

DECISIONS/ DÉCISIONS
City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

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 Amanda Hachey and seconded by Shahin Fa'al to adopt the agenda/ *Amanda Hachey propose l'adoption de l'ordre du jour Shahin Fa'al appuie la motion.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

2. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF MAY 31 / ADOPTION DES PROCÈS VERBAUX DE LA RÉUNION DU 31 MAI

Motion by Stephen Trueman and seconded by Maxime Gauvin to adopt the meeting minutes of May 31. / *Stephen Trueman propose l'adoption du procès-verbal de la réunion du 31 mai, Maxime Gauvin 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)** Caledonia Industrial Estates Unit 8, Moncton NB (PID/NID 70502919, 70489349) – A Variance application to increase the length of the street from 180m to 680m. / *Une demande de dérogation à augmenter la longueur de rue de 180m à 680 m.* (File/Dossier 23MV-44951) **Presented with Agenda Item 5a**

Motion by Myles Malley, seconded by Shahin Fa'al that the application be **APPROVED**.

Motion présentée par Myles Malley et appuyée par Shahin Fa'al que l'application SOIT APPROUVÉE.

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

- b)** 111 Joyce Avenue, Moncton NB (PID/NID 70525951) – A Conditional Use and Variance Application to construct a five-storey apartment building. The apartment building will consist of 59 units. / *Une demande d'utilisation conditionnelle et une demande de dérogation pour la construire un immeuble de 5 étages et de 59 appartements.* (File/Dossier 23MC-44847 / 23MV-44962)

The subject property is currently zoned R3 (Multiple Unit Dwelling). To facilitate the project as proposed, there are two applications required:

- 1. Conditional Use Application**
 - a. To permit a multiple-unit dwelling in the R3 (Multiple Unit Dwelling) zone.
- 2. Variance Application**
 - a. To reduce the number of surface parking spaces from 74 spaces to 66 spaces; and
 - b. To increase the area of the lot devoted to parking spaces and parking aisles from 35% to 37.15%.

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

À l'heure actuelle, la propriété en question se trouve dans la zone R3 (Zone d'habitations multifamiliales). Pour permettre de réaliser le projet proposé, il faut déposer les deux demandes suivantes :

1. Demande d'usage conditionnel

- a) Pour autoriser la construction d'une habitation multifamiliale dans la zone R3 (Zone d'habitations multifamiliales).

2. Demande de dérogation

- a) Réduire le nombre de places de stationnement de surface de 74 à 66 places.
b) Accroître la superficie de la partie du terrain consacrée aux places et aux allées de stationnement de 35 % à 37,15 %.

Motion by Maxime Gauvin, seconded by Shahin Fa'al to **approve** the Conditional Use application and Variance application, subject to the following conditions:

- 1 The accessory buildings shall be limited to residential storage associated with the main use and are prohibited to be used for commercial purposes.
- 2 The accessory buildings shall comply with the National Building Code;
- 3 The applicant shall provide unit numbers for the main building prior to the issuance of a building and/or development permit; and
- 4 The development shall be in substantial conformance with the site plan and elevation drawings attached hereto.

Motion présentée par Maxime Gauvin et appuyée par Shahin Fa'al d'**approuver** la demande d'usage conditionnel et la demande de dérogation sous réserve de la condition suivante:

1. Seuls les entrepôts résidentiels associés à l'usage principal du lot sont permis comme bâtiments accessoires, et ils ne peuvent servir à des fins commerciales;
2. Les bâtiments accessoires doivent être conformes aux exigences du Code national du bâtiment;
3. Le demandeur doit fournir les numéros de logement du bâtiment principal avant que soit délivré le permis de construction et d'aménagement; et
4. Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement le plan de situation et les dessins d'élévation déposés.

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

- c) 110 Melville Street, Moncton NB (PID/NID 00761031) – A Conditional Use application and Variance Application to convert an existing dwelling to a four-unit residential dwelling. / Une demande d'utilisation conditionnelle et de dérogation pour convertir un logement existant en logement résidentiel de quatre logements. (File/Dossier 23MC-44972 & 23MV-44973)

The subject property is currently zoned R3 (Multiple Unit Dwelling). To facilitate the project as proposed, there are two applications required.

1. Conditional Use Application

- a. To permit a multiple-unit dwelling in the R3 (Multiple Unit Dwelling) zone;

2. Variance Application

- a. To permit parking in the front yard of the main building; and
b. To reduce the landscaping within the rear yard of the main building from 4m to 1.02m.

