

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

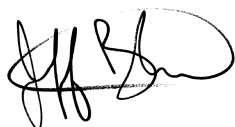
**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Norbert Leger Subdivision

**File number / Numéro du fichier :** 18-1333

**From / De :**

**Reviewed by / Révisé par :**




Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

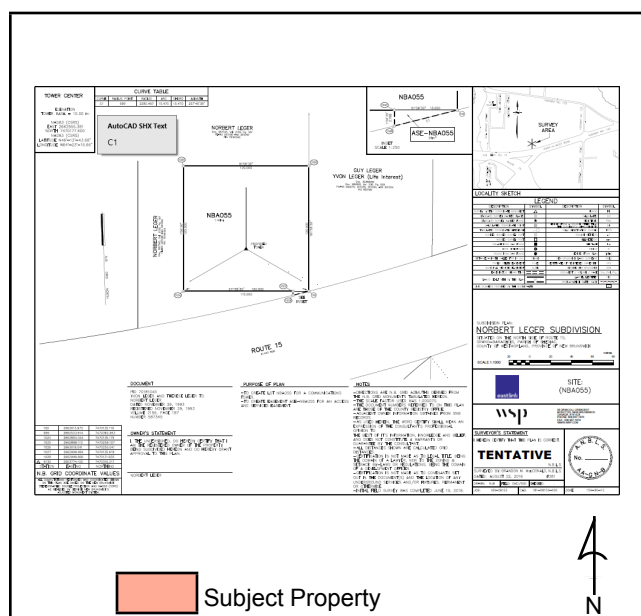
Norbert Leger

**Landowner / Propriétaire :**

Norbert Leger

**Proposal / Demande :**

Proposed telecommunication tower site. / *Site proposé de tours de télécommunication*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70181045

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.44 ha

**Location / Endroit :**

Route 15 (point-a-nicet)

**Current Use / Usage présent :**

vacant

**Zoning / Zonage :**

DR

**Future Land Use / Usage futur :**

N/A

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

DR and CG

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès/Sortie :** Point-a-nicet

## **Policies / Politiques**

### **N) Communication Towers and Antennas / Tours de communication et antennes**

#### **Proposals / Propositions**

- It is proposed that developers of radiocommunication installations and other new or altered radiocommunication structures be encouraged to first consult the appropriate federal agencies and the Beaubassin Planning Commission. / *Il est proposé d'encourager les promoteurs d'installations de radiocommunication et autres structures similaires, nouvelles ou modifiées d'obtenir au préalable, les approbations nécessaires des agences fédérales et de la Commission d'aménagement Beaubassin.*
- It is proposed that radiocommunication installations and other new or altered radiocommunication structures be permitted subject to terms and conditions described in this by-law. / *Il est proposé de permettre l'aménagement d'installations de radiocommunications et autres structures similaires, nouvelles ou modifiées, sous réserve des modalités prévues par le présent arrêté*
- It is proposed that the Beaubassin Planning Commission encourage developers to: / *Il est proposé que la Commission encourage les promoteurs à observer ce qui suit :*
  - a) consider local concerns; / *considérer les préoccupations locales;*
  - b) plan networks with a regional perspective; / *planifier les réseaux avec une perspective régionale;*
  - c) install antennas on existing towers (or other existing structures); / *placer les antennes sur des tours (ou autres structures) existantes;*
  - d) limit the height of new towers; / *limiter la hauteur des nouvelles tours;*
  - e) respect aviation safety standards; / *respecter la sécurité aérienne;*
  - f) respect security limits on exposure to radiofrequency fields; / *respecter les limites sécuritaires d'exposition aux champs de radiofréquences;*
  - g) choose sites far from residential properties; / *choisir des sites éloignés des résidences;*
  - h) consider the compatibility of the radiocommunications installations with existing land use; / *considérer la compatibilité des installations de radiocommunication avec les usages existants des terrains;*
  - i) avoid ecologically sensitive zones; / *éviter les zones écologiquement sensibles;*
  - j) respect the natural landscape; / *respecter le paysage naturel;*
  - k) promote the coexistence of towers and their use by several users; and / *favoriser la cohabitation des tours et leur utilisation par plusieurs usagers; et*
- D) remove towers and antennas that have been abandoned for more than 12 consecutive months / *enlever les antennes et les tours ayant été abandonnées pendant plus de douze mois consécutifs.*

