Fredericton

AGENDA
PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Date: **Wednesday, December 9, 2026, 7:00 p.m.**
Location: **Council Chamber and Via Web Conferencing**

---

1. APPROVAL OF MINUTES

Regular Meeting – November 18, 2026

2. ZONING APPLICATIONS

2.1 WSP c/o Randy Hollett - 575 Highland Avenue

- Municipal Plan Amendment to subsection 2.1.1(21)(iv) to permit an unserviced lot within the Growth Boundary under the minimum 4 hectare lot area;
- Rezoning portion of 575 Highland Avenue from Future Development (FD) to Commercial Corridor Zone Two Holding (COR-2((H));
- 2.85 hectare lot area for the proposed remnant lot; and,
- Tentative plan of subdivision to create one new commercial lot.

2.2 City of Fredericton – Zoning By-Law Z-5 housekeeping amendments

- Zoning By-law housekeeping amendments.

3. SUBDIVISION APPLICATIONS

3.1 David Anderson - 57 Carlisle Road, Douglas

- Tentative plan of subdivision to create one new Single-2 Family Residential and Agricultural lot under the Douglas Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act.
- Additionally, a 28-metre lot width variance is required for the new lot.

4. VARIANCE APPLICATIONS

4.1 Rodney Jewett - 491 Route 10, Richibucto Road

- Temporary use variance to permit Automotive Sales use in the Rural Zone under the Noonan Local Service District and Lower St. Mary’s Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act.

4.2 City of Fredericton c/o Ryan Seymour - 471-485 York Street & 365 Dundonald Street

- Tentative plan of subdivision to add a total of 140 m^2 of land to the York Street and Dundonald Street public right-of-way.
- Additionally, 0.88 m front yard setback variance and 0.84 m flanking side yard setback variance required for the existing buildings on the lot.

5. OLD BUSINESS

6. NEW BUSINESS

7. BUILDING PERMITS

To receive building permits for the month of November 2026

8. ADJOURNMENT

Fredericton

ORDRE DU JOUR
COMITÉ CONSULTATIF SUR L'URBANISME

Date : **le mercredi 9 décembre 2026, 19 h 00**

Endroit : **salle du conseil municipal et participation via conférence web**

---

1. ADOPTION DE PROCÈS-VERBAL

Séance ordinaire – 18 novembre 2026

2. DEMANDES DE ZONAGE

2.1 WSP a/s de Randy Hollett - 575, avenue Highland

- Modification de la disposition 2.1.1(21)(iv) du plan municipal afin de permettre un lot non desservi par les services municipaux, d'une superficie inférieure au minimum de 4 hectares, à l'intérieur des limites de la croissance urbaine;
- Rezonage d'une partie du terrain situé au 575, avenue Highland, de zone d'aménagement futur (FD) à zone de corridor commercial 2 – aménagement différé (COR-2(H));
- Dérogation visant à autoriser une superficie de 2,85 hectares pour le lot résiduel proposé;
- Plan provisoire de lotissement visant à créer un nouveau lot commercial.

2.2 Ville de Fredericton – Modifications administratives de l'arrêté de zonage Z-5

- Modifications administratives de l'arrêté de zonage.

3. DEMANDE DE LOTISSEMENT

3.1 David Anderson - 57, chemin Carlisle, Douglas

- Plan provisoire de lotissement visant à créer un nouveau lot dans la zone de résidences unifamiliales et bifamiliales et d'exploitations agricoles, conformément au Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Douglas – *Loi sur l'urbanisme*.
- Une dérogation de 28 mètres à l'exigence relative à la largeur du lot est également requise pour le nouveau lot.

4. DEMANDE DE DÉROGATION

4.1 Rodney Jewett - 491 Route 10, chemin Richibucto

- Dérogation pour usage temporaire visant à permettre la vente d'automobiles dans la zone rurale, conformément au Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du district de services locaux de Noonan et de la partie inférieure de St. Marys – *Loi sur l'urbanisme*.

4.2 Ville de Fredericton a/s de Ryan Seymour - 471-485, rue York et 365, rue Dundonald

- Plan provisoire de lotissement visant à ajouter une superficie totale de 140 m² aux emprises publiques des rues York et Dundonald.
- Des dérogations de 0,88 m à l'exigence relative à la marge de retrait de la cour avant et de 0,84 m à celle relative à la marge de retrait de la cour de flanc sont également requises pour les bâtiments existants sur le lot.