À l'heure actuelle, la propriété en question se trouve dans la zone R3 (Zone d'habitations multifamiliales). Pour permettre de réaliser le projet proposé, il faut déposer les deux demandes suivantes :

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

1. **Demande d'usage conditionnel**
 - a. *Pour autoriser la construction d'une habitation multifamiliale dans la zone R3 (Zone d'habitations multifamiliales).*
2. **Demande de dérogation**
 - a. *Autoriser l'aménagement de places de stationnement dans la cour avant du bâtiment principal.*
 - b. *Réduire de 4 m à 1,02 m les exigences en matière d'aménagement paysager dans la cour arrière du bâtiment principal.*

Motion by Roxanne Richard, seconded by Amanda Hachey to **approve** the Conditional Use application and Variance Application, subject to the following conditions:

1. The applicant shall provide unit numbers for the main building prior to the issuance of a building and/or development permit; and
2. The development shall be in substantial conformance with the site plan and elevation drawings attached hereto.

Motion présentée par Roxanne Richard et appuyée par Amanda Hachey
d'approuver la demande d'usage conditionnel et la demande de dérogation sous réserve de la condition suivante:

1. *Le demandeur doit fournir les numéros de logement du bâtiment principal avant que soit délivré le permis de construction et d'aménagement ; et*
2. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement le plan de situation et les dessins d'élévation déposés.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

5. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

- a) Caledonia Industrial Estates, Moncton NB – Unit 8 (PID/NID 70502919/70489349) – The Tentative Subdivision Plan involves the creation of one (1) new public street and eleven (11) lots for Industrial Development Purposes. / *Le plan provisoire de lotissement comprend la création d'une (1) nouvelle rue publique et de onze (11) lots à des fins de développement industriel.* (File/Dossier 23MS-44940)

Motion by Myles Malley and seconded by Shahin Fa'al to recommend that Moncton City Council **assent** to the location of Cummings Court; subject to the following conditions:

1. That the Landowner shall enter into a subdivision agreement with the City,
2. That approval from the Department of Environment and Local Government be obtained prior to undertaking work in the watercourse or wetland buffer,
3. Streets and Services to be designed and acceptable to the Engineering Department and constructed in accordance with the Subdivision Development Procedures, Standards and Guidelines.

Motion présentée par Myles Malley et appuyée par Shahin Fa'al recommande au Conseil municipal de Moncton d'approuver de l'emplacement de la cour Cummings; sous réserve des conditions suivantes :

1. *Le propriétaire doit conclure un accord de lotissement avec la Ville.*
2. *Il faut obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant de réaliser des travaux dans la zone tampon d'un cours d'eau ou d'un milieu humide.*

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

3. *Les rues et les services doivent être conçus à la satisfaction du Bureau d'ingénierie et aménagés conformément aux procédures, normes et lignes de conduite pour l'aménagement des lotissements.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

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

- a) 1383 Ryan Street, Moncton NB (PID/NID 70183173) An application to rezone from R2 (Two Unit Dwelling) to R3 (Multiple Unit Dwelling). / *Demande pour rezoner la propriété de la zone R2 (Zone d'habitations bifamiliales) à la zone R3 (Zone d'habitations multifamiliales).*

The purpose of the proposed Zoning By-Law amendment, being By-Law Z-222.14, Schedule A-14, is to accommodate a four-storey, 52-unit apartment building. / *La demande de rezonage a pour objet de permettre la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 52 logements.* (File/Dossier 23MZ-44865)

Motion by Roxanne Richard, seconded by Shahin Fa'al recommend Moncton City Council **proceed** with the proposed Zoning By-Law amendment, being By-Law Z-222.14, subject to the following conditions:

1. That the property owner pays in full the development charge amount owing for the Jonathan Creek Trunk Sewer Charge Area (ECAO1) prior to the issuance of a building and/or development permit. The charge area amount shall be calculated at the time of building permit application;
2. That the applicant shall provide unit numbers for the main building prior to the issuance of a building and/or development permit;
3. 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;
4. That notwithstanding Section 55(d) of the Zoning By-law, the landscaping buffer in the rear yard of the main building be reduced from 4m to 2.1m as per the plans attached in Schedule B;
5. 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
6. The development shall be carried out in substantial 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 Moncton de **procéder** aux modifications proposées à l'arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-222.14, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Le propriétaire foncier doit régler intégralement le montant des redevances d'aménagement de la zone de redevances de l'égout collecteur du parc Jonathan avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement. Le montant des redevances d'aménagement sera calculé lorsque la demande de permis de construction est déposée.*
2. *Le demandeur doit fournir les les numéros d'unité pour le bâtiment principal avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement Demandeur doit fournir.*
3. *Tous les aménagements du terrain réalisés conformément à cette entente 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 la présente.*
4. *Nonobstant l'alinéa 55d) de l'Arrêté de zonage, il faut pouvoir réduire de 4 m à 2,1 m la zone tampon paysagée dans la cour arrière du bâtiment principal selon les plans reproduits dans l'annexe B.*

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

5. *Nulle disposition des présentes n'interdit ou ne limite, d'une manière ou d'une autre, le droit du promoteur immobilier de demander une dérogation conformément aux dispositions de la Loi sur l'urbanisme.*
6. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins soumis dans l'annexe B.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

- b) 38 Killam Drive Moncton NB (PID/NID 00727263) An application to amend the Zoning By-Law Z-222. / *Une demande de modification du Règlement de zonage Z-222.*

The purpose of the proposed amendment, being By-law Z-222.15, Schedule A-15, is to rezone the subject property from R2 (Two Unit Dwelling) to R2U (Urban Dwelling Zone). The proposed amendment would accommodate the construction of a basement unit (3 units total on site). / *La modification proposée, qui constitue le règlement Z-222.15, annexe A-15, vise à modifier le zonage de la propriété visée de R2 (logements à deux logements) à R2U (zone d'habitation urbaine). La modification proposée permettrait la construction d'un sous-sol (3 unités au total sur place).* (File/Dossier 23MZ-44900)

Motion by Amanda Hachey, seconded by Shahin Fa'al to recommend to Moncton City Council to **proceed** with the proposed Zoning By-Law amendment, being By-Law Z-222.15, subject the following conditions:

1. 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;
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; and
3. The development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B.

*Motion présentée par Amanda Hachey et appuyée par Shahin Fa'al recommande au Conseil municipal de Moncton de **procéder** aux modifications proposées à l'arrêté de zonage, soit l'arrêté Z-222.15, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Tous les aménagements du terrain réalisés conformément à cette entente 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 la présente.*
2. *Nulle disposition des présentes n'interdit ou ne limite, d'une manière ou d'une autre, le droit du promoteur immobilier de demander une dérogation conformément aux dispositions de la Loi sur l'urbanisme.*
3. *Les travaux d'aménagement doivent être réalisés en respectant essentiellement les plans et les dessins soumis dans l'annexe B.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

- c) Harper Street, Harper Lane and Main Street, Moncton NB (PID 7062888) – An application to repeal Zoning By-Law Z-213.47 and rezone the lands to CBD (Central Business District). / *Une demande pour abroger l'Arrêté de zonage Z-213.47 et rezoner les terrains à la zone CBD (Zone du quartier central des affaires).*

The proposal will accommodate the construction of a multi-storey, mixed-use development with commercial and retail on the ground floor, approximately 258 underground and interior parking stalls, and residential uses at grade and in the

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

tower facing Main Street for a total of approximately 288 residential units. The building will be between two and five storeys at the back and the residential tower facing Main Street is proposed to be up to 30 storeys in height.

La proposition permettra de construire un complexe polyvalent de plusieurs étages, regroupant des bureaux et des commerces de détail au rez-de-chaussée, environ 258 places de stationnement souterrain et intérieur, ainsi que des logements au niveau de la rue et dans la tour donnant sur la rue Main, soit un total d'environ 288 logements. Le bâtiment aura entre deux et cinq étages à l'arrière; on propose que la tour résidentielle donnant sur la rue Main atteigne 30 étages de hauteur.

(File/Dossier 23MZ-44946)

Motion by Myles Malley, seconded by Roxanne Richard to **approve** the Conditional Use application.

