

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

Wednesday, April 28, 2021 / Le mercredi 28 avril, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning Portion of Property to A

**File Number/ Numéro du fichier :** 21-002

**From / De :**



Chloë Berezowski  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

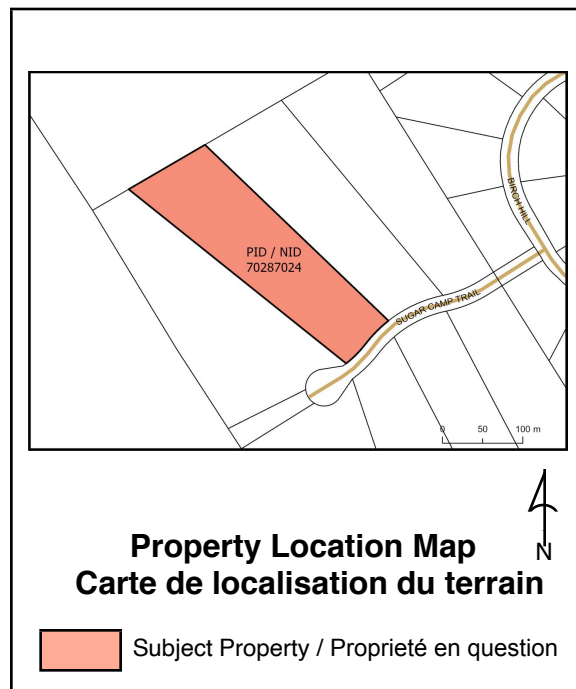
Stephen Stultz

**Landowner / Propriétaire :**

Dawn Stultz

**Proposal / Demande :**

To rezone a portion of the property currently zoned as Single-Unit Residential (R1) zone to Agricultural (A) zone to accommodate the keeping of horses and a private stable. /  
*Rezoner une partie de la propriété actuellement en zone résidentielle à un seul logement (R1) en zone agricole (A) afin de permettre la garde de chevaux et une écurie privée.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70287024

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2.97 ha

**Location / Endroit :**

25 Sugar Camp Trail Road Ammon, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

R1/W

**Future Land Use / Usage futur :**

R1/W

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

R1, W, A

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Sugar Camp Trail Road

**Policies / Politiques**

**Greater Moncton Planning Area Rural Plan**

**Residential Uses / Usages résidentiels**

**5.** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

**Resources Uses / Usages des ressources**

**12(2)** It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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

**Greater Moncton Planning Area Rural Plan**

**Definitions**

“**agricultural use**” means any use of land for the purpose of producing crops or raising livestock and includes sod farming, the stripping of topsoil, beekeeping, plant nursery, greenhouse, riding school, riding stable and a dog kennel; and may involve the processing and marketing of any products produced; / «

**usage agricole** » désigne l'utilisation de terrains à des fins de récolte ou d'élevage, et s'entend également de gazonnière, d'enlèvement de terre végétale, d'apiculture, de pépinières, de serres, d'écoles d'équitation, d'écuries d'équitation et de chenils, et peut comprendre la transformation et la commercialisation de tout produit cultivé;

“private stable” means a building or enclosure for the keeping of birds or domestic animals other than dogs; /

« **écurie privée** » désigne un bâtiment ou un enclos dans lequel sont gardés des oiseaux ou des animaux domestiques à l'exception des chiens;

### **Agricultural – A Zone / Zone A - Agriculture**

#### **Permitted Uses / Usages permis**

**31(1)** In an A zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone P et I ne peuvent servir qu'aux fins,*  
**(a)** subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants :*

**(i)** subject to sections 26, 27, and 33, respectively, a use permitted in an R1, R2 or RR Zone, / *sous réserve des articles 26, 27 et 33 respectivement, tout usage permis dans une zone R1, R2 ou RR,*

