

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

Wednesday, June 23, 2018 / Le mercredi 23 juin, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning - R to RA

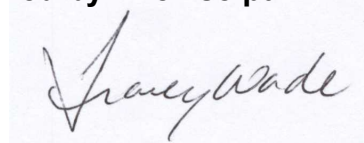
File Number/ Numéro du fichier : 18-015

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

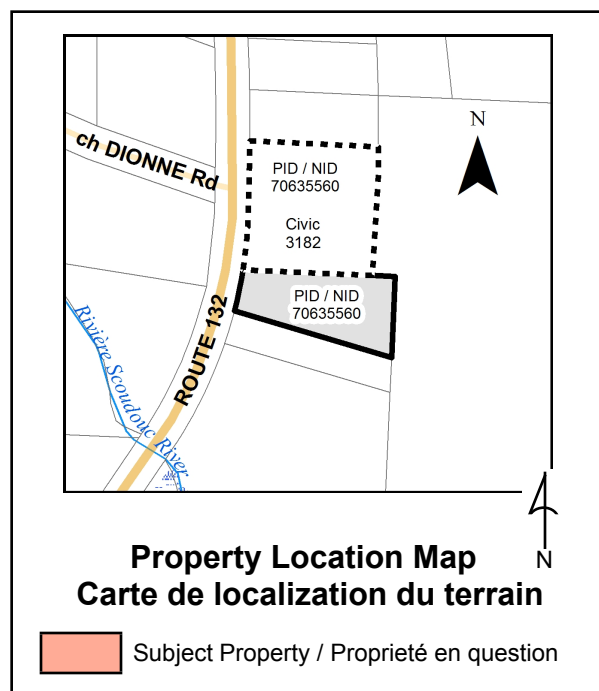
same

Landowner / Propriétaire :

Melissa Cormier

Proposal /

To repeal Ministerial Regulation 00-BEO-016-13 and rezone all of PID 70635560 to RA - Rural Area in order to permit an expansion to an existing kennel. / *D'abroger le Règlement ministériel 00-BEO-016-13 et de rezoner tout le NID 70635560 à RA – Zone rurale, afin de permettre une expansion d'un chenil existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70635560

Lot Size / Grandeur du lot: 2.5 acres

Location / Endroit :

3182 Rte 132, LSD Scoudouc

Current Use / Usage présent :

House and kennel / *maison et chenil*

Zoning / Zonage :

R / RA

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, Rural Area / *résidentiel, zone rurale*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer / *égout*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 132

Policies / Politiques

No policies speak directly to kennel-type operations. The following commercial policies were considered:
/ Aucune politique mentionne directement les opérations de type chenil. Les politiques commerciales suivantes furent considérés :

9. Commercial Development / Développement commercial

9.1 Policies / Principes

d) It is a policy to encourage the development of commercial uses that are complementary to the surrounding community; */ Il est établi comme principe de favoriser les usages commerciaux complémentaires à la collectivité environnante.*

e) It is a policy that commercial uses that require large areas and/or create nuisances should locate in areas away from residential zones, but close to arterial highways as determined by the appropriate provincial agency. */ Il est établi comme principe que les usages commerciaux qui requièrent de vastes zones ou qui créent une nuisance doivent être situés dans des secteurs éloignés des zones résidentielles, mais à proximité de routes de grande communication, comme il est établi par l'organisme provincial concerné.*

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

Kennels are a permitted use in the Rural Area zone subject to terms and conditions. The following general provisions apply: */ L'usage de chenil est permis dans une Zone rurale sujet à des modalités. Les dispositions générales suivantes s'appliquent :*

45. Kennels / Chenils

45.1 The lot used for a kennel shall be at least 4000 square metres in area. */ Le terrain prévu pour accommoder un chenil doit avoir au moins 4 000 mètres carrés de superficie.*

45.2 No shelter, building or structure used to accommodate animals shall be located in the required front yard. / *Aucun bâtiment, construction ou hébergement pour animaux ne doit être aménagé dans la cour avant réglementaire.*

45.3 No shelter, building or structure used to accommodate animals is permitted at less than 10 metres from adjacent properties. / *Aucun bâtiment, construction ou hébergement pour animaux ne doit être aménagé à moins de 10 mètres des propriétés adjacentes.*