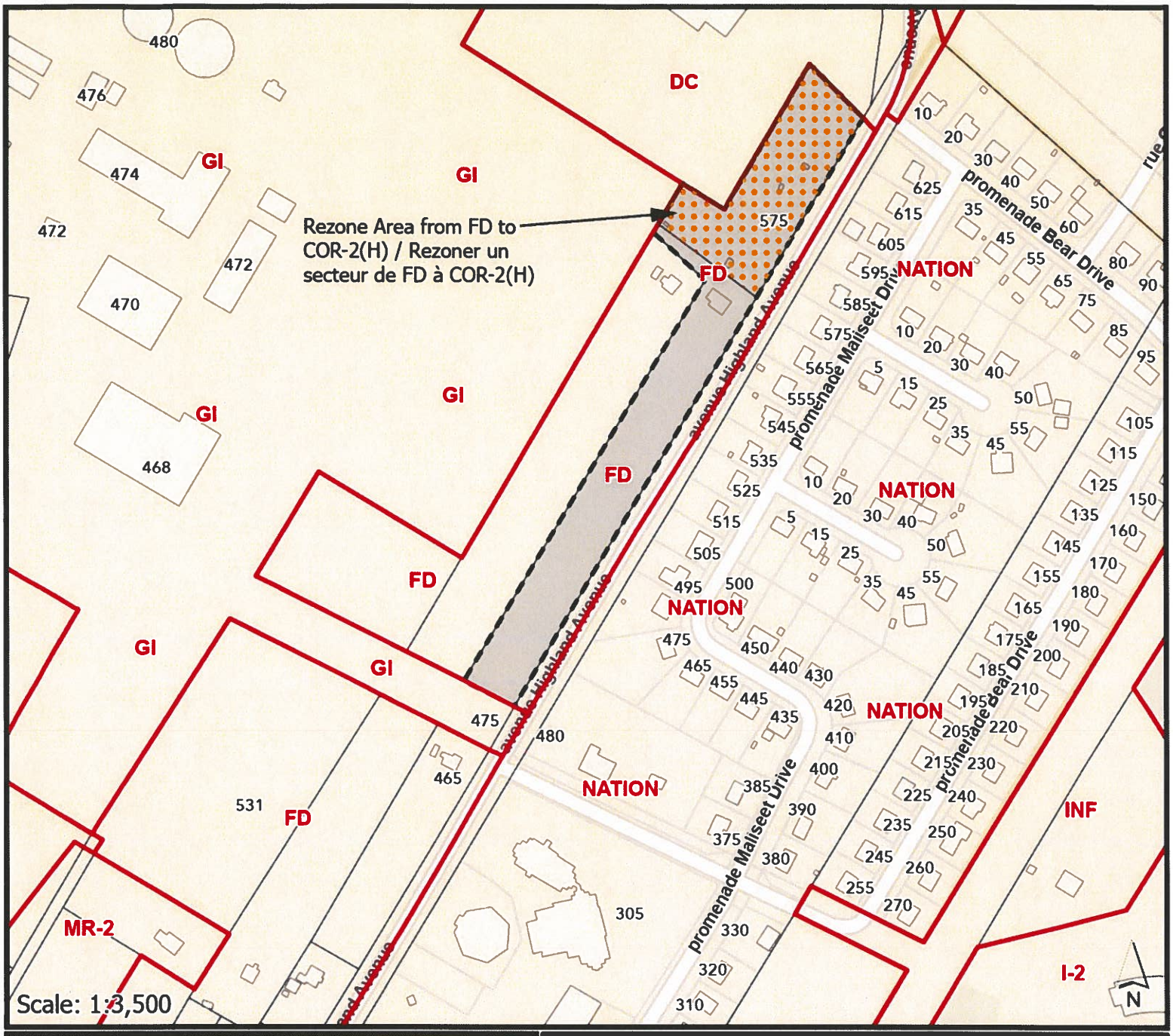
5. AFFAIRE COURANTE

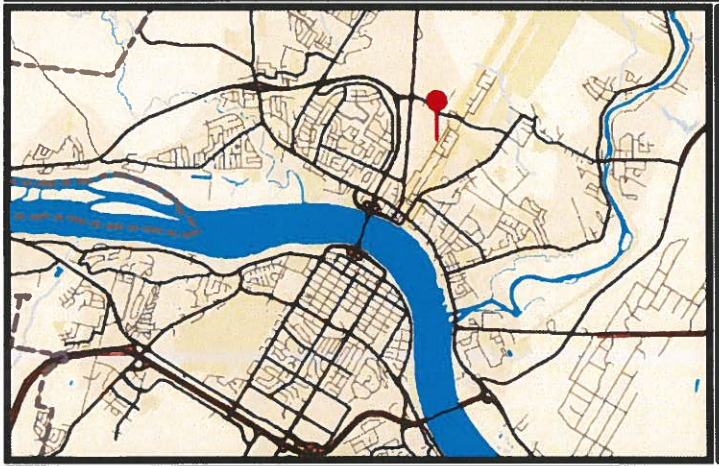
6. AFFAIRE NOUVELLE

7. PERMIS DE CONSTRUIRE

Recevoir les permis de construire pour le mois de Novembre 2026

8. LEVÉE DE LA SÉANCE





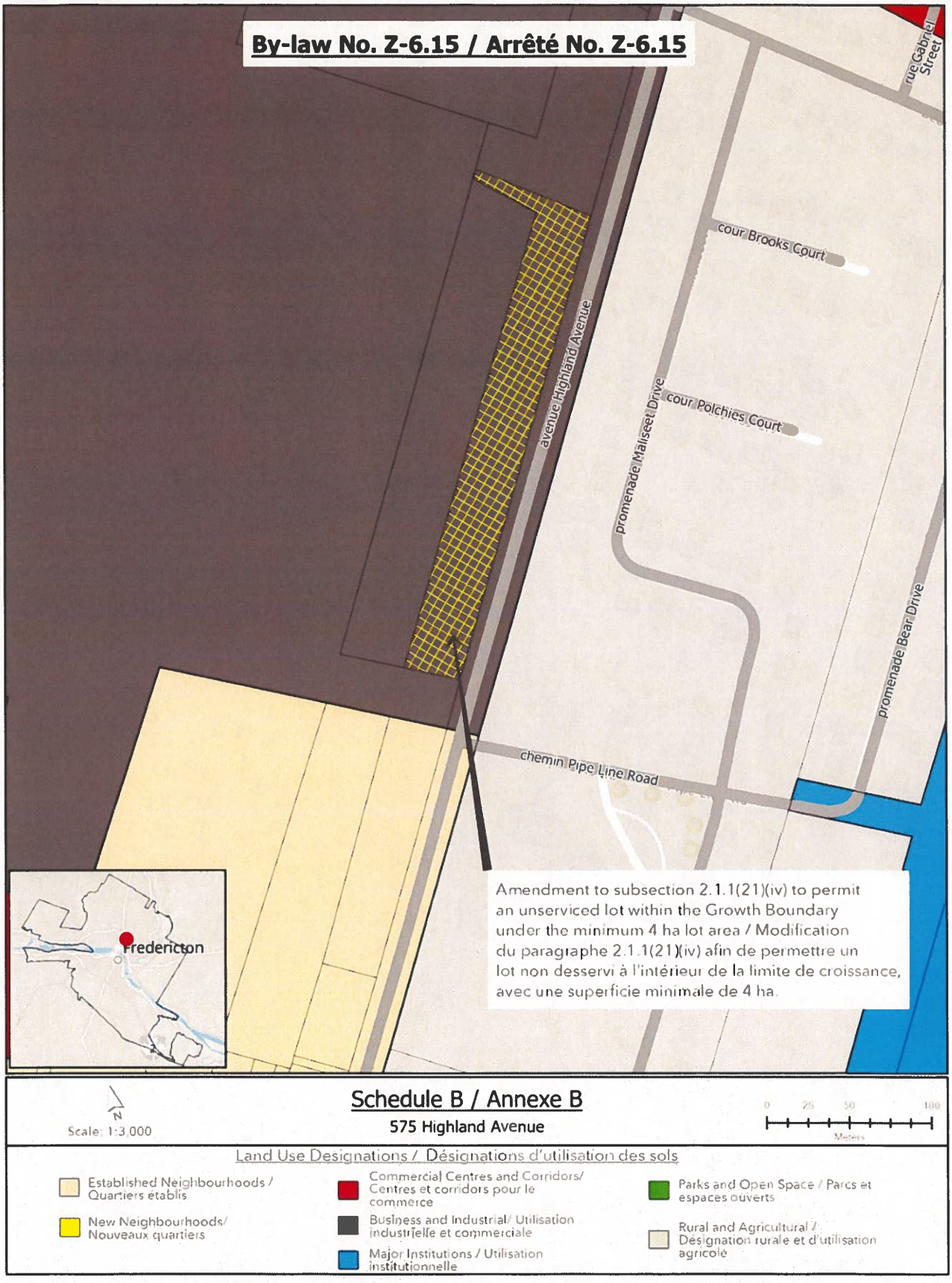
Subject Properties / Propriétés visées

Municipal Plan Amendment to subsection 2.1.1(21)(iv) to permit an unserviced lot within the Growth Boundary under the minimum 4 hectare lot area; Rezoning portion of 575 Highland Avenue from FD to COR-2(H); 2.85 hectare lot area for the proposed remnant lot, and tentative plan of subdivision to create one new commercial lot. / Modification de la disposition 2.1.1(21)(iv) du plan municipal afin de permettre un lot non desservi par les services municipaux, d'une superficie inférieure au minimum de 4 hectares, à l'intérieur des limites de la croissance urbaine; Rezonage d'une partie du terrain situé au 575, avenue Highland, de zone d'aménagement futur (FD) à zone de corridor commercial 2 – aménagement différé (COR-2(H)); Dérogation visant à autoriser une superficie de 2,85 hectares pour le lot résiduel proposé; Plan provisoire de lotissement visant à créer un nouveau lot commercial.

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # I
File \ fiche: PR-72-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 575 avenue Highland Avenue
WSP (c/o Randy Hollett)



Municipal Plan Admendment / Modification du Plan Municipal

Fredericton

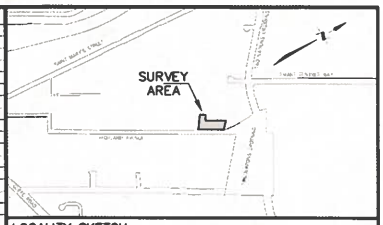
Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # II
File \ fiche: PR-72-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 575 avenue Highland Avenue
WSP (c/o Randy Hollett)

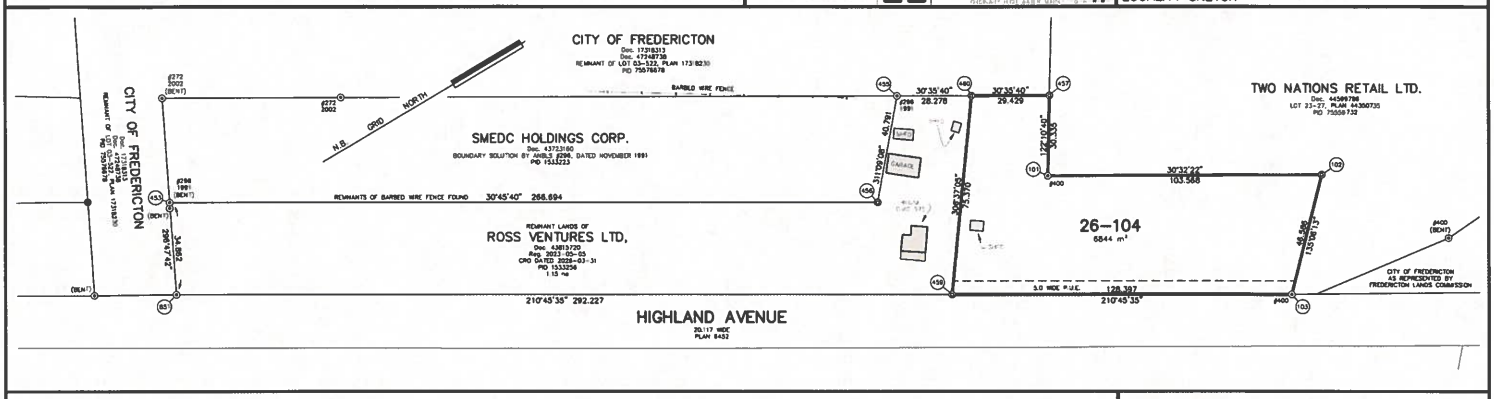
APPROVALS

LEGEND

DESCRIPTION	SYMBOL	DESCRIPTION	SYMBOL
SURVEY CONTROL COORDINATE MONUMENT	△	CALCULATED	(C)
STANDARD SURVEY MARKER FOUND	⊕	MEASURED	(M)
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	⊙	DEEDED PLAN 1 (DEED 1, PLAN 1, BOOK 1, PAGE 1)	(D)
TABULATED COORDINATE MONUMENT	◁	NEW BRUNSWICK MONUMENT	●NBM
SCRIBED WOODEN SURVEY POST	▣	SQUARE METRE(S)	m²
WOODEN SURVEY POST	□	MILLIMETRE(S)	mm
SQUARE IRON BAR FOUND	■	METRE(S)	m
IRON PIPE FOUND	○	HECTARE	ha
ROUND IRON BAR FOUND	●	STAKED IRON PLACED	SIPP
DISTANCE/BEARING CALCULATED FOR (A Deed)	(A Deed)	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
RIGHT OF WAY / EASEMENT	R.O.W.	CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP	CRO
LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT	L.G.S.E.	SERVICE NEW BRUNSWICK	SNB
EASEMENT(S) CREATED	———	DOCUMENT / VOLUME / PAGE (DVP)	DVP
OWNED & MAINTAINED BY MUNICIPALITY	(CITY)	PARCEL IDENTIFIER	PID
LANDS DEALT WITH BY THIS PLAN	▭	OVERHEAD	OHS
		PRIMARY POLE/BASE MARKER	● or ■



LOCALITY SKETCH



© 2026 NO ONE MAY COPY, REPRODUCE, DISTRIBUTE, OR SELL THIS PLAN WITHOUT THE PERMISSION OF WSP CANADA INC.

101	2490235.618	7442576.632
102	2490288.244	7442665.833
103	2490321.126	7442632.832
453	2490074.883	7442267.098
455	2490180.572	7442543.113
456	2490211.286	7442518.270
457	2490209.943	7442592.787
458	2490273.494	7442552.801
459	2490255.459	7442522.498
460	2490194.965	7442567.454
851	2490108.002	7442271.382
△ 4345	2489925.447	7441933.550
△ 28149	2487601.199	7437047.558
STATION	EASTING	NORTHING

N.B. GRID COORDINATE VALUES

ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND NAD83 (CSRS) AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM

DOCUMENTS

PID 1533256
PETER JOSEPH CASEY AND SHEILA ANNE CASEY TO ROSS VENTURES LTD.
DATED 2023-05-03
REGISTERED 2023-05-05
TRANSFER NUMBER 43815720

CRO DATED: 2026-03-31

OWNER'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I REPRESENT THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN.

AMY ROSS – MANAGING DIRECTOR
FOR: ROSS VENTURES LTD.

PURPOSE OF PLAN

-TO CREATE LOT 26-104 FOR BUILDING PURPOSES.
-TO CREATE A PUBLIC UTILITY EASEMENT (P.U.E.) SHOWN THUS _ _ _ _ _. PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 2021-83, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.

UTILITIES APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENTS REGULATION" 2021-83, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATION INC., WITH THE FILING OF THIS PLAN.

NOTES

-DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS DERIVED FROM THE SERVICE NEW BRUNSWICK'S HIGH PRECISION NETWORK ACTIVE CONTROL SYSTEM.
-THE SCALE FACTOR USED WAS 0.999928.
-THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE AND OR THE PROVINCIAL LAND REGISTRATION OFFICE FOR THE DISTRICT OF NEW BRUNSWICK.
-ADJACENT OWNER INFORMATION OBTAINED FROM SNB RECORDS.
-AS USED HEREIN, THE WORD CERTIFY SHALL MEAN AN EXPRESSION OF THE CONSULTANT'S PROFESSIONAL OPINION TO THE BEST OF IT'S INFORMATION, KNOWLEDGE AND BELIEF, AND DOES NOT CONSTITUTE A WARRANTY OR GUARANTEE BY THE CONSULTANT.
-ALL DISTANCES SHOWN ARE CALCULATED GRID DISTANCES AND ARE IN METRES AND DECIMALS THEREOF.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING & SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
-CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S) AND THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
-FIELD SURVEY WAS COMPLETED MARCH 31, 2026.