**31(5)** An agricultural use with fewer than 20 livestock, other than poultry, and fewer than 200 poultry is only permitted on the condition that no livestock facility shall be located on the lot in such manner that any part of it is within: / *Un usage agricole comprenant moins de 20 animaux, autres que la volaille, et moins de 200 volailles est uniquement autorisé si aucune installation d'élevage de bétail n'est située sur le lot de telle manière qu'une partie quelconque soit :*

**(a)** eighteen metres of a street line; / *à dix huit mètres de l'alignement de la rue,*

**(b)** six metres of a side lot or rear lot line; / *à six mètres de la limite latérale ou arrière d'un lot,*

**(c)** nine metres of a dwelling on the same lot; or / *à neuf mètres d'une habitation sur le même lot, ou*

**(d)** twenty-four metres of a dwelling on an adjacent lot. / *à vingt-quatre mètres d'une habitation sur un lot adjacent.*

### **Multiple-Unit Residential Zone - R2 Zone / Zone R2 - Habitations à logements multiples**

#### **Permitted Uses / Usages permis**

**27(3)** For this zone, a private stable shall be deemed to be an accessory use and shall not be located on a lot in such a manner that any part of it is within / *Dans cette zone, une écurie privée est réputée être un usage accessoire et ne doit pas être située sur un lot de telle manière qu'une partie quelconque soit*

**(a)** eighteen metres of a street line; / *à dix-huit mètres de l'alignement de la rue;*

**(b)** six metres of a side lot line or rear lot line; / *à six mètres de la limite latérale ou arrière d'un lot;*

**(c)** nine metres of a dwelling on the same lot; or / *à neuf mètres d'une habitation sur le même lot; ou*

**(d)** twenty four metres of a dwelling on an adjacent lot. / *à vingt-quatre mètres d'une habitation sur un lot adjacent.*

**27(4)** A private stable shall house no more than two livestock and six poultry for each one thousand four hundred square metres of lot area and, in no case, shall a private stable house more than 19 livestock, other than poultry, or more than 199 poultry. / *Une écurie privée ne peut abriter plus de deux têtes de bétail et six volailles par mille quatre cents mètres carrés de surface de lot et, en aucun cas, plus de 19 animaux, autre que la volaille, ou plus de 199 volailles.*

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

As required by provincial community planning branch, the following departments were contacted for comments during this process: / *Comme l'exige la direction de l'urbanisme et aménagement provincial, les ministères suivants ont été contactés pour obtenir des commentaires au cours de ce processus :*

### Department of Environment - Environmental Impact Assessment / Ministère de l'Environnement – Direction des Études d'impact sur l'environnement

· The proposed project does not fall under any of the categories of Schedule A of the Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation, therefore the project does not have to be registered for an EIA review before it can proceed. However, any other authorizations that are required under any other applicable acts and regulations must still be obtained. / *Le projet proposé ne relève d'aucune des catégories de l'annexe A du règlement sur l'évaluation des incidences sur l'environnement (ÉIE). Il n'est donc pas nécessaire d'enregistrer le projet pour qu'il fasse l'objet d'une ÉIE avant qu'il puisse être mis en œuvre. Toutefois, toute autre autorisation requise en vertu de toute autre loi ou réglementation applicable doit encore être obtenue.*

### Department of Environment - Source and Surface Water Management / Ministère de l'Environnement – Gestion des eaux de source et de surface

