation du sol. À ce titre, les municipalités ne bénéficient pas du même degré de soutien de la part de la province que pour une carrière. / *It is important to note that this is not a rock quarry or a mine. No explosives are used, and no ore is taken out. This type of activity is less disruptive than other forms of land extraction. That said, unlike quarries, sandpits do not receive the same level of provincial oversight or support.*

Contexte / *Site Context:*

La propriété visée se trouve dans l'ancienne communauté rurale de Beaubassin-Est, dans un secteur très rural situé en bordure de l'autoroute 15, entre Cap-Pelé et la rivière Kouchibouguac. / *The property is located in the former rural community of Beaubassin-Est, in a very rural setting along Highway 15, between Cap-Pelé and the Kouchibouguac River.*

Selon des études géologiques menées par le gouvernement fédéral, le sous-sol de cette région est principalement composé de sable, de grès et d'autres matériaux similaires. / *Geological studies show the area's subsoil is mainly sand, sandstone, and similar materials.*

L'accès au site se fait par le chemin 1418, un chemin non entretenu qui longe l'autoroute 15. Ce chemin peut être rejoint par la route 905 à l'est ou par la rue Raymel à l'ouest. Il est important de préciser que ce chemin ne convient

pas au développement résidentiel futur, puisqu'il n'est pas maintenu et qu'aucun déneigement ou ramassage d'ordure n'est prévu. Une terre de la couronne permet aussi l'accès à la route 133, mais l'applicant ne souhaite pas l'utiliser. Aussi, une condition pourrait être imposée de manière à s'assurer que l'accès se fasse par une route non maintenu. / *Access to the site is from Chemin 1418, an unmaintained road along Highway 15. This road connects to Route 905 on the east and Raymel Street on the west. Because it is not maintained (no snow removal or garbage pickup), it is not suitable for future residential development. Crown land also provides access to Route 133, but the applicant does not wish to use it, and a condition could be imposed to ensure that access is via an unmaintained road.*

Dans les environs immédiats, directement à l'ouest de la propriété, se trouve déjà une sablière actuellement exploitée par un autre exploitant, ainsi que d'anciens sites d'extraction semblables. / *Directly to the west of the property, the applicant already operates an existing sandpit, and there are several former extraction sites.*

Une zone boisée inhabitée d'environ 700 mètres sert de tampon naturel entre le site proposé et les résidences situées sur la rue Raymel. / *A wooded strip about 700 metres wide provides a natural buffer between the proposed site and homes on Raymel Street.*

Au sud, de l'autre côté de l'autoroute, le secteur est occupé par de grands terrains boisés vacants. Au nord, on retrouve également des espaces boisés et quelques champs agricoles. / *To the south (across Highway 15), there are large wooded vacant lots. To the north, there are more wooded areas and some farmland.*

Il s'agit donc d'un secteur rural peu densément peuplé, où les chemins et les infrastructures locales sont déjà adaptés à l'exploitation de ressources naturelles, comme c'est déjà le cas à proximité. / *Overall, this is a sparsely populated rural area, already shaped by natural resource activities.*

Il est également important de noter la présence de zones humides liées à la zone d'inondation intérieure qui traversent une partie du terrain. Ces portions ne pourront pas être exploitées pour l'extraction de sable. / *Some wetlands cross parts of the property, and these areas cannot be used for sand extraction.*

Site d'extraction des ressources / *Sandpit Regulations :*

Les sablières à Cap-Acadie sont encadrées de façon spécifique. Contrairement aux carrières qui utilisent des explosifs ou extraient des minerais, cette activité ne nécessite pas de permis provinciaux. Néanmoins, elles ne sont autorisées que dans des zones précises : la zone de Développement des ressources (DR) et la zone de Développement intensif des ressources (DIR) toutes les terres dans ces zonages ont fait l'objet d'une procédure de rezonage. De plus toute exploitation doit aussi obtenir un permis spécial, qui doit être renouvelé chaque année. Un inspecteur de Plan360 se rendra régulièrement sur les sites pour vérifier que les activités respectent le plan directeur soumis par l'exploitant. / *Sandpits in Cap-Acadie are subject to clear rules. They are only allowed in specific zones: Resource Development (DR) and Intensive Resource Development (DIR). Every piece of land in these zones has gone through a rezoning process. On top of a rezoning, every sandpit must obtain a special permit, renewed each year. Inspectors from Plan360 visit the sites regularly to make sure operators follow their approved master plan.*