PLAN OF SURVEY OF LANDS OF:
ROSS VENTURES LTD.
SITUATED ON THE WEST SIDE OF HIGHLAND AVENUE,
CITY OF FREDERICTON,
COUNTY OF YORK, PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE 1:1000 (metres: 20 0 20 40 60 80)

wsp
1870 ST. GEORGE BOULEVARD SUITE 150
MONCTON, NEW BRUNSWICK
CANADA E1A 1E7
PHONE: 506.857.1875
WWW.WSP.COM

SURVEYOR'S STATEMENT

NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR #401 RANDY M. HOLLETT SIGNATURE 2026-09-15 DATE RECERTIFIE DU NOUVEAU BRUNSWICK

TENTATIVE

VALIDATION SEAL

A.N.B.L.S. No. ____ AA-C N-B

DRAWN:	NJB	FIELD:	SCD	CHECKED:	-
JOB:	CA0065096			CAD:	CA0065096-622

Tentative Plan of Subdivision / Plan provisoire de lotissement

Fredericton
Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # III
File \ fiche: PR-72-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 575 avenue Highland Avenue
WSP (c/o Randy Hollett)

The following text amendments are proposed to Zoning By-law Z-5:

1.	Section 3 **Definitions**	**Child Care Centre - Medium** means a use where care and supervision is provided to 7 to ~~18~~ 9 children during the day in a residential area as regulated under the ~~Family Services Act. (garderie de taille moyenne)~~ Early Childhood Services Act.	Aligns the City's limit for number of children with the updated provincial licensing regulation (Early Childhood Services Act).
2.	Section 3 **Definitions** Sections 11.3(4)(g)(vi), 11.6(4)(f)(iv), 11.8(4)(h)(vi), 11.12(4)(g)(iv), 11.13(4)(f)(v), 14.3(4)(g)(v)	Revise: **Convenience Store** means a *use* ~~not exceeding 300 square metres~~ where food and other household necessities are sold to the public and may include *food service - take-out* as a *secondary use*. *(dépanneur)* Add: Total *net floor area* for *convenience store*: MAX 300 m² Total *net floor area* for *convenience store*: 300 m²	Delete floor area requirement in definition and relocate it to applicable zone standards sections.
3.	Section 3 **Definitions**	Revise: **Kennel** means a use where ~~domestic animals are cared for during the day and/or boarded overnight~~ more than two domestic animals are boarded for compensation, and/or bred, and/or sold on the premises, and may include *pet care service* but does not include *veterinary services*. (chenil)	Aligns zoning by-law definition with Animal Control By-law definition for consistency.
4.	Section 4.2(3) **Accessory Buildings**	Revise: (c) **Location** (iv) On a *corner lot* an *accessory building* or *structure* shall provide the same or greater *front yard setback* and the same or greater *side yard setback* abutting a flanking *street* as the main *building*.	Clarification
5.	Section 5.2(12) **Required Parking**	Revise: (g) **Parking reductions for *development* outside the Central Business District** Only one of the following *parking* reductions may be applied to a site: (iii) the required *parking* for a *building* containing *affordable housing dwelling units* located within 150 metres of a *street* where a fixed transit service operates measured to the nearest *property line*, may be reduced by 30% of the required *parking* for those *affordable housing dwelling units*; OR (iv) the required *parking* for a *building* containing *affordable*	Ensures proximity to transit service for affordable housing parking reductions.

		housing dwelling units located within 150 metres of a *street* where a fixed transit service operates measured to the nearest *property line*, may be reduced by 60% of the required *parking* for those *affordable housing dwelling units* subject to the following: (A) an area of land shall be provided on the *site* equal to the area required for the *parking lot* containing the reduced amount of *parking* stalls; (B) the area of land provided shall be landscaped area in addition to the minimum *landscaped area* requirement of the zone; and, (C) the area of land provided shall be located in a manner contiguous to the *parking lot* being provided or in a location suitable to provide the required *parking* in compliance with the requirements of Section 5.2(12).	
6.	Section 6.4(2) **DIRECTORY SIGNS**	Add and re-number accordingly: (a) **Directory Signs Directory Signs within Special Sign Districts A and B, and within the OC, MX-1, MX-2, MX-3, I-1 and I-2 Zones** (ii) **Standards** (E) Despite Section 6.4(2)(a)(i)(C), where a *lot* abuts more than one *street*, a maximum of 1 *directory* or *freestanding sign* is permitted per *street frontage*; Revise: (c) **Directory Signs within Special Sign District D (except in Institutional Zones) and within the LC, NC, COR-1 and HC Zones** (ii) **Standards**: (IV) on *corner lots*, or *lots* abutting more than one *street*, ~~1~~ one *sign* is permitted per *frontage* provided that the second *sign* has a maximum *sign area* not exceeding 50% of the size of the primary *sign* permitted in accordance with Section 6.4(2)(c)(ii)(A). The larger *sign* may be located on either *street frontage*. Where a *corner lot* has more than 100 metres of *lot frontage*, the signs may be located on the same *street frontage* or 1 on each *street frontage*; (Illustration 27) (d) **Directory Signs within the DC, RC, RLF and COR-2 Zones and in all Industrial Zones** (ii) **Standards**: (IV) on *corner lots*, or *lots* abutting more than one *street*, one *sign* is permitted per street frontage provided that the second *sign* has a maximum *sign* area not exceeding 50% of the size of the primary *sign* permitted in accordance with Section 6.4(2)(d)(ii)(A)(I) and 6.4(2)(d)(ii)(A)(II). The larger *sign* may be located on either street frontage. Where a corner lot has more	Clarifications and minor corrections to certain sign by-law requirements.

		than 100 metres of *lot frontage*, the signs may be located on the same street *frontage* or one on each street frontage; (Illustration 27).	
	Section 6.4(3) **FREESTANDING SIGNS**	Add and re-number accordingly: (c) **Freestanding Signs within Special Sign Districts A and B and within the OC, MX-1, MX-2, MX-3, all the Institutional Zones and all the Limited Development Zones** (ii) **Standards**: (F) where a *lot* abuts more than one *street*, a maximum of 1 *directory* or *freestanding sign* is permitted per *street frontage*; Revise: (e) **Freestanding Signs within Special Sign District D (except in Institutional Zones) and within the LC, NC, COR-1 and HC Zones** (ii) **Standards**: (III) on *corner lots*, or *lots* abutting more than one *street*, ~~1~~ one *sign* is permitted per street frontage provided that the second *sign* has a *sign face area* not exceeding 50% of the *sign face area* of the primary *sign*. The larger *sign* may be located on either street frontage. Where a *corner lot* has more than 100 metres of *lot frontage*, the *signs* may be located on the same street frontage or one on each street frontage; and, (Illustration 27) (f) **Freestanding Signs within the DC, RC, RLF, COR-2 Zones and in all Industrial Zones** (ii) **Standards**: (III) on *corner lots*, or *lots* abutting more than one *street*, ~~1~~ one *sign* is permitted per street frontage provided that the second *sign* has a *sign face area* not exceeding 50% of the *sign face area* of the primary *sign*. The larger *sign* may be located on either street frontage. Where a *corner lot* has more than 100 metres of *lot frontage*, the *signs* may be located on the same street frontage or one on each street frontage; and, (Illustration 27)	
	Section 6.4(4) **FACSIA SIGNS**	(c) **Fascia Signs within Special District C** (i) **General Provisions** Fascia signs shall comply with the following: (A) be constructed of sandblasted or routed wood with a painted finish, and any visible bracing be constructed of wrought iron; and,	

		(B) ~~employ *back-lit construction* or be a *box-style sign*~~ be non-illuminated and shall not employ *back-lit construction* (d) **Fascia Signs within all Zones ~~except~~ and Special Sign Districts A and B, but excluding Residential Zones, all Industrial Zones, the DC, RC, RLF, COR-1, COR-2, HC, Special Sign District D (except Institutional Zones)** (ii) **Standards**: (A) Maximum *sign height* of 1.52 metres in Special Sign Districts A and B ~~and D~~ and all zones, except the Mixed Use Zone One (MX-1) where the maximum permitted *sign height* is 1 metre;	
	Section 6.4(5) **PROJECTING SIGNS**	(a) **Projecting Signs within Special Sign Districts A and C** (i) **General Provisions**: *Projecting signs* shall comply with the following: (A) be located at or below the level of the second floor windows; (B) be located at a right angle to the *building façade*; (C) have a maximum of 2 parallel *sign faces*; (D) have a minimum clearance of 2.5 metres above *grade* level; (E) not project more than ~~a maximum of~~ 1 metre over a sidewalk; (F) be supported by a decorative, wrought iron bracket; (G) when located in Special Sign District C, the *sign* be constructed of routed or sandblasted wood with a painted finish, and any visible bracing be constructed of wrought iron; (H) not employ *back-lit construction* or be encircled with flashing or neon lights; and, (I) be limited to 1 per business. (b) **Projecting Signs within Special Sign District B** (i) **General Provisions**: *Projecting signs* are permitted provided that the *sign* shall: (A) be located at or below the level of the second floor windows; (B) be located at a right angle to the *building façade*; (C) have a maximum of two parallel *sign* faces; (D) have a minimum clearance of 2.5 metres above *grade level*; (E) not project more than ~~a maximum of~~ 1 metre over a sidewalk;	

		(F) be supported by a decorative, wrought iron or metal bracket; (G) not employ backlit construction or be encircled with flashing or neon lights; and, (H) be limited to 1 per business.	
7.	Section 7.3(3) **Child Care Centre – Medium**	Revise: (b) **Standards** Where permitted, a *child care centre - medium* shall: (i) be restricted to a maximum of ~~18~~ 9 children; (ii) maintain a minimum distance of 200 metres from another *child care centre - medium*; (iii) provide a minimum 1.8 metre high opaque fence between an abutting residential zone and an outdoor play area; (iv) require that signage comply with the sign regulations of this By-law; and, (v) employee parking may be provided in tandem.	Aligns the City's limit for number of children with the provincial licensing regulation (Early Childhood Services Act).
8.	Section 7.3(7) **Garden Apartments**	Add: (b) **Standards** (ix) On a *corner lot* a *garden apartment* shall provide the same or greater *side yard setback* abutting a flanking *street* as the main *building*.	Clarifies building setback requirements along a flanking street.
9.	Section 7.3(9) **Garage Apartments**	Add: (b) **Standards** (x) On a *corner lot a garage apartment* shall provide the same or greater *front yard setback* and the same or greater *side yard setback* abutting a flanking *street* as the main *building*.	Clarifies building setback requirements along a flanking street.
10.	Section 9.3(4) **Standards**	Add and re-number accordingly: (f) **Building Location and Design** (iv) A *building* entrance facing a public *street* shall be connected to the public sidewalk (or future public sidewalk) by a walkway;	Ensures a walkway connection from the entrance to a public sidewalk in the MR-2 zone.
11.	Sections 9.5(4) and 9.6(4) **Standards**	Revise/add and re-number accordingly: (e) **Building Location and Design** (ii) A *building* entrance must face the public *street* and shall be connected to a public sidewalk (or future public sidewalk) by a walkway; ~~accentuated by one or more of the following design features: arcades, arches, awnings, pitched or raised roof forms, recesses or porticoes or similar design features~~. (iii) A *building* entrance facing the public *street* shall be accentuated by one or more of the following design features: arcades, arches, awnings, pitched or raised roof forms, recesses or porticoes or similar design features.	Ensures a walkway connection from the entrance to a public sidewalk in the MR-4 and MR-5 zones.

12.	Section 10.3(2) **Temporary Vending Facilities**	Add and re-number accordingly: **(a) General Provisions** Where permitted (excluding public right-of-way), temporary vending facilities shall comply with the following: (i) be limited to one per site except in a P Zone and be readily moveable; ~~and,~~ (ii) within the Urban Core, be permitted only as a *secondary use* where there is a *principal use* on the *site*, and, (iii)be designed to the satisfaction of the Development Officer. **(b) Standards** Where permitted (excluding public right-of-way), temporary vending facilities shall comply with the following: (i) not exceed 2 metres in width and 3 metres in length in the case of a non- motorized vehicle; (ii) be set back a minimum of 1 metre from a front or side property line; (iii) not be located or operate more than 4 consecutive days and not more than a total of 20 days in a calendar month on the same *site*. (iv) obtain approval, if required, from the Province of New Brunswick, and the Fredericton Fire Department; (v) require that all waste receptacles be located along the side of the temporary vending facility and be to the satisfaction of the Development Officer, and, (vi) the operator be responsible for the clean-up of litter within a 6 metre radius of the facility.	Provides some parameters for temporary vending facilities to ensure they meet the intent of being a temporary operation and a subordinate use on a site (within the urban core).

