

## NOTICE/AVIS PUBLIC

Date: January 22, 2025

Date : le 22 janvier 2025

**PUBLIC NOTICE IS HEREBY GIVEN** that Moncton City Council is considering amending the Municipal Plan By-law # Z-122.

**AVIS PUBLIC EST PAR LA PRÉSENTE DONNÉ** que le Conseil municipal de la Ville de Moncton envisage de modifier l'Arrêté du Plan municipal Z-122.

Fen's Market Inc. is proposing to develop a new commercial lot at 70 Queensway Drive (PIDs 70638465 and 70638473). The commercial development will include a new gas station, convenience store, and restaurant outlets.

Fen's Market Inc. propose d'aménager un nouveau lot commercial au 70, promenade Queensway (NID 70638465 et 70638473). Le projet d'aménagement commercial comprendra une nouvelle station-service, un dépanneur et des restaurants.

The purpose of the proposed Municipal Plan amendment, being By-law Z-122.12 and Schedule 2.6, is to amend Schedule 2 of the Municipal Plan to include the subject lands within the urban serviceable boundary.

La modification proposée du Plan municipal, soit l'arrêté Z-122.12 et l'annexe 2.6, vise à modifier l'annexe 2 du Plan municipal pour inclure les terrains en question dans le périmètre de viabilisation urbain.

Details regarding the proposed project can be found here:  
<https://www.moncton.ca/public-hearings>

Les détails concernant le projet proposé se trouvent à l'adresse :  
<https://www.moncton.ca/fr/audiences-publiques>.

### **PUBLIC PRESENTATION**

A public presentation to inform the public of the proposed changes will be held **Monday, February 3, 2025, at 4:00 p.m.** in Council Chambers, Moncton City Hall, 655 Main Street, Moncton NB.

### **PRÉSENTATION PUBLIQUE**

Une présentation publique visant à informer le public des changements proposés aura lieu le **lundi 3 février 2025 à 16 h** dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, 655, rue Main, Moncton (N.-B.).

### **PLANNING ADVISORY COMMITTEE**

The proposed application will be presented to the Planning Advisory Committee at their regular meeting on **February 26, 2025, at 5:30 PM** in Council Chambers. The role of the Planning Advisory Committee is to provide its written views for Council on the above proposed amendment.

### **COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

La demande proposée sera présentée au Comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion du **26 février 2025 à 17 h 30** dans la salle du conseil. Le rôle du Comité consultatif d'urbanisme consiste à présenter au Conseil ses avis écrits au sujet de la proposition de modification ci-dessus.

Further information regarding the Planning Advisory Committee meeting can be obtained at <https://www.moncton.ca/planning-advisory-committee>

### **PUBLIC HEARING**

A public hearing to consider written objections to the proposed changes is tentatively set for **Monday, March 17, 2025, at 4:00 p.m.** in the Council Chambers, Moncton City Hall, 655 Main Street, Moncton, NB.

Any person who wishes to speak for or against the written objections is entitled to be heard at the public hearing on Monday, March 17, 2025.

Written submissions can be made to the City Clerk's office through an online form <https://www.moncton.ca/public-hearings>, or by mail addressed to the City Clerk, 655 Main Street, Moncton, NB, E1C 1E8.

**The deadline to submit written comments is Thursday, March 13, 2025, 4:30 pm.**

The proposed amending by-laws may be viewed by any interested person on any day, Monday to Friday, between the hours of 8:30 a.m. and 4:30 p.m., 655 Main Street, Moncton, NB.

Further information may be obtained by contacting **Dylan Geldart** by phone at **506-859-2667**, e-mail at [info.plans@moncton.ca](mailto:info.plans@moncton.ca), or by visiting the Planning and Development department at City Hall, 655 Main Street, 2nd Floor, Moncton, NB, E1C 1E8.

Vous trouverez plus de renseignements sur la réunion du CCU à la page suivante : <https://www.moncton.ca/fr/moncton-ouverte-au-monde-des-affaires-zonage-et-urbanisme-service-durbanisme/comite-consultatif>

### **AUDIENCE PUBLIQUE**

La date provisoire de l'audience publique consacrée à l'étude des motifs déposés par écrit pour s'opposer aux modifications proposées a été fixée au **lundi 17 mars 2025 à 16 h**. Cette séance publique se tiendra dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, au 655, rue Main, Moncton (N.-B.).

Tous ceux ou celles qui souhaitent se prononcer pour ou contre les motifs d'opposition déposés par écrit ont le droit de s'exprimer le lundi 17 mars 2025.

Les commentaires déposés par écrit doivent être adressés au Bureau de la greffière municipale en ligne (<https://www.moncton.ca/fr/audiences-publiques>), ou par la poste au 655, rue Main, Moncton (N.-B.), E1C 1E8.