Le plan directeur décrit en détail l'extension maximale de l'opération, l'applicant estime que l'exploitation dura 20 à 30 ans. De plus l'exploitation devra opérer dans le respect de plusieurs conditions strictes. Celles-ci incluent : des distances minimales à respecter par rapport aux routes, aux résidences et aux zones humides ; des mesures de sécurité (clôtures, signalisation, etc.); et un plan de réhabilitation, qui garantit que le terrain sera remis dans un état sécuritaire et stable une fois l'exploitation terminée. / *In this case, the applicant estimated the operation to last 20 to 30 years. In addition, the master plan sets out how far the operation can expand, minimum setback distances from roads, houses, and wetlands, safety measures (fencing, signage, etc.), and a rehabilitation plan, which ensures the site will be restored to a safe and stable condition after use.*

Toutes ces exigences visent à réduire les impacts sur l'environnement et la qualité de vie des résidents. Par exemple, elles permettent de limiter la poussière et le bruit, éviter les conflits avec les résidences voisines et protéger les milieux naturels sensibles. / *These rules are meant to reduce impacts on neighbours and the environment limiting dust, noise, and conflicts with nearby residents, while protecting sensitive natural areas.*

Les sites d'extraction ont en effet un potentiel d'impact important, c'est pourquoi chaque demande doit être évaluée avec soin. Il est essentiel que toutes les règles prévues dans l'arrêté de zonage de Cap-Acadie soient respectées pendant toute la durée d'exploitation du site. / *Extraction sites have the potential to cause significant impact, which is why each application must be carefully evaluated. It is essential that all the rules set out in the Cap-Acadie zoning by-law be complied with throughout the entire period of operation of the site.*

Cela dit, bien que ces projets soulèvent des préoccupations, ils jouent aussi un rôle clé pour le développement local. Les matériaux extraits appelés agrégats (sable, gravier, pierre, etc.) sont indispensables à la construction : pour bâtir des routes, des maisons ou des systèmes d'eau et d'égouts. / *Although projects like this can raise concerns, they also provide essential resources. Aggregate sand, gravel, stone are the backbone of construction. They are needed for roads, homes, septic systems, water and sewer infrastructure.*

À titre d'exemple, il faut en moyenne 250 tonnes d'agrégats pour construire une seule maison. Ce chiffre augmente encore lorsqu'on tient compte des routes et autres infrastructures nécessaires autour de ces nouvelles habitations. / *For example, building a single house requires about 250 tonnes of aggregates, not including the extra material needed for roads and services around it.*

En résumé, les sablières sont des activités à encadrer de près, mais elles demeurent essentielles à l'aménagement de la ville et à l'économie régionale. / *In short, sandpits need close regulation, but they are vital for Cap-Acadie's growth and the regional economy.*

En fin, le présent rezonage permettrait de mieux encadrer l'activité actuelle tout en faisant bon usage des infrastructures actuelles. / *Finally, the current rezoning would provide a better framework for the current activity while making good use of the existing infrastructure.*

Conclusion :

Les agrégats sont une ressource essentielle au Nouveau-Brunswick, sans eux, de nombreux projets de construction ne pourraient pas voir le jour. Ils sont indispensables pour l'installation de fosses septiques, la construction de routes, et l'entretien des infrastructures publiques. À mesure que la population de la ville continue de croître, la demande en agrégats augmentera elle aussi. En fait, c'est tout le modèle de développement urbain du Nouveau-Brunswick qui dépend de l'extraction des ressources. / *Aggregates are an essential resource in New Brunswick; without them, many construction projects would not be possible. They are indispensable for installing septic tanks, building roads, and maintaining public infrastructure. As the city's population continues to grow, so will the demand for aggregates. In fact, New Brunswick's entire urban development model depends on resource extraction.*

C'est pourquoi il est crucial de gérer cette ressource naturelle de manière responsable, en respectant les règles prévues dans le plan municipal de Cap-Acadie, afin de préserver la qualité de vie des citoyens. / *That is why it is crucial to manage this natural resource responsibly, in accordance with the rules set out in the Cap-Acadie municipal plan, in order to preserve the quality of life of citizens.*

