

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, December 17, 2025 / Le mercredi 17 décembre, 2025

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usage conditionnel

**File number / Numéro du fichier :** 25-1937

**From / De :**

Jeff Boudreau  
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire  
d'approbation des lotissements

**Reviewed by / Révisé par :**

Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

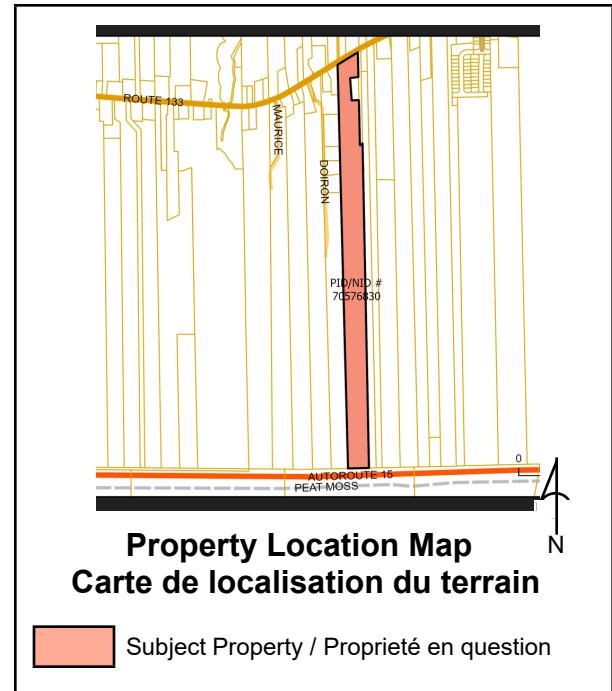
Joel LeBlanc Joel LeBlanc Excavation Ltd.

**Landowner / Propriétaire :**

Joel LeBlanc Joel LeBlanc Excavation Ltd.

**Proposal / Demande :**

Revised master plan for conditional use (pit) / Révision de  
Plan Maître usage conditionnelle.



**Site Information /Information du site**

**PID / NID:** 70576830

**Lot Size / Grandeur du lot:** 17.9ha

**Location / Endroit :**

, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

**Current Use / Usage présent :**

Pit

**Zoning / Zonage :**

EIR

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential, rural, and resource extraction / Residentiel, rural, et développement des ressources

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

n/a

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Rt 133

### **Policies / Politiques**

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.

It is a policy of Council to diversify land uses related to the extraction of natural resources.

It is a policy of Council to classify sand pits and quarries as intensive resource extraction operations and to zone them accordingly. /

*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.*

*Le Conseil a pour principe de diversifier les usages reliés à l'exploitation des ressources naturelles.*

*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.*

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

4.22.1 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) 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 53(3)c) of the Community Planning Act;

(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) 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) The permit fee is \$1000, except when paid before the start of annual work, in which case the fee is \$500.

*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 :*

*(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;*

*(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);*

*(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*

*(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\$*

4.22.2 All extraction sites, other than quarries authorized by the province, must comply with the following standards:

(i) No extraction may be undertaken:

(a) within 30 meters of a water source;

(b) below the free surface of the groundwater table.

(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) The operator must ensure that access roads and transportation routes used for material transport are dust-free;

- (iv) A barrier restricting access to the site must be installed at the main entrance;
- (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) Safety slopes must not exceed 35%, unless it is demonstrated that the soil can be stabilized to prevent landslides and erosion;
- (vii) All surface water must be contained within the site limits or pass through a sedimentation basin before flowing outside the site; and
- (viii) Once extraction operations have permanently ceased, all debris must be removed from the site, and rehabilitation work must be carried out and completed.

*4.22.2 Tous les sites d'extraction, autres que des carrières autorisées par la province, doivent satisfaire aux normes suivantes :*

- (i) *Aucune extraction ne peut être entreprise :*
    - (a) à moins de 30 mètres d'une source d'eau;
    - (b) sous la surface libre de la nappe.
  - (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;*
  - (iii) *L'exploitant doit s'assurer que les voies d'accès et les rues servant au transport de matériaux sont exemptes de poussière;*
  - (iv) *Une barrière permettant de limiter l'accès au site doit être installée à l'entrée principale;*
- 34 / 68
- (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;*
  - (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;*
  - (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*
  - (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.*

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

staff consulted internally  
personnel consulté à l'interne

## **Discussion**

The property in question has operated as a pit since 2012 and the latest version of the master plan from 2015 showed the access road on Doiron street.