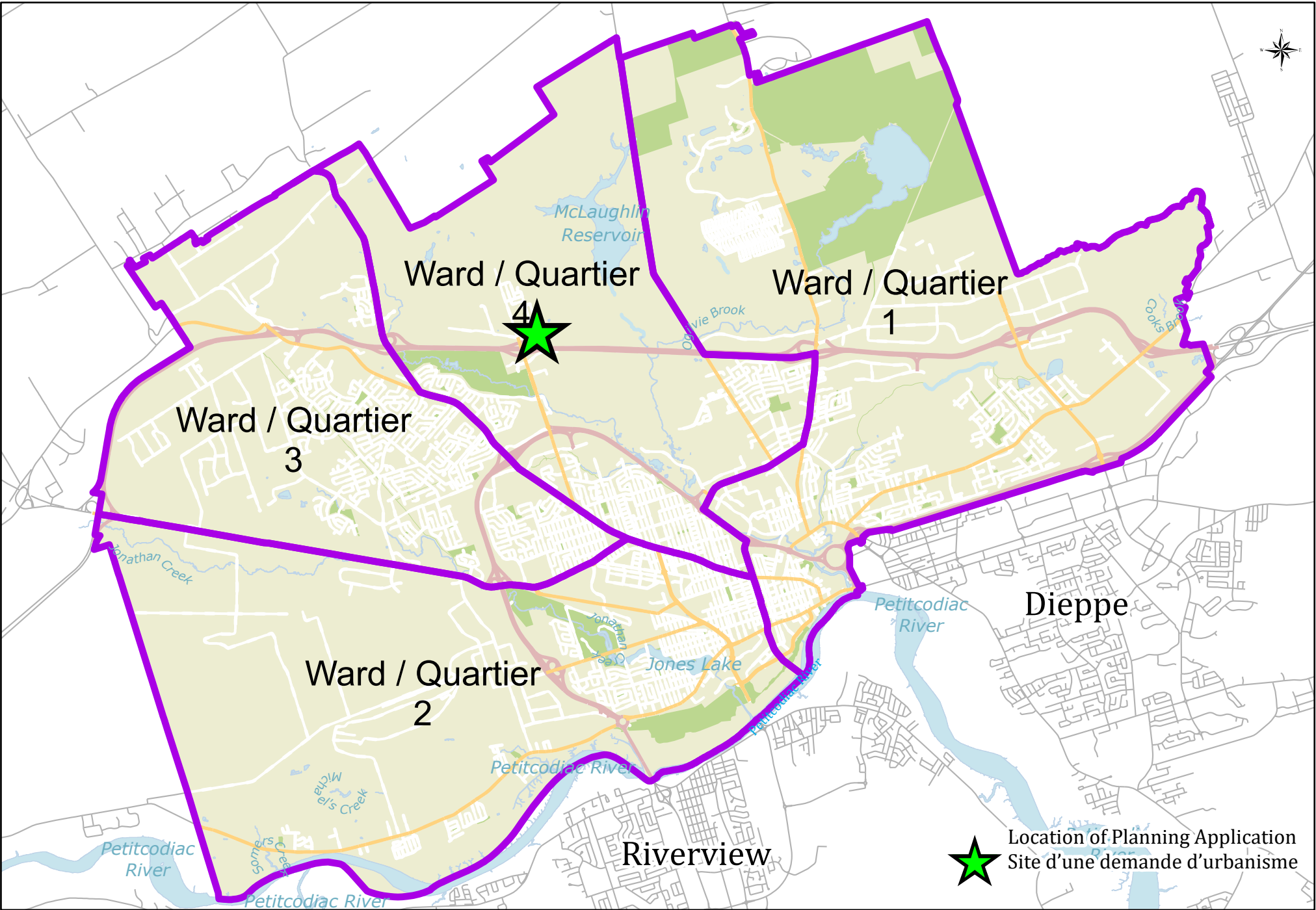
**Les commentaires écrits doivent être déposés au plus tard le jeudi 13 mars 2025 à 16 h 30.**

Il est possible de consulter les modifications proposées aux arrêtés du lundi au vendredi entre 8 h 30 et 16 h 30 au 655, rue Main, Moncton (N.-B.).

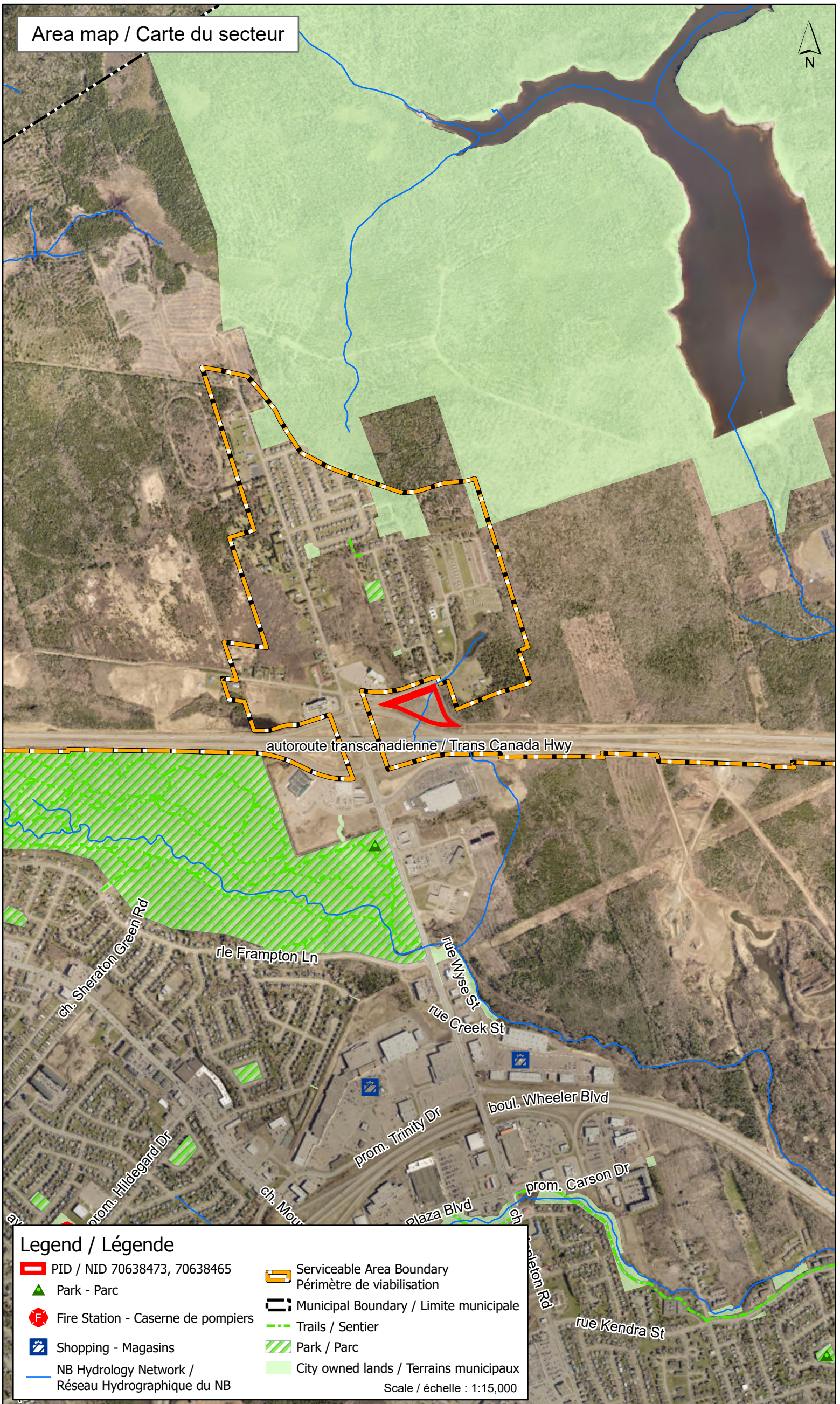
De plus amples renseignements peuvent être obtenus en communiquant avec **Dylan Geldart** par téléphone au **506-859-2667**, par courriel à [info.plans@moncton.ca](mailto:info.plans@moncton.ca) ou en visitant le Bureau de l'urbanisme et de l'aménagement à l'hôtel de ville, 655, rue Main, 2<sup>e</sup> étage, Moncton (N.-B.) E1C 1E8.

