

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 26, 2020 / Le mercredi 26 février, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

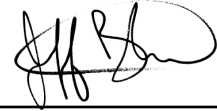
File number / Numéro du fichier 19-2024

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

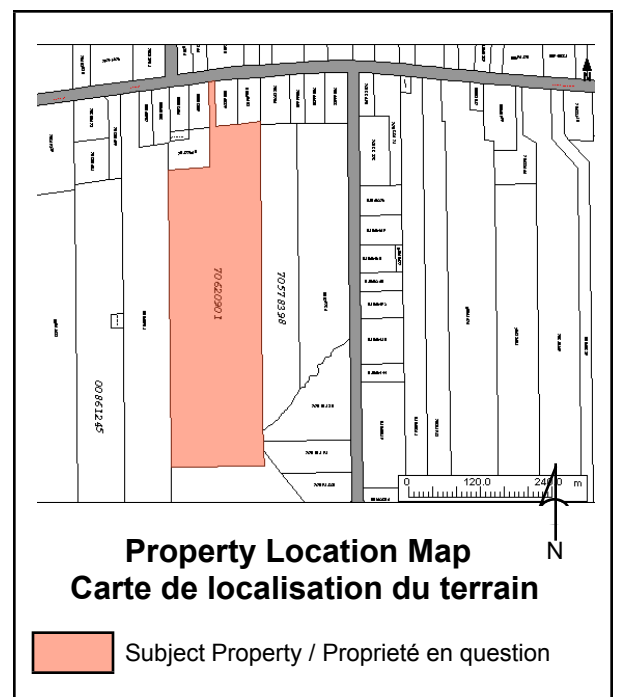
Logan McDaid Eastlink

Landowner / Propriétaire :

Joseph Michel Dandurand

Proposal / Demande :

To approve a 76.2 meter high telecommunication tower subject to terms and conditions / *Approuver une tour de télécommunications d'une hauteur de 76,2 mètres sous réserve de certaines conditions*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70620901

Lot Size / Grandeur du lot: 8.44 hectares

Location / Endroit :

Route 133, Boudreau Office, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Residential, 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, Rural Residential, vacant

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer

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 Loi sur l'urbanisme.*

Building height / Hauteur des bâtiments

10.14(1) The height of main buildings may not exceed 11 meters for residential use buildings and 15 meters for non-residential use buildings. / *La hauteur des bâtiments principaux ne peut dépasser 11 mètres pour les bâtiments à usage résidentiel et 15 mètres pour les bâtiments à autre usage.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally. Eastlink is simultaneously undertaking public consultation as required in the antenna system siting protocol. / *Le personnel a effectué une consultation à l'interne. Parallèlement, Eastlink effectue une consultation publique, tel que requis dans le cadre du protocole lié au choix de l'emplacement d'une antenne.*

Discussion

Eastlink applied to erect a 76.2-meter guyed telecommunications tower on PID 70620901, set back approximately 600 meters from Route 133. 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 70620901, situé à environ 600 mètres de la Route 133.. 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.*

ISED Canada requires telecommunication providers to utilise existing infrastructure (towers, rooftops, etc.) where possible prior to constructing new infrastructure. As provided in the application letter to the Regional Service Commission (attached), there is no alternative infrastructure that exists in this area, therefore co-location is not possible and new infrastructure must be constructed. / *Innovation, Sciences et Développement économique Canada exige que les fournisseurs de services de télécommunication se servent des infrastructures existantes possibles (tours, toitures, etc.) avant de construire de nouvelles infrastructures. Tel qu'indiqué dans la lettre de demande envoyée à la Commission de services régionaux (ci-jointe), il n'existe aucune autre infrastructure possible dans ce secteur; par conséquent, il n'est pas possible d'utiliser un co-emplacement et il faut construire une nouvelle infrastructure.*

The process for building a new telecommunication tower involves public notification, which is undertaken by the proponent. There are also strict regulations to meet in terms of radiofrequency emissions (determined by Health Canada), 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.*

An effort has been made to minimise the visual impact of this proposed tower. The proposed location is approximately 290 meters away from the closest residence and is set back from high traffic roadways (Route 133, Route 15). It is also to be situated along an existing transmission line, which is good practice in terms of siting the tower along other infrastructure corridors. Eastlink will be creating a new parcel for this tower. / *On s'est efforcé de réduire l'impact visuel de cette tour proposée. L'emplacement en question se trouve à environ 290 mètres de la résidence la plus près et il est à l'écart des routes à circulation élevée (Route 133, Route 15). De plus, il est situé le long d'une ligne de transport d'énergie existante, ce qui constitue une bonne pratique en matière d'installation de la tour le long d'autres corridors d'infrastructures. Eastlink créera une nouvelle parcelle pour cette tour.*

Although there is a watercourse on the property, the proponent is maintaining a 30-meter buffer. A Watercourse and Wetland Alteration permit will not be required. / *Bien qu'il y ait un cours d'eau sur la propriété, le promoteur maintient une zone tampon de 30 mètres. Un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide n'est donc pas requis.*

Currently, there is a height limit in the Beaubassin East rural plan of 15 meters for main buildings or structures. Given the nature of the proposed use, a height variance will be necessary in order to achieve the required coverage in the cellular network. Although this is a large variance, staff feel it is reasonable as height is a requirement for cell towers. Other land use bylaws in the region have specific exemptions built in for cell towers and similar uses, but that exemption does not exist in Beaubassin East. / *À l'heure actuelle, le plan rural de Beaubassin-est limite la hauteur des structures ou des bâtiments principaux à 15 mètres. En raison de la nature de l'usage proposé, une dérogation en matière de hauteur sera nécessaire en vue d'obtenir la couverture requise pour le réseau cellulaire. Bien qu'il s'agisse d'une grande dérogation, le personnel est d'avis que cette dérogation est raisonnable, car la hauteur constitue une exigence des tours cellulaires. Les autres arrêtés concernant les usages des terres de la région comprennent des exemptions précises pour les tours cellulaires et les autres usages semblables, mais ces types d'exemptions ne sont pas présentes dans le plan rural de Beaubassin-est.*

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 radiofrequency emission 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 100 meters of the subject property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 100 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 by Eastlink for a telecommunications tower on the property bearing PID 70620901 in Beaubassin East, subject to the following condition: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la demande de Eastlink pour une tour de télécommunications sur la propriété ayant le NID 70620901 à Beaubassin-est, sous réserve de la condition suivante :*

a) That the height of the tower be limited to 76.2 meters / *Que la hauteur de la tour soit limitée à 76,2 mètres.*

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.*