



DECISIONS/ DÉCISIONS
City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
October 22 octobre 2025

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 Roxanne Richard and seconded by Maxime Gauvin **adopt** the agenda / Roxanne Richard propose l'**adoption** de l'ordre du jour. Maxime Gauvin appuie la motion

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

2. ADOPTION OF MINUTES OF THE REGULAR MEETING OF SEPTEMBER 24TH / ADOPTION DES PROCÈS VERBAUX DE LA RÉUNION DU 24 SEPTEMBRE

Motion by Roxanne Richard and seconded by Shahin Fa'al to **adopt** the meeting minutes of September 24. / Roxanne Richard propose l'**adoption** du procès-verbal de la réunion du 24 septembre. Shahin Fa'al 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) **356 Timberline Road, Moncton NB - 671960 NB Inc.** is proposing to amend the Tentative Subdivision Plan for Timberline Estates. The amendment involves the creation of one (1) lot for stormwater detention purposes and one (1) lot for future residential development purposes. The residential building lot being created is subject to a variance application for lot size from the zoning by-law. / **671960 NB Inc.** propose de modifier le plan provisoire de lotissement pour Timberline Estates. La modification implique la création d'un (1) lot à des fins de rétention des eaux pluviales et d'un (1) lot à des fins de développement résidentiel futur. Le lot résidentiel créé est assujéti à une demande de dérogation concernant la taille du lot conformément au règlement de zonage.
File/Dossier: 25-46470

Motion by Maxime Gauvin and seconded by Myles Malley to **approve** the Variance Application. / Motion présentée par Maxime Gauvin, Myles Malley appuie la motion d'**approuver** la demande

MOTION CARRIED/MOTION ADOPTÉE.

5. TENTATIVE SUBDIVISIONS/LOTISSEMENTS PROVISOIRES

None/Rien à signaler



DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
October 22 octobre 2025

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

- (a) **291 Main Street at Harper's Lane, Moncton NB – (PID/NIDs 00778456 & 00778449) -**
An application to amend previously approved plans for the development of lands located at 291 Main Street at Bateau Street and Harper's Lane. The amendment will accommodate proposed changes to the rear portion of the approved building. /
Demande visant à modifier les plans déjà approuvés pour l'aménagement des terrains situés au 291, rue Main, à l'angle de la rue Bateau et de Harper's Lane. La modification tiendra compte des changements proposés à la partie arrière du bâtiment approuvé.
(File/Dossier: 25-46460)

Next Steps: Public hearing/Second and Third Readings is scheduled for November 3, 2025, at 4:00 PM in Council Chambers at City Hall. / **Prochaines étapes :** *Audience publique/deuxième et troisième lecture est prévue pour le 3 novembre 2025 à 16h, dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville.*

Motion by Myles Malley and seconded by Maxime Gauvin to recommend that Moncton City Council **approve** the proposed Zoning By-law amendment Z-222.53 and Schedule A-53.

The amendment, if approved, should be subject to a resolution with the following conditions, which are the same conditions that the 2023 approval were subject to, with one addition related to the rear yard setback:

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;



DECISIONS/ DÉCISIONS

City of Moncton Planning Advisory Committee
Comité consultatif sur l'urbanisme de la Ville de Moncton
October 22 octobre 2025

10. The development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted as Schedule B; and
11. That the rear yard setback be maintained at 6 metres.

*Motion par Myles Malley et appuyé par Maxime Gauvin de recommander que le conseil municipal de Moncton **approuve** la modification du règlement de zonage, soit le règlement Z-222.53 et l'annexe A-53.*

Si elle est approuvée, la modification devrait faire l'objet d'une résolution assortie des conditions suivantes, qui sont les mêmes que celles auxquelles était soumise l'approbation de 2023, avec un ajout concernant la marge de recul arrière :

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;*
10. *Que les travaux d'aménagement soient réalisés tout en étant substantiellement conformes aux plans fournis dans l'annexe B, et*
11. *Que la marge de recul arrière soit maintenue à 6 mètres.*

**MOTION CARRIED – 1 NAY VOTE / MOTION ADOPTÉE - 1 VOTE CONTRE
(ROXANNE RICHARD)**

NEXT MEETING NOVEMBER 26 / PROCHAINE RÉUNION 26 NOVEMBRE