· The WAWA Reference Map and desktop assessment does not indicate the presence of any watercourse or wetland in or within 30 metres of the proposed alterations. However, these are reference tools only and it is the landowner's responsibility to ensure no work occurs in or within 30 metres of a watercourse or wetland (mapped or unmapped) without a Watercourse and Wetland Alteration Permit. SSWM Branch has reviewed the provided information and has no further comments, however, the lot should have enough usable or developable space outside of the regulated areas. It is the responsibility of planning authorities to determine if a property is suited for the intended development. / *La carte de référence pour la modification des cours d'eau et des terres humides et l'évaluation documentaire n'indiquent pas la présence d'un cours d'eau ou d'une zone humide à l'intérieur ou à moins de 30 mètres des modifications proposées. Toutefois, il ne s'agit que d'outils de référence et il incombe au propriétaire foncier de veiller à ce qu'aucun travail ne soit effectué dans un cours d'eau ou une zone humide (cartographiés ou non) ou à moins de 30 mètres de ceux-ci sans un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide. La Direction de gestion des eaux de source et de surface a examiné les renseignements fournis et n'a pas d'autres commentaires à formuler. Toutefois, le lot devrait avoir suffisamment d'espace utilisable ou aménageable à l'extérieur des zones réglementées. Il incombe aux autorités chargées de l'aménagement du territoire de déterminer si une propriété est adaptée au développement prévu.*

· From a drinking water protection perspective, this part of the property is located outside of all zones of the McLaughlin protected watershed. I would recommend to approve the rezoning with the condition that the property owner might be requested to place a fence all around the rear part of the property and the limit of the zone C protected watershed, so that no horse could enter the part of the property located in zone C of the protected watershed. This will help to conduct an audit in the future. / *Du point de vue de la protection de l'eau potable, cette partie de la propriété est située à l'extérieur de toutes les zones du bassin versant protégé de McLaughlin. Je recommanderais d'approuver le rezonage à la condition qu'il soit demandé au propriétaire de placer une clôture autour de la partie arrière de la propriété et de la limite du bassin versant protégé de la zone C, afin qu'aucun cheval ne puisse pénétrer*

*dans la partie de la propriété située dans la zone C du bassin versant protégé. Cela permettra de réaliser une vérification à l'avenir.*

Department of Environment - Local and Regional Governance / Ministère de l'Environnement – Gouvernance locale et régionale

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Authorizations / Ministère de l'Environnement – Authorizations

- No comments to provide / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Air and Water Sciences / Ministère de l'Environnement – Sciences de l'air et de l'eau

- No comments from an air quality perspective / *Aucun commentaire du point de vue de la qualité de l'air*

Department of Environment – Climate Change Secretariat / Ministère de l'Environnement – Secrétariat des changements climatiques

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Public Education, Stakeholder & First Nations Engagement / Ministère de l'Environnement – Sensibilisation du public et participation des intervenants et des Premières Nations

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment - Regional Operations and Compliance / Ministère de l'Environnement – Opérations régionales et conformité

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Local Government Support Services / Ministère de l'Environnement – Gouvernements locaux service de support

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Agriculture, Aquaculture & Fisheries / Ministère de l'Agriculture, aquaculture et pêches

- DAAF staff have reviewed the documents provided, and wonder if it would not be more appropriate to rezone the rear portion of the lot in question to Rural Residential Zone – RR, instead of Agricultural Zone – A. It is clearly in a residential subdivision. In general DAAF does not consider horses to be livestock, but the rural plan may be interpreted differently. / *Le personnel du ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a examiné les documents fournis et se demande s'il ne serait pas plus approprié de rezoner la partie arrière du lot en question en zone résidentielle rurale (RR) plutôt qu'en zone agricole A. Elle se trouve clairement dans un lotissement résidentiel. En général, le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches ne considère pas les chevaux comme du bétail, mais le plan rural peut être interprété différemment.*

Department of Natural Resources and Energy Development / Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie

- No comments/concerns were expressed by the Department of Natural Resources and Energy Development. / *Aucun commentaire / préoccupation n'a été exprimé par le ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie*

Department of Aboriginal Affairs / Ministère des Affaires autochtones

- No comments provided / aucun commentaire fourni

Department of Tourism, Culture and Heritage – Archaeological Services / Ministère de Tourisme, patrimoine et culture -Services archéologiques

- No concerns: PID 70287024 is assessed as having low archaeological potential / Aucune inquiétude : Le NID 70287024 est évalué comme ayant un faible potentiel archéologique.

