

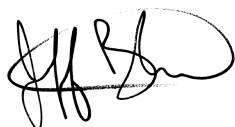
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : To create lot on an access other than a public street

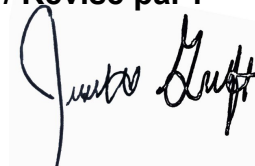
File number / Numéro du fichier : 22-0537

From / De :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Justin Grift

General Information / Information générale

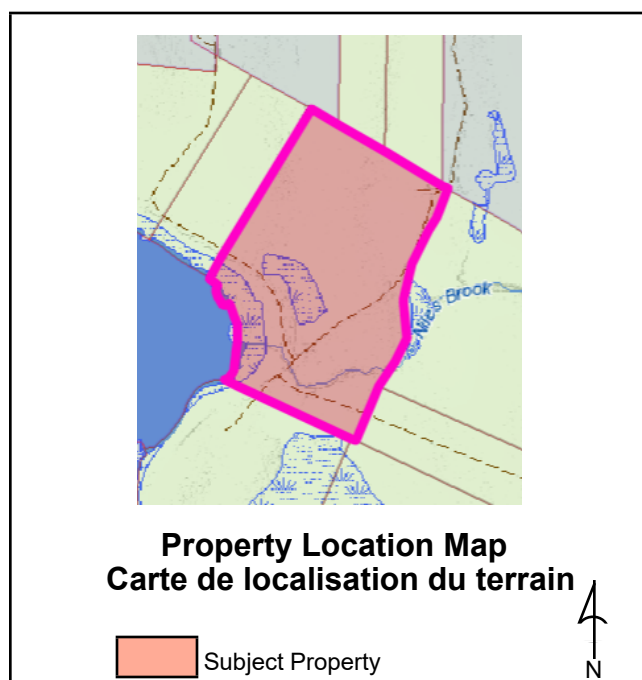
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Abeo Gould Enterprises Ltd.

Proposal / Demande :

To create lot NBA074 for a communications tower on an access other than a public street / *De créer un lot NBA074 pour une tour de télécommunications sur un accès autre qu'une rue publique.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70026893

Lot Size / Grandeur du lot: 1.6ha

Location / Endroit :

Rt 15 (shemogue)

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

DR

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Vacant

Municipal Servicing / Services municipaux:

n/a

Access-Egress / Accès/Sortie : Rt 15

Policies / Politiques

- 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 aréonautique;*
 - f) respect security limits on exposure to radiofrequency fields; / *respecter les limites sécuritaires d'expositions 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

10.22(1) 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

The project has been internally reviewed. / *Le projet a été examiné à l'interne.*

Discussion

WSP 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 colocation of infrastructure. / *WSP a soumis un plan de lotissement provisoire visant à créer un nouveau lot en vue d'installer une tour de télécommunications. Les tours de télécommunications sont assujetties aux exigences d'Industrie Canada en matière de consultation publique et de co emplacement possible d'infrastructures.*

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. / *Lorsqu'on tient compte de ce qui est recommandé en ce qui a trait à l'aménagement d'un terrain, le meilleur mode d'accès constitue une route qui fait l'objet d'un entretien public. Ainsi, les services publics sont garantis dans ce secteur, comme le déneigement, la collecte des déchets, le transport scolaire et surtout, les services d'urgence (p. ex. : facilité d'accès pour les ambulances et les camions d'incendie). Si le lot n'est pas situé sur une rue publique, les services susmentionnés ne sont pas garantis lors de la mise sur pied de l'aménagement ou à l'avenir.*

The provision for approving lots on private access (right-of-way) 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 liée à l'approbation des lots sur une voie d'accès privé (droit de passage) devrait seulement être mise en pratique dans des cas extraordinaires, comme lorsque la création d'une rue publique n'est pas possible et que la voie d'accès pourrait se conformer aux normes publiques à l'avenir.*

In this case, the lot is intended for the use of a telecommunication tower site and is proposed on a 10m wide right of way for access and utility routing, which currently exists as a woods road. The lot is located off Route 15 which is a controlled access road. This access will require DTI approval / *Dans ce cas, on prévoit utiliser le lot pour installer une tour de télécommunications, et le lot proposé est situé sur un droit de passage d'une largeur de 10 mètres aux fins d'accès et d'acheminement pour les services publics. Le lot se trouve sur la route 15, et l'arpenteur va fournir un rapport de visibilité d'arrêt lié au droit de passage afin de faire en sorte qu'il s'agisse d'un accès sécuritaire.*

No on-site septic disposal system or potable water well will be required on this site due to the proposed use. / *En raison de l'usage proposé, aucune fosse septique privée ni aucun puits d'eau potable ne sera requis sur le site.*

