

**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: Mike O'Blenes (PID/NID 05036462) - Fundy Albert - Rezoning from Commercial-

File Number/ Numéro du fichier : 26-0038

From / De :



Caleb Roger Hickey Babin
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

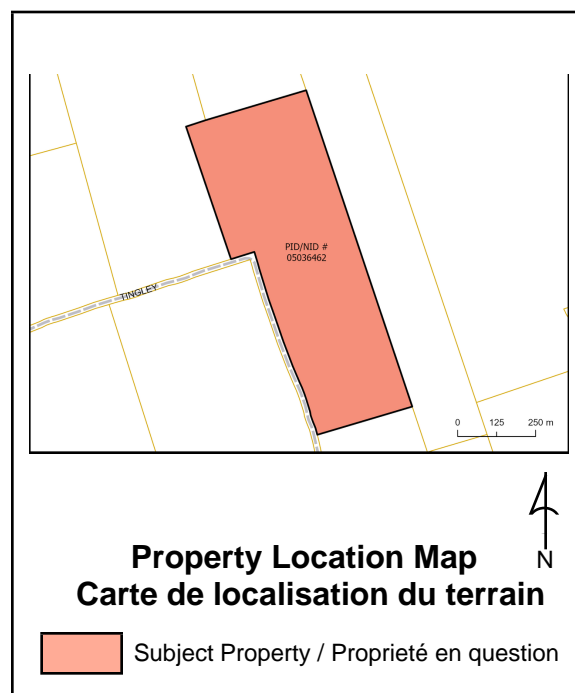
same

Landowner / Propriétaire :

Mike O'Blenes

Proposal / Demande :

Rezoning from Commercial-Industrial (CI) to Intensive Resource Development (IRD) to permit a rock quarry incorporating a crusher. / *Rezonage de Commerciale-Industriel (CI) à Développement Intensif des Ressources (DIR) pour permettre une carrière incorporant un concasseur de roches*



Site Information / Information du site

PID / NID: 05036462

Lot Size / Grandeur du lot: 38.07 Ha

Location / Endroit :

Tingley Road, Fundy Albert /

Current Use / Usage présent :

Vacant / *Vacant*

Zoning / Zonage :

CI

Future Land Use / Usage futur :**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Rural Area (RA), Vacant; Conservation (CONS), Vacant / *Rurale (RU), vacant; Conservation (CONS), vacant*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Unserviced / *Sans services*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Tingley Road / *Chemin Tingley*

Policies / Politiques**8. Natural Resources / Ressources naturelles****8.1 Policies / 8.1 Principes**

- a) It is policy that development on Crown land be consistent with Section 129 of the Act. / *Il est établi comme principe que le développement sur les terres de la Couronne soit conforme à l'article 129 de la Loi.*
- b) It is a policy to recognize resource-related uses as the intended primary use of land throughout the planning area. / *Il est établi comme principe que les utilisations liées aux ressources soient reconnues comme l'utilisation principale prévue des terres dans l'ensemble du secteur d'aménagement.*
- c) It is a policy to require resource-related developments to employ best management practices to minimize environmental degradation in the Planning Area. / *Il est établi comme principe d'exiger que les aménagements liés aux ressources utilisent les meilleures pratiques de gestion afin de minimiser la dégradation de l'environnement dans le secteur d'aménagement.*
- d) It is a policy that pits and associated uses shall be considered Intensive Resource Developments and shall be zoned as such. / *Il est établi comme principe que les puits et les utilisations connexes soient considérés comme des développements intensifs de ressources et soient zonés comme tels.*
- e) It is a policy to recognize that temporary mobile asphalt plants used on a seasonal as-needed basis are compatible with resource extraction uses. / *Il est établi comme principe de reconnaître que les usines d'asphalte mobiles temporaires utilisées sur une base saisonnière, selon les besoins, soient compatibles avec les usages associés à l'extraction de ressources.*
- f) It is a policy to recognize that quarries that employ blasting, permanent asphalt plants, and landfills are intensive land uses with respect to heavy truck traffic, noise, and air and water quality, and are not compatible with residential and conservation uses. As such, these uses shall be considered on a case-by-case basis through a specific proposal rezoning to the Intensive Resource Development zone. / *Il est établi comme principe de reconnaître que les carrières qui utilisent des explosifs, les usines d'asphalte permanentes, et les sites d'enfouissement sont des utilisations intensives du sol en ce qui concerne la circulation des camions lourds, le bruit et la qualité de l'air et de l'eau, et qu'elles ne sont pas compatibles avec les utilisations résidentielles et de conservation. À ce titre, ces utilisations doivent être examinées au cas par cas dans le cadre d'une proposition spécifique de changement de zonage en zone de développement*

intensif de ressources

g) It is a policy that quarries that employ blasting are subject to Department of Environment approval to operate. / *Il est établi comme principe que les carrières qui utilisent des explosifs soient soumises à l'approbation du ministère de l'Environnement*

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

Section 4 - Zones / Article 4 - Zones

Intensive Resource Development (IRD) Zone / *Zone de développement intensif de ressources – Zone « DIR »*

4.5.1. In an Intensive Resource Development Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of :

a) One or more of the following main uses: / *4.5.1. Les terrains, bâtiments et constructions situés dans une zone DIR peuvent servir aux fins suivantes :*

i. Resource-related uses; / *Utilisations liées aux ressources*

ii. Resource extraction subject to Section 4.4.2; / *Extraction de ressources, sous réserve de l'article 4.4.2*

iii. A quarry; / *Une carrière*

iv. Recreation uses; / *Usages récréatifs*

v. Agricultural uses subject to Subsection 3.12; / *Usages agricoles, sous réserve de l'article 3.12*

vi. Aquaculture uses; / *Aquaculture*

vii. Wind turbines subject to Section 3.13; / *Parc éolien, sous réserve de l'article 3.13*

viii. A camp subject to Section 3.14; / *Un camp, sous réserve de l'article 3.14*

ix. A salvage yard subject to Section 3.18; / *Un dépôt d'objets de récupération, sous réserve de l'article 3.18*

x. Light and intensive commercial uses subject to Section 3.19; / *Des usages commerciaux légers et intensifs, sous réserve de l'article 3.19*

xi. Light industrial uses; / *Usages industriels légers*

xii. A water bottling operation; / *Des activités d'embouteillage d'eau*

xiii. An asphalt plant; and / *Une usine d'asphalte*

xiv. An abattoir / *Un abattoir*

xv. A landfill / *Un site d'enfouissement*

b) One or more buildings, structures or accessory uses related to the main use of the land, building or structure / *Un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires associés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction.*

“quarry” means a resource extraction operation that uses explosives to extract consolidated rock (carrière); / *« carrière » désigne une entreprise d'extraction de ressources faisant appel à des explosifs pour extraire des roches consolidées (quarry)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Internal Consultation / Consultation à l'interne

The proposal was discussed internally among SERSC planning & development staff / *La proposition a été discutée en interne par le personnel chargé de la planification et du développement du SERSC.*

External Consultation / Consultation à l'externe

A consultation report briefing quarry details was sent to all contacts on the Departmental Contact List provided by the Provincial and Community Planning unit. / *Un rapport de consultation présentant les détails du projet de carrière a été envoyé à tous les contacts figurant sur la liste des contacts du département fournie par l'unité de planification provinciale et communautaire.*

Department of Environment and Local Government – Authorizations / Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux - Autorisations

“The renewal of this Approval to Operate is what triggered this rezoning and they have submitted the required approved documentation from the Department of Environment and Local Government to proceed, other than the proper zoning. If the zoning is changed to allow quarrying activities, they will be given an Approval to Operate for quarrying activities.” / *« Le renouvellement de cette autorisation d'exploitation est à l'origine de ce rezonage et ils ont soumis les documents approuvés requis par le ministère de l'Environnement et des Collectivités locales pour poursuivre, à l'exception du zonage approprié. Si le zonage est modifié pour autoriser les activités d'exploitation de carrières, ils recevront une autorisation d'exploitation pour ces activités. »*

Department of Environment and Local Government – Air Sciences / Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux - Sciences de l'air

“Please be aware that quarry operations can generate dust and noise for nearby residents. This can be generated from the quarrying and processing of the rock, but also from trucking. Also, it should be understood that some residual level of dust/noise emissions may remain regardless of any reasonable regulatory restrictions and mitigations (e.g., those applied via an Approval to Operate issued by this department). Although not significant from an environmental impact perspective, these residual emissions may nevertheless result in aesthetic or nuisance impacts to the neighbouring properties and properties along the access routes.” / *« Veuillez noter que l'exploitation d'une carrière peut générer de la poussière et du bruit pour les résidents à proximité. Cela peut provenir de l'extraction et du traitement de la roche, mais aussi du transport par camion. Il faut également comprendre qu'un certain niveau résiduel d'émissions de poussière et de bruit peut subsister malgré les restrictions réglementaires et les mesures d'atténuation raisonnables (par exemple, celles appliquées dans le cadre d'un permis d'exploitation délivré par ce ministère). Bien qu'elles ne soient pas significatives du point de vue de l'impact environnemental, ces émissions résiduelles peuvent néanmoins avoir des répercussions esthétiques ou causer des nuisances pour les propriétés voisines et celles situées le long des voies d'accès. »*

Department of Environment and Local Government – Environmental Assessment Branch / Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux - Direction étude d'impact sur l'environnement

Multiple follow-up comments have been provided by the DELG Environmental Assessment Branch. On January 26th 2026, an initial comment was provided:

“As the quarry has an approval to operate in place and because such activities do not directly trigger an EIA registration. There are no comments from the EIA Branch.”

The Environmental Assessment Branch later received information from the Technical Review Committee that there was the possibility of species at risk on the subject parcel. On February 5th 2026 the following comment was provided stating DNR comments were required:

“I received comments from the TRC that there are SAR on the PID. Will you please share DNR comments once you receive them. This will help the EIA Branch advise further on the development of the quarry.”

The Environmental Assessment Branch is currently withholding comments until the WAWA branch provides their respective comments. / *Plusieurs commentaires de suivi ont été fournis par la Direction de l'évaluation environnementale du DELG. Le 26 janvier 2026, un premier commentaire a été formulé :*

« Étant donné que la carrière dispose d'un permis d'exploitation et que ces activités ne nécessitent pas directement

un enregistrement EIE, la Direction de l'EIE n'a aucun commentaire à formuler. »

La Direction de l'évaluation environnementale a ensuite reçu des informations du Comité d'examen technique indiquant qu'il était possible que des espèces en péril soient présentes sur la parcelle en question. Le 5 février 2026, le commentaire suivant a été formulé, indiquant que les commentaires du DNR étaient requis :

« J'ai reçu des commentaires du TRC indiquant qu'il y a des espèces en péril sur le PID. Veuillez partager les commentaires du DNR dès que vous les recevrez. Cela aidera la Direction de l'EIE à donner des conseils supplémentaires sur le développement de la carrière. »

La Direction de l'évaluation environnementale retient actuellement ses commentaires jusqu'à ce que la Direction WAWA fournisse les siens.