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère de Transports et de l'infrastructure

- No comments provided. / aucun commentaire fourni

Department of Justice and Public Safety / Ministère e Justice et de la sécurité publique

- No comments provided. / aucun commentaire fourni

The file was also discussed internally amongst staff. / Le dossier a également été discuté à l'interne parmi le personnel.

## **Discussion**

The property is located in Ammon, near the end of the Sugar Camp Trail Road, which is a cul-de-sac that is approximately 0.33 kilometers in length. The property is neighboured by residences on the north-easterly and south-westerly sides, and a vacant agricultural lot along the rear property line. The neighbouring residential properties have the same zoning split of Single-Unit Residential – R1 and Watershed – W, while the lot at the rear and for the surrounding area is Agricultural – A. The applicant and the owner both reside at the residence, and are seeking the rezoning to change the portion of their lot currently zoned as Single-Unit Residential – R1 to Agricultural – A so they can accommodate the keeping of two (2) horses. The existing residential main use will not change, nor will the Watershed – W zoning at the front of the property. / La propriété est située à Ammon, près de la fin de la route Sugar Camp Trail, qui est un cul-de-sac d'environ 0,33 km de long. La propriété est voisine de résidences sur les côtés nord-est et sud-ouest, et d'un lot agricole vacant le long de la ligne arrière de la propriété. Les propriétés résidentielles voisines ont la même répartition de zonage, soit résidentiel à un seul logement (R1) et bassin versant, tandis que le lot à l'arrière et la zone environnante est agricole –A. Le requérant et le propriétaire habitent tous deux à la résidence et demandent le rezonage pour changer la partie de leur lot actuellement en zonage résidentiel à un seul logement –R1 en agricole –A afin de pouvoir garder deux (2) chevaux. L'usage principal résidentiel existant ne changera pas, pas plus que le zonage de bassin versant à l'avant de la propriété.

The proposed site plan (attached) indicates the following proposed changes: / Le plan d'implantation proposé (ci-joint) indique les changements proposés suivants :

- Changing a portion of the accessory building presently located in the rear of the dwelling to a private stable area, located on the north side of the dwelling / Transformer une partie du bâtiment accessoire actuellement situé à l'arrière de l'habitation en une écurie privée, située du côté nord de l'habitation.

- Clearing a one (1) acre area next to the accessory building for a fenced in pasture area / *Défricher une zone d'un (1) acre à côté du bâtiment accessoire pour un pâturage clôturé.*
- The manure storage area, which will be located on the interior side of the accessory building, approximately 13.7 metres from the property line / *L'aire d'entreposage du fumier, qui sera située du côté intérieur du bâtiment accessoire, à environ 13,7 mètres de la limite de propriété.*

The applicant has an arrangement with a local horse facility that will come to remove the manure from the site. The well on the property is located on the other side of the dwelling in the front and will therefore not be near the manure area. / *Le demandeur a conclu un accord avec un centre équestre local qui viendra enlever le fumier du site. Le puits de la propriété est situé de l'autre côté de l'habitation, à l'avant, et ne sera donc pas à proximité de la zone de fumier.*

The application will also include a 3 metre variance for the location of the stable in respect to the dwelling, as the zoning regulation states a 9 metre distance must be provided, and the application indicates 6 metres. / *La demande comprendra également une dérogation de 3 mètres pour l'emplacement de l'écurie par rapport à l'habitation, car le règlement de zonage stipule qu'une distance de 9 mètres doit être prévue, et la demande indique 6 mètres.*