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

#### **Communication Towers and Antennas /**

**10.22(1)** Radiocommunications installations, antennas, and or similar structures are permitted in RD, ID, and I zones, but are subject to the conditions that may be imposed by the Commission under paragraph 34 (4)(c) of the Community Planning Act. / *Les installations de radiocommunications, d'antennes et autres structures similaires peuvent être permises dans les zones DR, EIR et I, mais seulement sous réserve des*

*conditions qui peuvent être imposées par la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)(c) de la Loi sur l'urbanisme.*

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

Client is required to consult with public as per industry Canada requirements / *Le client doit consulter le public selon les exigences d'industrie Canada.*

## **Discussion**

On August 22, 2018 WSP/Bob Warren from Eastlink, submitted a tentative subdivision plan to create a new lot for the purpose of a telecommunication tower. Communication towers are subject to industry Canada requirements for public consultation and potential collocation of infrastructure. / *Le 22 août 2018, WSP/Bob Warren de Eastlink a soumis un plan de subdivision provisoire afin de créer un nouveau lot pour une tours de télécommunication. Les tours de communication sont sujets aux exigences d'industrie Canada pour les consultations publiques et la possible collocation d'infrastructure.*

When considering what is advisable for the development of land, a publicly maintained road is the best means of providing access. This provides the assurance of public services including snow plowing, garbage collection, school busing and more importantly, emergency services (ex: Ambulance and Fire Truck accessibility). If the lot does not front on a public street, then the above services are not guaranteed at the time of development or in the future. / *Lorsque l'on considère ce qui est recommandé pour le développement d'une terre, une rue publique est la meilleure façon de fournir un accès. Ceci assure les services publics incluant le déneigement, la collecte d'ordure, le transport en autobus scolaire et plus important encore, les services d'urgences (par ex. Ambulance, Accès pour les camions incendies). Si le lot ne fait pas face à une rue publique, les services ci-dessus ne sont pas garanties lors du développement ou à l'avenir.*

The provision for approving lots on private access should be exercised only in extraordinary cases, where the creation of a public street would not be possible and the access could possibly be brought to a public standard at a later time. / *La disposition pour approuver des lots sur des accès privés devrait seulement être exercée dans des cas extraordinaires, où la création d'une rue publique ne serait pas possible et que l'accès pourrait possiblement être apporté à un standard public plus tard.*

In this case, the lot is intended for the use of a telecommunication tower site and is proposed on a 15m wide right of way for access and utility routing. The lot is located adjacent to the old alignment of Rt 15 and the applicants are in contact with the Dpt. of transportation for access permits prior to receiving building permits from the Regional Service Commission. / *Dans le cas présent, le lot est destiné pour l'utilisation en tant que site d'une tours de télécommunication et est proposé sur un droit de passage de 15m en largeur pour l'accès et de routage utilitaire. Le lot est situé au côté de l'ancien alignement de la route 15 et les requérants sont en contact avec le Ministère du Transport pour des permis d'accès avant de recevoir les permis de construction de la Commission des services régionaux.*

No on-site septic disposal system or potable water well will be required on this site. / *Aucun système septique ou d'eau potable sur site sera nécessaire sur ce site.*

## **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to property owner's within 60m of the proposed lot. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires de slots environnants dans un rayon de 60m.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

**Provincial Subdivision Regulation / Règlements provincial sur le lotissement**

## **Lots, Blocks And Other Parcels / Lots, Îlots Et Autres Parcelles De Terrain**

**Section 6(1)** every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

**(a)** a street owned by the Crown, or / *sur une rue appartenant à la Couronne, ou*

**(b)** such other access as may be approved by the commission as being advisable for the development of land. / *sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the lot on the attached subdivision plan dated August 22, 2018. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification de Sud-est **approuve** le lot sur le plan de subdivision en annexe daté le 22 août 2018.*

**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.*