Natural Resources and Energy Development – Forest Planning and Stewardship Branch / Développement de l'Énergie et des Ressources - Direction Planification Forestière et Intendance

The consultation report was sent to a DNR Species at Risk Biologist who provided the following comments

“There are a few records of at risk birds in the area, clearing should occur outside the bird breeding season (April 8th to August 28th) whenever possible.

The proponent should note that certain bird species may be attracted to nest in cleared areas, such as Common Nighthawk. Common Nighthawk will perform a “broken wing display” to lure predators away from their nests. If a bird is seen mimicking a wing injury during the breeding season (April 8th to August 28th), it is a very good indicator that an active nest is nearby.

In the event that an active bird nest is encountered, all disturbance work should temporarily stop and a buffer should be placed around the nest. The nest should not be disturbed until the chicks have fledged. It should be noted that bird nests should never be marked using flagging tape or other similar material as this increases the risk of nest predation. Please consult with CWS or the NB DNR Species At Risk Program, to determine the size of the buffer.

Bank Swallows nest in burrows along cliffs or in piles of soil (fill or grubbed material) with slopes more than 70 degrees. If the proposed berms have a slope of more than 70 degrees, this could attract the birds to nest there rather than the cliff face. This could be beneficial to quarry operations, as active nests would need to be left alone and buffered during the breeding season. Conversely, the cliff faces may not be attractive to the birds (due to soil type etc.) and steep berms could entice the birds to nests within the PDA which they might have otherwise avoided. If Bank Swallows begin nesting in the quarry please reach out to the species at risk section of DNR (that can be me) for more information and mitigation.

There is a watercourse that flows into the Caledonia Gorge Protected Natural Area. Care should be taken to prevent runoff from quarry activities, as it is illegal to introduce a substance or thing that may injure or kill any fauna or disturb, damage or destroy any flora.

Otherwise, no apparent concerns.” / *Le rapport de consultation a été envoyé à un biologiste spécialisé dans les espèces en péril du ministère des Ressources naturelles, qui a formulé les commentaires suivants*

« Il existe quelques signalements d'oiseaux en péril dans la région. Le déboisement devrait donc avoir lieu en dehors de la saison de reproduction des oiseaux (du 8 avril au 28 août), dans la mesure du possible.

Le promoteur doit noter que certaines espèces d'oiseaux peuvent être attirées pour nicher dans les zones déboisées, comme l'engoulevent d'Amérique. L'engoulevent d'Amérique effectuera une « démonstration d'aile cassée » pour éloigner les prédateurs de ses nids. Si un oiseau est vu imitant une blessure à l'aile pendant la saison de reproduction (du 8 avril au 28 août), c'est un très bon indicateur qu'un nid actif se trouve à proximité.

Si un nid actif est découvert, tous les travaux perturbateurs doivent être temporairement interrompus et une zone tampon doit être mise en place autour du nid. Le nid ne doit pas être perturbé avant que les oisillons aient pris leur envol. Il convient de noter que les nids d'oiseaux ne doivent jamais être marqués à l'aide de ruban de signalisation ou d'autres matériaux similaires, car cela augmente le risque de prédation. Veuillez consulter le SPF ou le programme des espèces en péril du MRN du Nouveau-Brunswick pour déterminer la taille de la zone tampon.

Les hirondelles de rivage nichent dans des terriers creusés le long des falaises ou dans des tas de terre (remblai ou déblais) dont la pente est supérieure à 70 degrés. Si les bermes proposées ont une pente supérieure à 70 degrés, cela pourrait inciter les oiseaux à y nicher plutôt que sur la paroi rocheuse. Cela pourrait être avantageux pour l'exploitation de la carrière, car les nids actifs devraient être laissés intacts et protégés pendant la saison de reproduction. À l'inverse, les falaises pourraient ne pas être attrayantes pour les oiseaux (en raison du type de sol, etc.) et les bermes escarpées pourraient inciter les oiseaux à nicher dans la zone protégée, qu'ils auraient autrement évitée. Si des hirondelles de rivage commencent à nicher dans la carrière, veuillez contacter la section des espèces en péril du DNR (c'est-à-dire moi-même) pour obtenir plus d'informations et connaître les mesures d'atténuation.

Un cours d'eau se jette dans la zone naturelle protégée de Caledonia Gorge. Il convient de prendre des précautions pour éviter le ruissellement provenant des activités de la carrière, car il est illégal d'introduire une substance ou un objet susceptible de blesser ou de tuer des animaux ou de perturber, d'endommager ou de détruire la flore.

Sinon, il n'y a pas de problème apparent.

Department of Environment and Local Government – Water Sciences / Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux - Sciences de l'eau

“Satellite imagery shows the existing access road (Tingley Road) also crosses a watercourse (Caledonia Brook) near the start of Tingley Road. Any road modifications/upgrades that are planned within 30 meters of this watercourse or the wetland that was identified would require a WAWA permit. It is important that the portion of the access road at the watercourse and wetland have protective measures taken to mitigate deleterious runoff (caused by sediment, dust, heavy rainfall etc.) from being released into the surrounding environment due to trucks frequently using the road.” / « Les images satellites montrent que la route d'accès existante (Tingley Road) traverse également un cours d'eau (Caledonia Brook) près du début de Tingley Road. Toute modification ou amélioration de la route prévue à moins de 30 mètres de ce cours d'eau ou de la zone humide identifiée nécessiterait un permis WAWA. Il est important que des mesures de protection soient prises sur la partie de la route d'accès située au niveau du cours d'eau et de la zone humide afin d'atténuer les effets néfastes du ruissellement (causé par les sédiments, la poussière, les fortes pluies, etc.) dans l'environnement environnant en raison de la fréquentation régulière de la route par des camions. »

Department of Environment and Local Government - Healthy Environments Branch / Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux - Direction des Environnements en Santé

Gerard and I have reviewed the application from Birch Hill Construction Ltd. to rezone PID 05036462 in Fundy Albert from Commercial-Industrial to Intensive Resource Development in order to permit a rock quarry. From a drinking water source protection perspective, I've no concern provided the proponent adheres to the Final Operational Perimeter setback requirement of 600m from private drinking water supplies for projects involving blasting, as per the Rock Quarry Siting Standards. / Gerard et moi avons examiné la demande de Birch Hill Construction Ltd. visant à reclasser le PID 05036462 à Fundy Albert, qui passerait de zone commerciale-industrielle à zone de développement intensif des ressources afin de permettre l'exploitation d'une carrière. Du point de vue de la protection des sources d'eau potable, je n'ai aucune inquiétude à condition que le promoteur respecte l'exigence relative à la distance minimale de 600 mètres par rapport aux sources d'eau potable privées pour les projets impliquant des travaux de dynamitage, conformément aux normes d'implantation des carrières.

“Based on the information provided for the Birch Hill Construction Ltd rezoning plan, intended future use as an Intensive Resource Development, the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Branch is reserving our comments until the presence / absence of wetlands and watercourses have been confirmed on the ground. The available information suggests a strong likelihood of unmapped watercourses and wetlands located within the proposed rezoning area, within areas that are identified to be permanently disturbed and potentially extending and connecting through PID 05036462 to and from the Caledonia Gorge Protected Natural Area. The WAWA Branch recommends that a certified wetland delineator conduct an assessment to determine wetland and watercourse presence and boundaries. If wetlands are present, a wetland delineation will be required as per the Wetland Delineation Protocol. This information along with a revised plan showing all regulated features should be provided to the WAWA Branch for review, at which time we can provide comments for the rezoning plan.

It is the landowner's responsibility to ensure no alteration occurs in or within 30 metres of a watercourse or wetland (defined as per the definitions) without a WAWA permit. Additionally, A three-step mitigation approach is required when proposing an alteration in or within 30 metres of a wetland. These steps include, in sequential order, avoidance at the planning stage, minimization of impacts to the extent possible, and, finally, compensation for any permanent wetland impacts that cannot be avoided, granted the project is approved. Therefore, there should be sufficient buildable area outside of regulated features (i.e., wetlands and their 30-metre buffers) to ensure wetland impacts are minimized during the planning phase. Please refer to the DELG's Wetland Compensation Guidelines for more information on the compensation process. Given the proposed future plans for the lot, any permanent alterations to wetlands would along with the WAWA permit, also require the development of a Compensation Plan in consultation with the WAWA Branch.

During the review of the rezoning plan, it was noted that there may be species at risk in proximity to the project location. It is recommended that to ensure proposed activities do not impact species at risk and that the Species at Risk Act is adhered to, that the plan be reviewed by a SAR biologist at Department of Natural Resources.” / « *Sur la base des informations fournies dans le cadre du plan de rezonage de Birch Hill Construction Ltd, qui prévoit une utilisation future intensive des ressources, la Direction générale de la modification des cours d'eau et des zones humides (WAWA) réserve ses commentaires jusqu'à ce que la présence ou l'absence de zones humides et de cours d'eau ait été confirmée sur le terrain. Les informations disponibles suggèrent qu'il existe une forte probabilité que des cours d'eau et des zones humides non cartographiés se trouvent dans la zone de rezonage proposée, dans des zones identifiées comme étant perturbées de manière permanente et pouvant s'étendre et se connecter via le PID 05036462 à la zone naturelle protégée de Caledonia Gorge. La division WAWA recommande qu'un délimitateur de zones humides certifié procède à une évaluation afin de déterminer la présence et les limites des zones humides et des cours d'eau. Si des zones humides sont présentes, une délimitation des zones humides sera nécessaire conformément au protocole de délimitation des zones humides. Ces informations, ainsi qu'un plan révisé indiquant toutes les caractéristiques réglementées, doivent être fournies à la division WAWA pour examen, après quoi nous pourrions formuler des commentaires sur le plan de rezonage. Il incombe au propriétaire foncier de veiller à ce qu'aucune modification ne soit apportée à un cours d'eau ou à une zone humide (tels que définis) ou à moins de 30 mètres de ceux-ci sans permis WAWA. De plus, une approche d'atténuation en trois étapes est requise lorsqu'une modification est proposée dans une zone humide ou à moins de 30 mètres de celle-ci. Ces étapes comprennent, dans l'ordre, la prévention au stade de la planification, la minimisation des impacts dans la mesure du possible et, enfin, la compensation de tout impact permanent sur les zones humides qui ne peut être évité, à condition que le projet soit approuvé. Par conséquent, il devrait y avoir suffisamment de surface constructible en dehors des zones réglementées (c'est-à-dire les zones humides et leurs zones tampons de 30 mètres) pour garantir que les impacts sur les zones humides soient minimisés pendant la phase de planification. Veuillez vous reporter aux lignes directrices du DELG sur la compensation des zones humides pour plus d'informations sur le processus de compensation. Compte tenu des plans futurs proposés pour le lot, toute modification permanente des zones humides nécessiterait, en plus du permis WAWA, l'élaboration d'un plan de compensation en consultation avec la direction WAWA. Au cours de l'examen du plan de rezonage, il a été noté qu'il pourrait y avoir des espèces en péril à proximité du site du projet. Afin de s'assurer que les activités proposées n'ont pas d'incidence sur les espèces en péril et que la Loi sur*

les espèces en péril est respectée, il est recommandé que le plan soit examiné par un biologiste spécialisé dans les espèces en péril du ministère des Ressources naturelles.