### **Environment / Environnement**

Upon review of the file, the Department of Environment indicated that the portion of the property zoned Watershed – W is within Zone C of the McLaughlin Protected Watershed, and therefore has asked that proper fencing is installed to prevent the horses from entering that area. Staff are satisfied that the proposed location of the fencing on the site plan will respect this concern and are suggesting a condition to ensure that the enclosure will be developed as presented. / *Après examen du dossier, le ministère de l'Environnement a indiqué que la partie de la propriété dont le zonage est bassin versant se trouve dans la zone C du bassin hydrographique protégé de McLaughlin et a donc demandé qu'une clôture appropriée soit installée pour empêcher les chevaux de pénétrer dans cette zone. Le personnel est convaincu que l'emplacement proposé de la clôture sur le plan du site respectera cette préoccupation et suggère une condition pour garantir que l'enceinte sera aménagée selon la présentation.*

### **Agriculture / Agriculture**

The DAAF also submitted a comment questioning why the rezoning was not for a Rural Residential Zone, which also allows horses. Planning staff disagree with the assertion from DAAF that this is 'clearly a residential subdivision' as a vast majority of land in this area is zoned either agriculture or watershed, which permits agricultural uses, such as horses. As the request is for the keeping of horses, which is considered an agricultural use in the Rural Plan, and as agricultural zoning is established in the area, staff feel that a rezoning to the agricultural zone to permit the use is the preferred course of action. / *Le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a également soumis un commentaire dans lequel il demande pourquoi le rezonage n'a pas été demandé pour une zone résidentielle rurale, qui autorise également les chevaux. Le personnel de la planification n'est pas d'accord avec l'affirmation du ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches selon laquelle il s'agit « clairement d'un lotissement résidentiel », car la grande majorité des terres de cette zone sont zonées soit en agriculture, soit en bassin versant, ce qui permet des utilisations agricoles, comme l'élevage de chevaux. Comme la*

*demande concerne l'élevage de chevaux, qui est considéré comme un usage agricole dans le plan rural, et que le zonage agricole est établi dans la région, le personnel estime qu'un rezonage en zone agricole pour permettre cet usage est la meilleure solution.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

**125(14)** Before making a regulation under this section, the Minister shall: / *Avant de prendre un règlement en vertu du présent article, le ministre :*

**(a)** if the regulation would have effect in a region, request the regional service commission to give its views on the regulation / *si le règlement devait produire ses effets dans une région, demande à la commission de services régionaux de donner son avis sur le règlement;*

### **Recommendation / Recommandation**

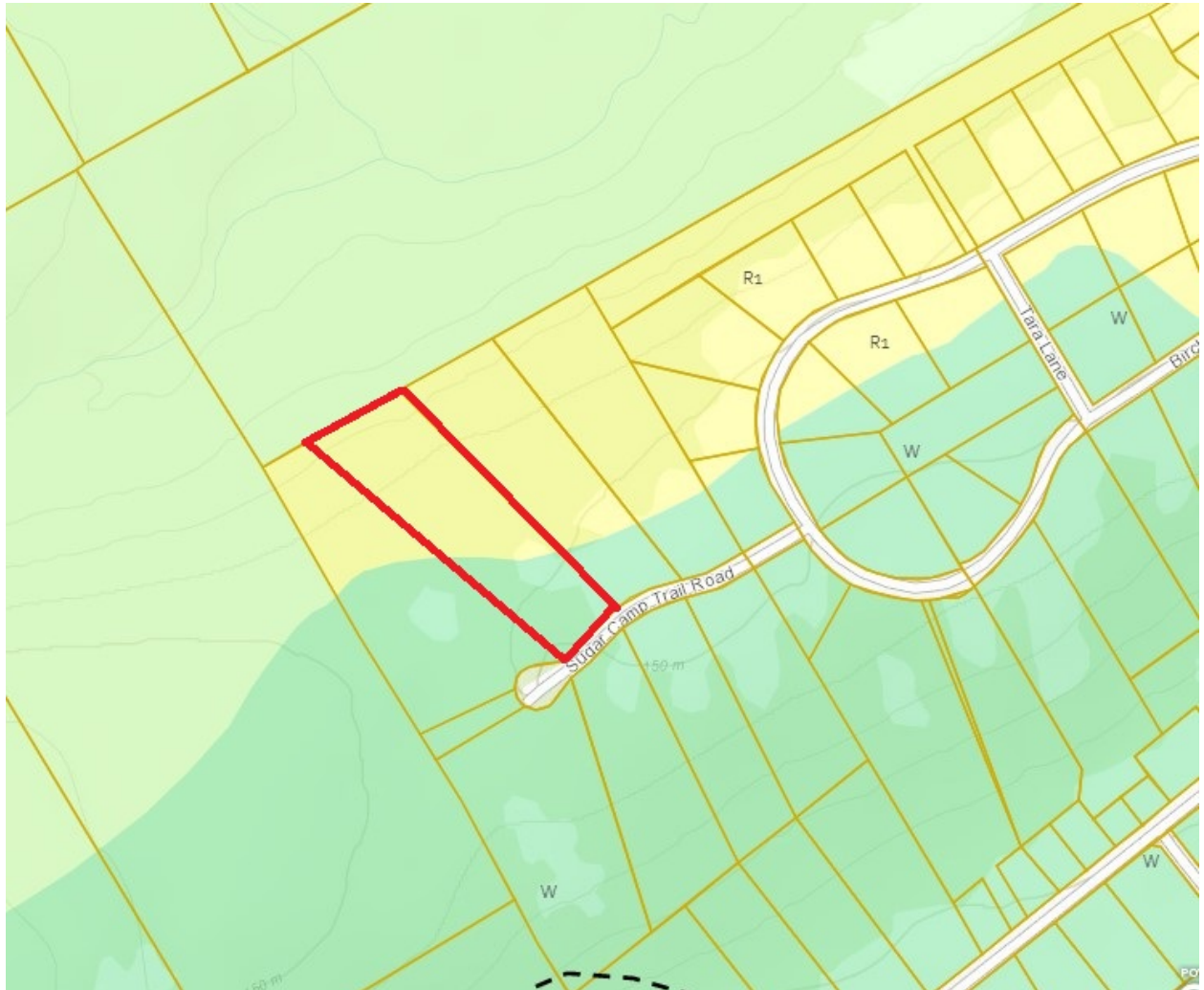
Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to approve the rezoning request by Stephen Stultz on behalf of Dawn Stultz to rezone a portion of the property located at 25 Sugar Camp Trail Road in the LSD of Moncton and bearing PID number 70287024 from the Single-Unit Residential (R1) Zone to the Agricultural (A) Zone for the keeping of two horses and a private stable, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision et de rajustement de l'aménagement du Sud-Est recommande au ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale d'approuver la demande de rezonage présentée par Stephen Stultz au nom de Dawn Stultz en vue de rezoner une partie de la propriété située au 25, chemin Sugar Camp Trail dans le DSL de Moncton et portant le numéro PID 70287024 de la zone résidentielle à un seul logement (R1) à la zone agricole (A) pour la garde de deux chevaux et une écurie privée, sous réserve des conditions suivantes :*

- 1.** That within 12 months of the registration of this amendment, the applicant shall apply for a development permit for a fence to be located in general conformity with the attached site plan in Schedule AI-1; / *Que, dans les 12 mois suivant l'enregistrement de la présente modification, le demandeur fasse une demande de permis d'aménagement pour une clôture qui sera située en conformité générale avec le plan d'implantation joint à l'annexe AI-1;*
- 2.** That notwithstanding Section 31(5) of the Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation, the private stable shall be allowed up to 6 meters from the existing dwelling. / *Que, nonobstant l'article 31 (5) du Règlement sur le plan d'aménagement rural du Grand Moncton, l'écurie privée soit autorisée jusqu'à 6 mètres de l'habitation existante.*