Les modifications suivantes au texte de l'arrêté de zonage Z-5 sont proposées :

1.	Section 3 **Définitions**	**« garderie de taille moyenne »** Établissement offrant à un groupe de 7 à ~~18~~ 9 enfants des services de soins et de surveillance pendant la journée dans un quartier résidentiel et régi par la ~~*Loi sur les services à la famille*~~ *Loi sur les services à la petite enfance.*	Harmonisation du nombre maximal d'enfants autorisé par la Ville avec le règlement provincial sur les permis pris en vertu de la *Loi sur les services à la petite enfance*.
2.	Section 3 **Définitions** Sous-alinéas 11.3(4)(g)(vi), 11.6(4)(f)(iv), 11.8(4)(h)(vi), 11.12(4)(g)(iv), 11.13(4)(f)(v), 14.3(4)(g)(v)	Modifier : **« dépanneur »** *Établissement* ~~dont la superficie n'excède pas 300 mètres carrés~~ dans lequel des aliments et d'autres articles ménagers sont vendus au public et qui peut inclure un *service de mets à emporter* en tant qu'*usage secondaire. (convenience store)* Ajouter : *Aire de plancher nette* totale du *dépanneur* : 300 m² MAXI *Aire de plancher nette* totale du *dépanneur* : 300 m²	Suppression de l'exigence de superficie dans la définition et transfert de cette exigence aux dispositions relatives aux normes des zones concernées.
3.	Section 3 **Définitions**	Modifier : **« chenil »** Établissement où ~~des animaux domestiques sont gardés durant la journée et/ou hébergés pour la nuit~~ plus de deux animaux domestiques sont hébergés contre rémunération, et/ou élevés, et/ou vendus sur les lieux, et pouvant comprendre un *service de soins des animaux de compagnie*, mais ne comprenant pas de *services vétérinaires. (kennel)*	Harmonisation de la définition de l'arrêté de zonage avec celle de l'arrêté concernant le contrôle des animaux.
4.	Paragraphe 4.2(3) **Bâtiments accessoires**	Modifier : (c) **Emplacement** (iv) Sur un *lot de coin*, un *bâtiment accessoire* ou une *construction* accessoire doit respecter une *marge de retrait de la cour avant* égale ou supérieure à celle du *bâtiment* principal et une *marge de retrait de la cour latérale* égale ou supérieure à celle de ce dernier du côté de la *rue* latérale.	Précision

5.	Paragraphe 5.2(12) **Emplacements de stationnement requis**	Modifier : (g) **Réductions du nombre de places de stationnement pour les aménagements situés à l'extérieur du quartier central des affaires** Une seule des réductions suivantes peut s'appliquer à un site : (iii) Pour un bâtiment comprenant des logements abordables situé à 150 mètres ou moins d'une *rue* desservie par le transport en commun, la distance étant mesurée jusqu'à la *limite de propriété* la plus proche, le nombre de places de stationnement requises peut être réduit de 30 % du nombre de places exigées pour ces logements abordables; OU (iv) Pour un bâtiment comprenant des logements abordables situé à 150 mètres ou moins d'une *rue* desservie par le transport en commun, la distance étant mesurée jusqu'à la *limite de propriété* la plus proche, le nombre de places de stationnement requises peut être réduit de 60 % du nombre de places exigées pour ces logements abordables, sous réserve des conditions suivantes : (A) une superficie de terrain égale à la superficie requise pour le parc de stationnement comptant le nombre réduit de places doit être prévue sur le site; (B) la superficie de terrain ainsi prévue doit constituer une aire paysagée qui s'ajoute à l'aire paysagée minimale exigée dans la zone; (C) cette superficie de terrain doit être contiguë au parc de stationnement prévu ou se trouver à un endroit permettant d'aménager les places de stationnement requis conformément au paragraphe 5.2(12).	Subordination des réductions du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à la proximité d'un service de transport en commun.
6.	Paragraphe 6.4(2) **TABLEAUX RÉPERTOIRES**	Ajouter et renuméroter en conséquence : (a) **Tableaux répertoires dans les districts d'affichage spécial A et B et dans les zones OC, MX-1, MX-2, MX-3, I-1 et I-2** **(ii) Normes** (E) Malgré la disposition 6.4(2)(a)(i)(C), lorsqu'un lot donne sur plusieurs *rues*, un maximum d'un *tableau répertoire* ou d'une *enseigne autoportante* est autorisé par *façade sur rue*; Modifier : (c) **Tableaux répertoires dans le district d'affichage spécial D (à l'exception des zones de services collectifs) et dans les zones LC, NC, COR-1 et HC** (ii) **Normes** (IV) Sur les *lots de coin* ou les *lots* donnant sur plusieurs *rues*, ~~1~~ une *enseigne* est autorisée par *façade*, à condition que la deuxième *enseigne* ait une *superficie* maximale ne dépassant pas 50 % de celle de l'*enseigne* principale autorisée conformément à la disposition 6.4(2)(c)(ii)(A). La plus grande *enseigne* peut être située sur l'une ou l'autre des *façades sur*	Précisions et corrections mineures de certaines exigences relatives à l'affichage.

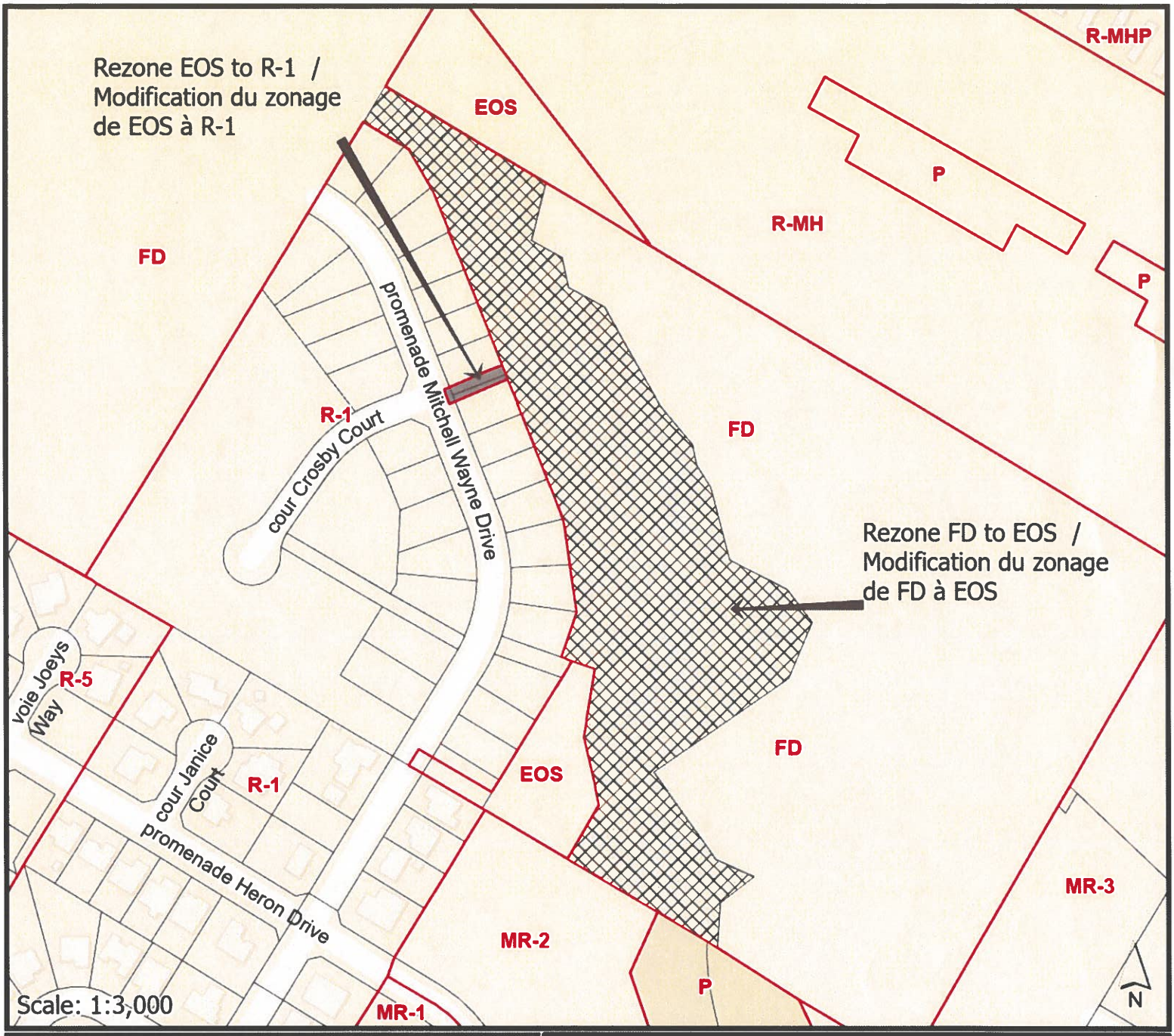
		rue. Lorsqu'un *lot de coin* présente plus de 100 mètres de *façade*, les enseignes peuvent être situées sur la même *façade sur rue* ou à raison d'une sur chaque *façade sur rue*; (illustration 27) (d) **Tableaux répertoires dans les zones DC, RC, RLF et COR-2 et dans toutes les zones industrielles** (ii) **Normes** (IV) Sur les *lots de coin* ou les *lots* donnant sur plusieurs *rues*, une *enseigne* est autorisée par façade sur rue, à condition que la deuxième *enseigne* ait une superficie maximale ne dépassant pas 50 % de celle de l'*enseigne* principale autorisée conformément aux sous-dispositions 6.4(2)(d)(ii)(A)(I) et 6.4(2)(d)(ii)(A)(II). La plus grande *enseigne* peut être située sur l'une ou l'autre des façades sur rue. Lorsqu'un lot de coin présente plus de 100 mètres de *façade*, les enseignes peuvent être situées sur la même *façade sur rue* ou à raison d'une sur chaque façade sur rue; (illustration 27).	
	Paragraphe 6.4(3) **ENSEIGNES AUTOPORTANTES**	Ajouter et renuméroter en conséquence : (c) **Enseignes autoportantes dans les districts d'affichage spécial A et B et dans les zones OC, MX-1, MX-2, MX-3, dans toutes les zones de services collectifs et dans toutes les zones d'aménagement limité** (ii) **Normes** (F) Lorsqu'un *lot* donne sur plusieurs *rues*, un maximum d'un *tableau répertoire* ou d'une *enseigne autoportante* est autorisé par *façade sur rue*; Modifier : (e) **Enseignes autoportantes dans le district d'affichage spécial D (à l'exception des zones de services collectifs) et dans les zones LC, NC, COR-1 et HC** (ii) **Normes** (III) Sur les *lots de coin* ou les *lots* donnant sur plusieurs *rues*, ~~1~~ une *enseigne* est autorisée par façade sur rue, à condition que la deuxième *enseigne* ait une *superficie frontale* ne dépassant pas 50 % de la *superficie frontale* de l'*enseigne* principale. La plus grande *enseigne* peut être située sur l'une ou l'autre des façades sur rue. Lorsqu'un *lot de coin* présente plus de 100 mètres de *façade*, les *enseignes* peuvent être situées sur la même façade sur rue ou à raison d'une sur chaque façade sur rue; (illustration 27) (f) **Enseignes autoportantes dans les zones DC, RC, RLF et COR-2 et dans toutes les zones industrielles**	