Department of Transportation and Infrastructure – District 3 / Ministère des Transports et de l'Infrastructure - District 3

The Department of Transportation and Infrastructure inquired about whether a sightline analysis was conducted, whether weight restrictions could present challenges and the volume of traffic per day:

“This quarry would be accessed through a public, non-maintained road located on the sharp corner near the snowmobile clubhouse on Caledonia Mountain Road. To our understanding, trucks have used this access point in prior years for this pit. The proposed plan indicates that the trucks would travel via Caledonia Mountain Road to Route 910, and subsequently to Riverview. Was a sightline analysis conducted to evaluate industrial usage at the Caledonia Mountain Road intersection? In the spring, this pit would need to comply with weight restrictions and ensure that hauling operations do not negatively impact road conditions. According to the report, the proposed hours of operation are from 7:00 a.m. to 7:00 p.m., April through November. However, April falls within the period for spring weight restrictions. Could this present any challenges?

Additionally, this area appears to be very close to, or possibly within, the Turtle Creek watershed.

Regarding operations, what is the expected number of trucks per day, considering the proposed stockpile of 25,000 tonnes and the three phases of development? Depending on the volume of traffic, it's possible that a Traffic Impact Study may be required.

Lastly, an agreement might be necessary to proceed with work on Bray Road and Tingley Road, even though they are public, non-maintained roads. It is also critical to ensure that the pit operations do not adversely affect the DTI drainage system.”

In response to these comments, the applicant clarified that they agree to enter any agreement necessary with DTI, would not be hauling during weight restrictions, that the site is located outside the turtle creek watershed, and that the 25 000 ton stockpile would not be displaced from the site.

Further communication from DTI stated they agree with the imposition of a condition for a sightline analysis and would not permit drainage into a DTI ditch unless:

“- The post-development flow is less than or equal to the pre-development flow at the DTI ditch. If the catchment area increases, the drainage volume in the ditch must not increase.

- The post-development flow and volume into the DTI ditch system are assessed for potential downstream impacts.”

/ Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a demandé si une analyse de la visibilité avait été effectuée, si les restrictions de poids pouvaient poser des problèmes et quel était le volume de trafic quotidien :

« L'accès à cette carrière se ferait par une route publique non entretenue située dans un virage serré près du club de motoneige sur Caledonia Mountain Road. D'après ce que nous comprenons, des camions ont déjà emprunté cet accès pour se rendre à cette carrière au cours des années précédentes. Le plan proposé indique que les camions emprunteraient Caledonia Mountain Road jusqu'à la route 910, puis se dirigeraient vers Riverview. Une analyse de la visibilité a-t-elle été effectuée pour évaluer l'utilisation industrielle à l'intersection de Caledonia Mountain Road ? Au printemps, cette carrière devrait se conformer aux restrictions de poids et veiller à ce que les opérations de transport n'aient pas d'impact négatif sur l'état des routes. Selon le rapport, les heures d'ouverture proposées sont de 7 h à 19 h, d'avril à novembre. Cependant, le mois d'avril tombe dans la période des restrictions de poids printanières. Cela pourrait-il poser des problèmes ?

De plus, cette zone semble être très proche, voire à l'intérieur, du bassin versant de Turtle Creek.

En ce qui concerne les opérations, quel est le nombre prévu de camions par jour, compte tenu du stock proposé de 25 000 tonnes et des trois phases de développement ? En fonction du volume de trafic, une étude d'impact sur la circulation pourrait être nécessaire. Enfin, un accord pourrait être nécessaire pour poursuivre les travaux sur Bray Road et Tingley Road, même s'il s'agit de routes publiques non entretenues. Il est également essentiel de veiller à ce que l'exploitation de la carrière n'ait pas d'incidence négative sur le système de drainage du DTI. »

En réponse à ces commentaires, le demandeur a précisé qu'il acceptait de conclure tout accord nécessaire avec le DTI, qu'il n'effectuerait pas de transport pendant les périodes de restriction de poids, que le site était situé en dehors du bassin versant de Turtle Creek et que le stock de 25 000 tonnes ne serait pas déplacé du site.

Dans une communication ultérieure, le DTI a déclaré qu'il acceptait l'imposition d'une condition relative à une analyse de la ligne de visibilité et qu'il n'autoriserait pas le drainage dans un fossé du DTI, sauf si :

« - Le débit après le développement est inférieur ou égal au débit avant le développement dans le fossé du DTI. Si la zone de captage augmente, le volume de drainage dans le fossé ne doit pas augmenter.

- Le débit et le volume après le développement dans le système de fossés du DTI sont évalués afin de déterminer les impacts potentiels en aval. »

Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries / Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches

“DAAF has reviewed the information provide and would like to make you aware that there’s an active wild blueberry farm in the area (approximately 1km north of PID). We do not anticipate any significant issues but would still like to note that during harvest season (august) there may be increase traffic (tractors, truck, etc.) in the area.” / « La DAAF a examiné les informations fournies et tient à vous informer qu'il existe une exploitation agricole active de bleuets sauvages dans la région (à environ 1 km au nord du PID). Nous ne prévoyons pas de problèmes majeurs, mais tenons tout de même à signaler que pendant la saison des récoltes (août), il pourrait y avoir une augmentation du trafic (tracteurs, camions, etc.) dans la région. »

Discussion

Context / Contexte

Following a January 15th meeting at Plan360 to discuss the proposed use, Mike O’Blenes Representing Birch Hill Construction made an application to rezone a parcel identified as PID 05036462 from Commercial-Industrial (CI) to Intensive Resource Development (IRD) to permit a rock quarry incorporating a rock crusher. An approval to operate had already been obtained from the Department of Environment and Local Government (DELG) by the owner Camrose Sand & Gravel Ltd. following a 2013 rezoning to Commercial-Industrial. Under the former plan, a quarry was a permitted use within the Commercial-Industrial zone. While an approval to operate was held from 2015 until its expiry in 2025, extraction has not yet occurred on the parcel. The adoption of the Westmorland–Albert Rural Plan in July 2022 repealed the original 2013 rezoning; however, the property’s zoning remained CI. The Plan also revised which zones permit quarry uses, limiting them to the IRD zone. To obtain a renewed approval to operate from DELG, the department requires confirmation that the zoning permits a quarry as a permitted use. As a result, the applicant must rezone the property from CI to IRD in order to renew the approval to operate the quarry. The technical specifications of the proposed quarry remain unchanged from a 2012 report.

The purpose of the rezoning is to assess whether the properties and their location are suitable, whether they are compatible with neighboring uses, whether the rezoning would serve the public interest, and whether it aligns with the overall intent of the Rural Plan policies and objectives. / À la suite d'une réunion tenue le 15 janvier chez Plan360 pour discuter de l'utilisation proposée, Mike O'Blenes, représentant Birch Hill Construction, a déposé une demande de reclassement d'une parcelle identifiée sous le numéro PID 05036462, passant de zone commerciale-industrielle (CI) à zone de développement intensif des ressources (IRD), afin d'autoriser l'exploitation d'une carrière de roche intégrant un concasseur. Une autorisation d'exploitation avait déjà été obtenue auprès du ministère de l'Environnement et des Collectivités locales (DELG) par le propriétaire Camrose Sand & Gravel Ltd. à la suite d'un reclassement en zone commerciale-industrielle en 2013. Dans le cadre de l'ancien plan, une carrière

était une utilisation autorisée dans la zone commerciale-industrielle. Bien qu'un permis d'exploitation ait été délivré de 2015 jusqu'à son expiration en 2025, aucune extraction n'a encore eu lieu sur la parcelle. L'adoption du plan rural Westmorland-Albert en juillet 2022 a abrogé le rezonage initial de 2013 ; cependant, le zonage de la propriété est resté CI. Le plan a également révisé les zones autorisant l'exploitation de carrières, les limitant à la zone IRD. Pour obtenir un renouvellement de l'autorisation d'exploitation auprès du DELG, le département exige la confirmation que le zonage autorise l'exploitation d'une carrière. Par conséquent, le demandeur doit modifier le zonage de la propriété de CI à IRD afin de renouveler l'autorisation d'exploitation de la carrière. Les spécifications techniques de la carrière proposée restent inchangées par rapport au rapport de 2012. Le rezonage a pour objectif d'évaluer si les propriétés et leur emplacement sont appropriés, s'ils sont compatibles avec les utilisations voisines, si le rezonage servirait l'intérêt public et s'il correspond à l'intention générale des politiques et des objectifs du plan rural.

Location / Emplacement

The subject property is located on Tingley Road, a public non-maintained road a few kilometers off Caledonia Mountain Road in the Caledonia Highlands. The property is owned by Camrose Sand & Gravel Ltd. The subject site and surrounding area are mostly forested. The nearest development is a dwelling located north of the site on Caledonia Mountain Road and is 951.7 metres from the proposed quarry. West and south of the property is the Caledonia Gorge Protected Natural Area, which falls under the Conservation zone. The remaining properties surrounding the site are zoned Rural Area. In addition, the subject site is 2.6km south of a recently rezoned quarry on Shenstone Road and 3km north of a quarry on Caledonia Mountain Road. / *La propriété en question est située sur Tingley Road, une route publique non entretenue à quelques kilomètres de Caledonia Mountain Road, dans les hautes terres de Caledonia. La propriété appartient à Camrose Sand & Gravel Ltd. Le site en question et ses environs sont principalement boisés. Le développement le plus proche est une habitation située au nord du site, sur Caledonia Mountain Road, à 951,7 mètres de la carrière proposée. À l'ouest et au sud de la propriété se trouve la zone naturelle protégée de Caledonia Gorge, qui relève de la zone de conservation. Les autres propriétés entourant le site sont zonées en zone rurale. En outre, le site en question se trouve à 2,6 km au sud d'une carrière récemment rezonée sur Shenstone Road et à 3 km au nord d'une carrière sur Caledonia Mountain Road.*

Characteristics / Caractéristiques

The subject property is currently undeveloped and partially tree covered. It is believed the site was clear-cut decades ago. The subject property is high lying and sloping to the southeast. The headwaters of two (2) springs are located near the eastern property boundary and flow east through neighbouring properties and eventually into Caledonia Brook. The subject property has approximately 765 m of frontage along Tingley Road and abuts the Caledonia Gorge Protection Natural Area to the south and west. / *La propriété en question est actuellement non aménagée et partiellement couverte d'arbres. On pense que le site a été déboisé il y a plusieurs décennies. La propriété en question est située en hauteur et en pente vers le sud-est. Les sources de deux (2) ruisseaux sont situées près de la limite est de la propriété et coulent vers l'est à travers les propriétés voisines pour se jeter finalement dans le ruisseau Caledonia. La propriété en question a une façade d'environ 765 m le long de Tingley Road et jouxte la zone naturelle protégée de Caledonia Gorge au sud et à l'ouest.*

Access / Accès

The site is currently accessed from Tingley Road. Tingley Road is on crown land and provides frontage to several wood lots in the area. The road is not paved and has several sections with exposed rock. Tingley Road also passes through a regulated wetland as shown in Figure 1. Tingley Road connects to the paved Caledonia Mountain Road, which in turn connects to Route 910. The access road passes near the South Eastern New Brunswick Snowmobilers Association at Caledonia Road. / *Le site est actuellement accessible depuis Tingley Road. Tingley Road se trouve sur des terres domaniales et longe plusieurs terrains boisés de la région. La route n'est pas pavée et comporte*

plusieurs sections où la roche est apparente. Tingley Road traverse également une zone humide réglementée, comme le montre la figure 1. Tingley Road rejoint la route pavée Caledonia Mountain Road, qui à son tour rejoint la route 910. La route d'accès passe près de la South Eastern New Brunswick Snowmobilers Association, sur Caledonia Road.