**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.



**Current Zoning**



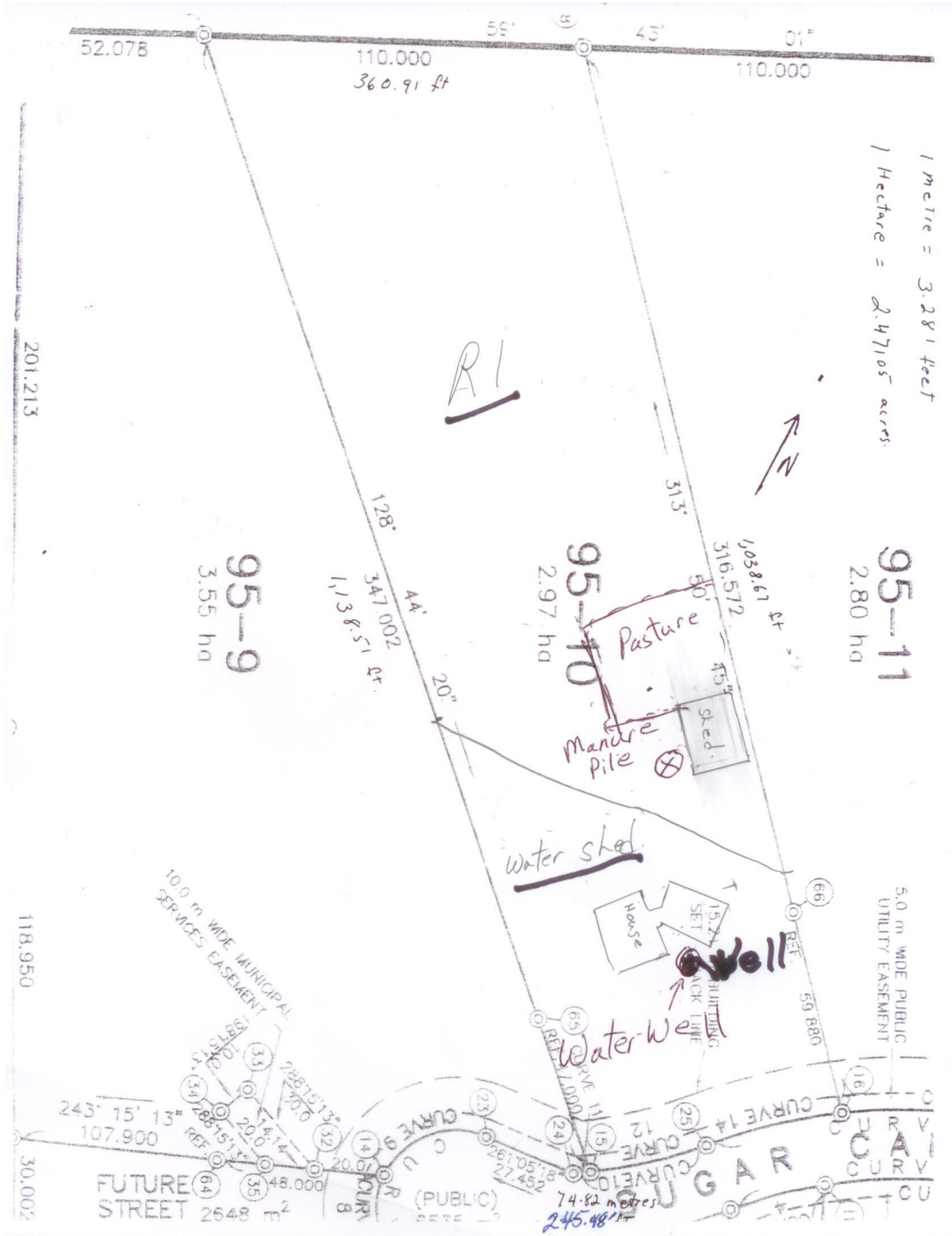


**Aerial Imagery (Google)**





**Site Plan**





**Site Photos**



Rear of accessory building (above) and front of accessory building (below)





View from accessory building to pasture area (above)

Proposed pasture area to be cleared (below)





Proposed pasture area (above)

View from accessory building to dwelling (below)





View from main dwelling driveway to accessory building