

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 24, 2018 / Le mercredi 24 octobre, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

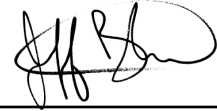
File number / Numéro du fichier : 18-1597

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

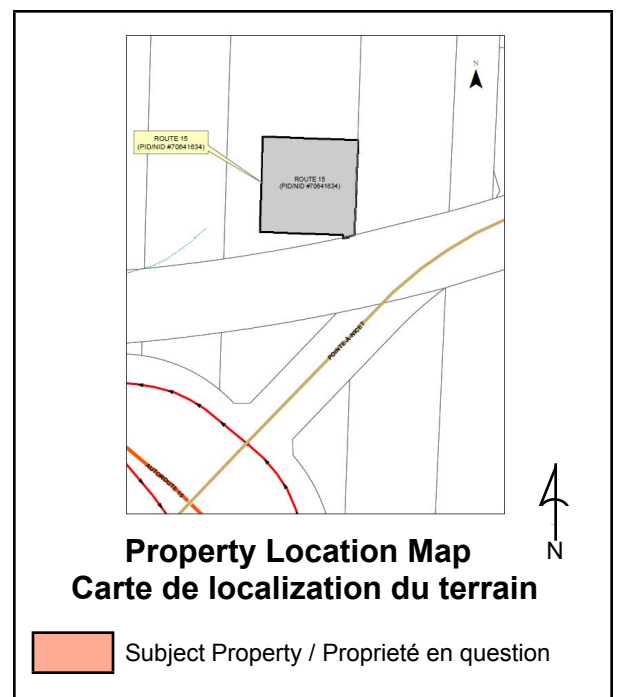
Logan McDaid Eastlink

Landowner / Propriétaire :

Norbert Leger

Proposal / Demande :

To permit a telecommunications tower subject to terms and conditions. / *Permettre un tour de radiocommunications sujet aux conditions*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70641634

Lot Size / Grandeur du lot: 1.44 hectares

Location / Endroit :

Route 133, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

DR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Resource development, commercial, vacant

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 15 / chemin Pointe à Nicet

Policies / Politiques

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

Policies / Principes

It is the policy of the community to ensure that radiofrequency field emissions do not endanger the health of citizens. / *La communauté a pour principe de s'assurer que l'émission des champs de radiofréquence ne met pas en danger la santé des citoyens.*

It is the policy of the community to ensure that environmental concerns be considered when placing, erecting, building, or altering antennas, communication towers, and similar structures in the community. / *La communauté a pour principe de s'assurer que les préoccupations environnementales soient prises en considération lors de la mise en place, l'érection, la construction ou la modification des antennes, des tours de communication et autres structures similaires, dans la communauté.*

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 aéronautique;*
- 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*
- l)** 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 / Tours de communications et antennes

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*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally and with the Department of Transportation and Infrastructure. Eastlink also undertook public consultation to as required in the federal guidelines. ISED Canada is responsible for that consultation process. There were some concerns raised by the public in letters that Eastlink received, namely health hazards, esthetics, resale value, and safety. Health hazards due to radiofrequency emissions are not an issue as the structure must comply with Health Canada guidelines. Esthetics and resale value concerns need to be balanced with the fact that cell towers are a necessary part of 21st century infrastructure. Safety concerns are not an issue as the structure must meet acceptable engineering standards. / *Le personnel a effectué des consultations à l'interne, et il a consulté le ministère des Transports et de l'Infrastructure. De plus, Eastlink a entrepris un processus de consultation publique, tel qu'exigé dans le cadre des lignes directrices fédérales. Innovation, Sciences et Développement économique Canada (ISDE) est chargé de ce processus de consultation. Eastlink a reçu des lettres du grand public exprimant certaines préoccupations, comme des risques pour la santé, des questions esthétiques, des problèmes liés à la valeur de revente et des questions de sécurité. Les risques pour la santé attribuables aux émissions de radiofréquence ne constituent pas un problème, car la structure doit respecter les lignes directrices de Santé Canada. Il faut concilier les préoccupations en matière d'esthétique et de valeur de revente avec le fait que les tours cellulaires représentent un élément nécessaire de l'infrastructure du 21^e siècle. Les préoccupations liées à la sécurité ne constituent pas un problème, car la structure doit respecter les normes acceptables en matière d'ingénierie.*

Furthermore, Beaubassin-East council had an additional concern that the tower location could impact future development of a commercial park. However, there are currently no plans for a commercial park in place and even with a new telecommunication tower there is still lots of vacant land in the area that could be used for future development. / *En outre, le conseil de Beaubassin-Est a une autre préoccupation : il craint que l'emplacement de la tour ait une incidence sur le développement futur d'un parc commercial. Cependant, à l'heure actuelle, on ne prévoit pas établir de parc commercial, et même si une nouvelle tour de télécommunications était installée, la région comprend toujours de nombreux lots inoccupés qui pourraient être utilisés pour des développements futurs.*