Proposal / Proposition

The proposed quarry will include the activities of blasting, crushing and storing rock on site. The proposed area to be quarried consists of approximately 24.5 hectares (60.5 acres). The applicant is proposing to quarry approximately 75,000 tons of rock each year. Blasting will most likely take place three (3) times a year, as one (1) blast will typically loosen 20,000 to 30,000 tons of rock. As shown on the Post Extraction Map in Appendix B, a total of 25,000 tons of rock will be stored on site at any given time. The rock will be used for different purposes, such as parking lots, wharfs, fill, road construction, etc. These operations will be setback from the neighbouring boundaries and land uses accordingly. As large amounts of rock will be removed from the subject site, steep hills and cliffs will be created. Fences will be placed along these sections of the subject site to help protect people wandering through the woods from potential danger. Please refer to the Post Extraction Plan for the locations of these fences. / *La carrière proposée comprendra des activités de dynamitage, de concassage et de stockage de roches sur place. La zone proposée pour l'exploitation de la carrière couvre environ 24,5 hectares (60,5 acres). Le demandeur propose d'extraire environ 75 000 tonnes de roches par an. Les opérations de dynamitage auront probablement lieu trois (3) fois par an, une (1) explosion permettant généralement de dégager 20 000 à 30 000 tonnes de roches. Comme le montre la carte post-extraction figurant à l'annexe B, un total de 25 000 tonnes de roches seront stockées sur le site à tout moment. Les roches seront utilisées à différentes fins, telles que la construction de parkings, de quais, de remblais, de routes, etc. Ces opérations seront réalisées à distance des limites voisines et des utilisations des terres correspondantes. Comme de grandes quantités de roches seront retirées du site concerné, des collines et des falaises escarpées seront créées. Des clôtures seront installées le long de ces sections du site concerné afin de protéger les personnes qui se promènent dans les bois contre tout danger potentiel. Veuillez vous reporter au plan post-extraction pour connaître l'emplacement de ces clôtures.*

Phasing / Phasage

The development of the proposed quarry is broken up into several phases as illustrated on the Phasing Plan. A phase represents the area in which blasting and crushing of rock is intended to occur. The quarry is proposed to include phase one (1) and the stockpile. Starting from the south eastern corner of phase one (1) which is the lowest point, the applicant will quarry north westwards at a 2% grade. Subsequent phases are proposed to move forward only once the proposed rezoning is approved and phase one (1) is complete. Phases two (2) and three (3) will continue moving north westwards at a 2% grade. Following phases two (2) and three (3), the applicant will proceed to the southern portion of the property to begin quarrying the section labeled 'Future Phases'. The applicant will begin quarrying at the north eastern corner, the lowest point and move south westwards at a 2% grade. Below are the approximate areas associated with each step. The proposed phasing consists of the following: / *Le développement de la carrière proposée est divisé en plusieurs phases, comme l'illustre le plan de phasage. Une phase représente la zone dans laquelle le dynamitage et le concassage de la roche sont prévus. La carrière proposée comprend la phase 1 et le stock. À partir du coin sud-est de la phase 1, qui est le point le plus bas, le demandeur exploitera la carrière vers le nord-ouest avec une pente de 2 %. Les phases suivantes ne seront mises en œuvre qu'une fois que le rezonage proposé aura été approuvé et que la phase 1 aura été achevée. Les phases 2 et 3 se poursuivront vers le nord-ouest avec une pente de 2 %. Après les phases deux (2) et trois (3), le demandeur se rendra dans la partie sud de la propriété pour commencer l'exploitation de la section intitulée « Phases futures ». Le demandeur commencera l'exploitation à l'angle nord-est, le point le plus bas, et se déplacera vers le sud-ouest avec une pente de 2 %. Vous trouverez ci-dessous les superficies approximatives associées à chaque étape. Le phasage proposé comprend les éléments suivants :*

- Stock pile: an area of approximately 0.87 hectares (2.2 acres) reserved for stock piling rock quarried on site.

/ Stockage : zone d'environ 0,87 hectare (2,2 acres) réservée au stockage des roches extraites sur le site.

- Phase one (1): to quarry an area of approximately 5.5 hectares (13.5 acres) / *Phase 1 : exploiter une superficie d'environ 5,5 hectares (13,5 acres)*
- Phase two (2) and three (3): to quarry an area of approximately 10.6 hectares (26.3 acres) / *Phases deux (2) et trois (3) : exploitation d'une zone d'environ 10,6 hectares (26,3 acres)*
- Future phases: to quarry an area of approximately 8.4 hectares (20.7 acres) / *Phases futures : exploitation d'une superficie d'environ 8,4 hectares (20,7 acres)*

Connectivity & Access / Connectivité et accès

The proposed development will utilize the existing access. Tingley Road will require upgrades to allow trucks access the subject site. The upgrades will include widening and building up the road. The applicant is proposing these upgrades to Tingley Road from the subject property to Caledonia Mountain Road except for not widening the segments within the regulated wetland and its 30 m (98.4ft) buffer. The route proposed for upgrades is highlighted in Appendix D in the Context Map. The intended route for the trucks will be from Tingley Road to Caledonia Mountain Road to Route 910 towards Turtle Creek. This is a preferred route as Caledonia Mountain Road and Route 910 are existing routes for other Camrose Sand & Gravel trucks. You should illustrate the area of proposed road upgrades on one of the plans. / *Le projet proposé utilisera l'accès existant. La route Tingley devra être améliorée pour permettre aux camions d'accéder au site concerné. Les améliorations comprendront l'élargissement et le rehaussement de la route. Le demandeur propose ces améliorations à la route Tingley, depuis la propriété concernée jusqu'à la route Caledonia Mountain, à l'exception de l'élargissement des segments situés dans la zone humide réglementée et sa zone tampon de 30 m (98,4 pieds). Le tracé proposé pour les améliorations est mis en évidence à l'annexe D de la carte contextuelle. Le trajet prévu pour les camions sera le suivant : Tingley Road, Caledonia Mountain Road, route 910 en direction de Turtle Creek. Il s'agit du trajet privilégié, car Caledonia Mountain Road et la route 910 sont des itinéraires déjà empruntés par d'autres camions de Camrose Sand & Gravel. Vous devez illustrer la zone des améliorations routières proposées sur l'un des plans.*

Hours of Operation / Heures d'opération

The proposed quarry operations are intended to operate from 7:00 AM to 7:00 PM, five (5) days a week, Monday-Friday, from April to November. / *Les activités proposées pour la carrière devraient se dérouler de 7 h à 19 h, cinq (5) jours par semaine, du lundi au vendredi, d'avril à novembre.*

Buffering / Zone Tampon

The proposed development will begin with the stripping of the topsoil. The soil will be used to build berms along the boundaries of the areas to be quarried as shown in the Phasing Plan (Appendix C). These berms will help control the site's runoff. The proposed development intends on keeping existing tree stands within the required setbacks to help screen the proposed development activities from surrounding land uses. / *Le projet proposé débutera par le décapage de la couche arable. La terre sera utilisée pour construire des bermes le long des limites des zones à exploiter, comme indiqué dans le plan par étapes (annexe C). Ces bermes permettront de contrôler le ruissellement sur le site. Le projet proposé prévoit de conserver les peuplements d'arbres existants dans les limites des marges de recul requises afin de masquer les activités prévues aux utilisations des terres environnantes.*

Dust and Noise Remediation / Réduction de la poussière et du bruit

The proposed quarry will be serviced by trucks equipped with canopies over the back of the truck. These canopies will help reduce the amount of dust generated by the trucks while traveling. As the proposed quarry is just under a kilometer from existing residential dwellings, noise is of little concern. However, the proposed buffers will act as sound barriers and help reduce noise levels to neighbouring properties. / *La carrière proposée sera desservie par des camions équipés de bâches à l'arrière. Ces bâches contribueront à réduire la quantité de poussière générée par*

les camions pendant leur trajet. La carrière proposée étant située à moins d'un kilomètre des habitations existantes, le bruit ne pose pas vraiment de problème. Cependant, les zones tampons proposées feront office de barrières acoustiques et contribueront à réduire les niveaux de bruit pour les propriétés voisines.

Water Drainage / Évacuation des eaux

As mentioned above the proposed areas to be quarried will be bounded by berms to help control runoff. The 2% grade at which the quarry floor will be cut will allow runoff to flow towards these berms. The applicant is also proposing to filter the runoff through settling basins located at the site's low points. The basins will filter the runoff before releasing it into the surrounding landscape. These precautions are important as any runoff eventually drains into the Caledonia Brook which is part of the Caledonia Gorge Protected Natural Area. / *Comme mentionné ci-dessus, les zones proposées pour l'exploitation de la carrière seront délimitées par des bermes afin de faciliter le contrôle du ruissellement. La pente de 2 % à laquelle le sol de la carrière sera creusé permettra au ruissellement de s'écouler vers ces bermes. Le demandeur propose également de filtrer le ruissellement à l'aide de bassins de décantation situés aux points bas du site. Les bassins filtreront les eaux de ruissellement avant de les rejeter dans le paysage environnant. Ces précautions sont importantes, car toutes les eaux de ruissellement finissent par se déverser dans le ruisseau Caledonia, qui fait partie de la zone naturelle protégée de Caledonia Gorge.*

Amenities / Commodités

Tingley Road is used during the winter months for snowmobiling by a nearby snowmobile club. As the quarry is intended to operate from April to November, we do not foresee any conflict between the quarry operations and the recreational snowmobiling activities along Tingley Road. The proposed fence around the quarry is intended to keep snowmobile users from accessing the quarry.

The neighbouring Caledonia Gorge Protected Natural Area can be used by the public for a limited number of recreational activities. The Protected Natural Area consists of natural ecosystems and landscapes. / *La route Tingley est utilisée pendant les mois d'hiver par un club de motoneige voisin pour la pratique de la motoneige. Comme la carrière est censée fonctionner d'avril à novembre, nous ne prévoyons aucun conflit entre les activités de la carrière et les activités récréatives de motoneige le long de la route Tingley. La clôture proposée autour de la carrière vise à empêcher les utilisateurs de motoneige d'accéder à la carrière.*

La zone naturelle protégée voisine de Caledonia Gorge peut être utilisée par le public pour un nombre limité d'activités récréatives. La zone naturelle protégée se compose d'écosystèmes et de paysages naturels.