As a communication tower is a permitted use, the request follows the intent. / *Étant donné qu'une tour de télécommunications constitue un usage permis, la demande respecte l'objectif.*

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 lots environnants dans un rayon de 60m.*

Legal Authority / Autorité légale

Provincial Subdivision Regulation / Règlement 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 Albéo Gould Enterprises Ltd. subdivision plan. / *Le personnel recommande que le*

*Comité de révision de la planification Sud-est **approuve** le lot sur le plan de subdivision Albéo Gould Enterprises Ltd. ci-joint.*

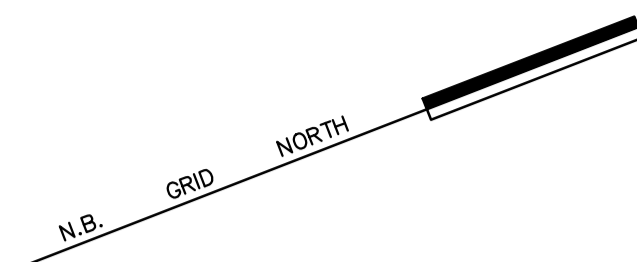
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

APPROVALS

PROPOSED
TOWER CENTER

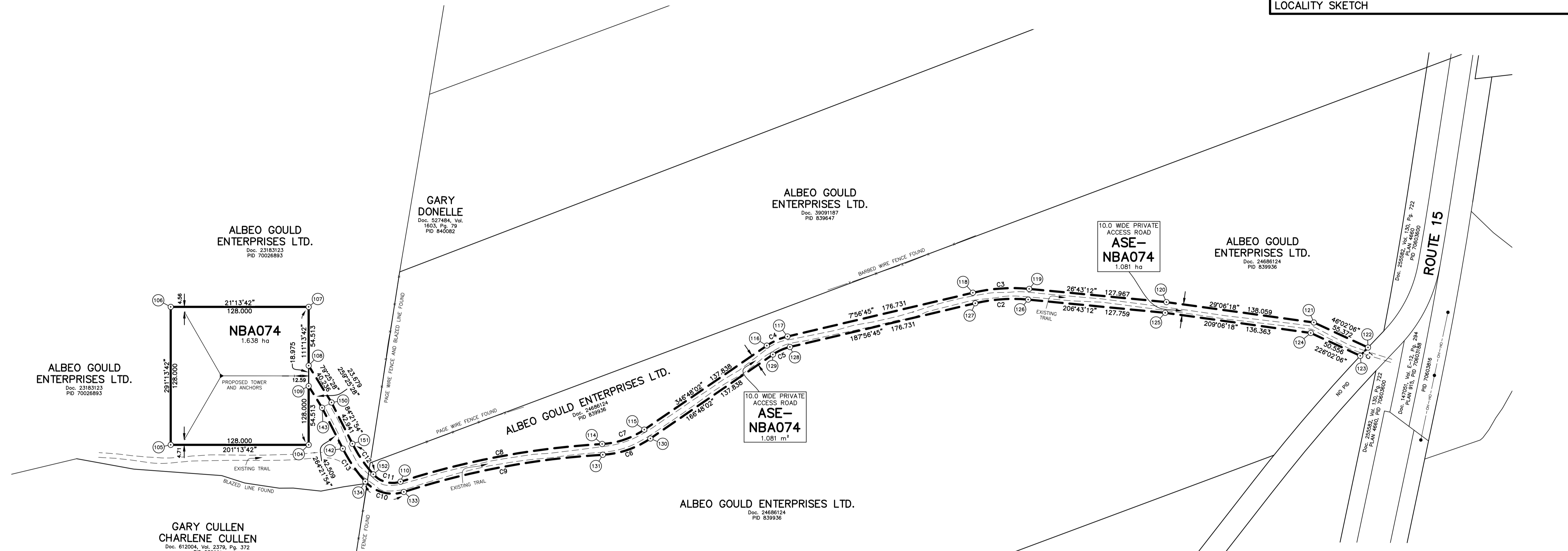
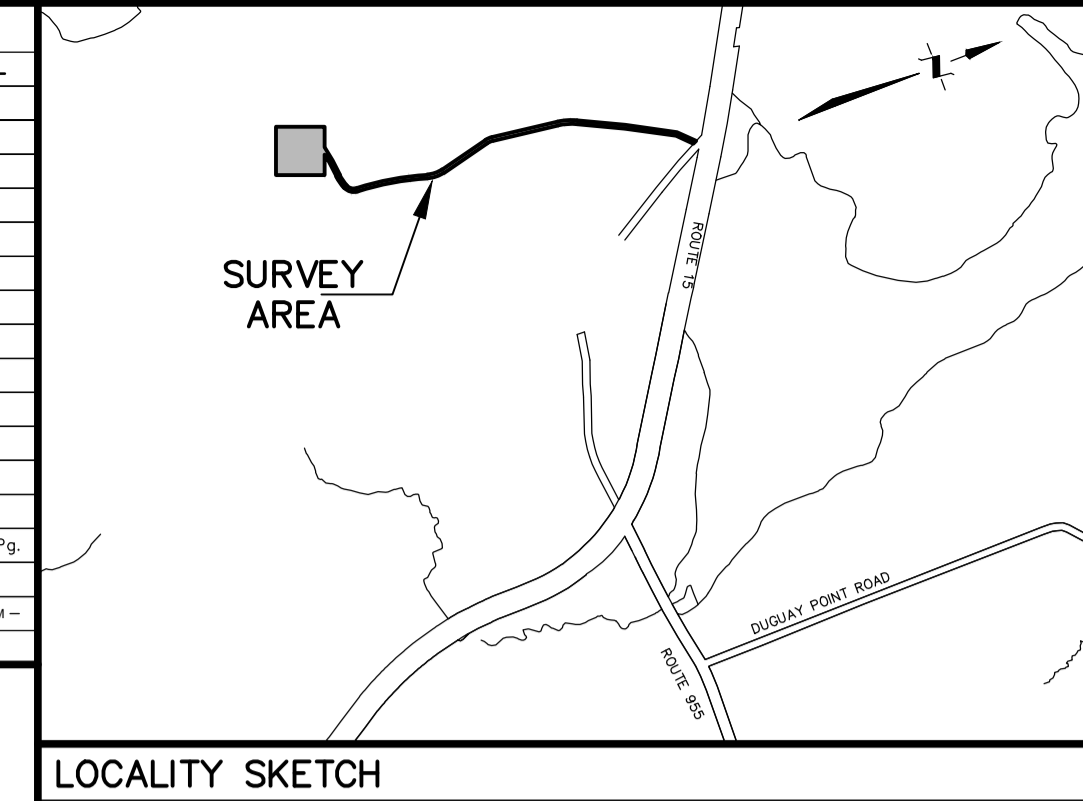
ELEVATION
TOWER BASE = ±10.7m