# Planning Application Location Map











## Carte de situation des demandes d'urbanisme



Area map / Carte du secteur



Legend / Légende

- |   |  |
|---|--|
|  PID / NID 70638473, 70638465                       |  Serviceable Area Boundary / Périmètre de viabilisation |
|  Park - Parc  |  Municipal Boundary / Limite municipale                 |
|  Fire Station - Caserne de pompiers                 |  Trails / Sentier                                       |
|  Shopping - Magasins                                |  Park / Parc  |
|  NB Hydrology Network / Réseau Hydrographique du NB |  City owned lands / Terrains municipaux                 |



Scale / échelle : 1:15,000

# Aerial location map

## Carte de localisation avec photo aérienne



### Legend / Légende

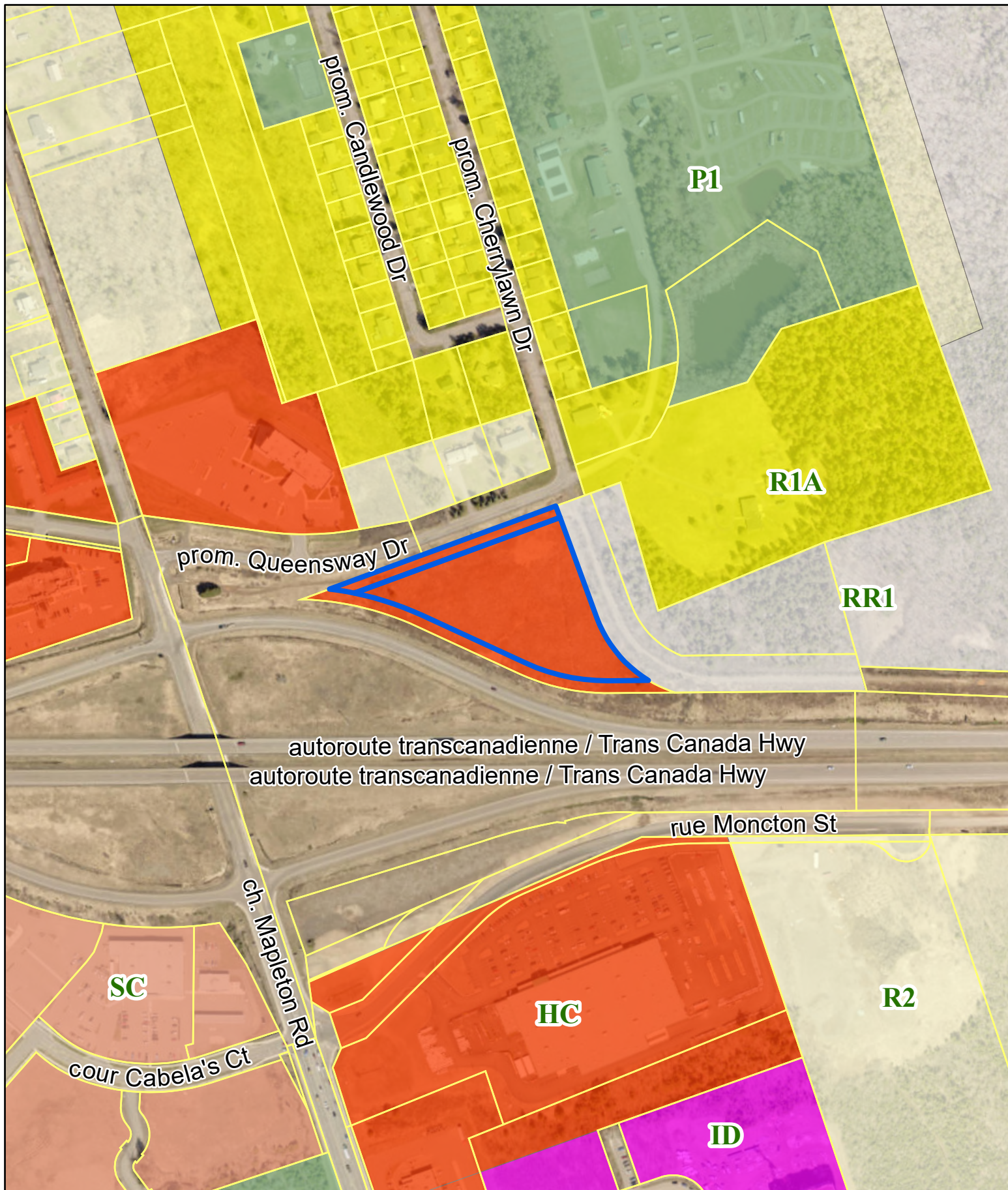
-  PID / NID 70638473, 70638465
-  Parcel / Parcelle