Reclamation Plan / Plan de remise en état

Once the proposed quarry operations are complete, the applicant will disperse the original topsoil back over the site. / *Une fois les opérations d'exploitation de la carrière proposées terminées, le demandeur réétalera la couche arable d'origine sur le site.*

Analysis / Évaluation

Resource extraction is a key economic driver in the Westmorland–Albert planning area. This sector is a supporting pillar of the rural economy, alongside tourism and recreational activities. The Caledonia Highlands exemplify this working landscape as a largely undeveloped natural area supporting both resource extraction and outdoor recreation.

Aggregate extraction plays a strategic role as the crushed stone, sand, and gravel produced by quarries are essential for the construction and maintenance of transportation infrastructure across southeastern New Brunswick. Proximity to markets such as Greater Moncton, Prince Edward Island and Nova Scotia reduces transportation distances and costs. Quarries contribute to the local economy by creating jobs, supporting trucking and construction industries, and generating tax revenues. Maintaining multiple extraction sites strengthens supply chain resilience, particularly during peak construction seasons or when transportation routes face seasonal restrictions.

While the Rural Plan identifies resource-based development as a key economic driver in Albert County, it also notes the potential for land-use conflicts when residential development occurs nearby. Such conflicts often stem from noise, dust, and heavy truck traffic associated with resource operations. In this case, the quarry is in a remote area, with the nearest dwellings approximately 951.7m to the north on Caledonia Mountain Road. A total of 3 blasts are likely to occur per year, and the absence of nearby residences would translate into minimal direct impacts. While some nuisance or aesthetic effects may occur along transport routes due to increased truck traffic, these are not anticipated to impact the overall compatibility of the use in this location. / *L'extraction des ressources est un moteur économique clé dans la région de planification de Westmorland-Albert. Ce secteur est un pilier de l'économie rurale, au même titre que le tourisme et les activités récréatives. Les hautes terres de Caledonia illustrent bien ce paysage de travail, car il s'agit d'une zone naturelle largement sous-développée qui favorise à la fois l'extraction des ressources et les loisirs de plein air.*

L'extraction d'agrégats joue un rôle stratégique, car la pierre concassée, le sable et le gravier produits par les carrières sont essentiels à la construction et à l'entretien des infrastructures de transport dans le sud-est du Nouveau-Brunswick. La proximité de marchés tels que le Grand Moncton, l'Île-du-Prince-Édouard et la Nouvelle-Écosse réduit les distances et les coûts de transport. Les carrières contribuent à l'économie locale en créant des emplois, en soutenant les industries du transport routier et de la construction, et en générant des recettes fiscales. Le maintien de plusieurs sites d'extraction renforce la résilience de la chaîne d'approvisionnement, en particulier pendant les périodes de pointe de la construction ou lorsque les voies de transport sont soumises à des restrictions saisonnières.

While the Rural Plan identifies resource-based development as a key economic driver in Albert County, it also notes the potential for land-use conflicts when residential development occurs nearby. Such conflicts often stem from noise, dust, and heavy truck traffic associated with resource operations. In this case, the quarry is in a remote area, with the nearest dwellings approximately 951.7m to the north on Caledonia Mountain Road. A total of 3 blasts are likely to occur per year, and the absence of nearby residences would translate into minimal direct impacts. While some nuisance or aesthetic effects may occur along transport routes due to increased truck traffic, these are not anticipated to impact the overall compatibility of the use in this location.

Conclusion

The subject parcel is desirable for the development of a Rock Quarry due to being in a remote area surrounded by similar and/or compatible land uses. Consultations with the authorizations branch of DELG have confirmed that the proposed quarry would operate in compliance with the provincial Rock Quarry Siting Standards. Following concerns raised regarding access routes, the applicant has indicated they agree to communicate with DTI prior to any alterations to Tingley Road. Concerns raised regarding wetlands and watercourses along proposed access routes have been addressed through a condition. While comments regarding the potential requirement for an environmental assessment are pending, additional conditions can be added as required. Rezoning the subject parcel would allow the project to proceed in a manner consistent with both the Rural Plan and Provincial standards. / *La parcelle en question est propice à l'aménagement d'une carrière de roche, car elle est située dans une région isolée entourée de terrains à usage similaire ou compatible. Les consultations menées avec la direction des autorisations du DELG ont confirmé que la carrière proposée serait exploitée conformément aux normes provinciales d'implantation des carrières de roche. À la suite des préoccupations soulevées concernant les voies d'accès, le demandeur a indiqué qu'il acceptait de communiquer avec le DTI avant d'apporter toute modification à Tingley Road. Les préoccupations soulevées concernant les zones humides et les cours d'eau le long des voies d'accès proposées ont été prises en compte dans une condition. Bien que les commentaires concernant la nécessité éventuelle d'une évaluation environnementale soient en attente, des conditions supplémentaires peuvent être ajoutées si nécessaire. Le rezonage de la parcelle en question permettrait de mener à bien le projet d'une manière conforme au plan rural et aux normes provinciales.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c.19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19*

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 respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of Fundy Albert to adopt By-Law No. 26-WAP-069-FA-3 which aims to rezone the property bearing PID 05036462 in Fundy Albert from Commercial-Industrial (CI) to the Intensive Resource Development Zone (IRD) to permit a rock quarry incorporating a crusher as the proposal aligns with rural plan policies, includes impact mitigation measures and is situated amongst compatible uses. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité d'examen et d'ajustement de l'aménagement du sud-est recommande au Conseil de Fundy Albert d'adopter le règlement n° 26-WAP-069 -FA-3 visant à reclasser la propriété portant le numéro d'identification cadastrale 05036462 à Fundy Albert, qui passerait de zone commerciale-industrielle (CI) à zone de développement intensif des ressources (IRD) afin d'autoriser l'exploitation d'une carrière de roche équipée d'un concasseur, car la proposition est conforme aux politiques du plan rural, comprend des mesures d'atténuation des impacts et s'inscrit dans le cadre d'utilisations compatibles.*

With the following conditions: / *Sous réserve des conditions suivantes :*

- a) That the permitted uses be limited to a quarry. / *Que les utilisations autorisées soient limitées à une carrière.*
- b) Approval to Operate under the Rock Quarry Siting Standards must be obtained from the Department of Environment and Local Government (DELG) prior to a development permit being issued. / *L'autorisation d'exploiter conformément aux normes d'implantation des carrières de roche doit être obtenue auprès du ministère de l'Environnement et des Collectivités locales (DELG) avant la délivrance d'un permis d'aménagement.*
- c) That a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit be obtained for any road upgrades/modifications within 30 meters of identified watercourses and wetlands / *Qu'un permis de*

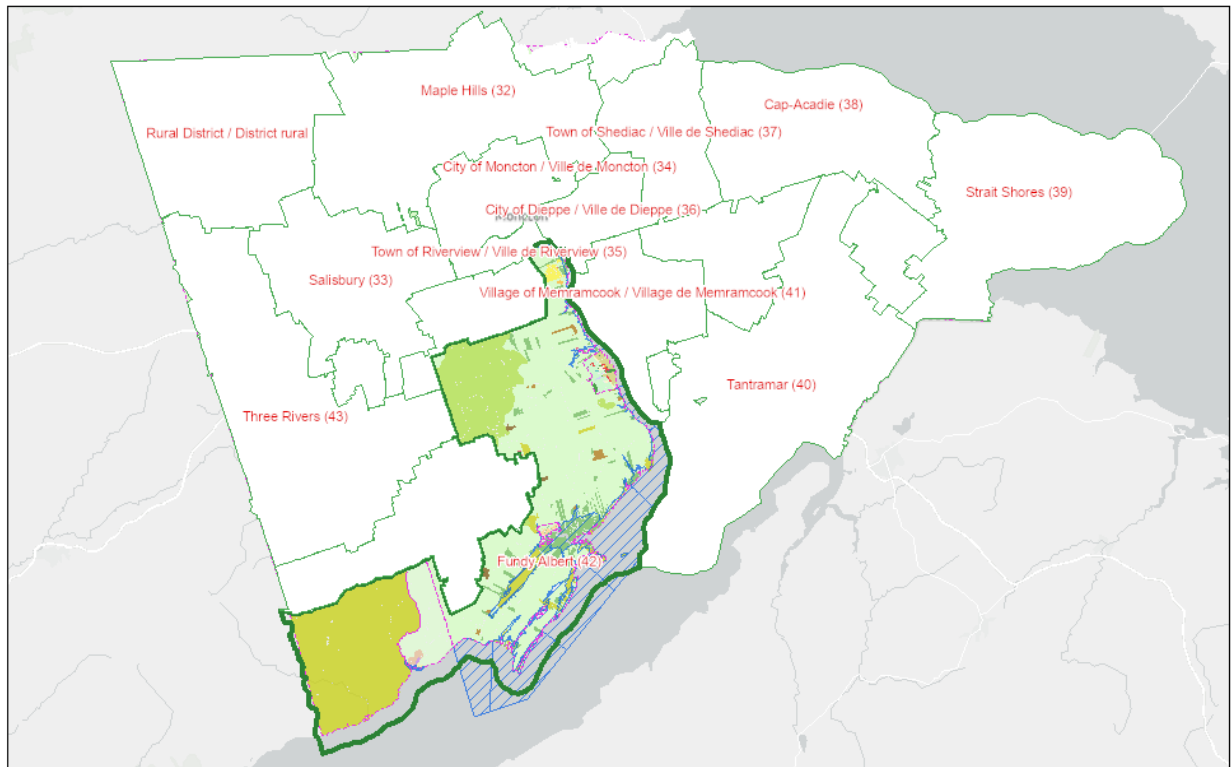
modification des cours d'eau et des zones humides (WAWA) soit obtenu pour toute amélioration ou modification routière à moins de 30 mètres des cours d'eau et des zones humides identifiés.

d) That any sightline or traffic impact studies, permits, in addition to any other approvals or requirements deemed necessary by the Department of Transportation and Infrastructure will be conducted, obtained, or satisfied prior to the issuance of a development permit for a quarry. / *Que toutes les études relatives à la visibilité ou à l'impact sur la circulation, les permis, ainsi que toutes les autres autorisations ou exigences jugées nécessaires par le ministère des Transports et de l'Infrastructure, soient réalisés, obtenus ou satisfaits avant la délivrance d'un permis d'aménagement pour une carrière.*

