

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

Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Approbation du conseil - éolienne de grande taille

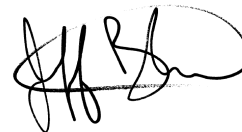
File Number/ Numéro du fichier : 17-132

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

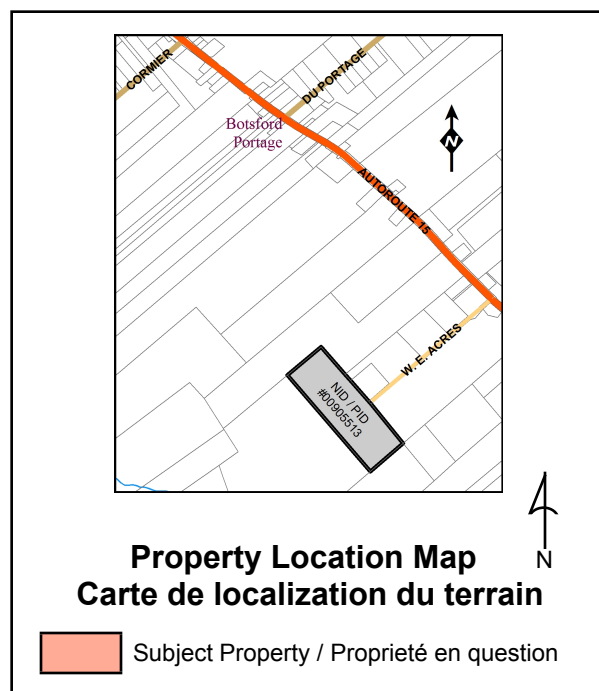
Bill Maclean

Landowner / Propriétaire :

James Leblanc

Proposal /

Allow a large wind turbine in the industrial zone (I), subject to paragraph 10.23(4) of the Beaubassin-East Rural Plan. /
*Permettre une éolienne de grande taille dans la zone I-
industries sous réserve de l'article 10.23(4) du plan rural de
Beaubassin-est.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00905513

Lot Size / Grandeur du lot: 38 acres

Location / Endroit :

Rt 15, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Terrain vacant

Zoning / Zonage :

Industries

Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Industrial, vacant, resource development / *Industriel, vacant, développement des ressources*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès-Sortie :

W.E. Acres Rd / Route 15

Policies / Politiques

Policy / Principe

It is the policy of the community to organize and encourage the installation of facilities that produce clean energy. / *La communauté a pour principe d'encadrer et d'encourager l'implantation d'équipements qui permettent de créer de l'énergie de manière non polluante.*

Proposal / Proposition

It is proposed that the installation of turbines or any other equipment that produces clean energy maintain the quality of the environment in inhabited areas and rural landscapes. / *Il est proposé que l'implantation d'éoliennes ou de tous les autres équipements pour de l'énergie non polluante respecte la qualité du milieu de vie des zones habitées et des paysages ruraux.*

It is proposed that installation and integration standards and provisions be defined to minimize negative visual impacts on the built and natural landscapes, changes to natural areas, noise pollution and/or odour nuisances. / *Il est proposé que des normes et des dispositions d'implantation et d'intégration soient définies de manière à minimiser les impacts visuels négatifs sur le paysage bâti et naturel, les modifications des aires naturelles et les nuisances sonores et/ou olfactives.*

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

2.2(3) In all zones created by this by-law, the use of land for the purposes of the supply of: / *Dans toutes les zones créées par le présent arrêté, permettre l'utilisation des terrains aux fins de la fourniture :*

- a) electric power; / *d'énergie électrique;*
- b) sanitary sewage disposal and treatment; / *du traitement et de l'élimination des matières usées;*
- c) municipal water drainage, including storm sewers; / *de la collecte des eaux municipales, y compris les eaux pluviales;*
- d) streets; or / *des rues; ou*

e) all public utility services, / *de tous les services publics,*

10.23(4) An agreement must be made under section 39 of the Community Planning Act for all wind farm requests. / *Un accord devra être conclu en vertu de l'article 39 de la Loi sur l'urbanisme pour toute demande de parc éolien.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff consulted city planners and development officers, the Department of Environment, the Department of Energy and Resource Development, the Department of Transportation and Nav Canada. / *Le personnel a fait des consultations parmi les urbanistes et agents d'aménagement, les ministères de l'Environnement, de Développement de l'énergie et des ressources naturelles, des Transports ainsi qu'avec Nav Canada.*

Department of Environment: The site has a water component, which may be a drainage channel. The Department could require an alteration permit. / *Ministère de l'Environnement: il y a un élément d'eau sur le site, qui pourra être un canal de drainage. Un permis de modification pourra être exigé par le ministère.*

Department of Energy and Resource Development: There are no concerns regarding birds or bats in that area. / *Ministère de Développement de l'énergie et des ressources naturelles: Aucune préoccupation par rapport aux oiseaux ni chauves-souris dans cet endroit.*