Scale / échelle 1:2,000

# Aerial location map - Zoning

## Carte de localisation avec photo aérienne - Zonage



**Legend / Légende**

- |  |   |
|--|---|
|  PID / NID 70638465, 70638473                                      |  HC Highway Commercial Zone<br>Zone commerciale routière       |
|  Parcel / Parcelle   |  P-1 Community Use Zone<br>Zone d'usages communautaires        |
|  R1A Single Unit Dwelling Zone<br>Zone d'habitations unifamiliales |  RR-1 Rural Residential Zone<br>Zone résidentielle rurale      |
|  R2 Two Unit Dwelling Zone<br>Zone d'habitations bifamiliales      |  ID Intergrated Development Zone<br>Zone d'aménagement intégré |
|  SC Suburban Commercial Zone<br>Zone commerciale suburbaine        |   |



Scale / échelle 1:4,000

**BY-LAW # Z-122.12**

**A BY-LAW IN AMENDMENT OF A BY-LAW RELATING TO THE  
ADOPTION OF THE CITY OF MONCTON MUNICIPAL PLAN**

BE IT ENACTED by the City Council of the City of Moncton  
as follows:

A By-Law Relating to the Adoption of the City of Moncton  
Municipal Plan, being By-Law # Z-122, ordained and passed on  
August 16, 2022, and filed in the Provincial Land Registration  
Office on September 13, 2022, as number 43093492, is hereby  
amended as follows:

1. Schedule 2 of the Municipal Plan, entitled *City of Moncton  
Urban Boundary Map*, is amended as shown on the map  
attached hereto as Schedule "2.6"

MADE AND PASSED \_\_\_\_\_, 2025.

First Reading:  
Second Reading:  
Third Reading:

**ARRÊTÉ No Z-122.12**

**ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ  
CONCERNANT L'ADOPTION DU PLAN MUNICIPAL DE LA  
VILLE DE MONCTON**

Le conseil municipal de la Ville de Moncton adopte :

L'Arrêté concernant l'adoption du plan municipal de la ville de  
Moncton (arrêté no Z-122), fait et adopté le 16 août 2022, déposé  
au bureau provincial d'enregistrement foncier le 13 septembre  
2022, et portant le numéro 43093492, est modifié ainsi qu'il suit :

1. L'annexe 2 du plan municipal, intitulée Carte de la Limite Urbaine  
de la Ville de Moncton, est modifiée telle qu'illustrée sur la carte qui  
figure à l'annexe « 2.6 » ci-jointe.

PRIS ET ADOPTÉ le \_\_\_\_\_ 2025.

Première lecture :  
Deuxième lecture :  
Troisième lecture :

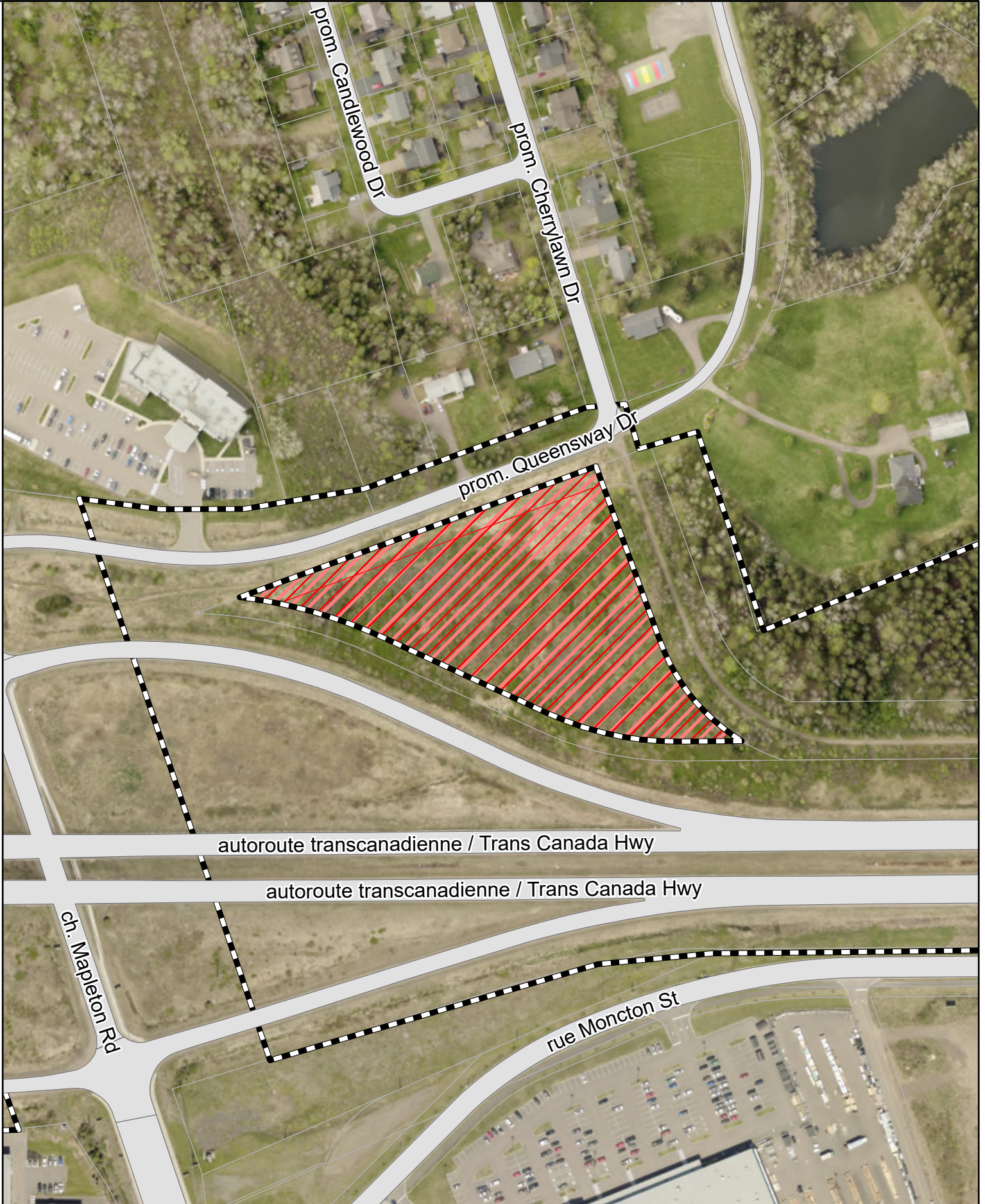
\_\_\_\_\_  
*Mayor/Maire*

\_\_\_\_\_  
*City Clerk/Secrétaire municipale*



# Schedule "2.6" / Annexe «2.6»

City of Moncton Urban Boundary Map /  
Carte de la Limite urbaine de la Ville de Moncton