45.4 Subject to paragraph 77(6)(a) of the Community Planning Act, the Commission may impose terms and conditions to protect the health, safety, and welfare of the general public and surrounding properties, including, but not limited to: / *Sous réserve de l'article 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme, la Commission peut émettre des conditions et des modalités qui visent la protection de la santé, la sécurité et le bien-être du public en général, et la protection des propriétés environnantes, y compris, sans toutefois s'y limiter :*

a) proper management of animal waste; / *une gestion adéquate des excréments d'animaux;*

b) setback and screening requirements. / *les exigences par rapport aux marges de retrait et des écrans visuels.*

48. Rural Area (RA) Zone / Zone rurale – Zone « RU »

48.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes :*

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) An agricultural use subject to Subsection 48.2; / *un usage agricole, sous réserve du paragraphe 48.2;*

(ii) A forestry use; / *un usage forestier;*

(iii) A single-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale;*

(iv) A two-unit dwelling; / *une habitation bifamiliale;*

(v) A residential tourism use; / *un usage de tourisme résidentiel;*

(vi) A kennel subject to Section 45; / *un chenil, sous réserve du paragraphe 45;*

(vii) Wind turbines subject to Section 39 of this Regulation and Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *des éoliennes, sous réserve du paragraphe 39 du présent règlement et de l'article 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme;*

(viii) A camp subject to Section 44; / *un camp, sous réserve du paragraphe 44 du présent règlement;*

(x) Institutional uses; and / *des usages institutionnels; et*

(xi) Public utilities. / *des services publics;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with the following departments and agencies: / *Des membres du personnel des départements suivants furent consultés :*

Department of Environment and Local Government / *Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux*

Environmental Impact / *Impact sur l'environnement* - No concerns / *aucune préoccupation*

Source and Surface Water / *Eau de source et de surface* - No concerns / *aucune préoccupation*

Wellfield Protection / *Protection des champs de captage* - No concerns / *aucune préoccupation*

SPCA /SPA - The Chief Animal Protection Officer is comfortable with the proposed removal of conditions 5, 6, 11, 12, and 13 as these concerns are, for the most part, covered through the licensing of the establishment under the Pet Establishment Regulation - SPCA Act. As per the attached correspondence (Schedule B), he did raise the following nuances: / *L'Agent chef de la protection des animaux est confortable avec la suppression proposée des conditions 5, 6, 11, 12 et 13 puisqu'elles, dans l'ensemble, sont couvertes par l'octroi de permis de l'établissement en vertu du Règlement sur les établissements pour animaux domestiques – Loi sur la SPA. Conformément à la correspondance ci-joint (Annexe B), il a exprimé les nuances suivantes :*

- While building ventilation is inspected for dog safety, odours affecting neighbouring properties are not included; / *Alors que la ventilation de l'édifice est inspectée pour la sécurité des chiens, les odeurs qui affectes les propriétés avoisinantes ne sont pas inclus;*

- Drainage systems are outside the scope of the regulation. Given that sewer services exist in this area, staff is of the opinion that all future drainage systems must connect to the public services; / *Les systèmes de drainage ne font pas partie des règlements. Étant donné qu'il existe des services d'égouts dans la zone, les membres du personnel sont de l'avis que tout futur système de drainage doit joindre les services publics;*

- The hours that dogs may be outside will change from 9 pm- 7 am to 11 pm- 6 am subject to the Provincial tethering law; / *Les heures où les chiens peuvent être à l'extérieur vont changer de 21h – 7h à 23h – 6h sujet à la Loi provincial sur la tenue en laisse;*

- The limit on number of dogs is subject to the facility's capabilities. / *La limite du nombre de chiens est sujet à la capacité de l'installation.*

Department of Transportation / Ministère du Transport - No comments. / *Aucune préoccupation*

Department of Agriculture / Ministère de l'Agriculture - No concerns. / *Aucune préoccupation*

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des égouts Shédiac et Banlieues - No problem regarding the requested variance, but noted that the access road is not to be used as an access for the new building. The representative is comfortable with the wording of condition number 4 (Schedule C). / *Aucun problème avec la variance demandée, mais ont noté que la rue d'accès n'est pas utilisée comme accès au nouveau bâtiment. Le représentant est confortable avec le langage dans la condition numéro 4 (Annexe C).*