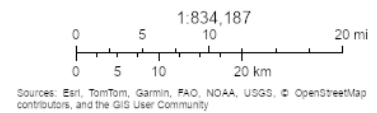
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / *Note: ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

a) Village of Fundy Albert / Village de Fundy Albert

Letter ANSI A Landscape



2/18/2026

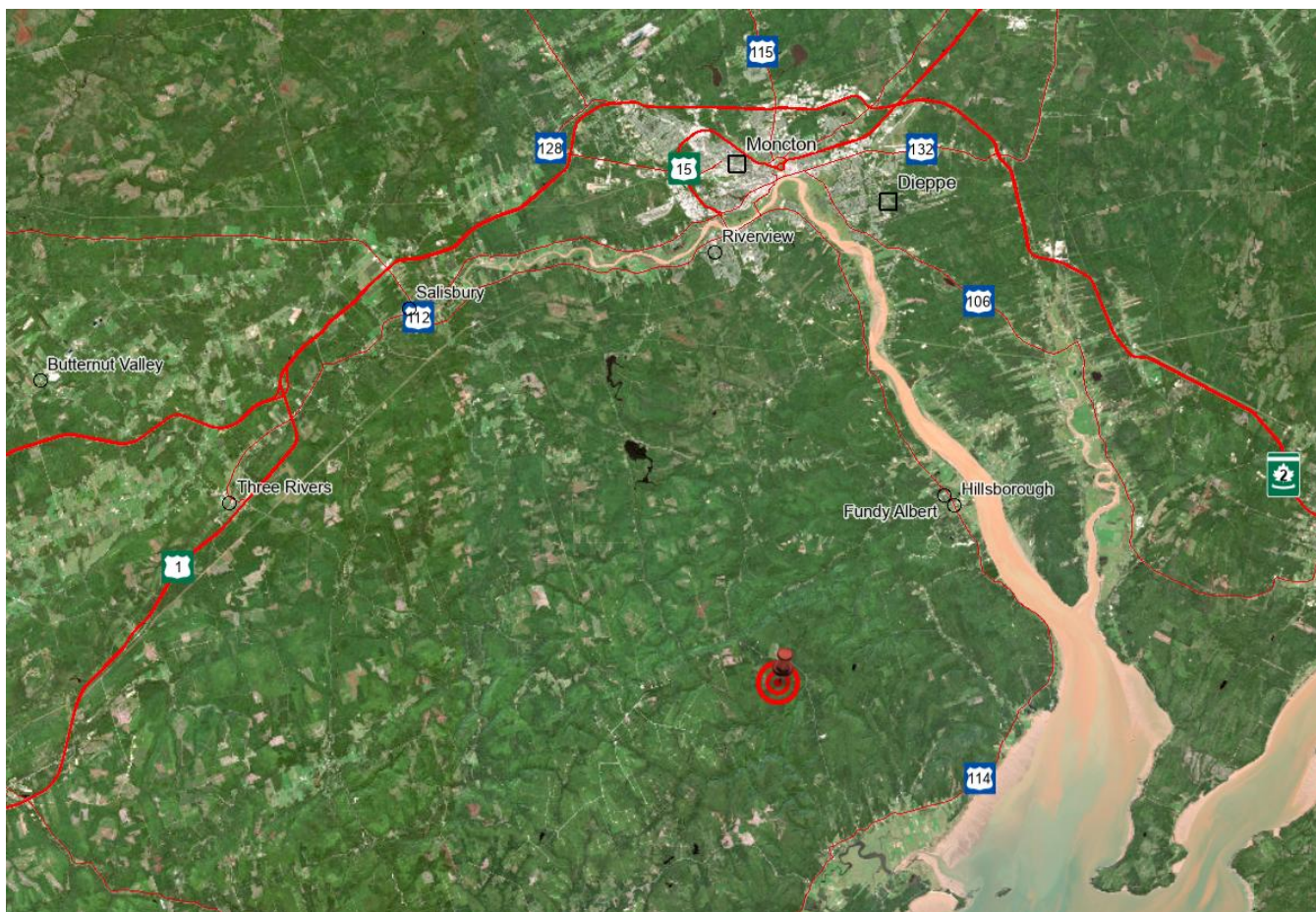


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

b) Location of Subject Parcel Within Region / Emplacement de la parcelle concernée dans la région



