

## AGENDA PLANNING ADVISORY COMMITTEE

Date: **Wednesday, April 16, 2025, 7:00 p.m.**  
Location: **Council Chamber and Via Web Conferencing**

---

### 1. APPROVAL OF MINUTES

Regular Meeting – January 15, 2025

### 2. ZONING APPLICATIONS

#### 2.1 Buildeconomie Group - 207 Canada Street

- Rezoning from LC to MR-2 to allow construction of a 12 unit stacked townhouse building.

#### 2.2 Little Heroes Academy c/o Danielle Doucet and Jocelyn Clark - 850 Prospect Street

- Zone amendment application to permit a Child Care Centre – Large in the Commercial Corridor Zone Two (COR-2).
- The Applicant had previously been granted a temporary use variance to operate a commercial daycare centre. The Applicant is now proposing to make the change permanent and operate a daycare centre for up to 56 children.

#### 2.3 Davis Law c/o Jacob Davis - 33 Rookwood Avenue

- To amend the R-2 Zone as it applies to 33 Rookwood Avenue and permit the following uses health services laboratory, office, counselling service, medical clinic and medical practice.

#### 2.4 Fox Hill Financial Corp. c/o Nick McCullum - 770 Riverside Drive

- Rezone from Residential Zone Two (R-2) to Residential Zone Four (R-4) to permit a new four-unit dwelling; and,
- Two 1 space parking variances for the new four-unit dwelling and existing 4-unit dwelling respectively.

### 3. SUBDIVISION APPLICATIONS

3.1 Exp Services Inc. - Shannon Street

- Tentative plan of subdivision to create 15 Residential Mini-Home (R-MH) lots on an extension of Shannon Street and new public street (Goddard Street).

3.2 City of Fredericton c/o Ryan Seymour - 20 Patience Lane

- Tentative plan of subdivision to add an 86 square metre parcel of land to the Patience Lane right-of-way from a portion of PID 75538355.
- 65 metre flankage yard setback variance.

**4. VARIANCE APPLICATIONS**

**5. OLD BUSINESS**

**6. NEW BUSINESS**

**7. BUILDING PERMITS**

To receive building permits for March 2025

**8. ADJOURNMENT**

## ORDRE DU JOUR COMITÉ CONSULTATIF SUR L'URBANISME

Date : **le mercredi 16 avril 2025, 19 h 00**  
Endroit : **salle du conseil municipal et participation via conférence web**

---

### 1. ADOPTION DE PROCÈS-VERBAL

Séance ordinaire – 15 janvier 2025

### 2. DEMANDES DE ZONAGE

#### 2.1 Buildconomie Group - 207, rue Canada

- Faire passer le zonage de LC à MR-2 pour permettre la construction d'un immeuble de 12 maisons de ville superposées.

#### 2.2 Little Heroes Academy a/s de Danielle Doucet et Jocelyn Clark - 850, rue Prospect

- Demande de modification de zone visant à permettre l'exploitation d'une garderie de grande taille dans une Zone de corridor commercial 2 (COR-2).
- Le demandeur avait déjà obtenu une dérogation temporaire pour exploiter une garderie commerciale. Il propose maintenant de rendre le changement permanent et d'exploiter une garderie pouvant accueillir jusqu'à 56 enfants.

#### 2.3 Davis Law a/s de Jacob Davis - 33, avenue Rookwood

- Modifier la zone R-2 qui s'applique au 33, avenue Rookwood et permettre les utilisations suivantes : laboratoire de services de santé, bureau, service de consultation, clinique médicale et pratique médical.

#### 2.4 Fox Hill Financial Corp. a/s de Nick McCullum - 770, promenade Riverside

- Rezonage de zone résidentielle deux (R-2) à zone résidentielle quatre (R-4) pour permettre la construction d'un nouvel édifice de quatre unités d'habitation.
- Deux dérogations relatives à la capacité de stationnement d'une place pour le nouvel immeuble de quatre logements et pour l'immeuble de quatre logements existant, respectivement.

### 3. DEMANDE DE LOTISSEMENT

3.1 Exp Services Inc. - Rue Shannon

- Plan provisoire de lotissement visant la création de 15 lots de minimaisons résidentielles dans le prolongement de la rue Shannon et d'une nouvelle rue publique (rue Goddard).