Local Service District Representative / Représentant des District de services locaux - No concerns / *Aucune préoccupation*

Shediac Fire Chief / Chef des pompiers de Shédiac - No response / *Aucune réponse*

Discussion

The Commission has received an application from Melissa Cormier, owner of Mel's Waggin' Tail Inn, to rezone the entirety of her property at 3182 Route 132, Scoudouc, to RA – Rural Area in order to permit the expansion of her existing kennel operation. Part of the property (previously known as PIDs 70288782 and 70288238) was rezoned in in 2010 (Ministerial Regulation 10-BEO-016-13, Schedule A) in order to permit the initial operation of the kennel. Since that time, a new Beaubassin West Rural Plan was adopted and the applicant consolidated properties, resulting in a change in PID. Staff is of the opinion that to reflect these changes, the previous regulation should be repealed and replaced with a new regulation that will apply to the entire property. / *La Commission a reçu une application de Melissa Cormier, propriétaire de Mel's Waggin' Tail Inn, pour rezoner l'entière de sa propriété à 3182 route 132, Scoudouc, à RA – Zone rurale, afin de permettre l'expansion de son opération de chenil existant. Une section de la propriété (auparavant connu en tant que NIDs 70288782 et 70288238) a été rezoné en 2010 (Règlement ministériel 10-BEO-016-13, Annexe A) afin de permettre l'opération initiale du chenil. Depuis ce temps, un nouveau Plan rural pour Beaubassin West fut adopté et la requérante a consolidé ses propriétés, ce qui a résulté en un changement de NID. Les membres du personnel sont de l'avis que pour refléter ces changements, le règlement antérieur devrait être abrogé et remplacé avec un nouveau règlement qui s'appliquera à la propriété en entier.*

The current proposal is to add an indoor play area for the dogs to the south of the existing kennel building. The applicant is also seeking to reduce the required setback from 10 meters to 4.5 meters from the southern property line shared with the Sewerage Commission's access road. The purpose of this variance is to maintain the existing tree line between the dwelling and the portion of the property to be rezoned. / *La proposition actuelle est d'ajouter une aire de jeu intérieure pour les chiens au sud du chenil existant. La requérante cherche aussi à réduire le recul nécessaire de 10 mètres à 4.5 mètres de la ligne de propriété sud partagée avec la route d'accès de la Commission des égouts. Le but de cette variance est de*

maintenir la ligne d'arbre existante entre le logis et la partie de la propriété à être rezoné.

The lot is 2 ¼ acres and is located in a sparsely populated section of Route 132 in the LSD of Scoudouc approximately 2.5 km south of the access road to Scoudouc Industrial Park. There is currently a single unit dwelling and a building devoted to the kennel operation on the property, as well as an outdoor play area in the rear yard. There are eleven properties including six residences within 100m of the subject property, with the closest neighbouring residence at approximately 45 metres to the north of the dwelling on the subject property. The property to the rear is occupied by the Greater Shédiac Sewerage Commission's wastewater treatment facility, whose private access road shares the southern property line. / *Le lot est 2 acres et un quart et est situé dans une section peu peuplée de la route 132 dans le DSL de Scoudouc environ 2.5 km au sud de la route d'accès du Parc industriel de Scoudouc. Il y a présentement une unité de logement individuelle et un établissement dévoué à l'opération du chenil sur la propriété, en plus d'une aire de jeu dans la cour arrière. Il y a onze propriétés, incluant six résidences, à l'intérieur de 100m de la propriété visée, avec la résidence avoisinante la plus près étant près de 45 mètres du nord du logis sur la propriété visée. La propriété à l'arrière est occupée par l'usine de traitement des eaux de la Commission des égouts Shédiac et Banlieues, dont la rue d'accès privée partage la ligne de propriété sud.*

The proposed use is an indoor play area for dogs, particularly for use during inclement weather. Given that the kennel operation has existed since 2010 subject to the public rezoning process, an expansion is compatible with the current use of the property. / *L'usage proposé est une aire de jeu intérieur pour les chiens, particulièrement lors de mauvais temps. Puisque l'opération du chenil existe depuis 2010 sujet au processus de rezonage public, une expansion est compatible avec l'usage courant de la propriété.*