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

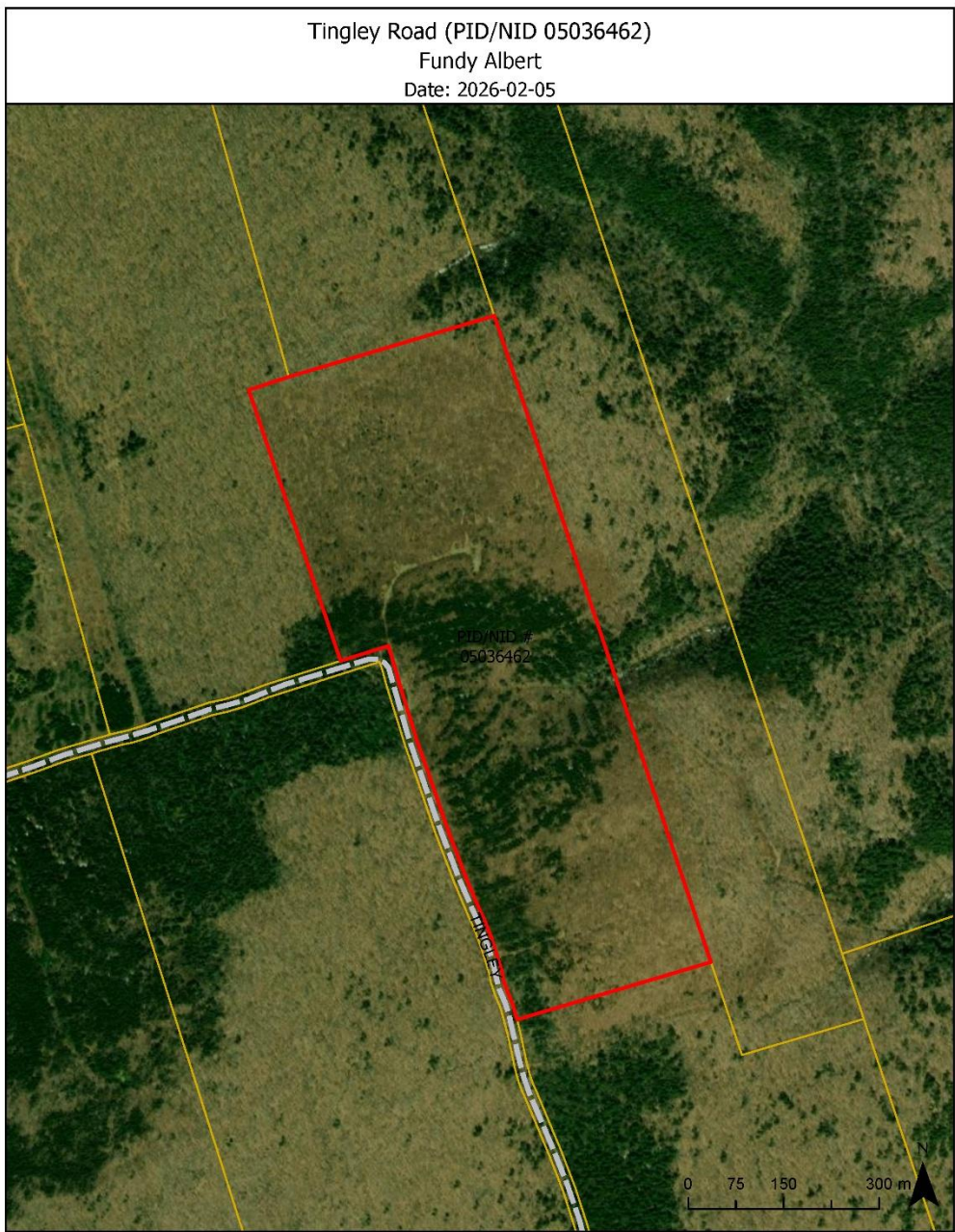
Shediac

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

Tantramar

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

c) Location Map / Carte de l'emplacement

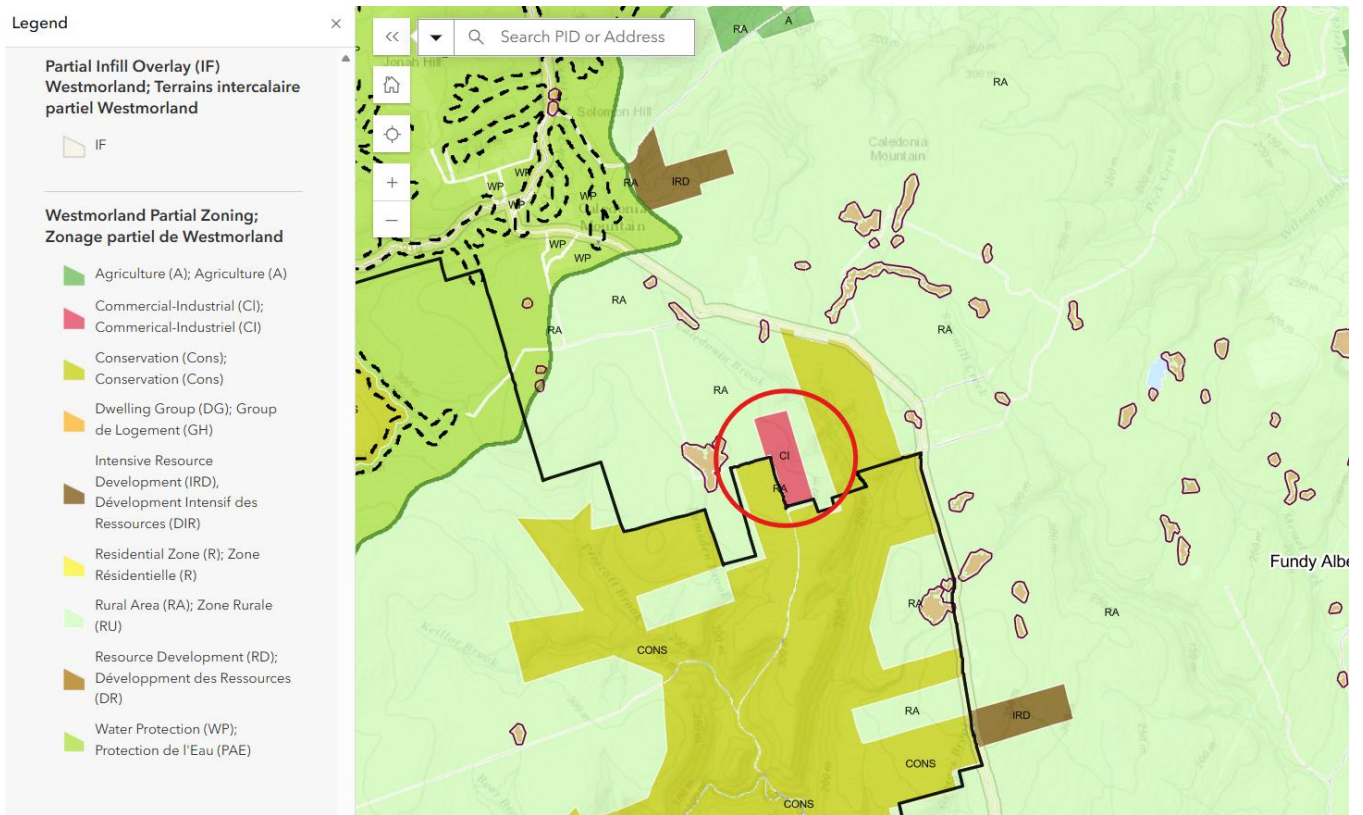


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

d) Zoning Map / Carte de zonage



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

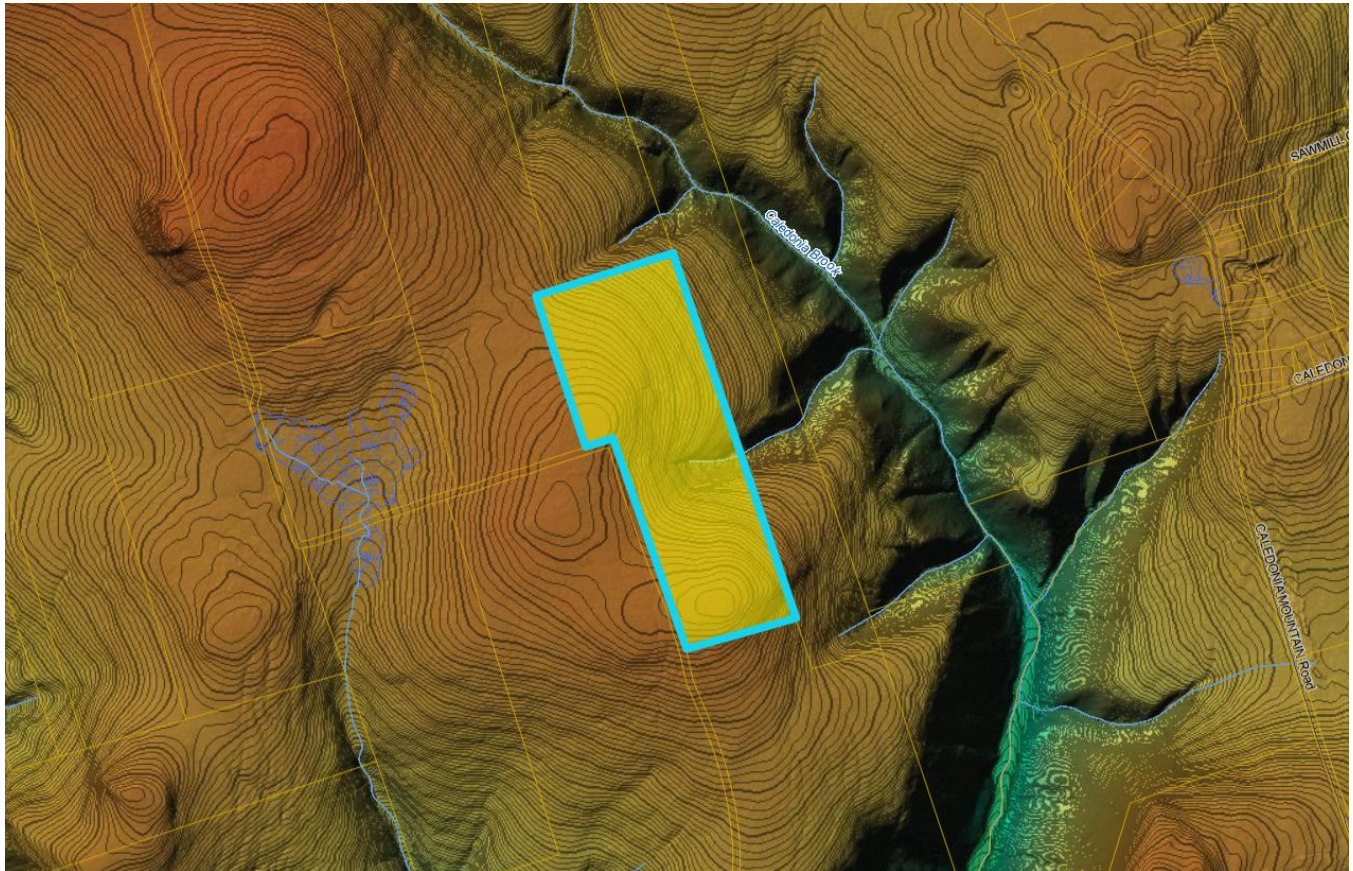
Shediac

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

Tantramar

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

e) Terrain Map Including Watercourses / Carte du terrain, incluant les cours d'eau



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

f) Site Visit Photo of Tingley Road Taken Jan. 21st 2026 / Photo de la visite du site de Tingley Road prise le 21 janvier 2026