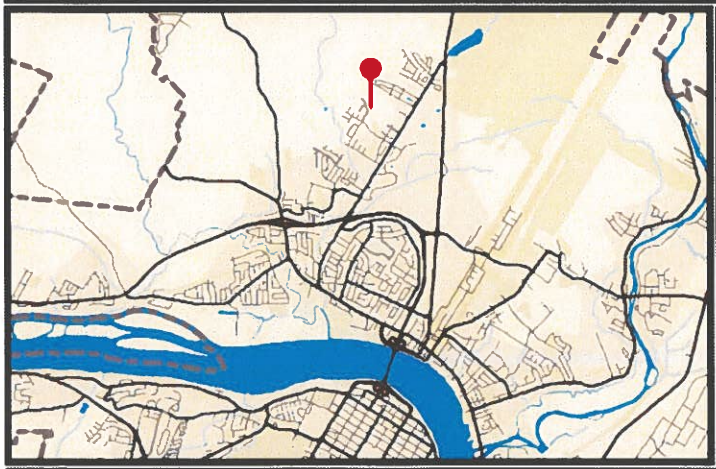
	Paragraphe 6.4(4) **ENSEIGNES DE FAÇADE**	(ii) **Normes** (III) Sur les *lots de coin* ou les *lots* donnant sur plusieurs *rues*, ~~1~~ une *enseigne* est autorisée par façade sur rue, à condition que la deuxième *enseigne* ait une *superficie frontale* ne dépassant pas 50 % de la *superficie frontale* de l'*enseigne* principale. La plus grande *enseigne* peut être située sur l'une ou l'autre des façades sur rue. Lorsqu'un *lot de coin* présente plus de 100 mètres de *façade*, les *enseignes* peuvent être situées sur la même façade sur rue ou à raison d'une sur chaque façade sur rue; (illustration 27) (c) **Enseignes de façade dans le district spécial C** (i) **Dispositions générales** Les enseignes de façade doivent respecter les conditions suivantes : (A) être fabriquées en bois sablé ou toupillé, avec une finition peinte, toute fixation visible devant être en fer forgé; (B) ~~être des *enseignes lumineuses par translucidité* ou des *enseignes type boîte*~~ ne pas être éclairées et ne pas être des *enseignes lumineuses par translucidité* (d) **Enseignes de façade dans toutes les zones ~~sauf~~ et dans les districts d'affichage spécial A et B, à l'exclusion des zones résidentielles, de toutes les zones industrielles, des zones DC, RC, RLF, COR-1, COR-2 et HC et du district d'affichage spécial D (à l'exception des zones de services collectifs)** (ii) **Normes**	
	Paragraphe 6.4(5) **ENSEIGNES EN SAILLIE**	(A) *Hauteur maximale de l'enseigne* de 1,52 mètre dans les districts d'affichage spécial A et B ~~et D~~ et dans toutes les zones, à l'exception de la zone à usage mixte 1 (MX-1), où la *hauteur maximale autorisée de l'enseigne* est de 1 mètre; (a) **Enseignes en saillie dans les districts d'affichage spécial A et C** (i) **Dispositions générales** : les *enseignes en saillie* doivent respecter les conditions suivantes : (A) être situées au niveau des fenêtres du deuxième étage ou plus bas; (B) être perpendiculaires à la *façade du bâtiment*; (C) comporter au maximum deux *faces visibles* parallèles; (D) présenter une hauteur libre d'au moins 2,5 mètres au-dessus du *niveau du sol*; (E) ne pas faire saillie de plus de ~~au maximum~~ 1 mètre au-dessus d'un trottoir; (F) être soutenues par une potence décorative en fer forgé;	

		(G) lorsqu'elles sont situées dans le district d'affichage spécial C, les *enseignes* doivent être fabriquées en bois toupillé ou sablé, avec une finition peinte, toute fixation visible devant être en fer forgé; (H) ne pas être des *enseignes lumineuses par translucidité* ni être entourées de lumières clignotantes ou de néons; (I) être limitées à une par entreprise. (b) **Enseignes en saillie dans le district d'affichage spécial B** (i) **Dispositions générales** : les *enseignes en saillie* sont autorisées sous réserve des conditions suivantes : (A) être situées au niveau des fenêtres du deuxième étage ou plus bas; (B) être perpendiculaires à la *façade du bâtiment*; (C) comporter au maximum deux *faces visibles* parallèles; (D) présenter une hauteur libre d'au moins 2,5 mètres au-dessus du *niveau du sol*; (E) ne pas faire saillie de plus de ~~au maximum~~ 1 mètre au-dessus d'un trottoir; (F) être soutenues par une potence décorative en fer forgé ou en métal; (G) ne pas être des enseignes lumineuses par translucidité ni être entourées de lumières clignotantes ou de néons; (H) être limitées à une par entreprise.	
7.	Paragraphe 7.3(3) **Garderies de taille moyenne**	Modifier : (b) **Normes** Dans les zones où elles sont permises, les *garderies de taille moyenne* : (i) ne peuvent accueillir plus de ~~18~~ 9 enfants; (ii) doivent se trouver à au moins 200 mètres d'une autre *garderie de taille moyenne*; (iii) doivent prévoir une clôture opaque d'au moins 1,8 mètre de haut entre une zone résidentielle attenante et une aire de jeu extérieure; (iv) doivent avoir des enseignes conformes aux dispositions du présent arrêté relatives à l'affichage; (v) peuvent prévoir le stationnement en tandem pour les employés.	Harmonisation du nombre maximal d'enfants autorisé par la Ville avec le règlement provincial sur les permis pris en vertu de la *Loi sur les services à la petite enfance*.
8.	Paragraphe 7.3(7) **Pavillons-jardin**	Ajouter : (b) **Normes** (ix) Sur un *lot de coin*, un *pavillon-jardin* doit respecter, du côté de la *rue* latérale, une *marge de retrait de la cour latérale* égale ou supérieure à celle du *bâtiment* principal.	Précision des exigences relatives aux marges de retrait des bâtiments le long d'une rue latérale.

9.	Paragraphe 7.3(9) **Appartements au-dessus d'un garage**	Ajouter : (b) **Normes** (x) Sur un *lot de coin*, un *appartement au-dessus d'un garage* doit respecter une *marge de retrait de la cour avant* et, du côté de la *rue* latérale, une *marge de retrait de la cour latérale* égales ou supérieures aux marges correspondantes du *bâtiment* principal.	Précision des exigences relatives aux marges de retrait des bâtiments le long d'une rue latérale.
10.	Paragraphe 9.3(4) **Normes**	Ajouter et renuméroter en conséquence : (iv) L'entrée d'un *bâtiment* donnant sur une *rue* publique doit être reliée au trottoir public existant ou futur par un passage piétonnier;	Exigence d'un passage piétonnier reliant l'entrée au trottoir public dans la zone MR-2.
11.	Paragraphes 9.5(4) et 9.6(4) **Normes**	Modifier ou ajouter et renuméroter en conséquence : (e) **Emplacement du bâtiment et conception architecturale** (ii) L'entrée d'un *bâtiment* doit donner sur la *rue* publique et être reliée à un trottoir public existant ou futur par un passage piétonnier; ~~mise en valeur par au moins un des éléments architecturaux suivants : arcades, arches, auvents, toitures inclinées ou surélevées, retraits, portiques ou autres éléments similaires.~~ (iii) L'entrée d'un *bâtiment* donnant sur la *rue* publique doit être mise en valeur par au moins un des éléments architecturaux suivants : arcades, arches, auvents, toitures inclinées ou surélevées, retraits, portiques ou autres éléments similaires.	Exigence d'un passage piétonnier reliant l'entrée au trottoir public dans les zones MR-4 et MR-5.
12.	Paragraphe 10.3(2) **Kiosques temporaires**	Ajouter et renuméroter en conséquence : **(a) Dispositions générales** Dans les zones où ils sont permis (sauf sur l'emprise publique), les kiosques temporaires : (i) sont limités à un par site, sauf dans une zone P, et doivent être facilement déplaçables; ~~et,~~ (ii) ne sont autorisés, dans le noyau urbain, qu'à titre d'*usage secondaire*, à condition qu'un *usage principal* soit exercé sur le *site*; (iii) doivent être conçus de façon à répondre aux exigences de l'agent d'aménagement. **(b) Normes** Dans les zones où ils sont permis (sauf sur l'emprise publique), les kiosques temporaires : (i) ne doivent pas dépasser 2 mètres de largeur et 3 mètres de longueur lorsqu'ils prennent la forme d'un véhicule non motorisé; (ii) doivent être situés à au moins 1 mètre de la limite avant ou latérale de la propriété;	Encadrement des kiosques temporaires afin de préserver le caractère temporaire de leur exploitation et, dans le noyau urbain, leur caractère secondaire par rapport à l'usage principal du site.

		(iii) ne doivent pas être installés ni exploités sur un même *site* pendant plus de 4 jours consécutifs ni pendant plus de 20 jours au total au cours d'un même mois civil. (iv) doivent obtenir, au besoin, l'approbation du gouvernement du Nouveau-Brunswick et du Service d'incendie de Fredericton; (v) doivent être dotés de poubelles placées sur les côtés du kiosque temporaire et jugées satisfaisantes par l'agent d'aménagement;~~ et~~ (vi) l'exploitant est responsable du ramassage des déchets dans un rayon de 6 mètres autour du kiosque.	





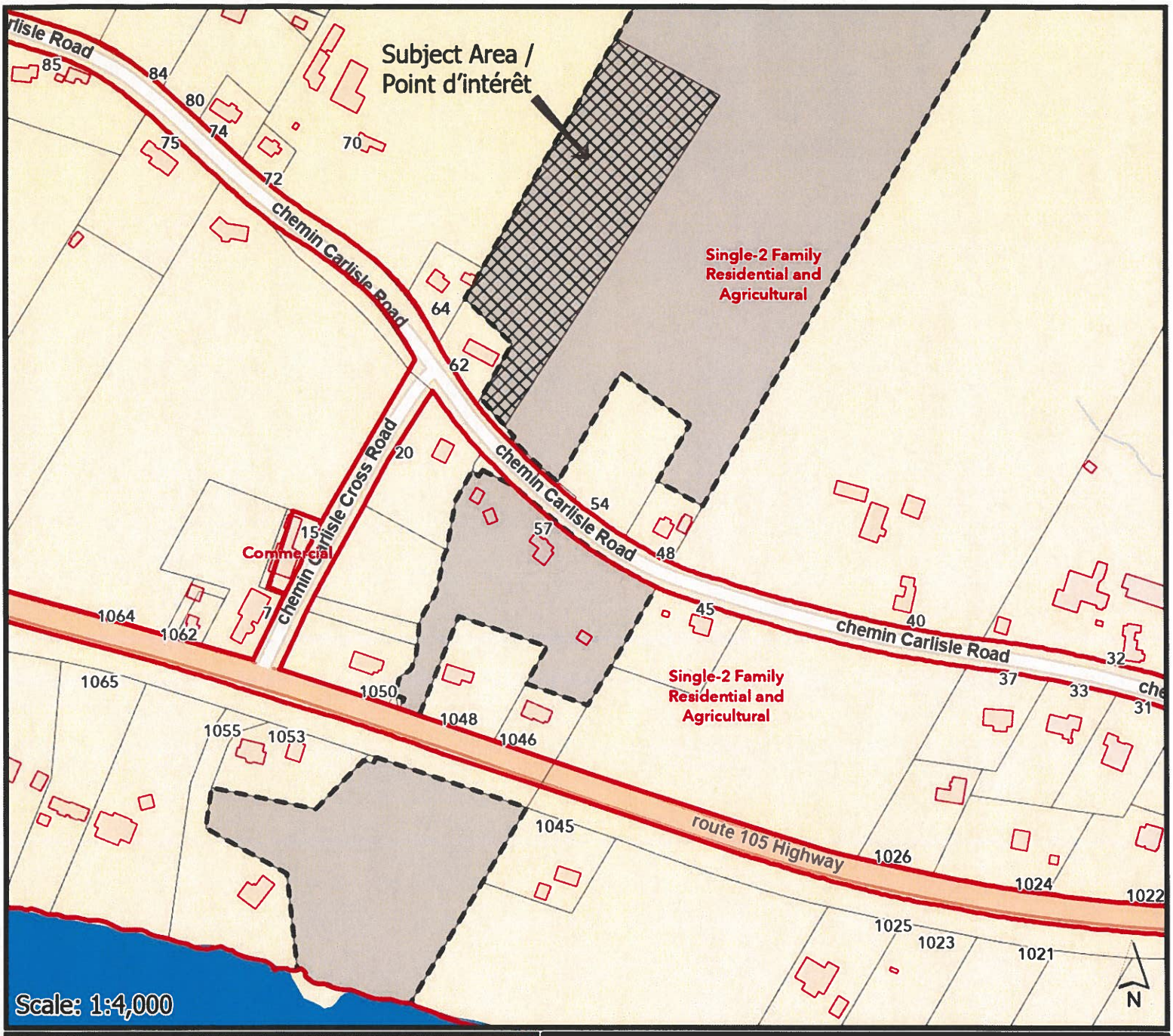
Rezone FD to EOS /
Modification du zonage de FD à EOS