3.2 Ville de Fredericton a/s de Ryan Seymour - 20, allée Patience

- Plan provisoire de lotissement visant à ajouter une parcelle de 86 mètres carrés à l'emprise de l'allée Patience à partir d'une partie du NID 75538355.
- Une dérogation à la marge retrait de cour latérale adjacente (0.65m).

**4. DEMANDE DE DÉROGATION**

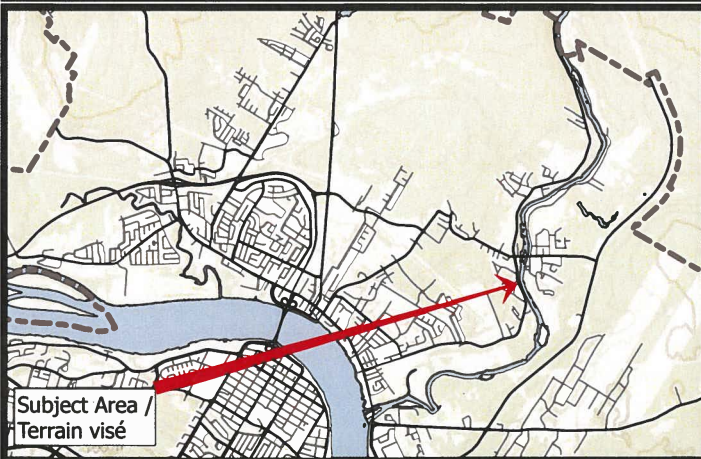
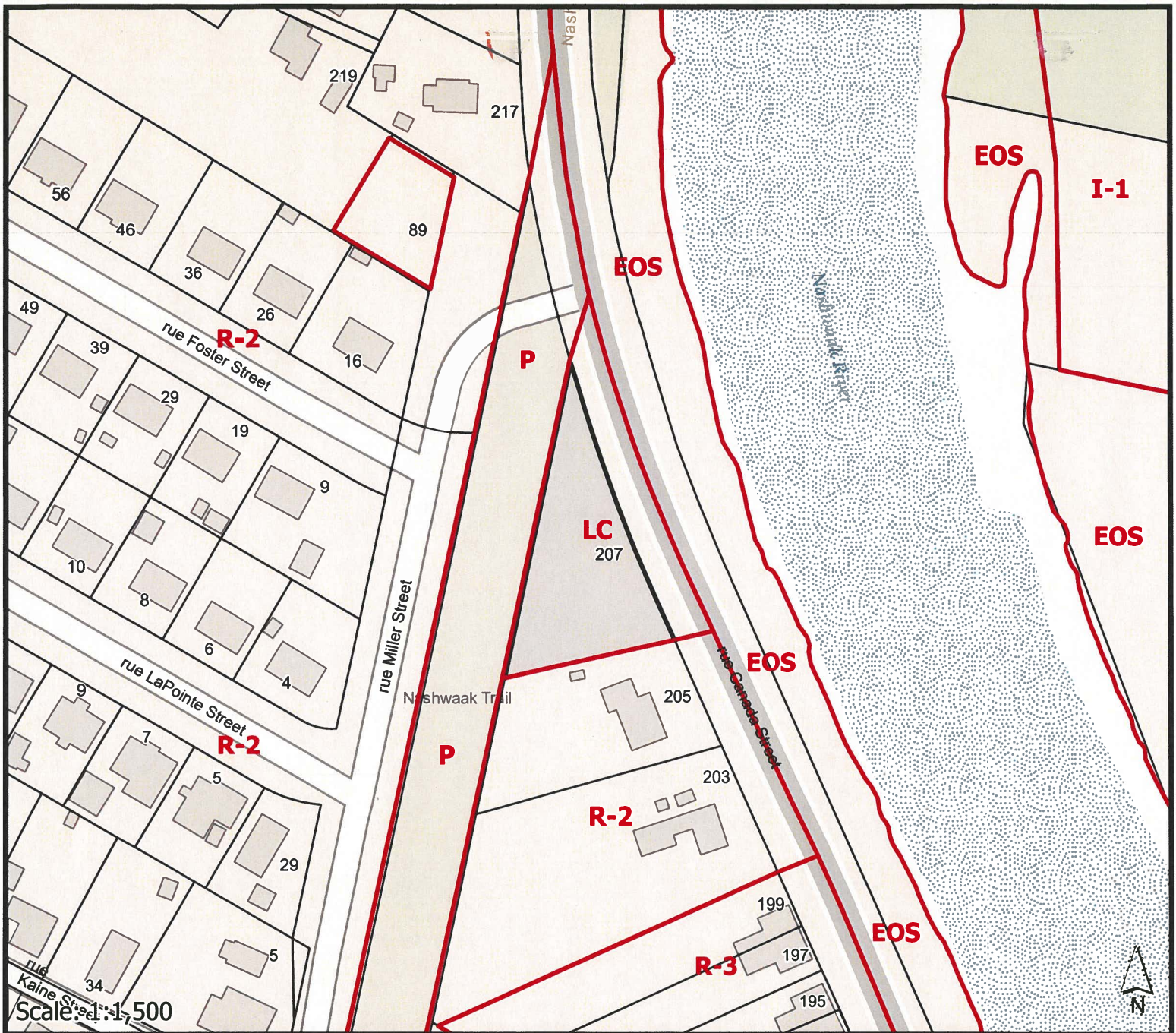
**5. AFFAIRE COURANTE**