NAD83 (CSRS)
EAST 2681635.186
NORTH 7461834.813
NAD83 (CSRS)
LATITUDE N46°-07'-56.57"
LONGITUDE W64°-08'-57.22"



CURVE	RADIUS POINT	RADIUS	ARC	CHORD	AZIMUTH
C1	13	1,707.534	10.539	10.539	154°26'15"
C2	146	150.565	49.335	49.115	197°19'59"
C3	146	160.565	52.612	52.377	17°19'59"
C4	147	57.130	21.084	20.965	357°22'24"
C5	147	47.130	17.394	17.295	177°22'24"
C6	145	86.901	47.226	46.647	182°22'08"
C7	145	76.901	41.791	41.279	2°22'08"
C8	148	749.791	190.902	190.387	10°38'37"
C9	148	739.791	188.356	187.848	190°38'37"
C10	149	33.983	39.141	37.013	216°20'45"
C11	149	23.983	27.623	26.121	36°20'45"
C12	144	131.448	34.466	34.367	76°51'12"
C13	144	141.448	37.088	36.981	256°51'12"

DESCRIPTION	SYMBOL	DESCRIPTION	SYMBOL
SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT	△	FOUND	Fd.
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	⊙	CALCULATED	(c)
STANDARD SURVEY MARKER FOUND	⊙	REGISTERED	Reg.
CALCULATED COORDINATE POINT	⊙	DERIVED FROM A SOURCE OTHER THAN THE SURVEYOR'S MEASUREMENTS	(d)
TABULATED COORDINATE REFERENCE	⊙	NBLS REGISTRATION NUMBER	#364
SCRIBED WOODEN SURVEY POST	⊙	SQUARE METRE(S)	m²
WOODEN SURVEY POST	⊙	MILLIMETRE(S)	mm
SQUARE IRON BAR FOUND	⊙	HECTARE	ha
IRON PIPE FOUND	⊙	RADIUS	R
ROUND IRON BAR FOUND	⊙	DERIVED FROM PLAN	(plan)
DISTANCE/AZIMUTH CALLED FOR IN Doc.	(deed)	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
PUBLIC UTILITY EASEMENT	P.U.E.	CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP	CRO
LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT	L.G.S.E.	SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
EASEMENT(S) SHOWN THUS	---	DOCUMENT / VOLUME / PAGE	Doc./Vol./Pg.
LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN	---	PARCEL IDENTIFIER	PID
CIVIC NUMBERS PROVIDED BY THE MUNICIPALITY	---	ORDINARY HIGH WATER MARK	-O-H-W-M-