Municipal Plan Amendment / Modification au Plan municipal  
# Z-122.12



## Legend / Légende

-  Urban boundary expansion area / Limite urbaine élargie
-  Urban Boundary / Limite urbaine

To expand the urban boundary to include  
all of PID 70638473 and 70638465



Élargir la limite urbaine pour inclure  
les PID 70638473 et 70638465 au complet.

Scale / échelle: 1:2,500



# Introduction – Urban Boundary Amendment

# Introduction – Modification du périmètre urbain

**Municipal Plan Amendment Z-122.12**

**Modification du Plan municipal Z-122.12**



# Amendment

Application to develop a new commercial lot at 70 Queensway Drive.

The property is designated Highway Commercial (HC) in the City's Zoning By-law and Municipal Plan.

The following application is required:

1. **Municipal Plan Amendment:** To amend Schedule 2 of the Municipal Plan by including the subject lands within the urban serviceable boundary.

**APPLICANT:** Fen's Market Inc., landowner

# Modification

Demande visant à aménager un nouveau lot commercial au 70, promenade Queensway.

La propriété porte la désignation HC (Secteur commercial routier) selon l'Arrêté de zonage et le Plan municipal de la Ville.

Il faut déposer la demande suivante :

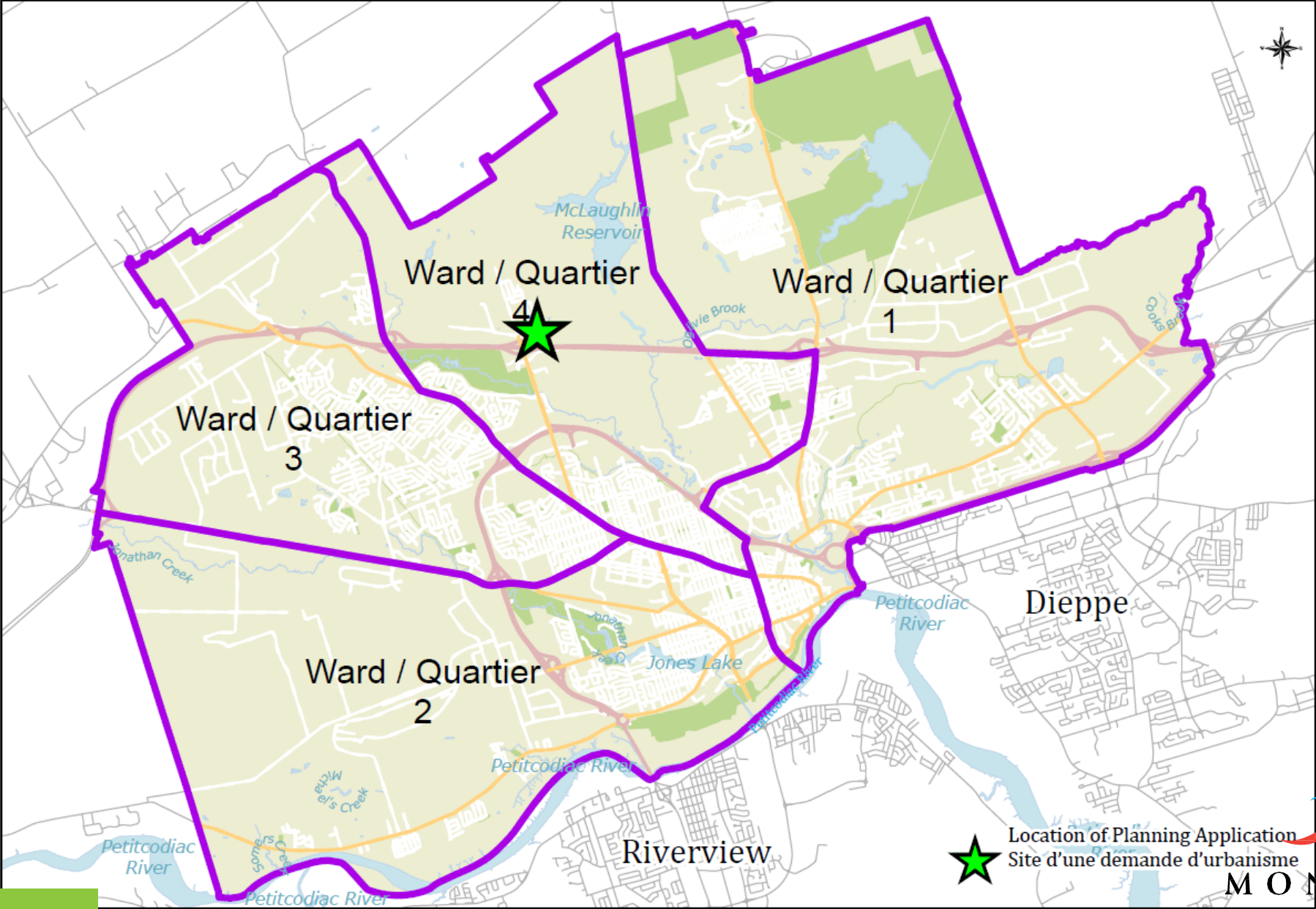
1. **Modification du Plan municipal :** Pour modifier l'annexe 2 du Plan municipal en y intégrant les terrains en question dans le périmètre de viabilisation urbain.

**DEMANDEUR :** Fen's Market Inc., propriétaire foncier



# Planning Application Location Map

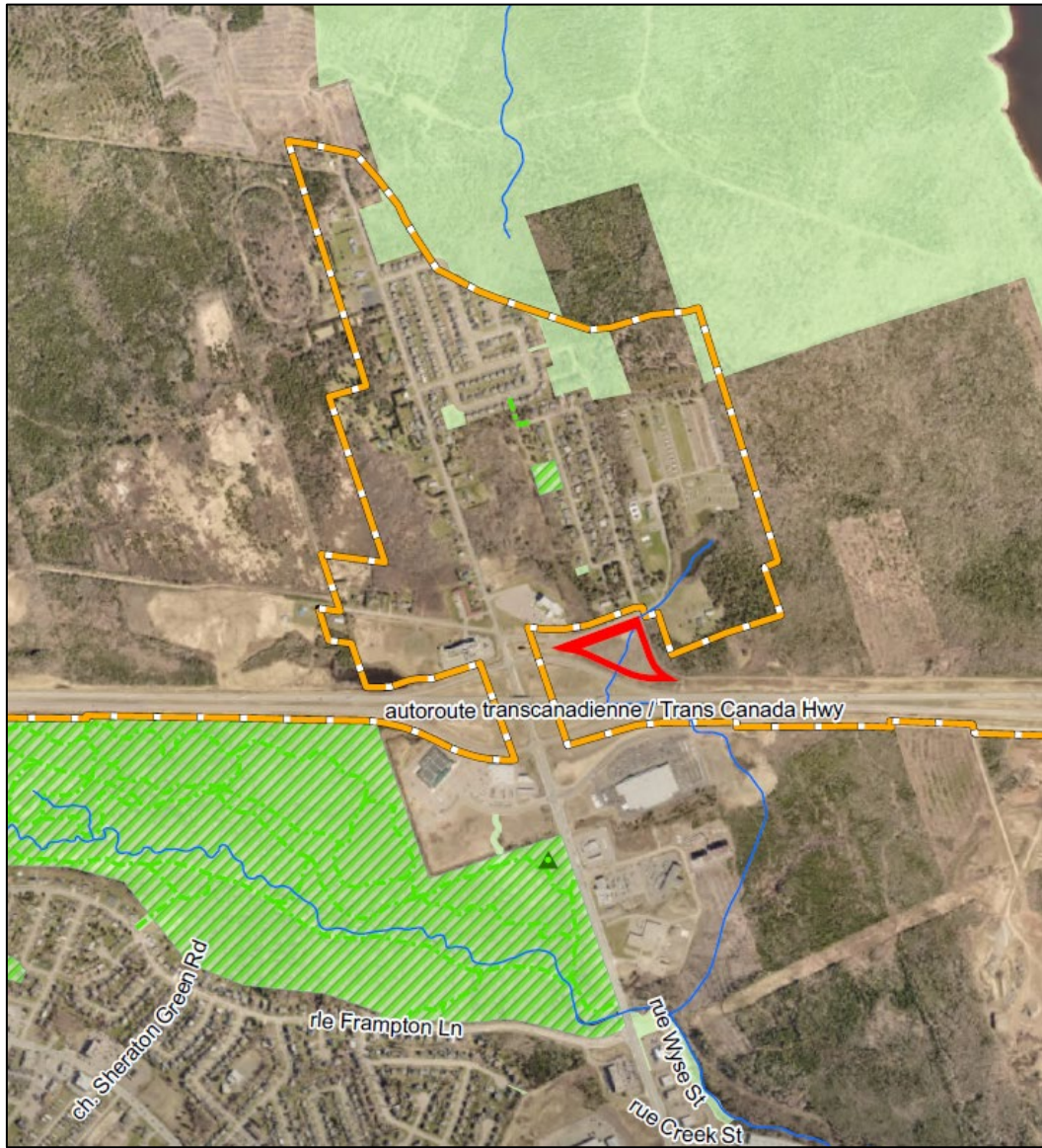
## Carte de situation des demandes d'urbanisme



Location of Planning Application  
Site d'une demande d'urbanisme

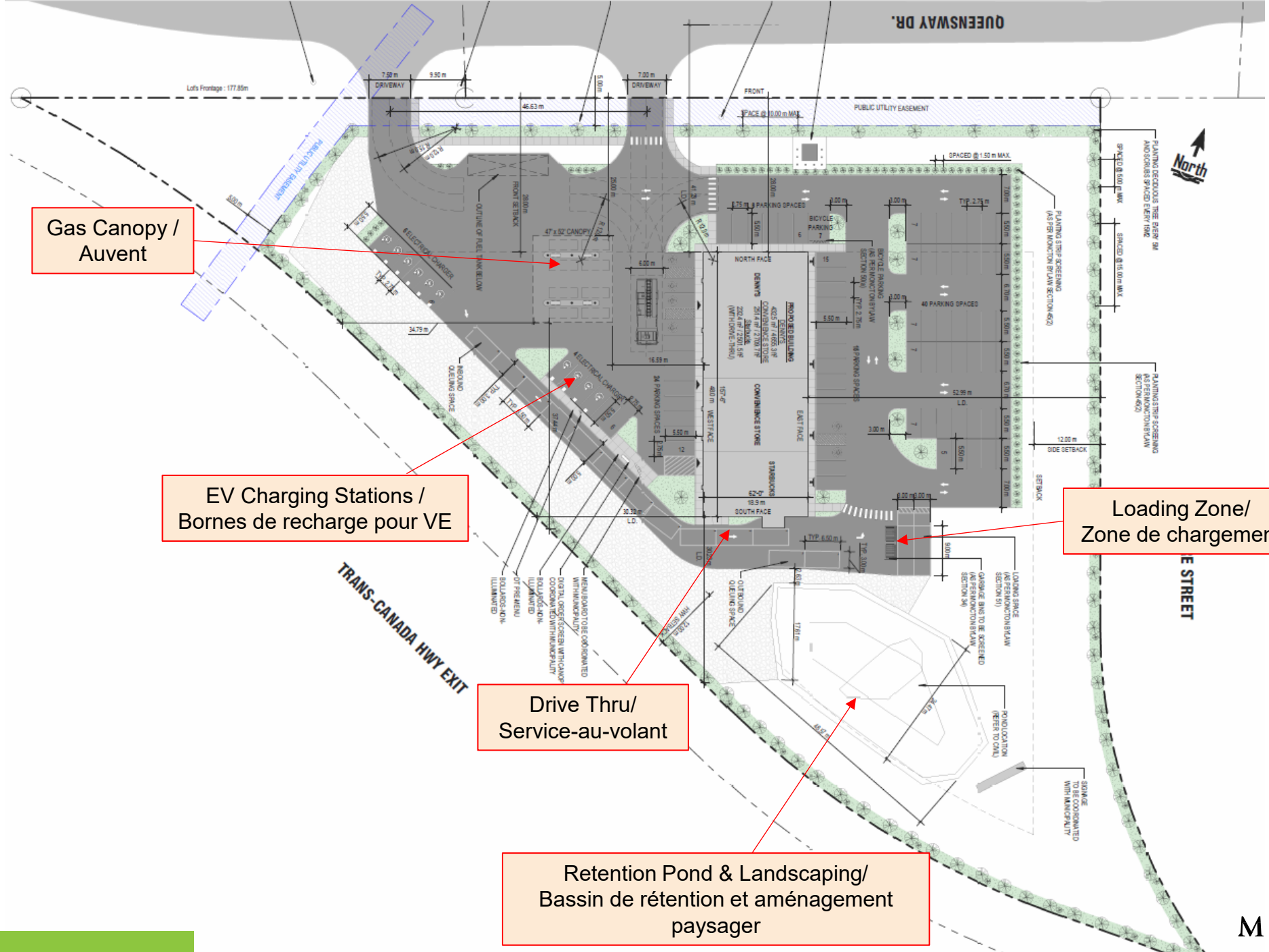
MONCTON

# Location Map/Carte de localisation



# Zoning Map/Carte de zonage





Gas Canopy /  
Auvent

EV Charging Stations /  
Bornes de recharge pour VE

Loading Zone /  
Zone de chargement

Drive Thru /  
Service-au-volant

Retention Pond & Landscaping /  
Bassin de rétention et aménagement  
paysager



MONCTON



MONCTON

# Cost-Benefit Analysis

- Assessed capital costs incurred by City over 25-year period (2024-20249).
  - **Results:** Not anticipated to impose significant new costs on City.
- Compared capital costs to tax revenue generated by the development at full build out.
  - **Results:** Projected to generate \$45,368 per year in tax revenue.
- Overall, the development will generate modest annual tax revenue for the City (\$45,368 per year) with minimal additional costs, as it will use existing infrastructure and services.

# Analyse coûts-avantages

- Dépenses en immobilisations expertisées et engagées par la Ville sur 25 ans (de 2024 à 2049)
  - **Résultats :** On ne prévoit pas d'imposer de nouvelles dépenses importantes à la Ville.
- Nous avons comparé les dépenses en immobilisations aux recettes fiscales apportées par les travaux d'aménagement entièrement réalisés.
  - **Résultats :** On prévoit de produire des recettes fiscales de 45 368 \$ par an.
- Dans l'ensemble, les travaux d'aménagement apporteront à la Ville des recettes fiscales modestes (de 45 368 \$ par an), en engageant des surcoûts minimales, puisqu'on fera appel aux infrastructures et aux services existants.





# Servicing Study

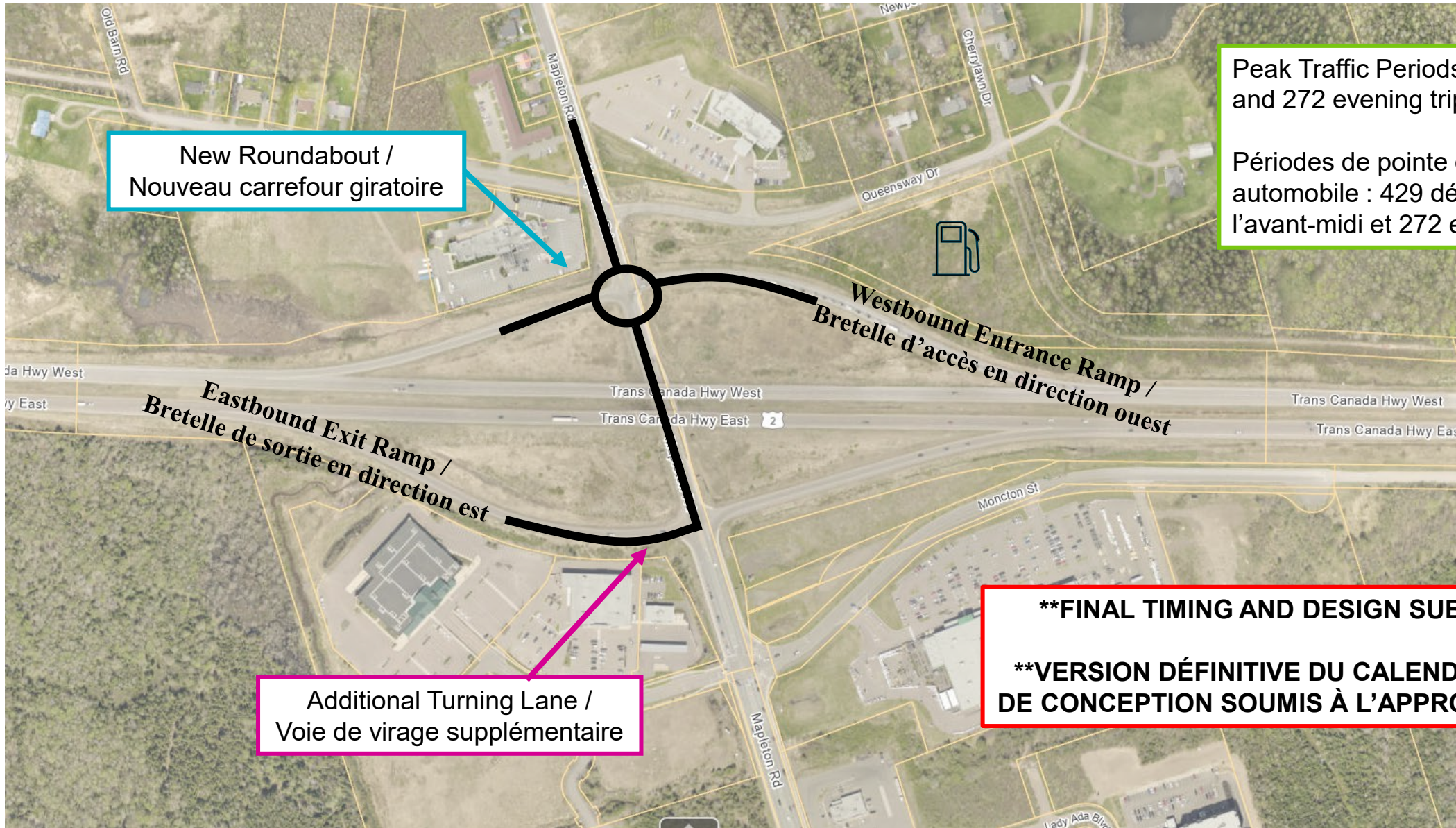
- Sufficient capacity to support development's water and sanitary needs
- Net-zero stormwater management plan
  - Excess stormwater to be captured through a series of catch basins in parking lot and retention pond near the Highway
- Overall, no concerns related to water, sanitary, or stormwater

# Étude de la viabilisation

- Capacité suffisante pour répondre aux besoins en réseaux d'aqueduc et d'égouts du projet d'aménagement
- Plan carboneutre de gestion des eaux pluviales
  - Eaux pluviales excédentaires à capter dans une série de puisards dans le parc de stationnement et dans le bassin de rétention proche de l'autoroute
- Dans l'ensemble, il n'y a aucune inquiétude à propos des réseaux d'aqueduc, d'égouts ou de gestion des eaux pluviales.



# Traffic Impact Study / Étude d'impact sur la circulation



New Roundabout /  
Nouveau carrefour giratoire

Peak Traffic Periods: 429 morning trips  
and 272 evening trips

Périodes de pointe de la circulation  
automobile : 429 déplacements dans  
l'avant-midi et 272 en soirée

Eastbound Exit Ramp /  
Bretelle de sortie en direction est

Westbound Entrance Ramp /  
Bretelle d'accès en direction ouest

Additional Turning Lane /  
Voie de virage supplémentaire

**\*\*FINAL TIMING AND DESIGN SUBJECT TO NBDTI**

**\*\*VERSION DÉFINITIVE DU CALENDRIER ET DU PLAN  
DE CONCEPTION SOUMIS À L'APPROBATION DU MTINB**

# Municipal Plan Amendment/ Modification du Plan municipal



# Recommendation

Administration recommends that Moncton City Council proceed with proposed Municipal Plan amendment Z-122.12 by:

1. Giving first reading to the Municipal Plan amendment;
2. Setting a Public Presentation for February 3, 2025;
3. Referring the by-laws to the Planning Advisory Committee for its written views; and
4. Tentatively setting a Public Hearing for March 17, 2025.

# Recommandation

L'Administration recommande au Conseil municipal de Moncton d'aller de l'avant avec la modification proposée du Plan municipal, soit l'arrêté Z-122.12 :

1. en procédant à la première lecture de la modification du Plan municipal;
2. en fixant au 3 février 2025 la date de la présentation publique;
3. en demandant au Comité consultatif d'urbanisme ses avis par écrit;
4. en fixant au 17 mars 2025 la date de l'audience publique.



# Recommendation

The Municipal Plan Amendment, if approved, should be subject to a resolution with conditions including but not limited to:

1. The two properties, being PIDs 70638465 and 70638473, be consolidated prior to the issuance of a development permit;
2. Any exterior lighting shall be arranged to divert light away from adjacent streets and adjacent lots;
3. The landscaping be completed, as per the site plan attached as Schedule B, no later than one year following the issuance of a development permit;
4. 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;

# Recommandation

La modification du Plan municipal, si elle est approuvée, doit faire l'objet d'une résolution assortie, entre autres, des conditions suivantes :

1. Les deux propriétés portant les NID 70638465 et 70638473 doivent être fusionnées avant que soit délivré le permis d'aménagement.
2. Tout appareil d'éclairage extérieur doit être installé de sorte à ne pas diriger la lumière vers les rues et les lots adjacents.
3. Les travaux de paysagement doivent être achevés, conformément au plan de situation reproduit à l'annexe B, au plus tard un an après la délivrance d'un permis d'aménagement.
4. Tous les aménagements du terrain réalisés conformément à cette résolution 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.



# Recommendation

5. That notwithstanding Table 13.1 of the Zoning By-law, service stations are permitted as-of-right;
6. 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; and
7. The development shall be carried out in general conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B.

# Recommandation

5. Nonobstant le tableau 13.1 de l'Arrêté de zonage, les stations-service doivent être approuvées de plein droit.
6. 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*.
7. Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins reproduits à l'annexe B.





## Next Steps

### **Public Presentation**

February 3, 2025

### **Planning Advisory Committee**

February 26, 2025

### **Public Hearing**

March 17, 2025

## Prochaines étapes

### **Présentation publique**

3 février 2025

### **Comité consultatif d'urbanisme**

26 février 2025

### **Audience publique**

17 mars 2025



**MONCTON**



**MONCTON**

Thank you • Merci