Department of Transportation: Il y aura des défis à relever en ce qui a trait à l'accès à la Route 15 dans ce secteur, car il s'agit d'une route à accès limité de niveau IV reliée au site de la tour éolienne proposée par l'entremise d'un droit de passage privé. Voici certains des défis présents : / *Ministère des Transports: there will be challenges related to access to Route 15 in this area as it is a Level IV Controlled Access Highway with access to the proposed wind tower site via a private right of way. Some of these challenges include:*

- No new permanent structures are permitted with access to a Controlled Access Highway; / *Aucune nouvelle structure permanente n'est permise avec un accès à une route à accès limité;*
- The proponent of this project does not own property abutting the highway; / *Le promoteur de ce projet ne possède pas de propriété jouxtant l'autoroute;*
- Access will be necessary via a private road; it is unknown what restrictions the private road currently has to Route 15 in this area; / *L'accès sera nécessaire par l'entremise d'un chemin privé; on ne connaît pas les restrictions actuelles liées aux chemins privés reliés à la Route 15 dans ce secteur;*
- Route 15 is also subject to Control Lines in this area, even though the project will be located beyond these lines; / *De plus, la Route 15 est assujettie aux lignes de contrôle dans ce secteur, bien que le projet sera situé au-delà des limites de ces lignes;*
- The Minister has no authority to grant access permission in these circumstances. / *Le ministre n'a pas l'autorité nécessaire pour accorder une permission d'accès dans ces circonstances.*

Please refer to section 39(10) of the Highway Act dealing with accesses to a Controlled Access Highway. /

Veillez consulter la section 39(10) de la Loi sur la voirie en ce qui a trait à l'accès à une route à accès limité.

I strongly recommend that, if possible, the proponent seek an alternate site with access to a public highway that has no controlled access levels associated with it. Otherwise, this particular application may be delayed or denied in obtaining access approvals from this department. / *Je recommande vivement que le promoteur cherche un autre site ayant accès à une autoroute publique qui n'est pas dotée de niveaux d'accès limité (dans la mesure du possible). Sinon, cette demande précise pourrait être retardée ou refusée, on ne pourra pas obtenir les approbations d'accès auprès de ce ministère.*

Discussion

The Community Wind Farms company seeks to install a large wind turbine (98 metre high) with a power of approximately 2.35 MW. The energy generated will be sold to the provincial power system. The Province of New-Brunswick recently published their new action plan regarding the climate change, the strategy to transition to a low-emission economy. Through that initiative, the Province encourages small scale wind turbine projects and large wind farms. This application is in line with this purpose and it will help reduce the provincial dependency on fossil fuel. / *L'entreprise Community Wind Farms cherche à installer une éolienne de grande taille (98m de haut) avec une puissance d'environ 2.35 MW. L'énergie sera vendue au réseau électrique provincial. La province du Nouveau-Brunswick a récemment publié son nouveau plan d'action sur les changements climatiques, « La transition vers une économie à faibles émissions de carbone ». Comme partie de cette initiative, la province encourage des projets éoliens de petite-échelle ainsi que de grands parcs éoliens. Cette demande s'aligne très bien avec ce but et contribuera à diminuer la dépendance provinciale envers des combustibles fossiles.*

The proposed site is located in the Botsford Portage area, behind the W.E. Acres Crab Meal plan. The land owner, James Leblanc, gave his written consent for the property usage, and Community Wind Farms representatives are in contact with the neighbouring property owners. / *Le site proposé se trouve dans le secteur de Botsford Portage, en arrière de l'usine de W.E. Acres Crab Meal. Le propriétaire du terrain, James Leblanc, a donné son approbation par écrit pour l'utilisation de la propriété, et les représentants de Community Wind Farms sont en contact avec des propriétaires avoisinants.*

The Botsford Portage area is sparsely populated and the wind turbine will be located far away from the houses along Route 15 (at a distance exceeding 700m, which goes beyond the general standard of 550m recommended in other southeastern regions). The W.E. Acres plant will be close to the wind turbine – it will be at a distance of approximately 250m, but it is still outside a zone that is 1.5 times bigger than the height of the wind turbine. Therefore, there should be no security concerns in case of system failure. / *Le secteur de Botsford Portage est peu peuplé, et l'éolienne sera localisée loin des résidences qui longent la route 15, à une distance de plus de 700m, qui est au-delà du standard général de 550m qui est recommandé dans d'autres régions du sud-est. L'usine de W.E. Acres sera plus proche, à une distance d'environ 250m, mais elle est toutefois à l'extérieur d'une zone de 1,5 fois la hauteur de l'éolienne alors il ne devra pas avoir d'inquiétude par rapport à la sécurité au cas d'une défaillance du système.*

All equipment (ladder, operation system, etc.) will be inside the base of the wind turbine, so there will be no public access. Since there will be no high voltage aspect, public security should not be an issue. For this

reason, it is not practical to erect a fence around the wind mill but the developer is prepared to do so if the Council deems it necessary. / *Tous les appareils (échelle, système d'opération, etc.) seront à l'intérieur de la base de l'éolienne, alors il n'y aura aucun accès public. Il n'y a aucun aspect de haute tension non plus, alors la sécurité publique ne devra pas être un enjeu. Pour cette raison, ce n'est pas la pratique d'ériger une clôture autour de l'éolienne, mais le développeur est prêt à le faire si le conseil le juge nécessaire.*

According to the submitted plan, all the surrounding houses are located outside the sound level zone of 40dB. Therefore, that will not have any negative effects. In addition, the site is located on the other side of a hill, which will create a barrier between the wind turbine and Route 15 and minimize the visual impact. During the installation of the wind turbine, there will be a lot of truck traffic, but once the wind turbine is installed, very little traffic is expected. / *Selon le plan de site soumis, toutes les résidences alentour sont à l'extérieur de la zone sonore de 40dB, alors il ne devra pas avoir un impact à cet égard. En plus, le site se trouve l'autre bord d'une colline, qui va créer une barrière entre l'éolienne et la route 15 et minimiser l'impact visuel. Il y aura du va-et-vient de grands camions associés avec l'installation de l'éolienne, mais très peu de trafic est prévu après qu'il soit installé.*

There is a wetland on a neighbouring property, but the Department of Environment confirmed that the wind turbine will be located outside the regulated zone. However, a watercourse was identified on the site, which may be a drainage channel. It will not be impacted by the wind turbine, but the developer is working with the Department of Environment to determine if an alteration permit is required for the site access, which is located close to the watercourse. / *Il y a une terre humide sur une propriété avoisinante, mais le ministère de l'Environnement a confirmé que l'éolienne sera en dehors de la zone règlementée. Cependant, un cours d'eau était identifié sur le site, qui pourra être un canal de drainage. Il ne sera pas impacté par l'éolienne, mais le développeur est en train de travailler avec le ministère de l'Environnement afin de déterminer si un permis de modification sera nécessaire pour l'accès au site, qui est à proximité du cours d'eau.*

The Department of Energy and Resource Development, which owns a neighboring property, states that they do not have any issues with the project and that there are no concerns regarding the birds or the bats in that area. / *Le ministère de Développement de l'énergie et des ressources naturelles, qui appartient une propriété avoisinante, indique qu'il ne voit aucun problème avec le projet et qu'il n'y a pas d'inquiétude par rapport aux oiseaux ni chauves-souris dans cet endroit.*

The Department of Transport states that the proposed site is located on a private access leading to Route 15, which is a controlled access highway. Since a wind turbine represents a change in use, the development must receive approval from the department. The approval process is more complicated when it involves a controlled access highway, so the applicant is working with the department to find a solution. There are other options, such as finding another way to access the property, receiving the required approval for the existing private access or bringing the road up to provincial standard so the Province accepts it as a public road. The applicant must improve the road anyway to support the trucks used for installing the wind turbine, but the question remains whether the maintenance will be the responsibility of the owners or the Province. / *Le ministère des Transports indique que le site proposé se trouve sur un accès privé qui donne sur la route 15, qui est une route à accès limité. Parce qu'une éolienne représente un changement d'usage, le développement devra recevoir l'approbation du ministère. Le processus d'approbation est plus compliqué lorsqu'une route à accès limité est impliqué, alors le requérant est en train de travailler avec le ministère afin de trouver une solution. Il existe quelques options, soit de trouver*

une autre manière d'accéder la propriété, de recevoir l'approbation nécessaire pour l'accès privé existant, ou d'améliorer le chemin au standard provincial pour que la province l'accepte en tant que rue publique. Le requérant doit améliorer le chemin de toute façon afin de supporter les camions nécessaires pour l'installation de l'éolienne, mais il reste la question de savoir si l'entretien sera la responsabilité des propriétaires ou de la province.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultative ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultative ou la commission de services régionaux.*

66(2) A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

a) the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*

b) if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

66(3) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Beaubassin-East Rural Community Council that they approve the application for approval of a large wind turbine on the property carrying PID 00905513, subject to the following conditions: / *Le personnel*

recommande au comité de révision de la planification sud-est de recommander au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est d'accepter la demande de l'approbation pour une éolienne de grande-taille sur la propriété portant le NID 00905513 avec les conditions suivantes:

1) Before deliverance of a development and/or construction permit, the applicant must obtain the required approval from the Department of Environment and the Department of Transportation and Infrastructure; / *qu'avant qu'un permis de développement et/ou construction soit émis, le requérant devra recevoir toute approbation nécessaire des ministères de l'Environnement et des Transports et Infrastructures;*

2) Before deliverance of a development and/or construction permit, the applicant must obtain the required approval from Nav Canada, Transport Canada and the Greater Moncton International Airport; / *qu'un permis de développement et/ou construction soit émis, le requérant devra recevoir toute approbation nécessaire de Nav Canada, Transports Canada, et l'Aéroport international du Grand Moncton;*

3) The property development shall be in general compliance with the site plan submitted. / *que le développement de la propriété sera en conformité général avec le plan de site soumis.*

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.*