When conducting our pre approval inspection of the pit in 2025 it was noted that there is no access to the pit from Doiron road and when access to the pit was needed the operators would use an existing access directly from Rt 15. however this access was discontinued by the department of transportation.

Plan 360 therefore requested a revised master plan showing a new access location to the pit and it is from this request that we are considering the revised pit master plan.

No changes to the pit operation are proposed other than relocating the access as shown on the master plan and no specific provisions in the by-law related to the access road other than to maintain a dust free hauling route.

The applicant has indicated that the proposed location of the access road is due to a WAWA permit that was issued for the watercourse crossing.

No additional conditions are recommended beyond the general requirements contained in the Cap Acadie by-law section 4.22.1 and 4.22.2

*La propriété en question est exploitée comme carrière depuis 2012 et la dernière version du plan directeur, datant de 2015, indiquait la présence d'une voie d'accès sur la rue Doiron.*

*Lors de notre inspection préalable à l'approbation de la carrière en 2025, nous avons constaté qu'aucun*

*accès n'était possible depuis le chemin Doiron. Auparavant, lorsque l'accès à la carrière était nécessaire, les exploitants utilisaient un accès existant directement depuis la route 15. Toutefois, cet accès a été fermé par le ministère des Transports.*

*Le Plan 360 a donc demandé un plan directeur révisé indiquant un nouvel emplacement pour l'accès à la carrière. C'est à partir de cette demande que nous examinons actuellement le plan directeur révisé de la carrière.*

*Aucune modification n'est proposée à l'exploitation de la carrière, hormis le déplacement de l'accès tel qu'indiqué dans le plan directeur. Le règlement municipal ne contient aucune disposition particulière concernant la voie d'accès, si ce n'est l'obligation de maintenir une voie de transport exempte de poussière.*

*Le demandeur a indiqué que l'emplacement proposé pour la voie d'accès est lié à un permis WAWA délivré pour le franchissement du cours d'eau. Aucune condition supplémentaire n'est recommandée au-delà des exigences générales énoncées aux articles 4.22.1 et 4.22.2 du règlement municipal de Cap Acadie.*

## **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to neighboring property owners within 100m

*Un avis a été envoyé aux propriétaires des terrains voisins situés à moins de 100 m.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Conditional Uses: / Usages conditionnels :

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may: ...En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :

(c) prescribe particular purposes ... / y désigner des fins particulières :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with the terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).

The Community Planning Act also provides parameters for the PRAC when imposing conditions: / La Loi sur l'urbanisme établit également les paramètres dont doit tenir compte le CRP lors de l'imposition de conditions :

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect: / Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;

(b) the health, safety and welfare of the general public. / soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.

## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the master plan be approved subject to the following conditions

1. the development be in conformity with section 4.22.1 and 4.22.2 of the Cap Acadie Zoning By-law
2. the rehabilitation ration of 1.10:1 be applied

*Le personnel recommande respectueusement l'approbation du plan directeur, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Le projet doit être conforme aux articles 4.22.1 et 4.22.2 du règlement de zonage de Cap Acadie.*
2. *Le ratio de réhabilitation de 1,10:1 doit être appliqué.*

**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.*

# Masterplan Pit Map

Gilles and Joel Leblanc

Excavation

PID 70576830

## Legend

 PID 70576830

 Access road

 Dwellings

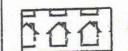
 Leblanc\_Exploited\_Pit

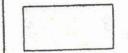
 Potential Pit

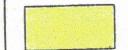
 PID 70434790 Buffer 15m

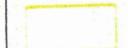
 Hydro Buffer 30m

 Road Buffer 100m

 Dwellings Buffer 150m

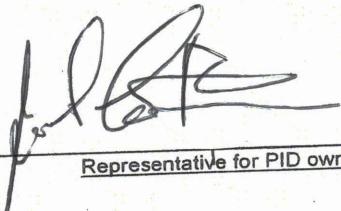
 Adjoining Pits Buffer 10m

 Property Buffer 10m

 Cadastral Lines

## Approval

Representative for Beaubassin Planning Commission



Representative for PID owner

Representative for consultant