Discussion

Eastlink applied to erect a 76.2-meter guyed telecommunication tower on PID 70641634, off Route 15 in Beaubassin-East. The public, along with emergency services and other public service organizations, rely heavily on radio communication infrastructure for communication purposes. Telecommunication tower siting falls under the federal jurisdiction of Innovation, Science and Economic Development (ISED) Canada. Under federal regulations, individuals who wish to install new telecommunication towers must consult the local land use authorities, but ISED is responsible for approving the site. It is the land use authority's role to issue a letter of concurrence when the proponent satisfies all conditions of the local application process, which in this case includes meeting the requirements in the Beaubassin-East Rural Plan and the SERSC Antenna Siting Protocol (attached). A telecommunication tower is a conditional use in the Resource Development Zone in Beaubassin-East. / *Eastlink a soumis une demande en vue d'ériger une tour de télécommunications haubanée de 76,2 mètres sur la propriété portant le NID 70641634, située sur la Route 15 à Beaubassin-Est. Le grand public, ainsi que les services d'urgences et d'autres organismes de services publics, compte grandement sur les infrastructures liées aux radiocommunications aux fins de communication. Le choix de l'emplacement d'une tour de télécommunications relève de la compétence fédérale d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada (ISDE). En vertu des règlements fédéraux, les personnes qui souhaitent installer de nouvelles tours de télécommunications doivent consulter les autorités locales responsables du sol, mais ISDE est chargé d'approuver le site. Il incombe à l'autorité responsable du sol d'émettre une lettre de consentement lorsque le promoteur répond à toutes les conditions du processus de demande à l'échelle locale – dans ce cas, cela comprend le respect des exigences du plan rural de Beaubassin Est et du protocole lié au choix de l'emplacement d'une antenne de la CSRSE (ci-joint). À Beaubassin-Est, une tour de télécommunications constitue un usage conditionnel dans la zone de développement des ressources.*

The process for building a new telecommunications tower involves the proponent to undertake public notification. It also requires that the tower meet all applicable Health Canada stipulations related to radiofrequency emissions, NAV Canada regulations for aircraft, and good engineering practices for the tower itself. A copy of the notification that was sent out to property owners within three times the tower height is attached. / *Dans le cadre du processus de construction d'une nouvelle tour de télécommunications, le promoteur doit envoyer un avis au grand public. De plus, la tour doit respecter toutes les dispositions applicables de Santé Canada en ce qui a trait aux émissions de radiofréquence, les règlements de NAV CANADA en matière d'aéronefs ainsi que les pratiques exemplaires d'ingénierie pour la tour même. Un exemplaire de l'avis qui a été envoyé aux propriétaires situés à moins de trois fois la distance équivalente à la hauteur de la tour est ci-joint.*

The proposed site is located along the old Route 15 right-of-way, adjacent to commercial uses and across from a pit. There are no residential dwellings within approximately 350 meters of the site. The access to the site will be by private access, which is not a concern in this case as there is very little traffic generated by telecommunications towers once they are installed. The applicant has been in discussion with the Department of Transportation and Infrastructure for an access permit, which must be obtained before a permit is issued for the tower. / *Le site proposé se trouve le long de l'ancien droit de passage de la Route 15; il est à proximité d'usages commerciaux et en face d'une carrière. Il n'y a pas de logement résidentiel situé à moins de 350 mètres du site. La voie d'accès au site sera privée, ce qui ne constitue pas une préoccupation dans cette situation, car les tours de télécommunications entraînent très peu de circulation une fois installées. Le demandeur entretient des discussions avec le ministère des Transports et de l'Infrastructure en vue d'obtenir un permis d'accès, car il faut obtenir ce type de permis avant qu'un permis puisse être délivré pour la tour.*

Staff feels this is an appropriate site for the placement of a tower as it is located far from residential uses and it is not located in an area of environmental concern (i.e. near watercourses or wetlands). Considering that the federal regulations require engineering standards, aviation safety, and acceptable radiofrequency standards, staff believes this application meets the intent of policies and proposals of the rural plan. / *Selon le personnel, il s'agit d'un site approprié pour l'installation d'une tour, car il est loin des usages résidentiels et il ne se trouve pas dans un secteur de préoccupation en matière d'environnement (c.-à-d. près de cours d'eau ou de terres humides). Étant donné que les règlements fédéraux exigent le respect de normes d'ingénierie, de sécurité aérienne et de normes acceptables en matière de radiofréquence, le personnel estime que cette demande répond aux objectifs des politiques et des propositions du plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 60 meters of the subject property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété.*

Legal Authority / Autorité légale

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

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

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

ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de*

s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

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

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the application for a telecommunications tower, subject to the following condition: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est **APPROUVE** la demande liée à une tour de télécommunications, sous réserve de la condition suivante :*

a) That the applicant receives an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure prior to a permit being issued. / *Le demandeur doit recevoir un permis d'accès du ministère des Transports et de l'Infrastructure avant la délivrance d'un permis.*

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.*