13	2683538.651	7463568.262
104	2681724.245	7461887.263
105	2681677.898	7461767.948
106	2681558.584	7461814.295
107	2681604.931	7461933.610
108	2681655.744	7461913.872
109	2681673.432	7461907.001
110	2681786.977	7461954.329
114	2681822.141	7462141.440
115	2681823.847	7462182.683
116	2681792.373	7462316.880
117	2681791.412	7462337.823
118	2681815.843	7462512.856
119	2681831.447	7462562.855
120	2681888.985	7462677.157
121	2681956.139	7462797.783
122	2681995.994	7462836.223
123	2682000.541	7462826.716
124	2681964.153	7462791.619
125	2681897.824	7462672.475
126	2681840.380	7462558.358
127	2681825.747	7462511.474
128	2681801.316	7462336.441
129	2681802.109	7462319.163
130	2681833.583	7462184.966
131	2681831.655	7462138.360
133	2681796.960	7461953.744
134	2681775.024	7461923.932
142	2681739.012	7461915.521
143	2681696.708	7461911.347
144	2681725.123	7462056.285
145	2681748.978	7462165.124
146	2681974.866	7462490.660
147	2681847.994	7462329.925
148	2682535.487	7461910.520
149	2681763.035	7461955.730
150	2681695.297	7461921.256
151	2681738.030	7461925.473
152	2681771.496	7461933.289
▲ 28155	2628800.997	7456492.126
STATION	EASTING	NORTHING

N.B. GRID COORDINATE VALUES

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND NAD83 (CSRS) AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM

NO ONE MAY COPY, REPRODUCE, DISTRIBUTE, OR SELL THIS PLAN WITHOUT THE PERMISSION OF WSP CANADA INC.

OWNER'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I AM THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

ALBEO GOULD — PRESIDENT
FOR: ALBEO GOULD ENTERPRISES LTD.

DOCUMENT

PID 839936
EDWARD THOMAS NILES and RÉJEANNE NILES TO ALBEO GOULD ENTERPRISES LTD.
DATED 2007-09-11
REGISTERED 2007-10-23
TRANSFER NUMBER 24686124

PID 70026893
RONALD MATHEW WAITE TO ALBEO GOULD ENTERPRISES LTD.
DATED 2006-12-05
REGISTERED 2006-12-07
TRANSFER NUMBER 23183123

PURPOSE OF PLAN

-TO CREATE LOT NBA074 FOR A COMMUNICATIONS TOWER.
-TO SHOW A PRIVATE ACCESS ROAD ASE-NBA074 FOR AN ACCESS AND SERVICES EASEMENT.

NOTES

-DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS DERIVED FROM THE SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM.
-THE SCALE FACTOR USED WAS 1.000095.
-THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE AND OR THE PROVINCIAL LAND REGISTRATION OFFICE FOR THE DISTRICT OF NEW BRUNSWICK.
-ADJACENT OWNER INFORMATION OBTAINED FROM SNB RECORDS.
-AS USED HEREIN, THE WORD CERTIFY SHALL MEAN AN EXPRESSION OF THE CONSULTANT'S PROFESSIONAL OPINION TO THE BEST OF ITS INFORMATION, KNOWLEDGE AND BELIEF, AND DOES NOT CONSTITUTE A WARRANTY OR GUARANTEE BY THE CONSULTANT.
-ALL DISTANCES SHOWN ARE CALCULATED GRID DISTANCES.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING & SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S) AND THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
-FIELD SURVEY WAS COMPLETED FEBRUARY 8, 2022.

SUBDIVISION PLAN:
ALBEO GOULD ENTERPRISES LTD.
SUBDIVISION

SITUATED ON THE SOUTH SIDE OF ROUTE 15,
SHEMOGUE, PARISH OF BOTSFORD,
COUNTY OF WESTMORLAND, PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



wsp

1070 ST. GEORGE BOULEVARD, SUITE 160
MONCTON, NEW BRUNSWICK
CANADA, E7E 4K7
PHONE: 508-857-1675
WWW.WSP.COM

eastlink

SITE:
SHEMOGUE
(NBA074)

SURVEYOR'S STATEMENT
I HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT.

VALIDATION SEAL

NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
#381
BRANDON M. WOODS
DATE: 2022-03-18
MÉTRE DU NOUVEAU BRUNSWICK

A.N.B.L.S.
No. _____
A-G-N-B

DRAWN: NJB	FIELD: CHM/SGD	CHECKED: BMM
JOB: 221-01132	CAD: 221-01132-620	ZONE: 211/01-W3-05