



## DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020  
Via Webex

---

### PUBLIC MEETING AGENDA 5 :30/L'ORDRE DU JOUR – RÉUNION PUBLIQUE 17 :30

#### 1. ADOPTION OF PUBLIC MEETING AGENDA/ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Motion by Steve Mitton and seconded by Dale Briggs to adopt the agenda/ *Steve Mitton propose l'adoption de l'ordre du jour. Dale Briggs appuie la motion*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.**

#### 2. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF FEBRUARY 26/ADOPTION DES PROCÈS VERBAUX DE LA RÉUNION DU 26 FEVRIER

Motion by Dale Briggs and seconded by Andrew Graham to adopt the meeting minutes of February 26 2020/ *Dale Briggs propose l'adoption du procès-verbal de la réunion du 22 février 2020. Andrew Graham appuie la motion.*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.**

#### 3. BUSINESS ARISING FROM THE MINUTES/REVUE DE LA DERNIÈRE RÉUNION

##### (a) PAC Policies and Procedures / Politique et procédure de CCU

Motion by Charles Leger and seconded by Andrew Graham to adopt the Planning Advisory Committee Policies and Procedures with policy "11. Attendance" - "shall" to "may"..

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE**

#### 4. VARIANCE, TEMPORARY APPROVALS, CONDITIONAL USES, RULING OF COMPATIBILITY AND NON-CONFORMING USES//DEMANDES DE DÉROGATIONS APPROBATIONS TEMPORAIRES, USAGES CONDITIONNELS, DÉTERMINATIONS DE COMPATIBILITÉS ET USAGES NON-CONFORMES

##### (a) Developpements PFM Developments Ltd, 366 ch. Glengrove Rd. Moncton, (PID/NID 70638010) a conditional use application to allow construction of a 3 unit town house / demandes d'usage conditionnel afin de permettre la construction d'une habitation en bande (3 unités) (File/dossier : 20-42915)

Motion by Dale Briggs and seconded by Charles Leger that the application for a Conditions Use from Charles Michaud, on behalf of Developments PFM Developments Inc., land owner, to permit townhouses at 366 – 370 Glengrove Road (PID 70638010) (File: 20MC-42915) BE APPROVED as submitted.

*Motion présentée par Dale Briggs et appuyée par Charles Leger recommande que la demande d'usage conditionnel déposée pour faire autoriser la construction d'habitations en rangée au 366-370, chemin Glengrove SOIT APPROUVÉE*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.**

##### (b) RCA Retail Construction on behalf of/au nom de Granite Centre Holdings, prom. Granite Drive (PID's/NID's 70642152 & 70638770) a conditional use application to allow more than one main building on a lot in the HC (highway commercial) zone and a variance to

**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020

Via Webex

reduce the required side yard from 12 metres to 9 metres /demande d'usage conditionnel afin d'avoir plus d'un bâtiment principal sur un terrain dans la zone HC (Zone commerciale routière) et un demande de dérogation visant à faire passer l'exigence pour la cour latérale de 12 mètres à 9 mètres (File/dossier: 20-42939 &20-42940)

Motion by Andrew Graham and seconded by Steve Mitton that the application for a Conditional Use from Danny Holloway, agent, on behalf of Granite Centre Holdings Inc. land owner, to have more than one main building on a lot on Granite Drive (PID 70638770) (File: 20MC-42939 & 20MV - 42940) BE APPROVED and that the Variance Application from Danny Holloway, agent, on behalf of Granite Centre Holdings Inc. land owner, to locate two buildings within the required side yard BE APPROVED subject to the following terms and conditions:

1. This approval shall expire within 24 months of it coming into effect unless a development permit has been obtained; and
2. That the development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted.