Le site proposé pour l'extraction des ressources constitue une extension d'une zone de développement des ressources déjà en activité. Cette nouvelle portion utiliserait le même accès que l'opération actuelle, ce qui signifie que l'augmentation de la circulation de camions dans la région serait limitée. De plus, les impacts attendus ne devraient pas être significativement plus importants que ceux déjà présents dans le secteur. / *The proposed site for resource extraction is an extension of an existing sand pit. This new portion would use the same access as the current operations in the sector, which means that the increase in truck traffic in the area would be limited. In addition, the expected impacts should not be significantly greater than those already present in the area.*

Le projet respecte les normes établies, la maison la plus proche est située à 194 mètres du site, soit bien au-delà de la distance minimale de 150 mètres exigée par le règlement. La rue développable la plus proche se trouve à plus de 700 mètres. Des zones boisées, des champs et des terrains vacants créent une barrière naturelle entre le site et les habitations, ce qui atténue davantage les impacts visuels, sonores et environnementaux. / *The project complies with established standards. The nearest house is located 194 metres from the site, well beyond the minimum distance of 150 metres required by regulations. The nearest developable street is more than 700 metres away. Wooded areas, fields, and vacant lots create a natural barrier between the site and residential areas, further mitigating visual, noise, and environmental impacts.*

Une préoccupation a toutefois été soulevée par le ministère de l'Environnement, concernant la présence possible de terres humides sur une partie du site. À ce titre, il est recommandé de prendre en considération ce commentaire et de demander une délimitation des terres humides avant l'émission d'un permis de construire en plus des conditions généralement demandée dans ce cas. / *However, the Department of the Environment has raised a concern about the possible presence of wetlands on part of the site. Therefore, it is suggested that this feedback be considered, and that a wetland demarcation be sought before authorizing construction, along with the usual requirements.*

Legal Authority / Autorité légale

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: / *The Planning Review and Adjustment Committee must have the power to make its opinion known on the subject of the bylaw through the following sections of the Community Planning Act 2017:*

110(1) 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 / *110(1) Before making a bylaw under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on :*

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

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil de la municipalité de Cap-Acadie d'approuver l'arrêté CA18-M01. Avec les conditions suivante / *The staff recommends that the Southeast Planning Review Committee RECOMMENDS that the Cap-Acadie municipal council approve Bylaw CA18-M01. With the following conditions:*