Rezone EOS to R-1 /
Modification du zonage de EOS à R-1

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # I
File \ fiche: PR-86-2026
Date \ date: décembre / December 9, 2026
Subject \sujet: promenade Mitchell Wayne Drive





Subject Properties / Propriétés visées

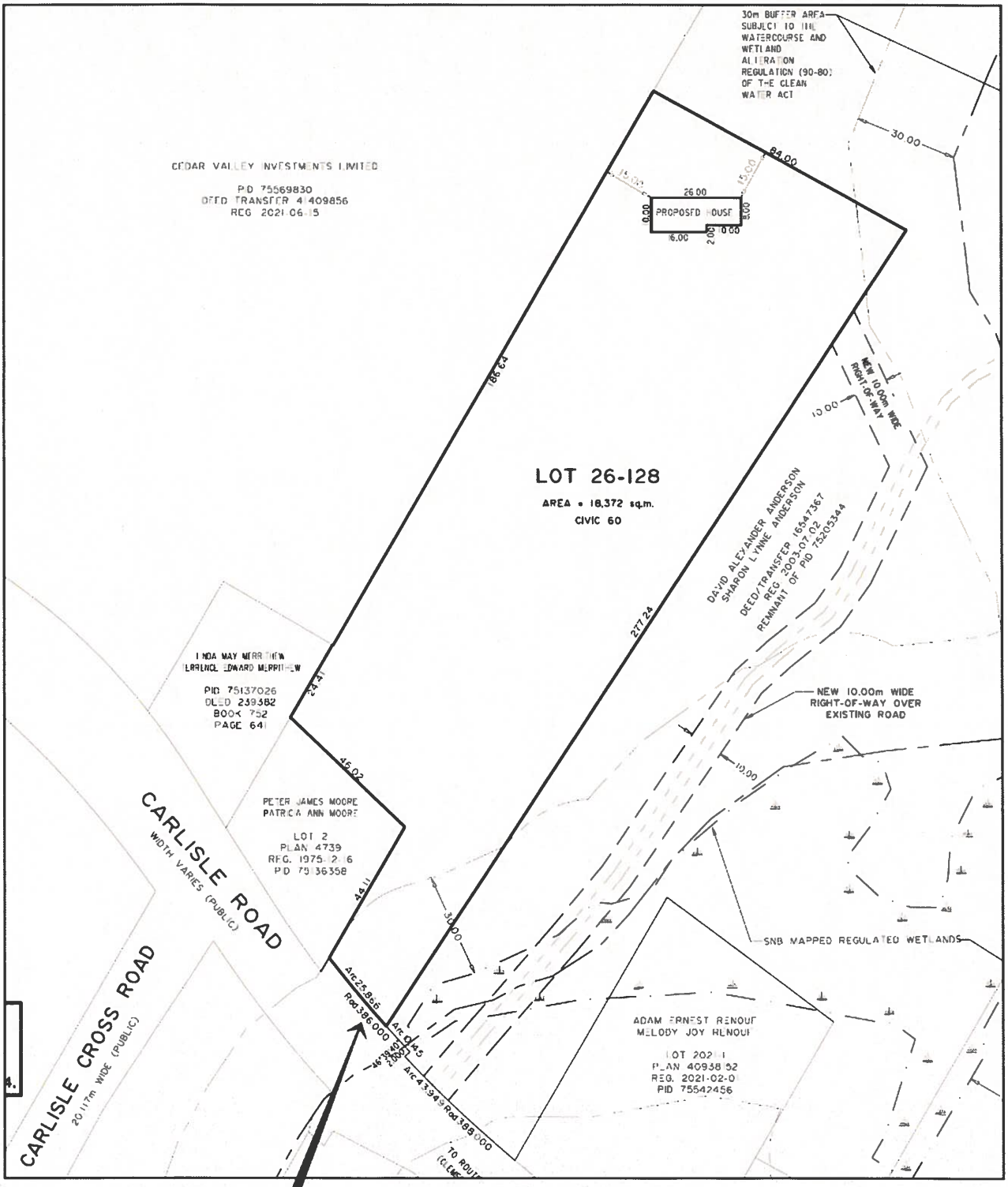
Tentative plan of subdivision to create one new Single-2 Family Residential and Agricultural lot under the Douglas Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act. A 28-metre lot width variance is required for the new lot.

Plan provisoire de lotissement visant à créer un nouveau lot dans la zone de résidences unifamiliales et bifamiliales et d'exploitations agricoles, conformément au Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Douglas – Loi sur l'urbanisme. Une dérogation de 28 mètres à l'exigence relative à la largeur du lot est également requise pour le nouveau lot.

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # I
File \ fiche: PR-89-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 57 chemin Carlisle Road
David Anderson



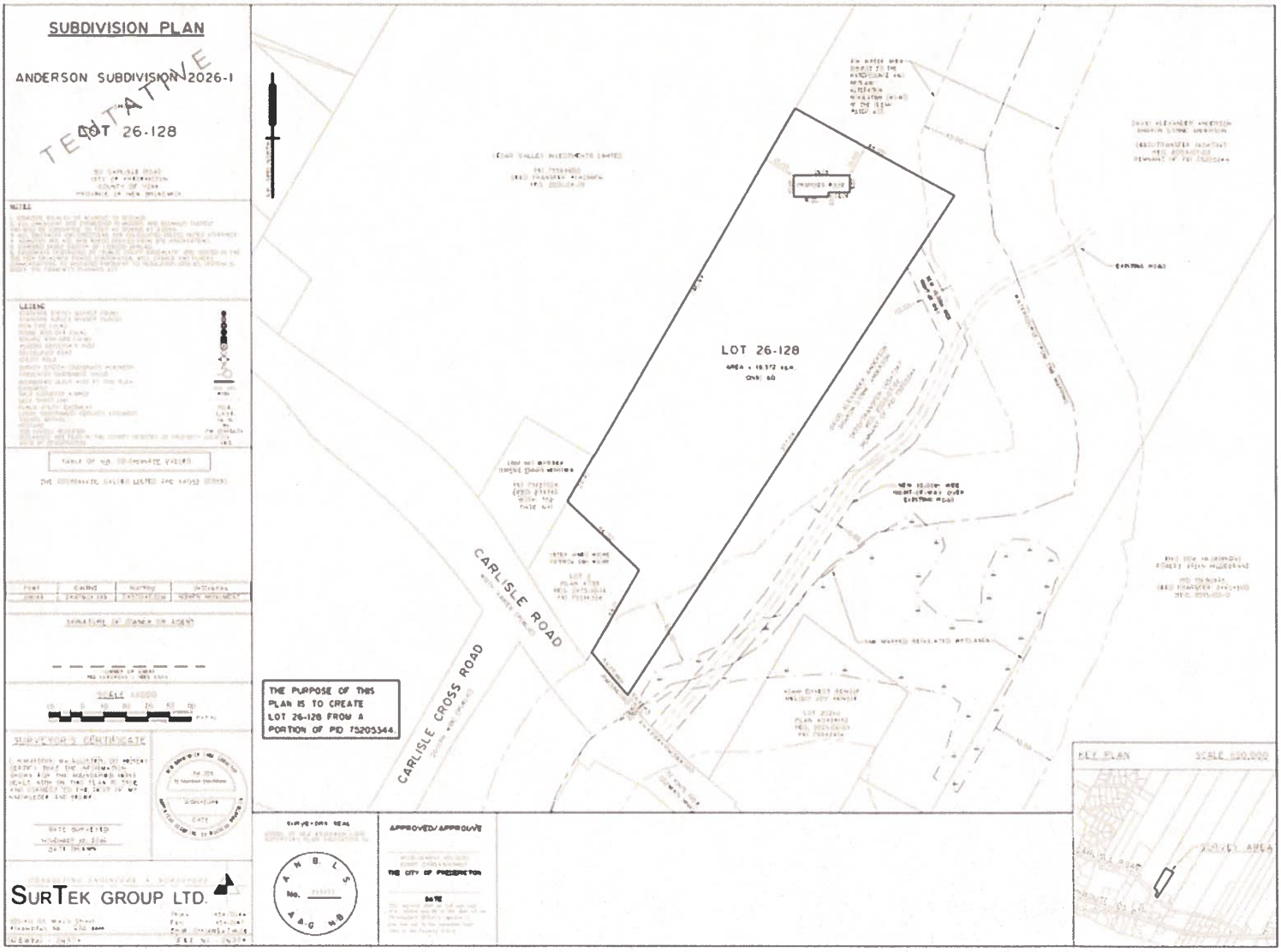
28 m lot width variance required /
Dérogation de 28 m à la largeur
de lot est requise.