*Motion présentée par Andrew Graham et appuyée par Steve Mitton recommande que la demande d'usage conditionnel pour deux bâtiments principaux sur un terrain SOIT APPROUVÉE; et que la demande de dérogation visant à réduire la superficie obligatoire de la cour latérale SOIT APPROUVÉE, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Cette approbation arrive à expiration dans les 12 mois de son entrée en vigueur, à moins d'obtenir un permis d'aménagement;*
2. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins déposés.*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.**

- (c) Ashford Investments Inc. variance application at the corner of Gordon/ Highfield, (PID's: 00694448, 00694984, 00694976, 00696211, 70351697 and 00696229) variances to (1). locate a driveway within 15 metres of the intersection; (2) reduce the width of a two-way driveway; (3) increase the number of driveways; (4) reduce the separation distance between driveways; (5) locate a driveway within 3 metres of the rear lot line or side lot line; (6) reduce the amount of traditional materials; (7) reduce the fenestration ratio on the ground floor;(8) To exceed the maximum height in the UR zone; and (9)To exceed the maximum height of 13 metres within 10 metres of a street and a temporary use application at 75 Gordon Street., (PID 00695015) to allow a construction parking lot for a temporary period (one year) (File/dossier 20-42947).

Motion by Charles Leger and seconded by Steve Mitton that the Temporary Use Application from Patrick Gillespie, Ashford Properties on behalf of Community Chaplaincy for Ex-Offenders-Moncton Inc. to permit a temporary parking lot for a period of one (1) year BE APPROVED subject to the following condition::

1. That the temporary parking and staging be permitted only in conjunction with active construction activity.

And that the variance application at the corner of Gordon/ Highfield, (PID's: 00694448, 00694984, 00694976, 00696211, 70351697 and 00696229) to (1). locate a driveway within 15 metres of the intersection; (2) reduce the width of a two-way driveway; (3) increase the number of driveways; (4) reduce the separation distance between driveways; (5) locate a driveway within 3 metres of the rear lot line or side lot line; (6) reduce the amount of traditional materials;

**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020

Via Webex

(7) reduce the fenestration ratio on the ground floor;(8) To exceed the maximum height in the UR zone; and (9)To exceed the maximum height of 13 metres within 10 metres of a street subject to the following conditions:

1. That the lots be consolidated prior to the issuance of a building and development permit;
2. That this approval shall expire within 24 months of it coming into effect unless a development permit has been obtained; and
3. In all other respects the development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted

*Motion présentée par Charles Leger et appuyée par Steve Mitton recommande que la demande que cette demande d'usage temporaire de Patrick Gillespie, d'Ashford Properties, au nom de Community Chaplaincy for Ex-Offenders-Moncton Inc., pour autoriser l'aménagement d'un parc de stationnement temporaire pour une durée d'un an, soit approuvée sous réserve de la condition suivante :*

1. *que le parc de stationnement temporaire ne soit autorisé que de concert avec l'activité de construction.*

*Et que cette demande d'Ashford Investments Inc. pour les dérogations suivantes SOIT APPROUVÉE (1) pour aménager une voie d'accès à moins de 15 mètres de l'intersection (10 mètres); (2) pour réduire la largeur d'une voie d'accès à double sens pour la porter de 6,7 mètres à 6,0 mètres; (3) pour augmenter de 2 à 3 le nombre de voies d'accès; (4) pour réduire de 20 mètres à 0 mètre la distance qui sépare les voies d'accès; (5) pour aménager une voie d'accès à moins de 3 mètres de la limite arrière ou de la limite latérale du lot (0 mètre); (6) pour réduire le volume de matériaux traditionnels; (7) pour réduire le ratio de fenêtrage du rez-de-chaussée de 50 % à 28,5 %; (8) pour accroître la hauteur maximum dans la zone UR de 19 mètres à 22 mètres; (9) pour dépasser la hauteur maximum de 13 mètres à moins de 10 mètres d'une rue; Sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Que les parcelles soient consolidées avant que le permis de construction et d'aménagement soit délivré;*
2. *Que cette approbation arrive à expiration dans les 24 mois de la date à laquelle elle entre en vigueur, à moins qu'un permis d'aménagement soit délivré;*
3. *Que pour tous les autres points, les travaux d'aménagement soient réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins déposés.*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE (1 NAY – Dale Briggs)**