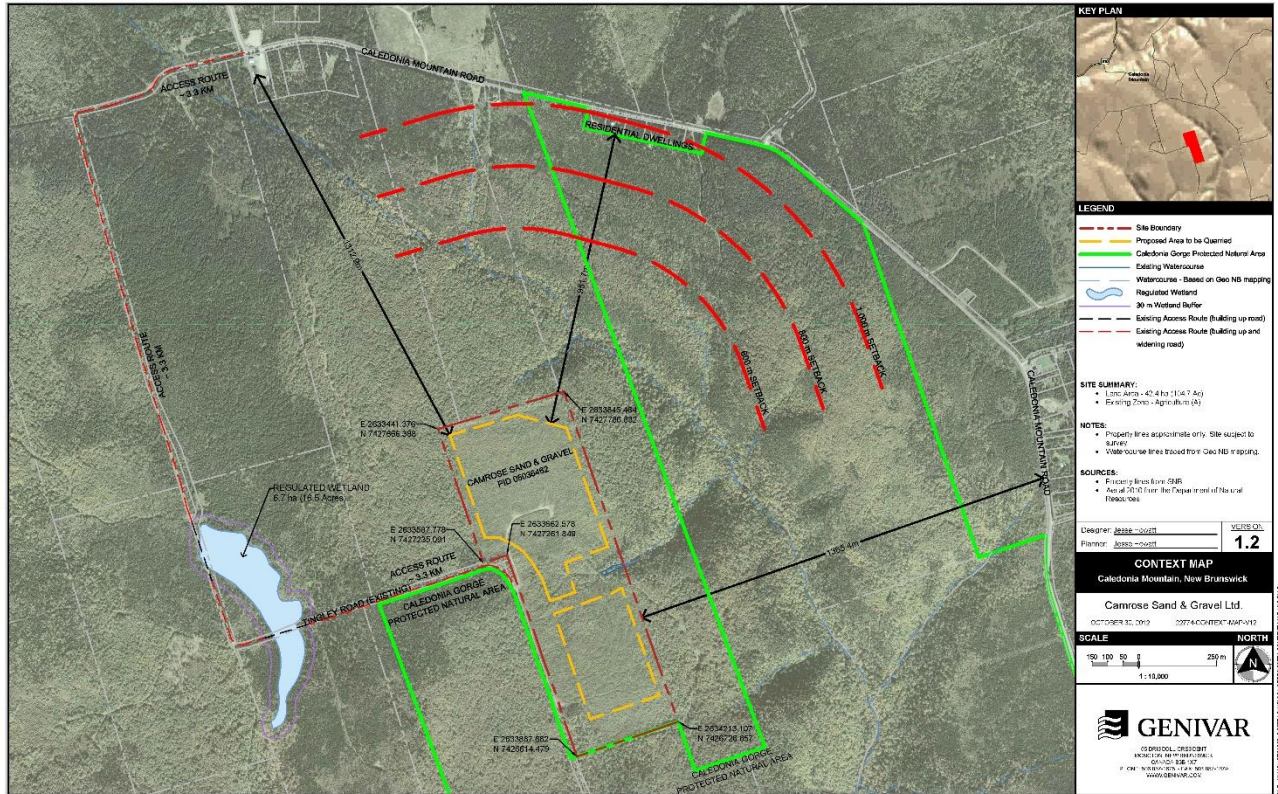


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

g) Proposal - Context Map / Proposition – Carte contextuelle

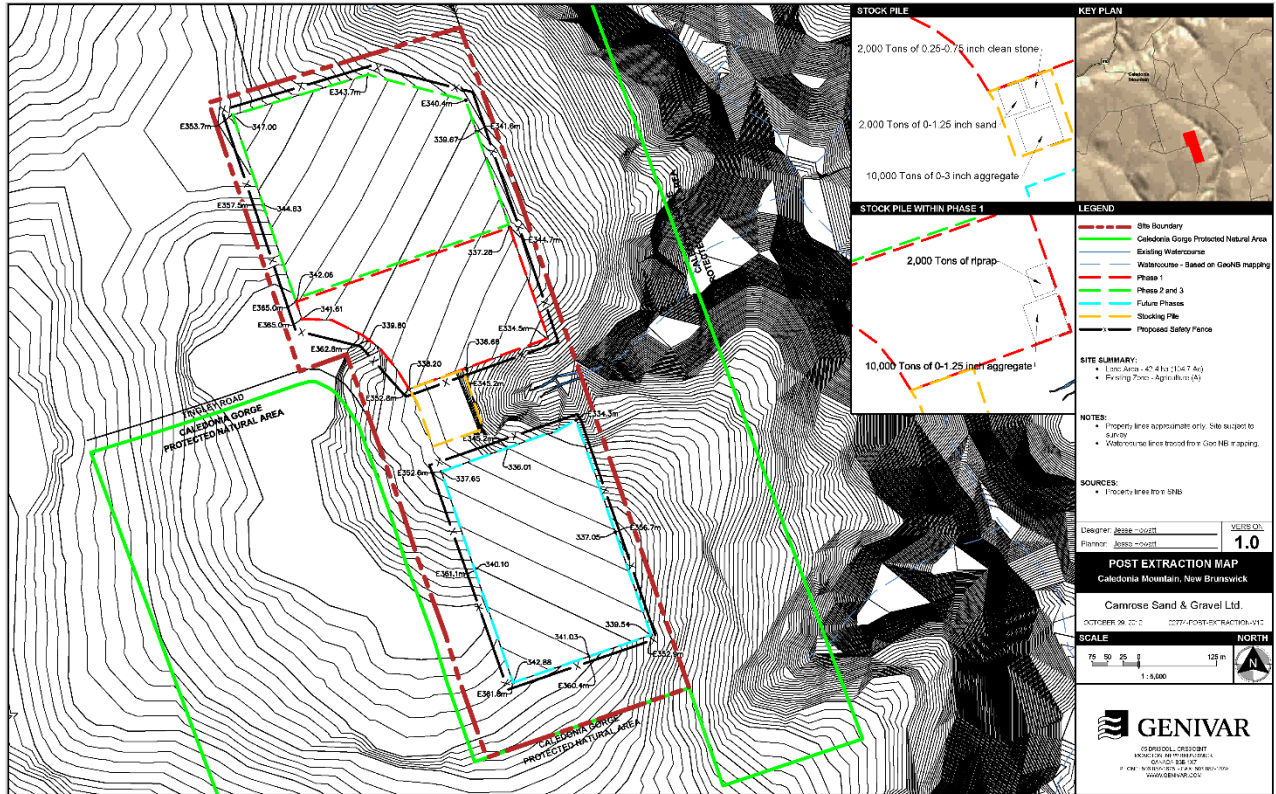


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

h) Proposal – Post Extraction Map / Proposition - Carte après extraction

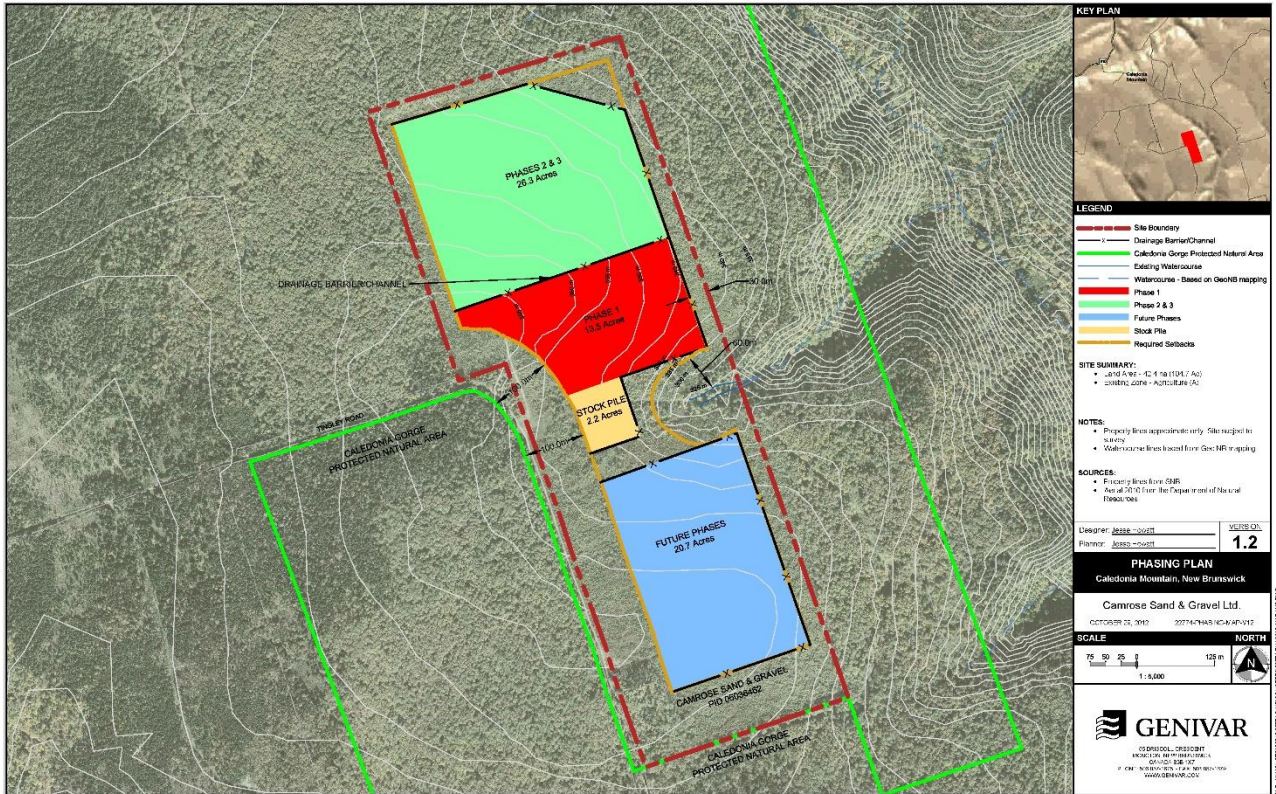


Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

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

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

i) Proposal – Phasing Plan / Propostion – Plan de phasage



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

j) Proposal – Constraints Map / Proposition – Carte des contraintes

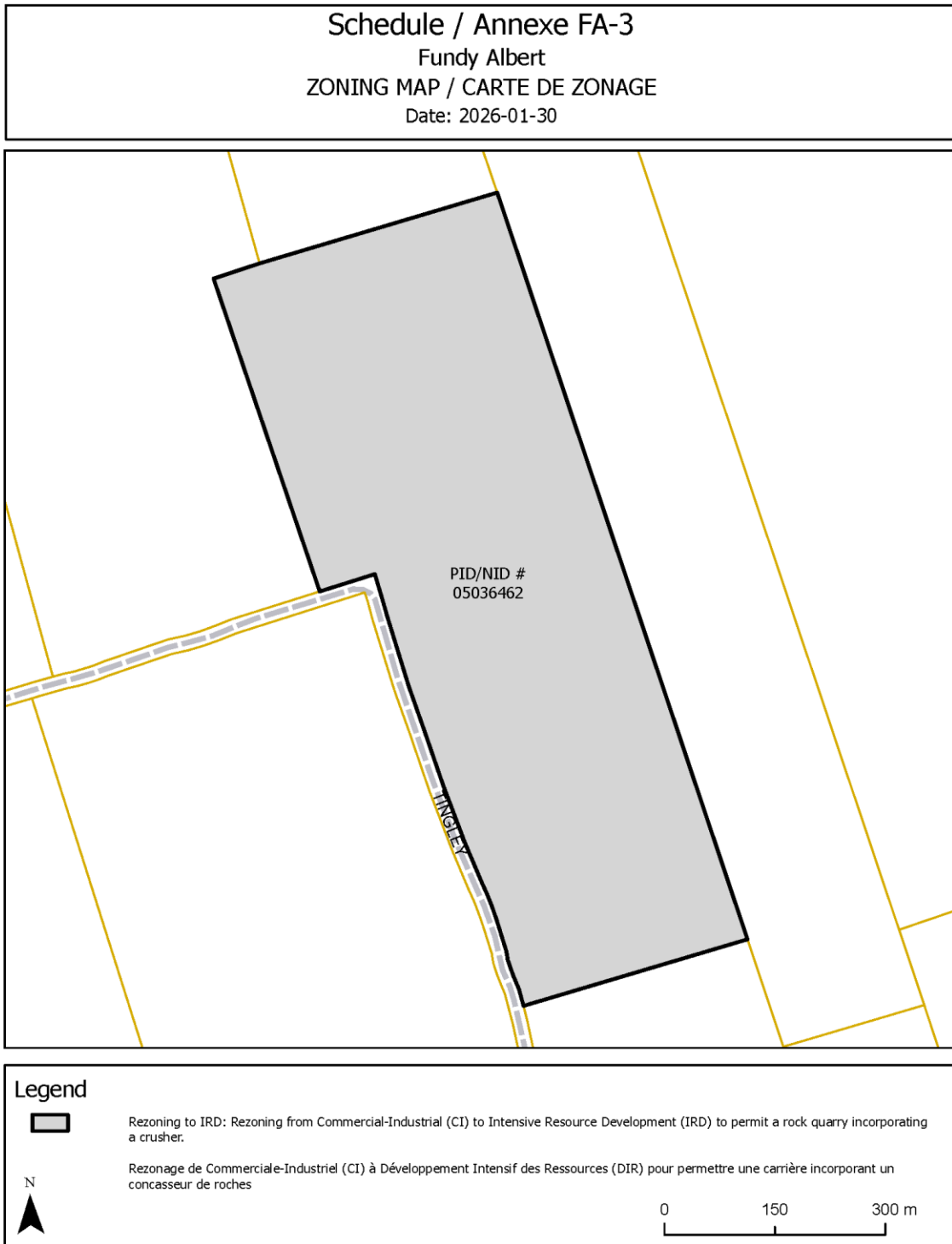


Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

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

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

k) Draft By-law / Projet d'arrêté

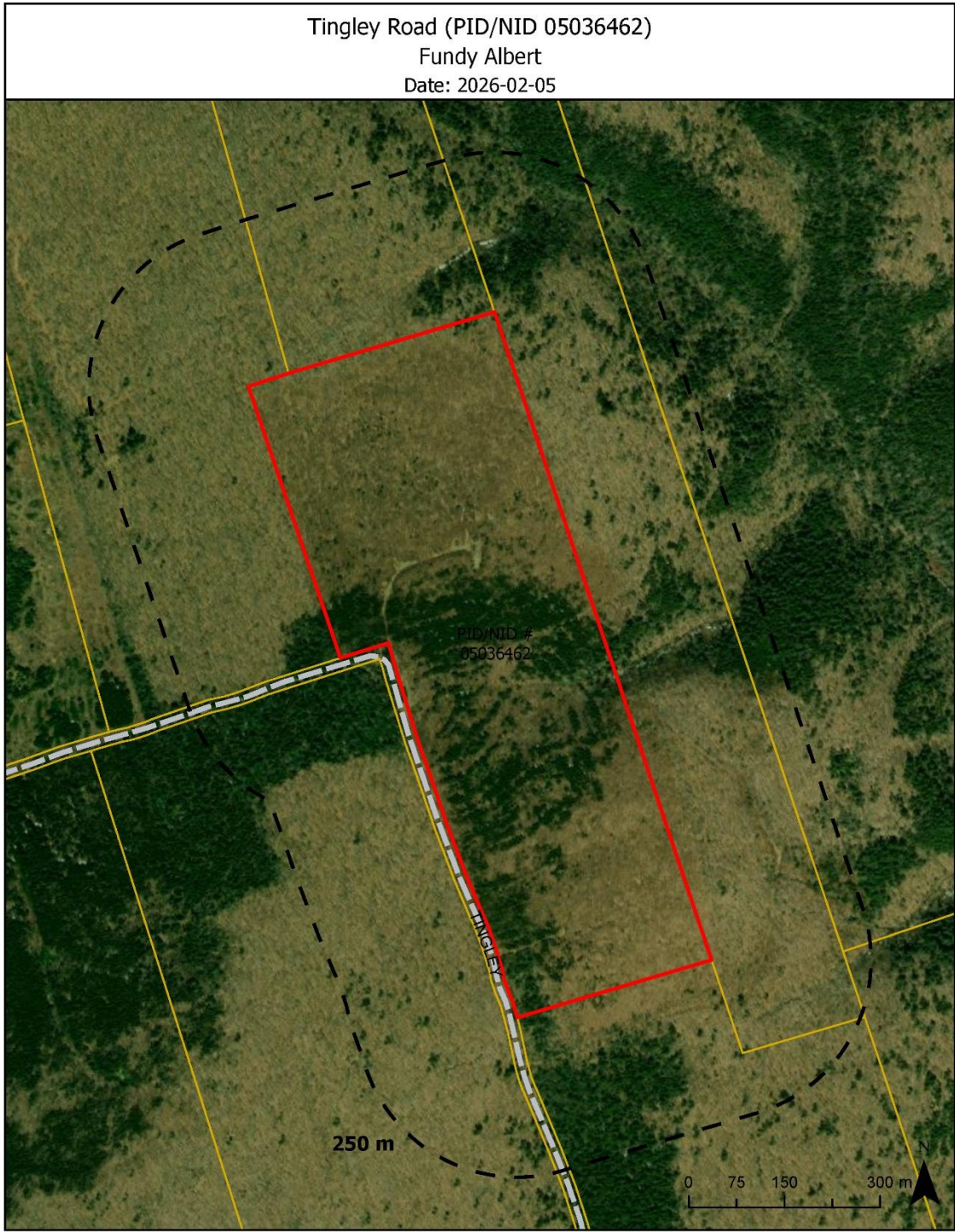


Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

I) Consultation Buffer / Zone tampon de consultation



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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