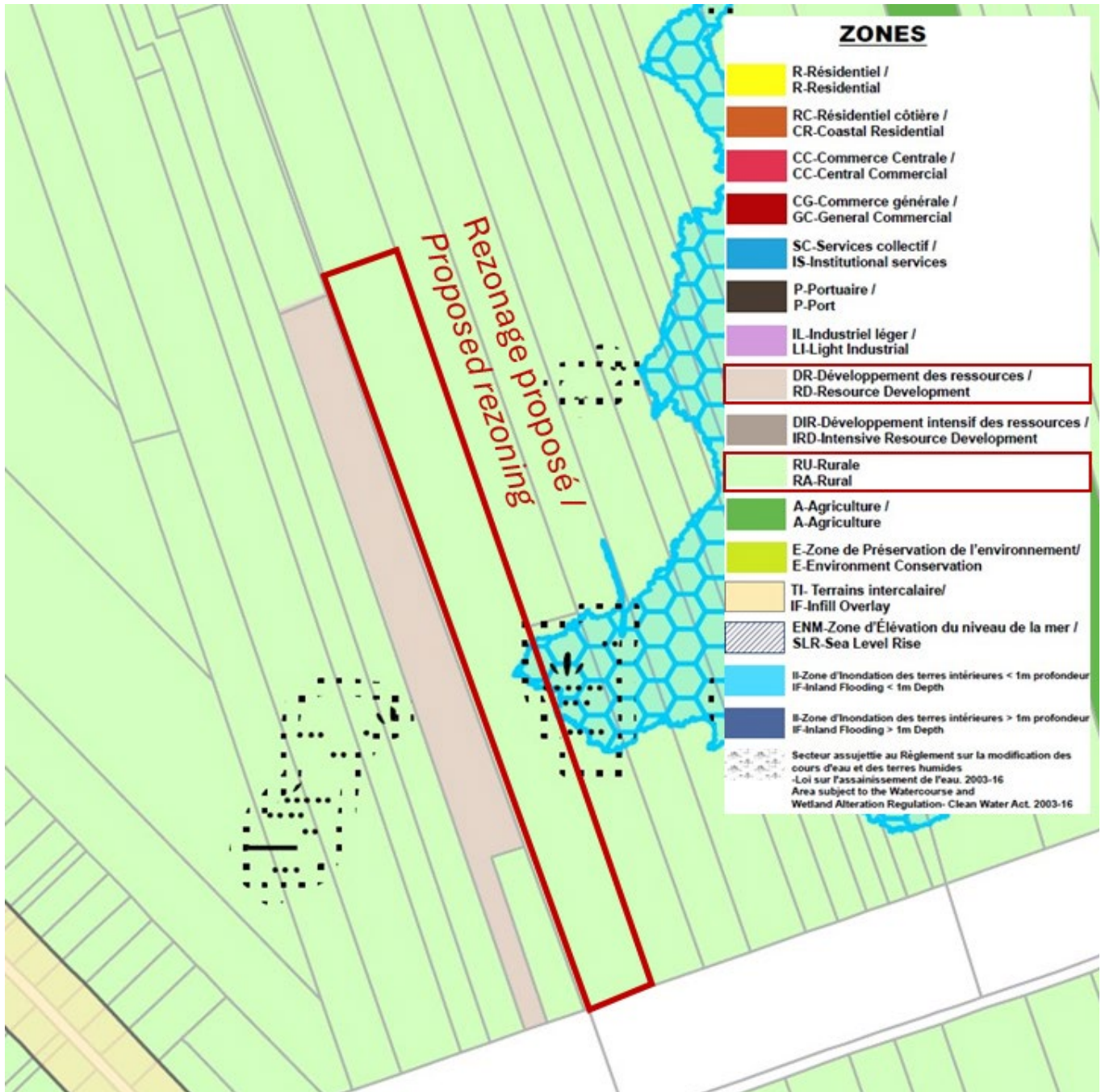
- a) *Une étude de présence/absence de zones humides et/ou une délimitation des zones humides doit être réalisée, et cette étude et/ou délimitation doit être examinée et approuvée par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant qu'un permis d'extraction de ressources ne soit délivré. Si une zone humide ou un cours d'eau est découvert sur la propriété, le demandeur doit soumettre un nouveau plan directeur, excluant la zone exploitable à l'intérieur de la zone humide délimitée et excluant une zone tampon de 30 mètres autour de la zone humide et du cours d'eau délimités. / That a wetland presence/absence study and/or wetland delineation shall be conducted, and this study and/or delineation must be reviewed and acknowledged by the Department of Environment and Local Government before a resource extraction permit is issued. If a wetland or watercourse is found on the property, the applicant must submit a new master plan, excluding the exploitable area within the delineated wetland and excluding a 30-meter buffer around the delineated wetland and watercourse.*
- b) *L'extraction des ressources sera limitée au plan directeur d'extraction fournis. / The resource extraction shall be limited to the resource extraction master plan provided.*
- c) *Que tous les provisions et conditions de la zone Développement des ressources dans l'arrêté de zonage de Cap-Acadie s'applique pour le site d'extraction des ressources. / That all the provisions and conditions of the Resource Development zone in the Cap-Acadie Zoning by-law apply to the resource extraction site.*
- d) *Que les usages permis soient limités à une activité d'extraction des ressources et aux usages*

accessoires reliés à l'activité d'extraction des ressources. / That the permitted uses be limited to a resource extraction activity and to accessory uses related to the resource extraction activity.

e) Qu'avant l'émission d'un permis d'extraction de ressources ne soit délivré, une confirmation soit soumise par le ministère de l'environnement et des gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requise pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la commission de services régionaux du Sud-Est. / That prior to the issuance of a resource extraction permit is issued, confirmation be submitted by the Department of the Environment and Local Government that no environmental impact assessment is required for the project. However, if an environmental impact assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided to the Southeast Regional Services Commission.

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.

Carte de Zonage / Zoning Map



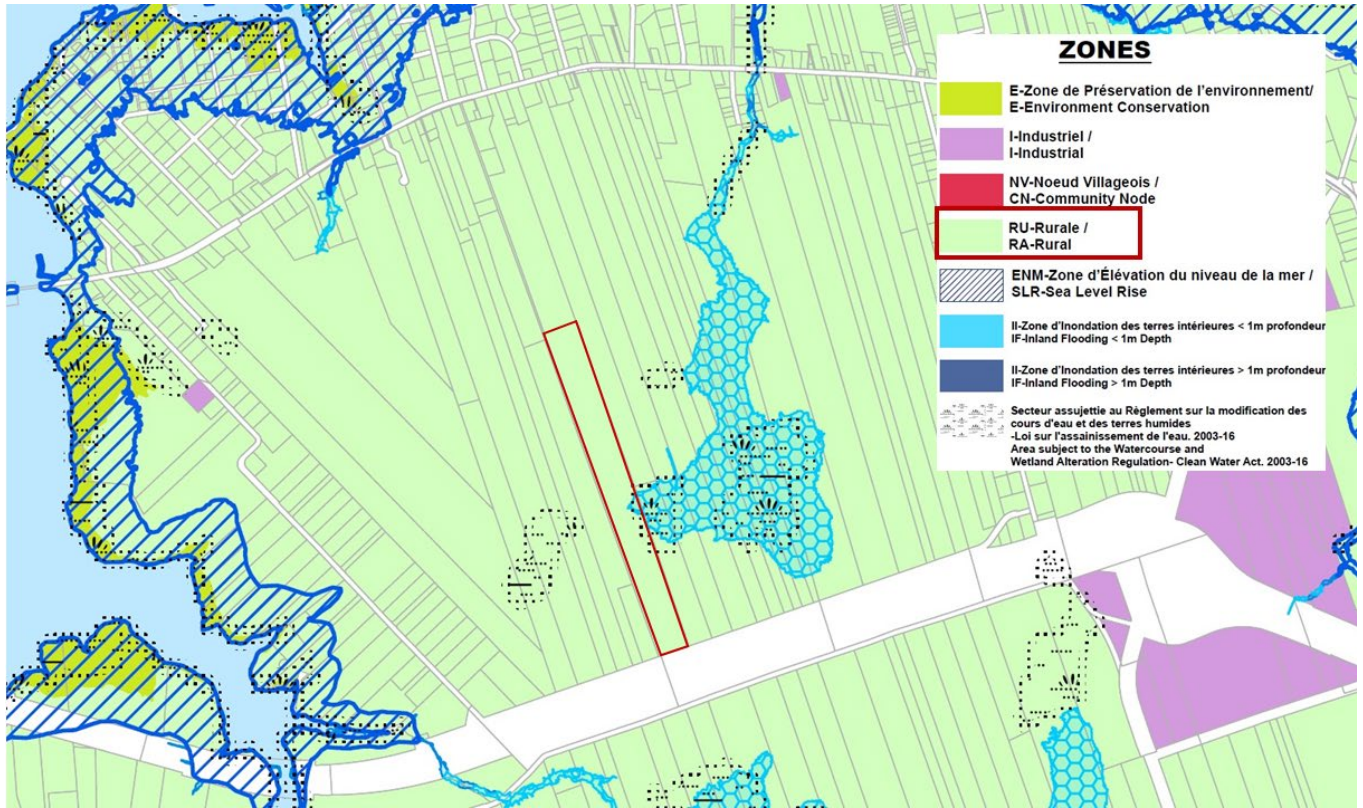
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Cap-Acadie carte de l'usage des sols du plan Municipal / Cap-Acadie future land-use map:



Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Carte Aérienne / Aerial Map



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Cartes des terres humides / Wetland mapping system



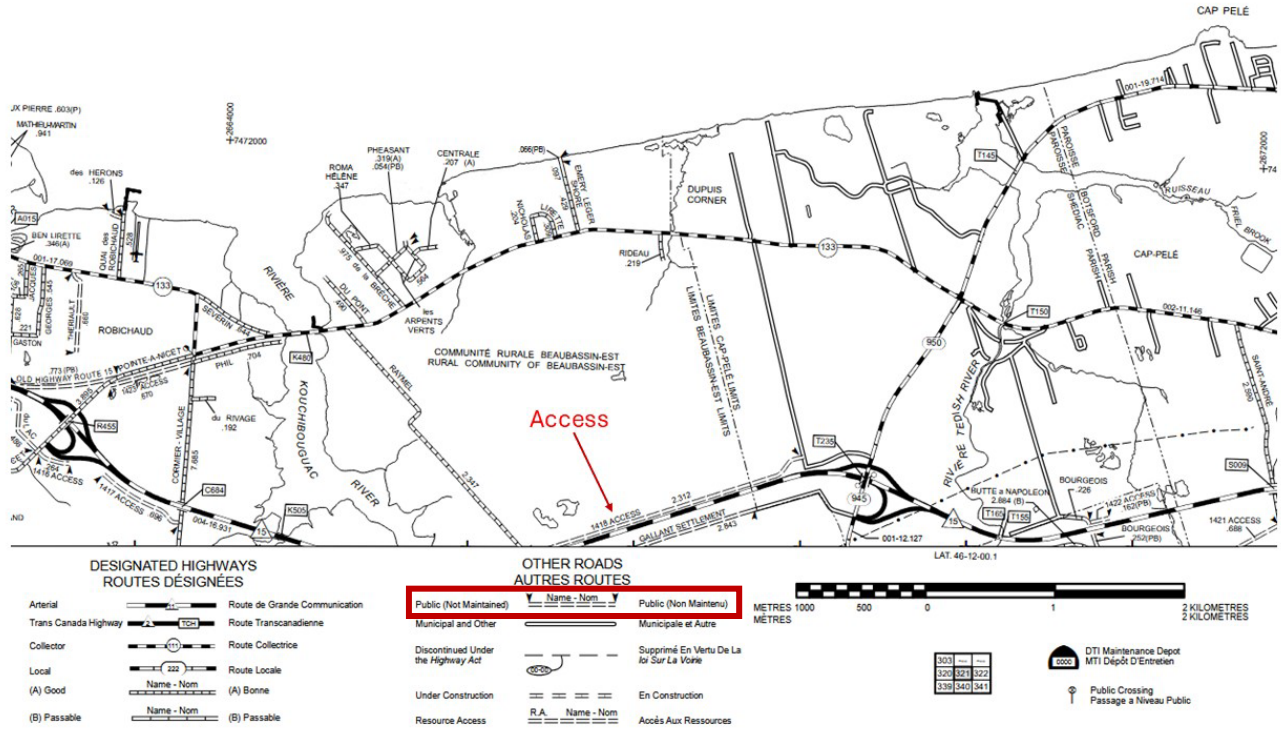
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Cartes des accès du département de transport et infrastructure / Department of transport and infrastructure access map



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site Photos (1^{er} septembre 2025, september 1st 2025)



Route non maintenu 1418 / *Non maintained road 1418*

Site Photos (1^{er} septembre 2025, september 1st 2025)



Point d'accès à la route non maintenu/ *access point to the non maintained road*

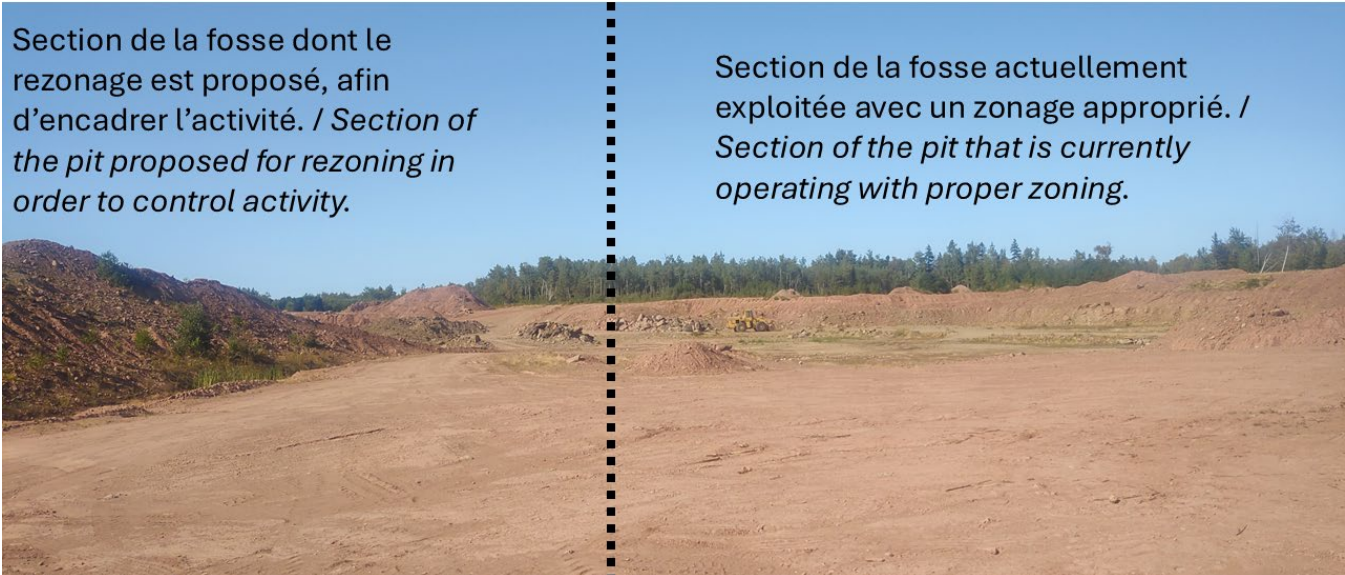
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site Photos (1^{er} septembre 2025, september 1st 2025)