**5. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES**

- (a) Am. Tentative Plan - lotissement Mountain Woods Subdivision, prom. St Andrews Drive, Moncton Owners/propriétaire: Waterstone Developments Ltd. (File/dossier: 19- 42747)

Motion by Andrew Graham and seconded by Carole Chan recommend that Moncton City Council assent to the location of Promenade St. Andrews Drive as a public street as shown on the Tentative Plan of Am Unit 6, Mountain Woods +Subdivision, subject to the following conditions:

1. Streets and Services to be designed and acceptable to the City Engineer and constructed in accordance with the Subdivision Development, Procedures, Standards and Guidelines;
2. An emergency access road shall be constructed at the developer's cost and shall be designed and constructed to the satisfaction of the Engineering and Fire Departments;

**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020

Via Webex

3. Prior to the registration of this extension, the developer shall enter into a separate right of way agreement with the City of Moncton to transfer a right to access over the proposed emergency access road; and
4. The right of way agreement to include but not be limited to the following:
  - The annual grading and snow clearing maintenance of roadway shall be the responsibility of the City of Moncton;
  - The developer shall pay an annual fee of \$3,500.00 to the City of Moncton to offset the costs for the grading and snow removal of roadway;
  - If deemed necessary from year to year by the City of Moncton, the developer shall be responsible for the upgrading of the roadway; and
  - The roadway shall be gated.

*Motion présentée par Andrew Graham et appuyée par Carole Chan recommande au Conseil municipal de Moncton de donner son accord sur l'emplacement de la promenade St. Andrews comme rue publique, comme l'indique le Plan provisoire de l'unité 6 du lotissement Mountain Woods,*

1. *les rues et les services doivent être conçus à la satisfaction de l'ingénieur municipal et être aménagés conformément aux Procédures, normes et lignes directrices de lotissement;*
2. *une voie d'accès d'urgence doit être construite aux frais du promoteur et être conçue et réalisée à la satisfaction du Service d'Ingénierie et du Service d'incendie;*
3. *Avant l'enregistrement de ce prolongement, le promoteur doit conclure une convention d'emprise distincte avec la Ville de Moncton afin de transférer un droit d'accès sur la voie d'accès d'urgence proposée;*
4. *la convention d'emprise doit entre autres préciser que :*
  - *le terrassement et le déneigement annuels de la chaussée doivent relever de la responsabilité de la Ville de Moncton;*
  - *le promoteur doit verser à la Ville de Moncton des droits annuels de 3 500 \$ pour compenser les coûts du terrassement et du déneigement de la chaussée;*
  - *si la Ville de Moncton le juge nécessaire d'une année à la suivante, le promoteur sera responsable de la réfection de la chaussée;*
  - *la chaussée doit être munie de barrières*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE**

**6. BY-LAW AMENDMENTS, ZONING AND MUNICIPAL PLAN MATTERS/QUESTIONS DE ZONAGE ET QUESTIONS RELATIVES AUX PLANS MUNICIPAUX**

- (a) Zoning By-law amendment, being By-law Z-213.71 is to rezone 77 Queen Street (PID 70651088) from UR Urban Residential to CBD Central Business District. The land owner is proposing to rehabilitate the existing building to accomodate a hotel/ *modification proposée à l'arrêté Z-213.71 est de rezoner les terrains du propriété portant le 77 rue Queen (NID 70651088) de zone résidentielle urbaine à zone du quartier central des affaires. Le propriétaire foncier propose la réhabilitation du bâtiment existant en un hôtel (File/dossier : 20-42914)*

Motion by Charles Leger and seconded by Steve Mitton to amend condition number three as follows:

3. That civic numbering 77 Queen Street be posted on the stone structure at the corner of Botsford and Queen, subject to the approval of Council and the Heritage Conservation Board;

**MOTION CARRIED (3 YAYS; 2 NAYS)**

**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020  
Via Webex

Motion by Charles Leger and seconded by Dale Briggs forward its views to Council, which includes approving the proposed Zoning By-law Amendment being By-law Z-213.71 by giving it second and third readings subject to a conditional zoning agreement, including but not limited to:

1. That all uses of land shall conform to the provisions of the City of Moncton Zoning By-law, as amended from time to time, except as otherwise provided herein;
2. That nothing contained herein shall prohibit or in any way limit the Developer's right to apply for a variance pursuant to the provisions of the Community Planning Act.
3. That the civic numbering for 77 Queen Street be posted on the stone structure at the corner of Botsford and Queen, subject to the approval of Council and the Heritage Conservation Board;
4. Following receipt of a written request from the owner of the property or any infant thereof, the City will, from time to time, at its sole discretion, prepare and execute releases of this Agreement, provided that the Agreement no longer has effect on the property. In all cases, the Owner will pay the City's administrative fee for preparing and signing a discharge and is responsible for all other legal, registration and other expenses, whether the discharge is prepared by the City, the Owner's solicitor or another person;.

Motion présentée par Charles Léger et appuyée par Dale Briggs pour que le CCU fasse parvenir au Conseil ses avis, dans lesquels il recommande notamment de procéder aux deuxième et troisième lectures de l'Arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-213.71 afin d'approuver la modification proposée. Le rezonage, s'il est approuvé, doit faire l'objet d'une entente conditionnelle sur le rezonage, qui comprend, entre autres, les dispositions suivantes :

1. Toutes les utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'Arrêté de zonage de la Ville de Moncton, dans sa version modifiée périodiquement, sauf dans les cas contraires prévus dans la présente.
2. Nulle disposition de la présente ne doit interdire ou limiter, d'une manière ou d'une autre, le droit du promoteur de demander une dérogation conformément aux dispositions de la Loi sur l'urbanisme.
3. L'adresse (77, rue Queen) doit être affichée sur la structure en pierres qui se trouve au coin des rues Botsford et Queen, sous réserve de l'approbation du Conseil et du Comité de conservation du patrimoine.
4. Après avoir reçu par écrit la demande du propriétaire des lieux ou de tout autre NID dérivé, la Ville prépare et signe, périodiquement et à sa seule et entière discrétion, des versions de cet accord, à la condition que ledit accord n'ait plus d'effet sur la propriété. Dans tous les cas, le propriétaire versera à la Ville des frais d'administration pour la préparation et la signature d'une quittance et sera responsable de tous les autres frais juridiques, d'inscription et autres, que la quittance soit préparée par la Ville, par le représentant juridique du propriétaire ou par quelqu'un d'autre.

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE** (1 nay/contre : Carole Chan)

- (b) Zoning By-law amendment, being By-law Z-213.72 is to rezone 2261 Mountain Road (PID 01017128) from R2 Two Unit Dwelling Zone/ to R3 Multiple Unit Dwelling Zone. The proposed amendment would accommodate the construction of two six-storey, 75 unit residential buildings. *Modification proposée à l'arrêté Z-213.72 est de rezoner les terrains du propriété portant le NID 01017128 à 2261 chemin Mountain de R2 zone d'habitations bifamiliales à R3 Zone d'habitations. La modification proposée permettrait la*



**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020

Via Webex

*construction de deux immeubles résidentiels de six étages et de 75 logements*  
(File/dossier : 20-42945)

Motion by Steve Mitton and seconded by Carole Chan to recommend that Moncton City Council proceed with the Zoning By-law amendment being By-law Z-213.72, subject to a conditional zoning agreement, including but not limited to:

1. That despite section 129(1)(c) of Zoning By-law Z-213 the height of the buildings are permitted to be six stories (20 metres);
2. That despite section 109 of Zoning By-law Z-213, a small portion of the southern building is permitted to encroach into the 30 metre setback by up to two metres;
3. That despite section 109 of Zoning By-law Z-213, the retention pond is permitted to be located within the 30 metre watercourse setback, as shown on the site plan attached as Schedule B;
4. That despite section 129(5)(d), a public entrance is not required on the façade;
5. That all soil disturbance for the retention pond must be outside the 15 m buffer (from the western bank of the creek);
6. That prior to the issuance of a building and development permit a WAWA permit is to be submitted for work within the 30 metre watercourse setback, as per the proposed site plan;
7. That this rezoning approval shall expire within forty-eight (48) months of it coming into effect unless a development permit is obtained;
8. That all uses of land pursuant to this agreement shall conform with the provisions of the City of Moncton Zoning By-law, as amended from time to time, except as otherwise provided herein;
9. That nothing contained herein shall prohibit or in any way limit the Developer's right to apply for a variance pursuant to the provisions of the Community Planning Act;
10. That this agreement is to be signed and executed within 12 months of 3rd reading;
11. Following receipt of a written request from the owner of the property or any infant thereof, the City will, from time to time, at its sole discretion, prepare and execute releases of this Agreement, provided that the Agreement no longer has effect on the property. In all cases, the Owner will pay the City's administrative fee for preparing and signing a discharge and is responsible for all other legal, registration and other expenses, whether the discharge is prepared by the City, the Owner's solicitor or another person;
12. The development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B; and
13. That the \$1,000 security deposit required for a Conditional Rezoning Agreement and by-law registry fees, be paid prior to registration

*Motion présentée par Steve Mitton et appuyée par Carole Chan recommande que le conseil aille de l'avant avec le processus demande de rezonage, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Que malgré l'article 129(1)(c) de l'Arrêté de zonage Z-213 la hauteur de les l'immeuble puisse atteindre six étages (20 mètres);*
2. *Que malgré l'article 109 de l'Arrêté de zonage Z-213, une petite partie de l'immeuble à construire au sud puisse empiéter à concurrence de 2 mètres sur la marge de retrait de 30 mètres;*
3. *Que malgré l'article 109 de l'Arrêté de zonage Z-213, le bassin de retenue puisse être aménagé dans la marge de retrait du cours d'eau de 30 mètres, comme l'indique le plan de situation reproduit dans l'annexe B;*

**DECISIONS/ DÉCISIONS**

City of Moncton Planning Advisory Committee  
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton  
APRIL 8 AVRIL 2020

Via Webex

4. *Que malgré l'article 129(5)(d), une entrée publique ne soit pas obligatoire pour la façade;*
5. *Que tout le sol déplacé pour le bassin de retenue se trouve à l'extérieur de la zone tampon de 15 mètres (à partir de la rive ouest du ruisseau);*
6. *Qu'avant de délivrer un permis de construction et d'aménagement, on dépose une demande de permis de modification d'un cours d'eau et de terre humide pour la marge de retrait du cours d'eau de 30 mètres, conformément au plan de situation proposé;*
7. *Que cette approbation du rezonage arrive à expiration dans 48 mois de la date de son entrée en vigueur, à moins qu'un permis d'aménagement soit délivré*
8. *Que toutes les utilisations du sol conformes à cet accord respectent les dispositions de l'Arrêté de zonage de la Ville de Moncton, dans sa version modifiée périodiquement, sauf dans les cas contraires prévus dans la présente;*
9. *Que nulle disposition de la présente n'interdise ou ne limite, d'une manière ou d'une autre, le droit du promoteur de demander une dérogation conformément aux dispositions de la Loi sur l'urbanisme;*
10. *Que cet accord soit signé et passé dans les 12 mois de la troisième lecture;*
11. *Après avoir reçu par écrit la demande du propriétaire des lieux ou de l'un de ses enfants, la Ville prépare et signe, périodiquement et à sa seule et entière discrétion, des versions de cet accord, à la condition que ledit accord n'ait plus d'effet sur la propriété. Dans tous les cas, le propriétaire versera à la Ville des frais d'administration pour la préparation et la signature d'une quittance et sera responsable de tous les autres frais juridiques, d'inscription et autres, que la quittance soit préparée par la Ville, par le représentant juridique du propriétaire ou par quelqu'un d'autre;*
12. *que les travaux d'aménagement soient réalisés tout en étant substantiellement conformes aux plans fournis dans l'annexe B; et*
13. *que le dépôt de garantie de 1 000 \$ requis dans le cadre d'une entente conditionnelle sur le rezonage et que les droits relatifs au registre des arrêtés soient versés avant l'enregistrement.*

**MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE**