

DECISIONS/ DÉCISIONS
City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

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 Shahin Fa'al and seconded by Myles Malley to adopt the agenda with item 6b being presented before item 5a as they are related / Shahin Fa'al propose d'adopter l'ordre du jour en présentant le point 6b avant le point 5a car ils sont liés. Myles Malley appuie la motion.

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

2. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF JUNE 26 / ADOPTION DES PROCÈS VERBAUX DE LA RÉUNION DU 26 JUIN

Motion by Michelle Melendy and seconded by Roxanne Richard to adopt the meeting minutes of June 26. / *Michelle Melendy propose l'adoption du procès-verbal de la réunion du 26 juin. Roxanne Richard appuie la motion.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

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

None/Rien à signaler.

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) **458 McLaughlin Drive, Moncton NB (PID/NID 00778076, 70677968 & 70677950) -** Submitted by Castlemount Properties Inc., a **Conditional Use Application** to have more than one main building on a lot to accommodate the construction of a two-unit dwelling facing the street on the same lot as the existing multiple unit dwelling; and a **Variance Application** to reduce the required 4m landscaping at the rear of the building. / Une **demande d'utilisation conditionnelle** pour avoir plus d'un bâtiment principal sur un lot. La demande permettra la construction d'une habitation à deux logements faisant face à McLaughlin Drive sur le même lot que l'habitation à plusieurs logements existante; et **une demande de dérogation** a également été reçue pour réduire l'aménagement paysager de 4 mètres à l'arrière du bâtiment. (File/Dossier: 24-45703 & 24-45704)

Motion by Maxime Gauvin and seconded by Stephen Trueman to **approve** the Conditional Use Application **and** Variance Application, subject to the following terms and conditions:

1. That the properties bearing PIDs 00778076, 70677968, 70677950 be consolidated prior to the issuance of a Development permit;
2. That the development be in general conformance with the site plan and elevation drawing attached hereto.

*Motion présentée par Maxime Gauvin et appuyée par Stephen Trueman que la demande d'utilisation conditionnelle et de dérogation soit **approuvée**, sous réserve des conditions générales suivantes :*

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

1. *Que les propriétés portant les PID 00778076, 70677968, 70677950 soient consolidées avant la délivrance d'un permis d'aménagement ;*
2. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins d'élévation ci-joints.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

- (b) **473 St. George Street, Moncton NB (PID/NID 00718718)** - Submitted by Vincent Merola on behalf of the City of Moncton, a **Temporary Use application** to locate a converted shipping container on the lot for a period of one to two years. / Une **demand d'usage temporaire** pour installer un conteneur maritime transformé sur le terrain pour une période d'un à deux ans. (File/Dossier: 24-45689)

Motion by Stephen Trueman and seconded by Maxime Gauvin to **table** the above noted application until the next meeting.

*Motion présentée par Stephen Trueman, appuyée par Maxime Gauvin, **tendant à déposer** la demande susmentionnée à la prochaine réunion.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

5. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- (a) **Eastgate Subdivision, Moncton NB** - ELCE Development is proposing to develop a mixed-use residential development off Elmwood Drive, opposite the entrance to Irishtown Nature Park. / ELCE Development propose de développer un développement résidentiel à usage mixte près d'Elmwood Drive, en face de l'entrée du parc naturel d'Irishtown.

The proposed subdivision will create 4 new public streets, 290 units of residential development and Land for Public Purposes. / Le lotissement proposé créera 4 nouvelles rues publiques, 290 unités de développement résidentiel et des terrains à des fins publiques.

Motion by Maxime Gauvin, seconded by Dale McErlean to recommend that Moncton City Council:

- **Assent** to the location of Stanton Street (public);
- **Assent** to the location of Solano Street (public);
- **Assent** to the location of La Vague Street (public);
- **Assent** to the location of the Future Street;
- **Assent** to the location of Land for Public Purposes

Subject to the following Conditions:

- Streets and Services to be designed and acceptable to the Engineering Department and constructed in accordance with the Subdivision Development Procedures, Standards and Guidelines.
- The Developer shall abide by the conditions set out by Council Resolution for Zoning By-law Z-222.6.1.

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

Motion présentée par Maxime Gauvin et appuyée par Dale McErlean recommande au Conseil municipal de Moncton :

- **approuver** l'emplacement de la rue Stanton (voie publique);
- **approuver** l'emplacement de la rue Solano (voie publique);
- **approuver** l'emplacement de la rue La Vague (voie publique);
- **approuver** l'emplacement de la rue Future;
- **approuver** l'emplacement d'un terrain d'utilité publique

Sous réserve des conditions suivantes :

- *Les rues et les services doivent être conçus à la satisfaction du Bureau de l'ingénierie et aménagés conformément aux procédures, normes et lignes directrices régissant l'aménagement des lotissements.*
- *Le promoteur doit respecter les conditions établies dans la résolution du Conseil pour l'Arrêté de zonage no Z-222.6.1.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

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

- (a) **4 Curry Street, Moncton NB (PIDs/NIDs 00770073 & 00770586)** – Moncton City Council is considering amending the Zoning By-Law Z-222. / Le Conseil municipal de la Ville de Moncton envisage de modifier l'Arrêté de zonage Z-222.

The purpose of the proposed amendment, being By-law Z-222.33, Schedule A-33, is to rezone from R2U (Urban Dwelling zone) to R3 (Multiple Unit Dwelling) to accommodate a three-storey, 18-unit apartment building. / La modification proposée à l'Arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-222.33, annexe A-33, est de rezoner de R2U (Zone d'habitation urbaine) à R3 (Immeuble à logements multiples) pour accueillir un immeuble d'appartements de trois étages et 18 logements. (File/Dossier: 24-45518)

Motion by Roxanne Richard, seconded by Shahin Fa'al to recommend Moncton Council **proceed** with the proposed Zoning By-law amendment, being By-Law Z-222.33 by giving second and third reading of the by-law on August 19, 2024.

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

- 1) The apartment building be limited to three-storeys;
- 2) The 2 m opaque fence be made of wood, PVC, or other similar quality material, but shall not include chain link fencing;
- 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) The two properties, being PIDs 00770073 and 00770586, be consolidated prior to the issuance of a development permit;
- 5) Prior to the issuance of a development permit, a private service easement be registered on 1 Curry Street (PID 70636113) for the purposes of the sewer connection;
- 6) That the development conforms with the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) permit issued by the Department of Environment and Local Government on June 17, 2024;
- 7) 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;
- 8) That notwithstanding Schedule D of the Zoning By-law, the number of surface parking spaces is permitted to be reduced from 21 spaces to 20 spaces;
- 9) That notwithstanding Section 46(5) of the Zoning By-law, the width of the driveway entrance is permitted to increase from 5.5 m to 6.7 m;

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

- 10) That notwithstanding Section 50 of the Zoning By-law, 9 bicycle parking spaces are required;
- 11) 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;
- 12) The applicant shall provide unit numbers for the main building prior to the issuance of a development permit; and
- 13) The development shall be carried out in general conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B.

*Motion présentée par Roxanne Richard et appuyée par Shahin Fa'al; recommande au Conseil municipal de de Moncton de **procéder** aux modifications proposées à l'arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-222.33 en procédant à la deuxième et à la troisième lecture du Règlement le 19 août 2024.*

Le rezonage, s'il est approuvé, doit faire l'objet d'une résolution assortie, entre autres, des conditions suivantes :

1. *L'immeuble d'habitation doit être d'au plus trois étages.*
2. *La clôture opaque de 2 m doit être fabriquée en bois, en PVC ou dans un autre matériau de qualité comparable, et non en mailles losangées.*
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. *Les deux propriétés portant les NID 00770073 et 00770586 doivent être fusionnées avant que soit délivré le permis d'aménagement.*
5. *Avant la délivrance d'un permis d'aménagement, une servitude de services privés doit être enregistrée sur la propriété au 1, rue Curry (NID 70636113) pour les conduites d'égouts.*
6. *Le projet d'aménagement doit être conforme au permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH) délivré, le 17 juin 2024, par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*
7. *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.*
8. *Sans égard à l'annexe D de l'Arrêté de zonage, le nombre de places de stationnement de surface peut être réduit de 21 à 20 places.*
9. *Sans égard au paragraphe 46(5) de l'Arrêté de zonage, la largeur de l'entrée peut être augmentée de 5,5 m à 6,7 m.*
10. *Sans égard au paragraphe 50 de l'Arrêté de zonage, 9 espaces de stationnement pour vélos sont requis ;*
11. *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.*
12. *Le demandeur doit fournir les numéros de logement du bâtiment principal avant que soit délivré le permis d'aménagement.*
13. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins reproduits à l'annexe B.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE

- (b) **1174 Elmwood Drive, Moncton NB (Eastgate Village Amendment) - (PID/NID 70573126)** – Moncton City Council is considering amending specific conditions in the previously approved resolution for Eastgate Village and to amend the approved zoning to accommodate minor adjustments to the street layout and location of Land for Public Purposes. / Le Conseil municipal de Moncton envisage de modifier des conditions particulières de la résolution approuvée précédemment pour Eastgate Village et de

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

modifier le zonage approuvé pour tenir compte de modifications mineures au tracé des rues et à l'emplacement des terrains à des fins publiques. (File/Dossier: 24-45706)

Motion by Myles Malley, seconded by Shahin Fa'al to recommend Moncton Council **proceed** with the proposed Zoning By-law amendment, being By-Law Z-222.6.1 by giving second and third reading of the by-law on August 19, 2024.

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

- (1) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the landowner shall enter into a subdivision agreement with the City;
- (2) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the landowner shall provide a drainage agreement with the property owner of PID 70636923 that acknowledges surface water from the development will be draining onto PID 70636923;
- (3) That stormwater runoff is permitted to be directed into the pond fronting on Elmwood Drive and discharged at a controlled rate to the existing ditches on the west side of Elmwood Drive for only the first 142 residential units in the development;
- (4) That notwithstanding condition #3, stormwater can alternatively be connected to a stormwater system in Elmwood Drive when Elmwood Drive is upgraded and a stormwater system becomes available;
- (5) That the development shall occur in phases as identified on the attached map in Schedule B;
- (6) That an emergency / secondary access road is permitted to be constructed on a portion of the LFPP (Land for Public Purposes) in phase one for a temporary period until phase one connects with phase two, as identified on the tentative subdivision plan. The details around the construction and timing of the emergency access road is to be laid out in a subdivision agreement;
- (7) That once phase 1 connects with phase 2 and two accesses intersect with Elmwood Drive, the emergency / secondary access road will no longer be required. The developer shall re-instate the LFPP, complete with trees and landscaping along the edge of the emergency/secondary access road, to a state determined acceptable by the Engineering Department;
- (8) That no commercial use or educational use shall be permitted until the sanitary sewer system along Elmwood Drive is upgraded as identified in the serviceability study completed by WSP and dated July 15, 2022;
- (9) That no more than 100 residential dwelling units are permitted until the access into the site from Elmwood Drive has a dedicated left-hand turn lane built to City of Moncton Engineering specifications, as identified in the Traffic Impact Study completed by WSP and dated July 2022;
- (10) That no more than 142 residential units shall be constructed until the sanitary sewer system along Elmwood Drive is upgraded as identified in the serviceability study completed by WSP and dated July 15, 2022;
- (11) That no development beyond construction of 142 units shall occur until the developer enters into a cost-sharing agreement with the City to upgrade the sanitary sewer on Elmwood Drive, as identified in the serviceability study completed by WSP and dated July 15, 2022;
- (12) That prior to the issuance of a development permit for more than 100 residential units, the developer shall install pedestrian signals at the crossing to the Irishtown Nature Park. The details around the construction and type of crossing infrastructure are to be determined by the City of Moncton Engineering department and laid out in a subdivision agreement and in the detailed engineering construction drawings;

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
July 24 juillet 2024

- (13) That no development in Phase 3 shall occur until traffic signals are installed at the northern access on Elmwood Drive as identified in the Traffic Impact Study completed by WSP and dated July 2022;
- (14) That tree-clearing on the site must be done in phases and only limited to those areas that are required for immediate development. Prior to any tree-clearing, the landowner must submit a tree-clearing plan to the City for approval;
- (15) That all uses of land pursuant to this resolution shall conform with the provisions of the City of Moncton Zoning By-law, as amended from time to time, except as otherwise provided herein;

*Motion présentée par Myles Malley et appuyée par Shahin Fa'al recommande au Conseil municipal de de Moncton de **procéder** aux modifications proposées à l'arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-222.6.1 en procédant à la deuxième et à la troisième lecture du Règlement le 19 août 2024.*

Le rezonage, s'il est approuvé, doit faire l'objet d'une résolution assortie, entre autres, des conditions suivantes :