AND

Motion by Maxime Gauvin, seconded by Amanda Hachey to recommend to Moncton City Council to **proceed** with the rezoning process for By-law Z-222.16 and take the necessary steps to repeal Conditional Rezoning Agreement between the City of Moncton and Harper Building Inc., dated January 16, 2018, registered in the Westmorland County Registry Office as official number 37750768 on January 25, 2018, and repeal the accompanying by-law, being By-law Z-213.47, subject to a the following conditions:

1. That the Developer shall employ additional flood mitigation measures to reduce the risk and impact of flooding in the lower level of the parking structure. These flood mitigation measures are to be prepared by a certified Professional Engineer licensed to practice in the Province of New Brunswick, and may include, at the request of the City Engineer or their designate and subject to their acceptance, studies or designs prepared and stamped by said Professional Engineer;
2. That prior to the issuance of a Building and Development permit the landowner shall enter into an agreement with City Council to ensure proper performance of any terms and conditions required herein;
3. That any impacted soil and/or groundwater must be managed in accordance with New Brunswick's Department of Environment and Local Government's Guidelines for the Management of Contaminated sites. If remedial actions are required, the Remedial Action Plan must be approved by the DELG and a Closure Report submitted to and acknowledged by the DELG once remedial activities are completed;
4. That flexibility regarding the height of the building is permitted without having to amend this resolution of Council, provided the tower height does not go below six storeys;
5. That despite section 123(1) of Zoning By-law Z-222 the façade step-back is permitted to be reduced in some areas, as per plans;
6. That despite section 117(d) of Zoning By-law Z-222 the spans between jogs and recesses are permitted to be increased in some areas, as per plans;
7. That despite section 51 of Zoning By-law Z-222 an off-street loading space is not required on the site;
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; and

DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
June 28 juin 2023

10. The development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B.

Motion présentée par Myles Malley et appuyée par Roxanne Richard d'approuver la demande d'usage conditionnel.

ET

*Motion présentée par Maxime Gauvin et appuyée par Amanda Hachey recommande au Conseil municipal de Moncton de **procéder** avec le processus de rezonage de l'arrêté Z-222.16 et de prendre les mesures nécessaires pour abroger l'entente conditionnelle sur le rezonage entre la Ville de Moncton et Harper Building Inc., datée du 16 janvier 2018, déposée au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland le 25 janvier 2018 et portant le numéro officiel 37750768, et pour abroger l'arrêté correspondant, soit l'arrêté Z-213.47, sous réserve des conditions suivantes :*

1. *Le promoteur immobilier doit faire appel à des mesures supplémentaires d'atténuation des effets des inondations afin de réduire le risque et les conséquences des inondations au niveau inférieur de la structure de stationnement. Ces mesures, qui doivent être préparées par un ingénieur agréé titulaire du permis d'exercice au Nouveau-Brunswick, peuvent comprendre, à la demande l'ingénieur municipal ou de son fondé de pouvoir et sous réserve de son approbation, des études ou des maquettes préparées et estampillées par ledit ingénieur.*
2. *Avant de pouvoir recevoir le permis de construction et d'aménagement, le propriétaire foncier doit conclure avec le Conseil municipal un accord pour veiller à bien respecter les clauses et les conditions prévues dans les présentes;*
3. *Les sols et les eaux souterraines touchés doivent être gérés conformément aux Lignes directrices sur la gestion des lieux contaminés du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (le Ministère) du Nouveau-Brunswick. S'il faut prendre des mesures d'assainissement, le Plan d'assainissement doit être approuvé par le Ministère, et le rapport de fermeture doit être déposé auprès du Ministère, qui doit en accuser réception à la fin des activités d'assainissement.*
4. *Une certaine flexibilité est permise pour ce qui est de la hauteur du bâtiment sans avoir à modifier la présente résolution du Conseil, pourvu que la hauteur de la tour ne soit pas inférieure à six étages.*
5. *Malgré le paragraphe 123(1) de l'Arrêté de zonage Z-222, il est permis de réduire la marge de recul de la façade de certaines parties du bâtiment, selon les plans.*
6. *Malgré l'alinéa 117d) de l'Arrêté de zonage Z-222, il est permis d'augmenter les portées entre les saillies et les retraits de certaines parties du bâtiment, selon les plans.*
7. *Malgré l'article 51 de l'Arrêté de zonage Z-222, une aire de chargement hors rue n'est pas requise sur le site.*
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; et*
10. *Que les travaux d'aménagement soient réalisés tout en étant substantiellement conformes aux plans fournis dans l'annexe B.*

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

NEXT MEETING JULY 26 / PROCHAINE RÉUNION LE 26 JUILLET