Section de la fosse dont le rezonage est proposé, afin d'encadrer l'activité. / *Section of the pit proposed for rezoning in order to control activity.*

Section de la fosse actuellement exploitée avec un zonage approprié. / *Section of the pit that is currently operating with proper zoning.*

Vue de la fosse depuis la section sud / *View from the south edge of the pit.*

Site Photos (1^{er} septembre 2025, september 1st 2025)

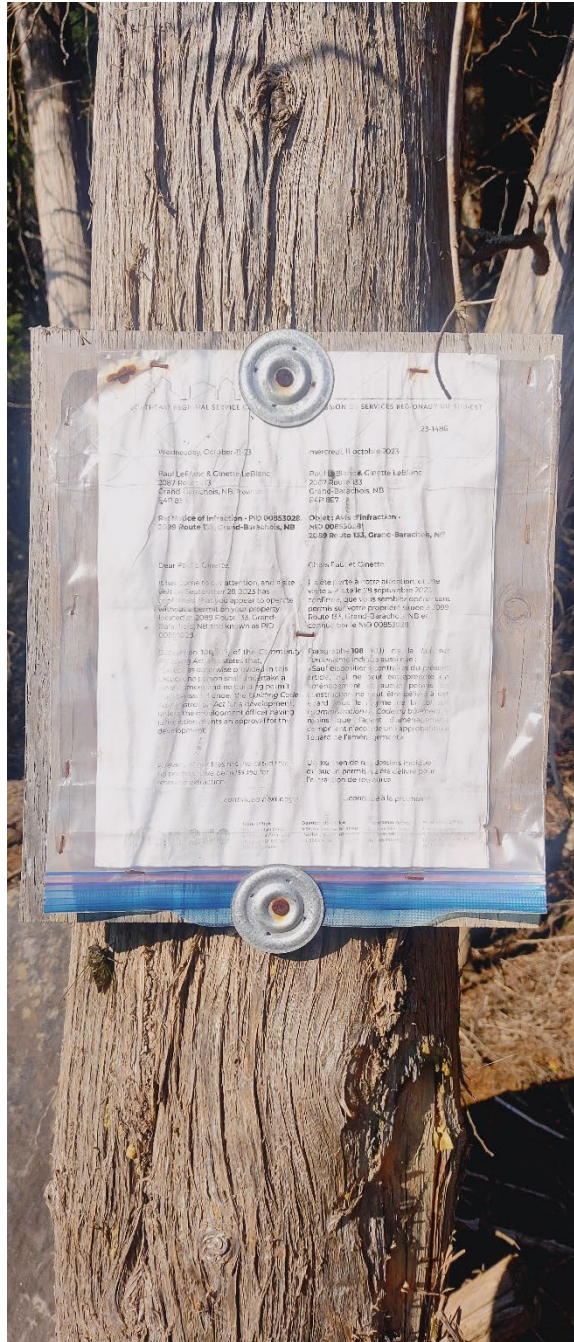


Section de la fosse dont le rezonage est proposé, afin d'encadré l'activité / *Section of the pit proposed for rezoning in order to control activity*

Section de la fosse actuellement exploitée avec un zonage approprié. / *Section of the pit that is currently operating with a proper zoning.*

Vue de la fosse depuis la section Nord / *View from the north edge of the pit.*

Site Photos (1er septembre 2025, september 1st 2025)



Notice d'infraction / Infraction notice