Further, since the applicant is seeking a setback variance, staff asked the following questions: Is the request reasonable? Is it desirable for the property? Is it within the intent of the Plan's policies and regulations? / *De plus, puisque la requérante cherche une variance au recul, le personnel a posé les questions suivantes : est-ce que la demande est raisonnable? Est-ce désirable pour la propriété? Est-ce que ça suit les intentions des politiques et règlements du Plan?*

The intention of the 10 meter required setback for kennel buildings is to limit the potential conflict between a kennel operation and adjacent residential uses. The abutting property (PID 70537923) is an access road and will not be used for residential purposes. The property to the south of the access road is currently vacant and outside the required 10 meter buffer. The representative from the Greater Shédiac Sewerage Commission has reviewed the request and has indicated the Commission has no problems with the location of the building. Finally, reducing this setback allows the applicant to maintain the existing mature tree line which will help in providing a visual buffer between the new building and properties to the north as well as a buffer between the existing operation and properties to the south. It is staff's opinion that the request to reduce the setback from 10 meters to 4.5 meters is reasonable, desirable for the property, and within the intent of the Beaubassin West Rural Plan. / *L'intention des 10 mètres de recul requis pour le chenil est de limiter le conflit potentiel entre l'opération d'un chenil et les usages résidentiels adjacents. La propriété joutée (NID 70537923) est une route d'accès et ne sera pas utilisé à des fins résidentielles. La propriété au sud de la route d'accès est présentement vacante et à l'extérieur des 10 mètres de recul requis. Le représentant de la Commission des égouts Shédiac et Banlieues a révisé la demande et a indiqué que la Commission n'a aucun problème avec l'emplacement du bâtiment. Finalement, réduire ce recul permet à la requérante de maintenir la ligne d'arbre mature existante qui aide à fournir un tampon visuel entre le nouveau bâtiment et les propriétés au nord, ainsi qu'un tampon entre l'opération existante et les propriétés au sud. Il est l'avis des membres du personnel que la demande de réduire le recul des 10*

mètres à 4.5 mètres est raisonnable, désirable pour la propriété et respecte les intentions du Plan rural de Beaubassin Ouest.

Since the original writing of this report, the applicant has proposed moving the building closer to the main operation in order to reduce the need for additional fencing, thus not requiring the above variance (Schedule D). However, staff is still comfortable with establishing the setback at 4.5 metres in the event that the plan reverts to what was originally discussed. / *Depuis la rédaction originale de ce rapport, la requérante a proposé de placer le bâtiment plus proche à l'opération existante afin de réduire le besoin des enclos supplémentaires, donc la dérogation ne sera pas nécessaire (Annexe D). Cependant, le personnel est encore confortable à établir le retrait à 4,5 mètres au cas où le plan retourne à ce qui était proposé au début.*

Possible impacts of rezoning on surrounding community: / Possibles impacts du rezonage sur la communauté environnante :

Visual Impact – The proposed building will be approximately 40 feet x 70 feet, resulting in a footprint of approximately 2800 square feet. The applicant has indicated building materials are not yet determined, but will likely resemble the existing kennel building with siding and windows. The primary reason the applicant is seeking the setback variance is to preserve the mature tree line on the property in order to maintain a visual buffer between the property and the northern neighbours. / **Impact visuel** – *le bâtiment proposé va être près de 40 pieds par 70 pieds, ce qui causera une empreinte de près de 2800 pieds carrés. La requérante a indiqué que les matériaux de construction n'ont pas encore été choisis, mais ils devraient ressembler au chenil existant avec du revêtement et des fenêtres. La raison principale pourquoi la requérante veut une variance du recul est pour préserver la ligne d'arbre mature sur la propriété afin de maintenir un tampon visuel entre la propriété et les voisins du nord.*

Increased Traffic – With an increased facility size, there is a possibility that more dogs will be boarded on site, which may result in a moderate increase in traffic. While traffic associated with daily drop-off and pick-up may occur at peak times, traffic caused by customers boarding their animals for longer periods will likely be dispersed throughout the day. The Department of Transportation expressed no concerns with the proposed use. / **Augmentation de circulation** – *avec une installation plus grande, il y a une chance que plus de chiens seront accueillis sur le site, ce qui pourrait résulter en une augmentation modérée de circulation. Alors que la circulation associée aux dépôts et aux ramassages peut se produire à des périodes de pointes, la circulation causée par les clients qui déposent leurs animaux pour de plus longues périodes va probablement être dispersé dans la journée. Le ministère du Transport n'a démontré aucune préoccupation avec l'usage proposé.*

Parking – The applicant is proposing to slightly enlarge the available parking area and the site has ample room to accommodate the required parking. / **Stationnement** – *La requérante propose de légèrement agrandir le site de stationnement disponible et le site a amplement d'espace pour accommoder le stationnement requis.*

Noise – Noise is the primary concern with regards to kennel operations. However, the use is existing and the proposed building will improve the situation by providing an indoor area for the dogs. The goal is to reduce the impact of barking on neighbours as well as provide a sheltered play area for use during inclement weather, particularly the winter months. / **Bruit** – *Le bruit est la préoccupation principale au sujet de l'opération de chenil. Toutefois, l'utilisation est existante et le bâtiment proposé va améliorer la*

situation en fournissant une zone intérieure pour les chiens. Le but est de réduire l'impact de l'aboiement sur les voisins en plus de fournir une aire de jeu abrité pour utilisation lors de mauvais temps, particulièrement durant l'hiver.

Legal Authority / Autorité légale

Section 110 (1) of the Community Planning Act (2018): / *Article 110(1) du Loi sur l'urbanisme (2018):*

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit:*

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, and / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

(b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views / *sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend that Ministerial Regulation 00-BEO-016-13 be repealed and that Ministerial Regulation 18-BEO-055-07 be adopted with the following terms and conditions: / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que le Comité de révision de la planification sud-est recommande que le Règlement ministériel 00-BEO-016-13 soit abrogé et que le Règlement ministériel 18-BEO-055-07 soit adopté avec les modalités suivantes :*

- 1.** That the permitted main uses be limited to: / *Que l'usage principal permis soit limité à :*
 - a)** a single unit dwelling; / *une unité de logement individuelle;*
 - b)** a kennel operation; and / *une opération de chenil; et*
 - c)** an accessory building or structure associated with one of the main uses. / *un bâtiment accessoire ou une structure associée à un des usages principaux.*
- 2.** That no shelter, building or structure used to accommodate dogs is shall be permitted in the required front yard; / *Qu'aucun abri, bâtiment ou structure utilisée pour accommoder les chiens soit permis dans la cour d'entrée requise;*
- 3.** That the kennel operation be licensed under the *Pet Establishment Regulation – Society for the Prevention of Cruelty to Animals Act* of New Brunswick; / *Que l'opération du chenil soit licenciée en vertu du Règlement sur l'établissement hébergeant des animaux familiers - Loi sur la Société protectrice des animaux du Nouveau-Brunswick;*

4. That the sanitary wastewater system within any kennel building shall be connected to the public sewage system; / *Que le système de collection des eaux usées dans tout bâtiment du chenil soit connecté au système d'égouts public;*

5. That the portion of the property used for kennel operations shall be enclosed by a fence; / *Que la portion de la propriété utilisée pour l'opération du chenil soit clôturée;*

6. That the access on PID 70537923 belonging to the Greater Shédiac Sewerage Commission shall not be used as an access for the kennel operation; / *Que l'accès pour le NID 70537923 appartenant à la Commission d'égouts Shédiac et Banlieues ne soit pas utilisé en tant qu'accès pour l'opération de chenil;*

7. That in order to maintain a buffer zone between the kennel and the adjacent residential property, no development in relation to the boarding facility for dogs shall be permitted within 15 meters of the property bearing PID 70288774; / *Que, afin de maintenir un tampon entre le chenil et la propriété résidentielle avoisinante, aucun développement en relation du chenil pour chiens soit permis à l'intérieur de 15 mètres de la propriété NID70288774;*

8. That notwithstanding Section 45.3 of the Beaubassin West Rural Plan, the established setback shall be 4.5 meters from the property bearing PID 70537923; / *Que nonobstant l'Article 45.3 du Plan rural de Beaubassin Ouest, le recul de l'établissement soit 4.5 mètres de la propriété NID 70537923.*

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.