**6. AFFAIRE NOUVELLE**

**7. PERMIS DE CONSTRUIRE**

Recevoir les permis de construire pour le mois de mars 2025

**8. LEVÉE DE LA SÉANCE**



Subject Property / Propriete Visé  
 Rezoning from LC to MR-2 to allow construction of a 12 unit stacked townhouse building.  
 Faire passer le zonage de LC à MR-2 pour permettre la construction d'un immeuble de 12 maisons de ville superposées.

PID 75523407  
PLAN 4788  
REC. 1976-01-13

20.117m WIDE MUNICIPAL  
SERVICES PLACEMENT (MSE)  
SEE PLAN 4685374  
REC. 2016-06-28

PID 75340273  
THIS PROPERTY HAS BEEN  
NATURAL RESOURCES & ENERGY  
CITY OF FREDERICTON (LESSEE)  
DEED TRANSFER ON (LESSEE)  
REC. 1999-04-19

RETENTION POND

PID 75530907  
CRESCENT (1952) LIMITED  
DEED/TRANSFER 42503764  
REG. 2022-04-11  
AREA = 1811m<sup>2</sup> ±

PROPOSED  
PARKING LOT

PROPOSED BUILDING  
CMC#207

GARBAGE SHED

BIKE RACK

WHEELCHAIR ACCESS

BENCH

BENCH

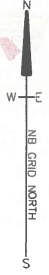
BENCH

BENCH

BRIDGE STREET

CANADA STREET  
20.117m WIDE  
MUNICIPAL SERVICES

PID 75287862

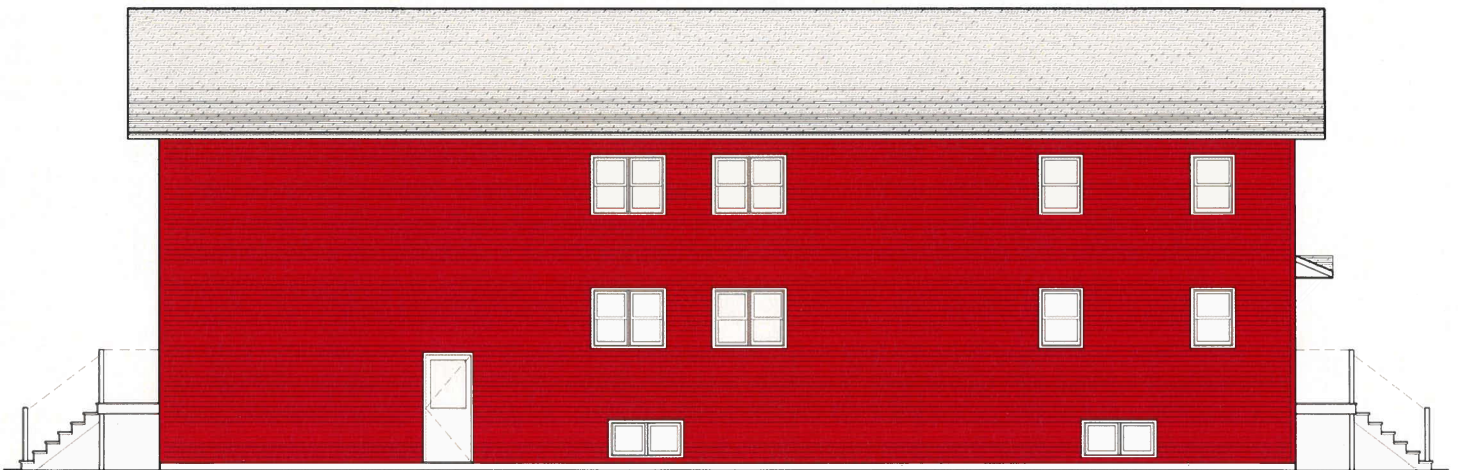


GIBSON

Site Plan / Plan du Site

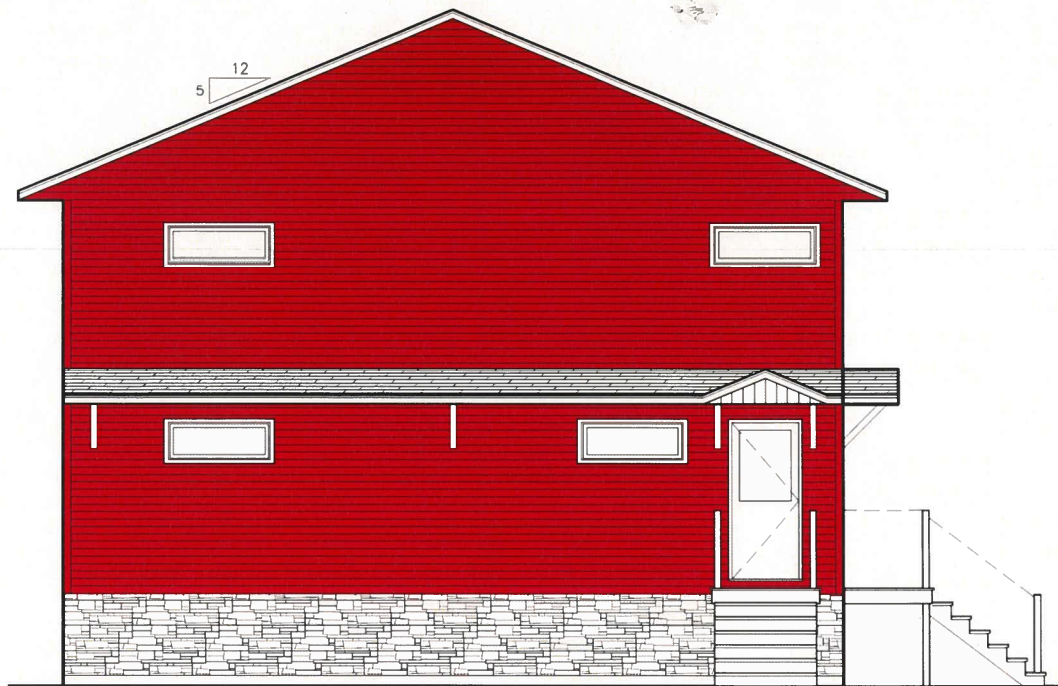