Site Plan / Plan du site

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

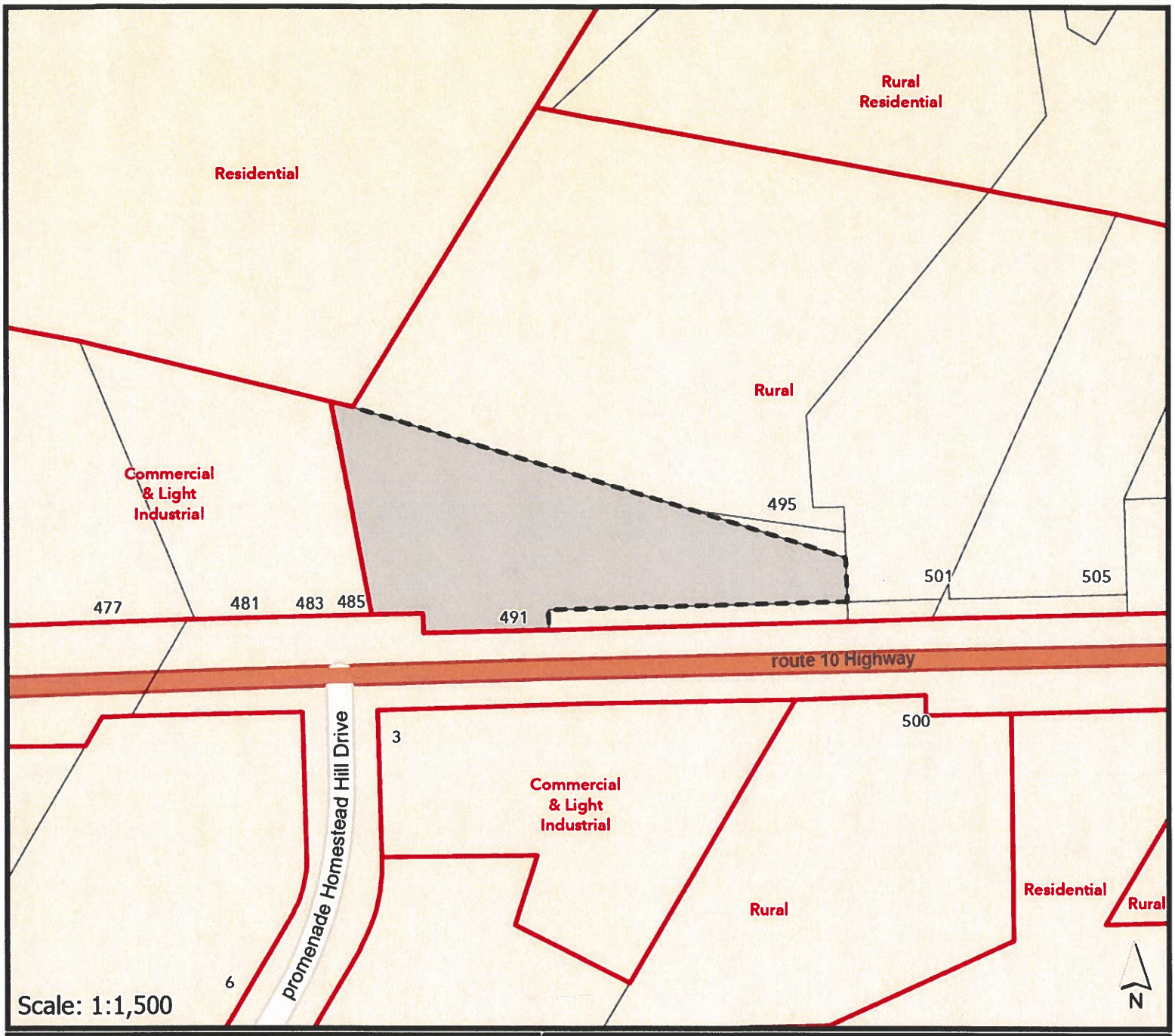
Map \ carte # II
File \ fiche: PR-89-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 57 chemin Carlisle Road
David Anderson

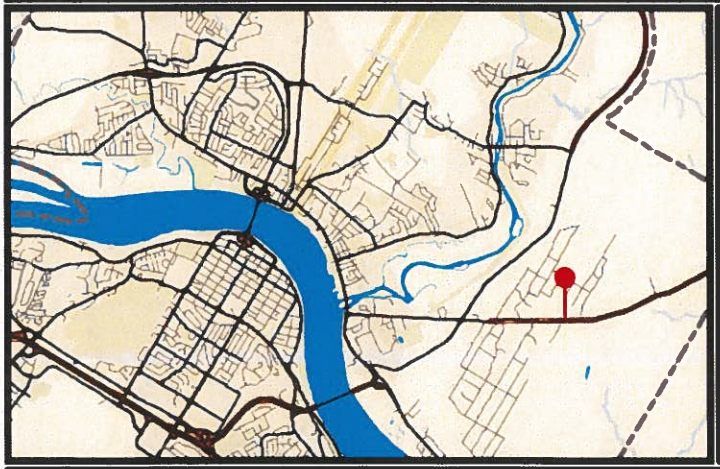


Tentative Plan of Subdivision / Plan provisoire de lotissement

Fredericton
Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # III
File \ fiche: PR-89-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 57 chemin Carlisle Road
David Anderson





Subject Properties / Propriétés visées

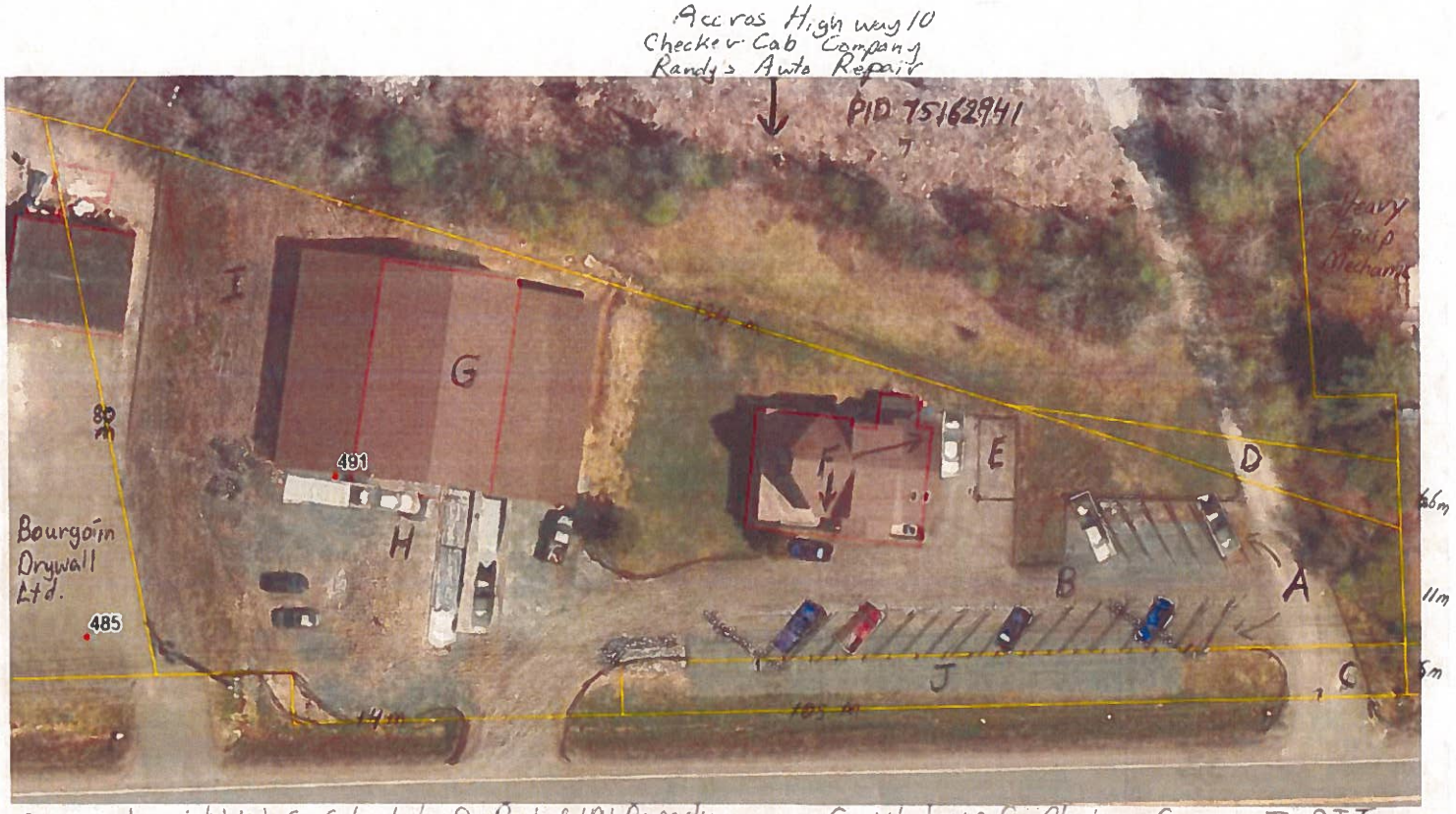
Temporary use variance to permit a vehicle dealership in the Rural zone under the Noonan Lower Saint Mary's Rural Plan.

Dérogation pour usage temporaire visant à permettre la vente d'automobiles dans la zone rurale, conformément au Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du district de services locaux de Noonan et de la partie inférieure de St. Marys – Loi sur l'urbanisme.

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # I
File \ fiche: PR-82-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 491 Route 10
Rodney Jewett



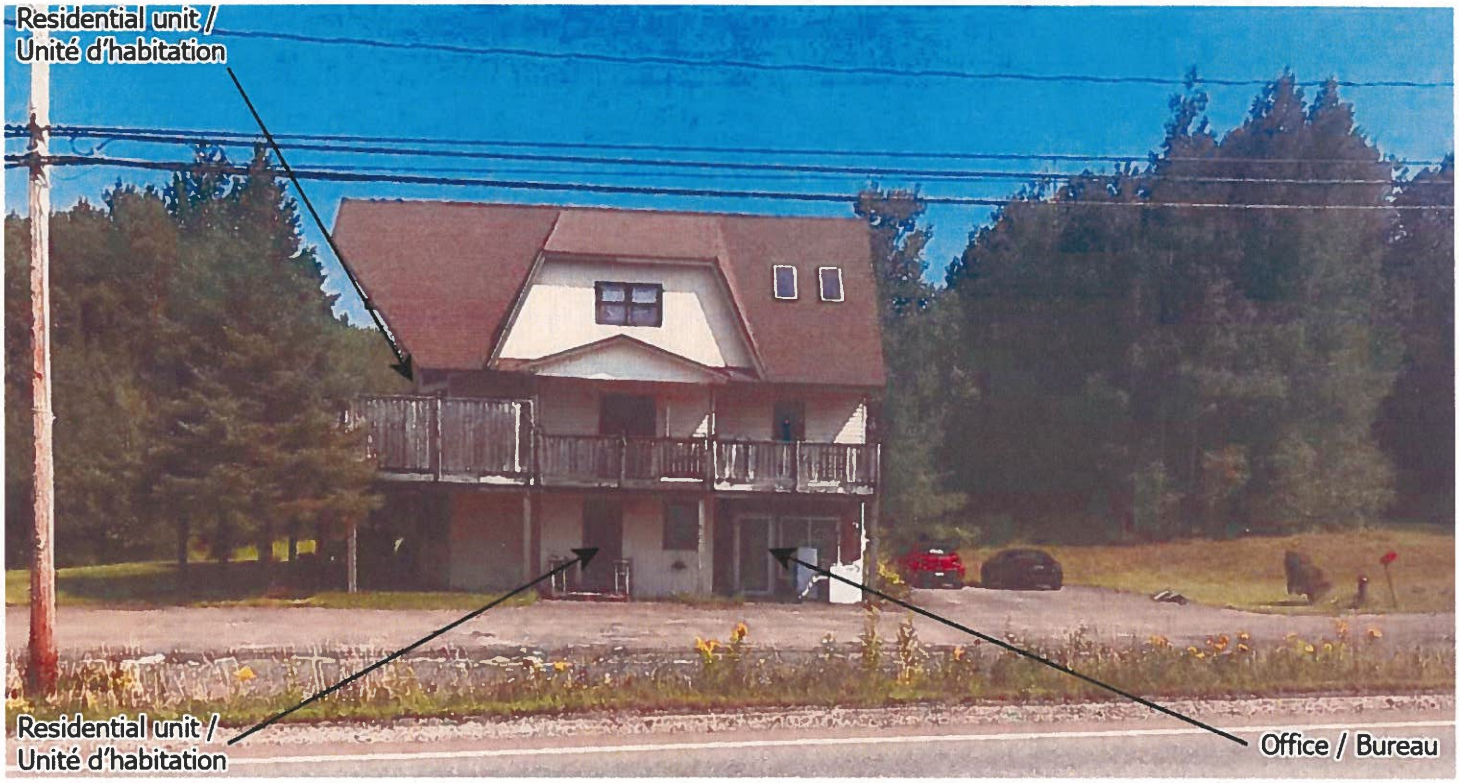
A - Area to reistablish Car Sales Lot
B - Travel Aisle 5meters wide
C - Right of Way to PID 75162941
D - Part of 491 Property
E - Area for Detail Tarp Shelter
F - House Office Tenant Parking
G - Warehouse for Aluminiam Cans
H - Parking/Area for Trucks, Pallets
J - DTI