- (1) *Avant de délivrer le permis de construction ou d'aménagement, le propriétaire foncier doit conclure un accord de lotissement avec la Ville;*
- (2) *Avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement, le propriétaire doit fournir une entente de drainage avec le propriétaire du NID 70636923 qui reconnaît que les eaux de surface provenant de l'aménagement s'écouleront sur le NID 70636923 ;*
- (3) *Les eaux de ruissellement peuvent être dirigées vers l'étang situé en face de la promenade Elmwood et déversées à un débit contrôlé dans les fossés existants du côté ouest de la promenade Elmwood, uniquement pour les 142 premières unités résidentielles du lotissement ;*
- (4) *Nonobstant la condition #3, les eaux pluviales peuvent être raccordées à un réseau d'eaux pluviales sur la promenade Elmwood lorsque cette dernière sera améliorée et qu'un réseau d'eaux pluviales sera disponible ;*
- (5) *Que l'aménagement se fera par phases, tel qu'indiqué sur la carte jointe à l'annexe B;*
- (6) *La construction d'une route d'accès d'urgence/secondaire sur une partie du LFPP (terrains à usage public) dans la phase 1 est autorisée pour une période temporaire jusqu'à ce que la phase 1 soit reliée à la phase 2, comme indiqué sur le plan de lotissement provisoire. Les détails relatifs à la construction et au calendrier de la route d'accès d'urgence doivent être précisés dans un accord de lotissement ;*
- (7) *Une fois que la phase 1 sera reliée à la phase 2 et que les deux accès croiseront la promenade Elmwood, la route d'accès d'urgence/secondaire ne sera plus nécessaire. Le promoteur remettra en place le LFPP, avec les arbres et l'aménagement paysager le long de la route d'accès d'urgence/secondaire, dans un état jugé acceptable par le département d'ingénierie ;*
- (8) *Aucun aménagement à caractère commercial ou éducatif ne doit être autorisé tant qu'on n'aura pas procédé à la réfection du réseau d'égouts sanitaires de la promenade Elmwood selon les modalités indiquées dans l'étude de viabilisation établie par WSP et datée du 15 juillet 2022;*
- (9) *Pas plus de 100 logements ne doivent être autorisés tant que l'accès au site à partir de la promenade Elmwood ne sera pas doté d'une voie de virage à gauche construite selon les spécifications du Bureau d'ingénierie de la Ville de Moncton, selon les modalités indiquées dans l'Étude des répercussions sur la circulation menée par WSP et datée de juillet 2022;*
- (10) *Qu'un maximum de 142 unités résidentielles soient construites jusqu'à ce que le réseau d'égouts sanitaires le long d'Elmwood Drive soit modernisé, tel qu'indiqué dans l'étude de viabilité réalisée par WSP et datée du 15 juillet 2022 ;*
- (11) *Aucun développement au-delà de la construction de 142 unités ne doit avoir lieu tant que le promoteur n'a pas conclu un accord de partage des coûts avec la ville pour améliorer l'égout sanitaire d'Elmwood Drive, comme indiqué dans l'étude de viabilité réalisée par WSP et datée du 15 juillet 2022 ;*
- (12) *Avant la délivrance d'un permis d'aménagement pour plus de 100 unités résidentielles, le promoteur doit installer des signaux pour piétons au passage vers le parc naturel d'Irishtown. Les détails concernant la construction et le type d'infrastructure de passage doivent être déterminés par le service d'ingénierie de la Ville de Moncton et énoncés dans une entente de lotissement et dans les dessins techniques détaillés de la construction.*

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton

July 24 juillet 2024

- (13) *Les travaux d'aménagement de la phase 3 ne doivent pas être réalisés tant que les feux de circulation n'auront pas été installés dans l'accès nord donnant sur la promenade Elmwood selon les modalités indiquées dans l'Étude des répercussions sur la circulation établie par WSP et datée de juillet 2022;*
- (14) *Les travaux de déboisement du site doivent se dérouler par phases et être limités aux secteurs qu'il faut aménager immédiatement. Le propriétaire foncier doit, avant de déboiser le site, soumettre un plan de déboisement aux fins d'approbation de la Ville;*
- (15) *Toutes les vocations du terrain conformes 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 prévus dans le présent document;*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE

NEXT MEETING AUGUST 28 / PROCHAINE RÉUNION 28 AOÛT