Site Plan / Plan du site

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # II
File \ fiche: PR-82-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 491 Route 10
Rodney Jewett



Office - Residential Units / Bureau – unités d'habitation

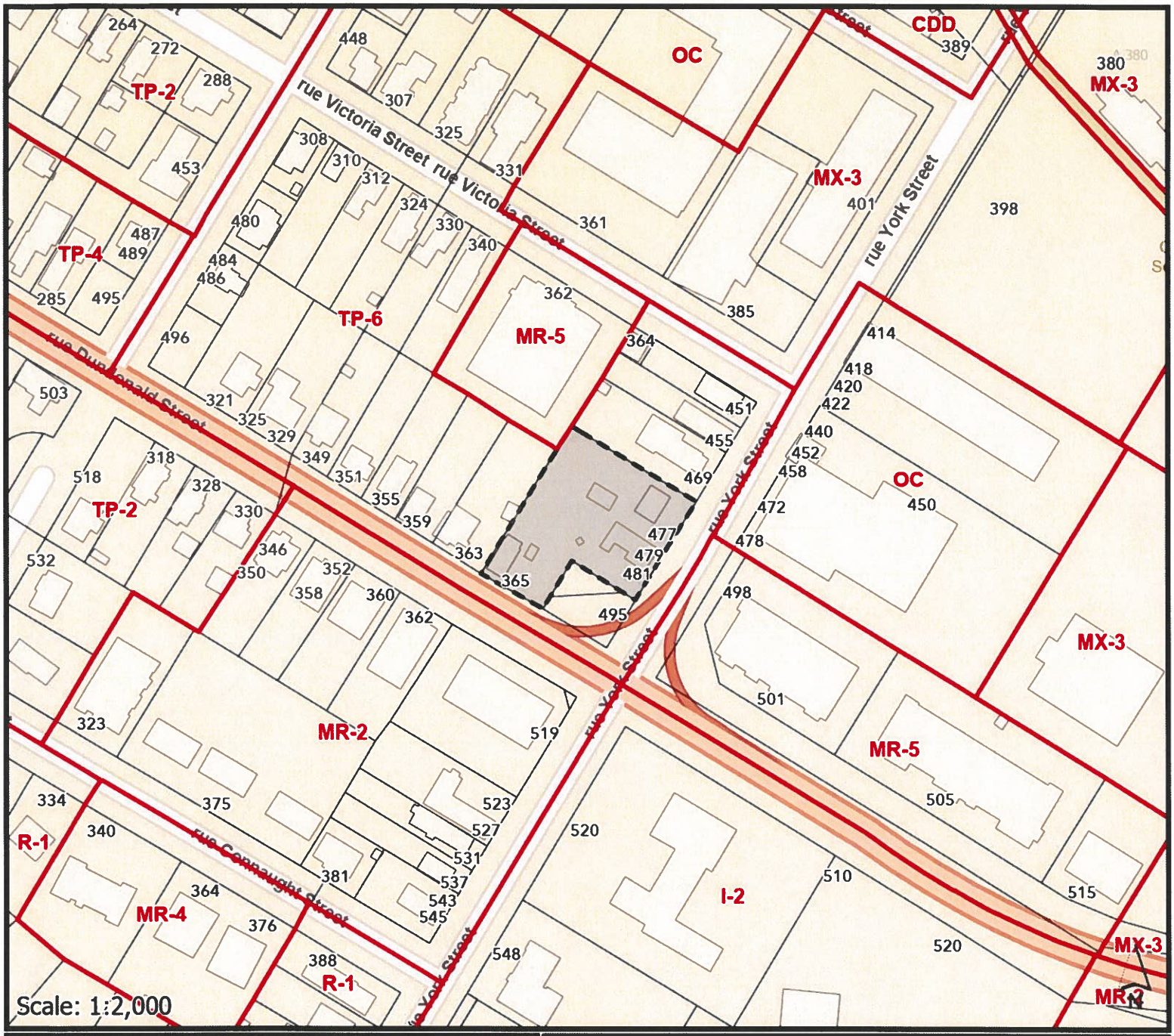


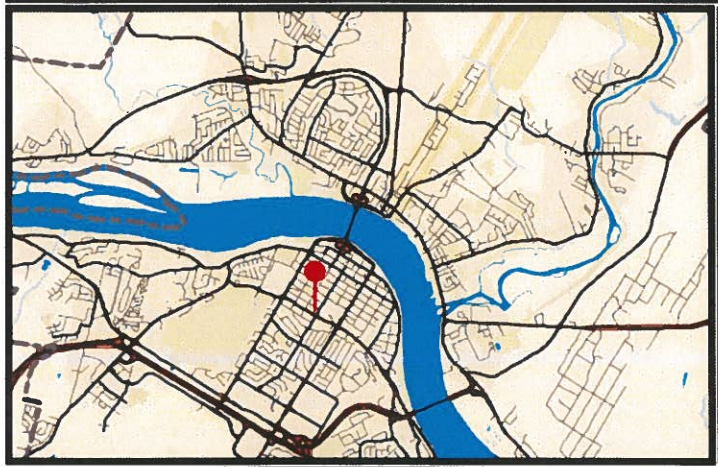


Proposed Parking / Stationnement proposé



Existing Warehouse / Entrepôt existant





Subject Properties / Propriétés visées

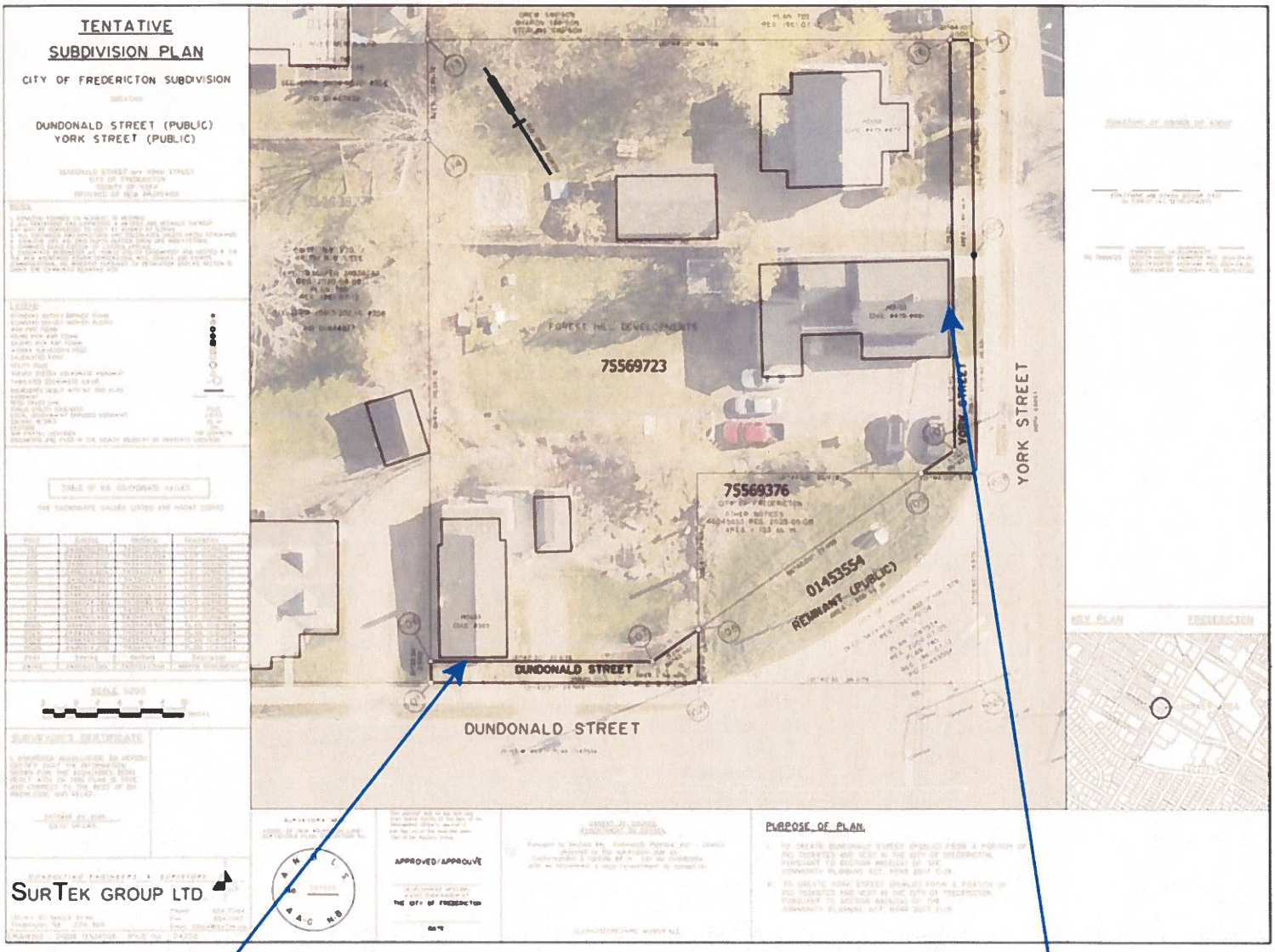
Tentative plan of subdivision to add a total of 140 m² of land to the York Street and Dundonald Street public right-of-way. Additionally, 0.88 m front yard setback variance and 0.84 m flanking side yard setback variance required for the existing buildings on the lot.

Plan provisoire de lotissement visant à ajouter une superficie totale de 140 m² aux emprises publiques des rues York et Dundonald. Des dérogations de 0,88 m à l'exigence relative à la marge de retrait de la cour avant et de 0,84 m à celle relative à la marge de retrait de la cour de flanc sont également requises pour les bâtiments existants sur le lot.

Fredericton

Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # I
File \ fiche: PR-88-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 471 rue York Street & 365 rue Dundonald Street
City of Fredericton
(c/o Ryan Seymour)



0.88 m front yard setback variance / Dérogation de 0,88 m à la marge de recul avant

0.84 m flanking side yard setback variance / Dérogation de 0,84 m à la marge de recul latérale sur rue

Tentative Plan of Subdivision / Plan provisoire de lotissement

Fredericton
Community Planning
Planification urbaine

Map \ carte # II
File \ fiche: PR-88-2026
Date \ date: décembre/ December 9, 2026
Subject \sujet: 471 rue York Street & 365 rue Dundonald Street
City of Fredericton
(c/o Ryan Seymour)