**Front (North) / Façade (Nord)**

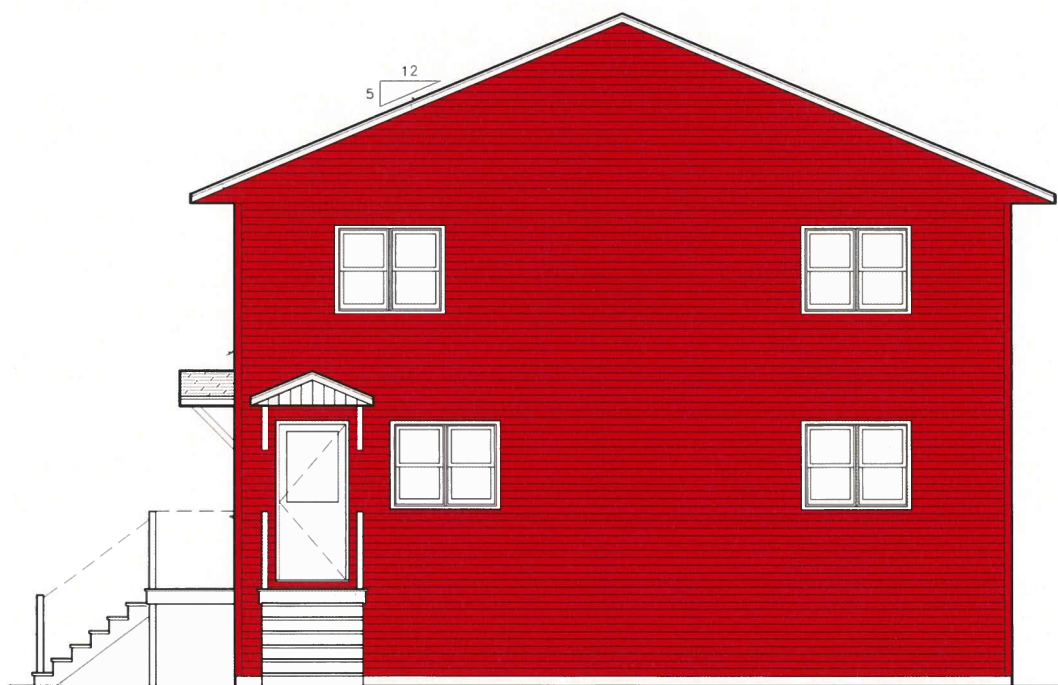


**Rear (South) / Arrière (Nord)**

**Elevations / Élévation**



**Left (East) / Gauche (Est)**

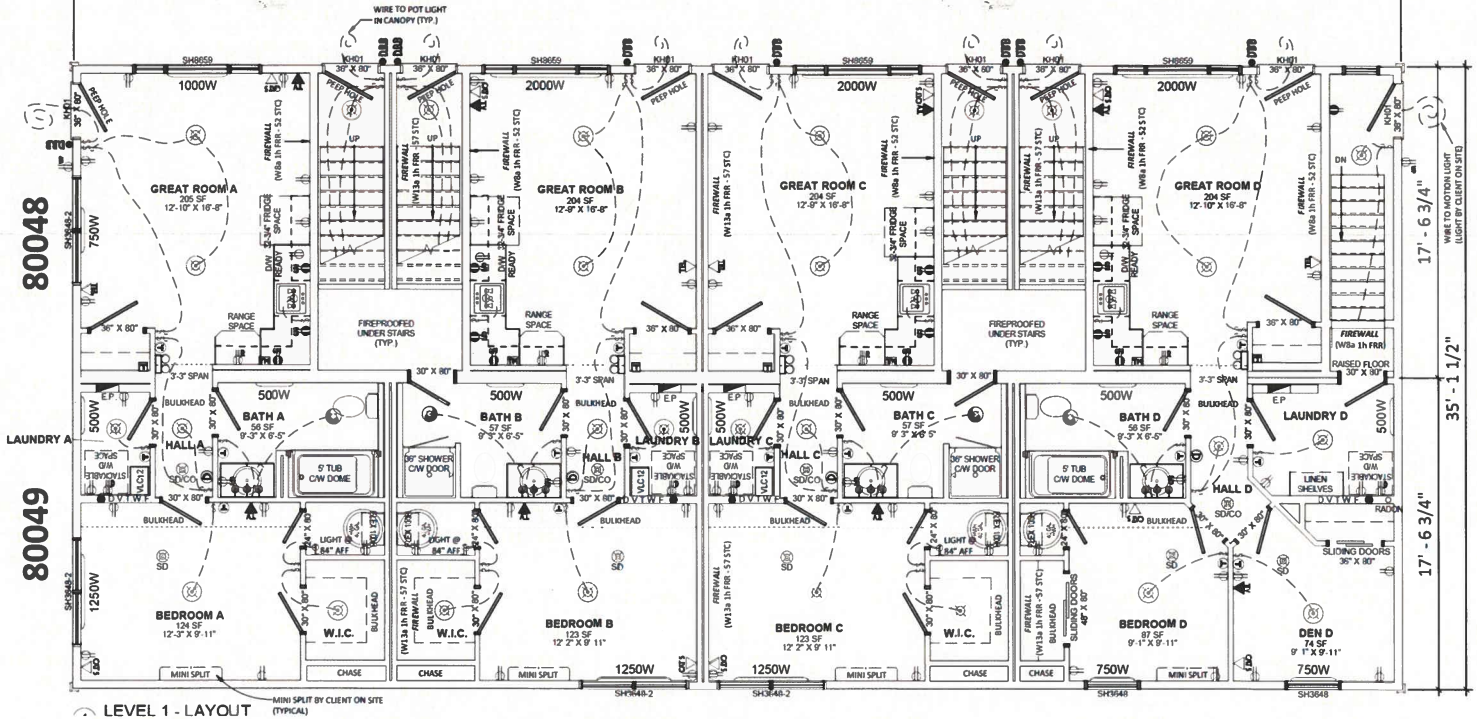


**Right (West) / Droite (ouest)**

**Elevations / Élévation**



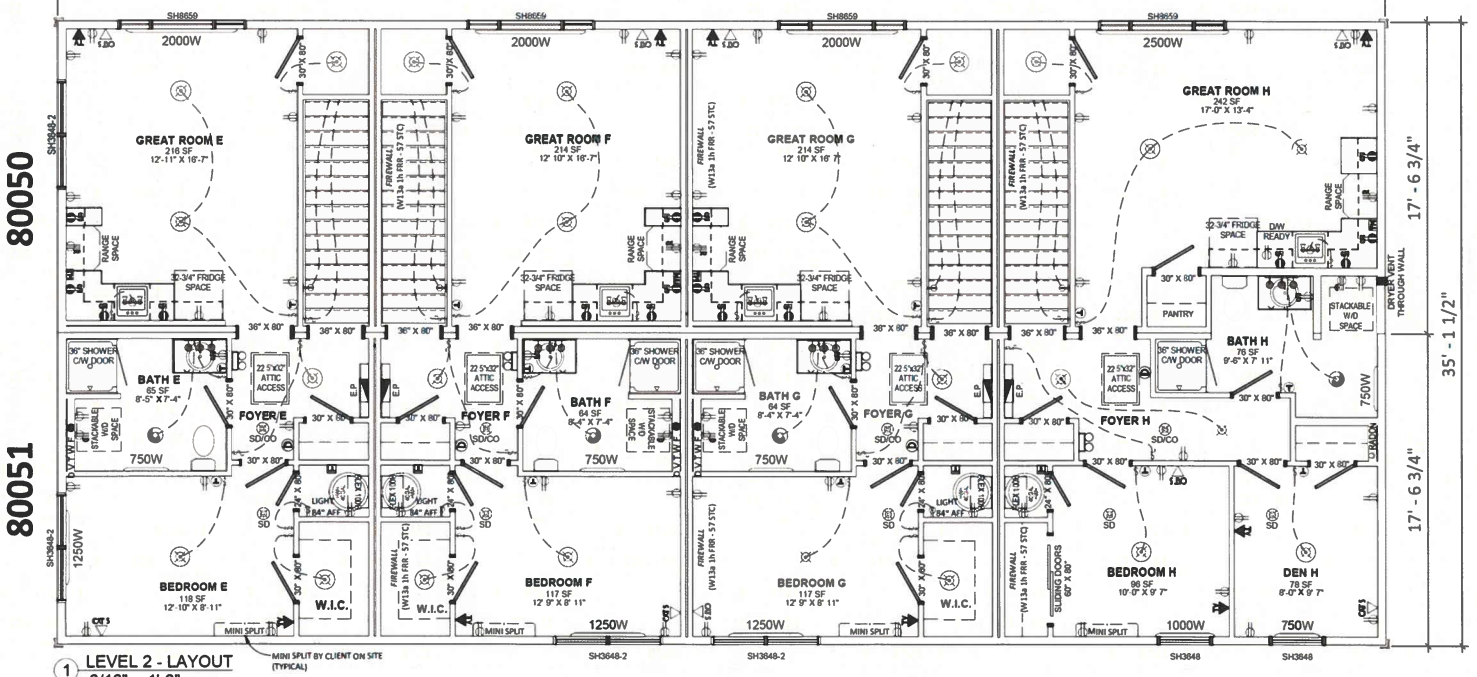
75'-0"



LEVEL 1 - LAYOUT  
MINI SPLIT BY CLIENT ON SITE (TYPICAL)

Ground Floor / Rez-de-chaussée

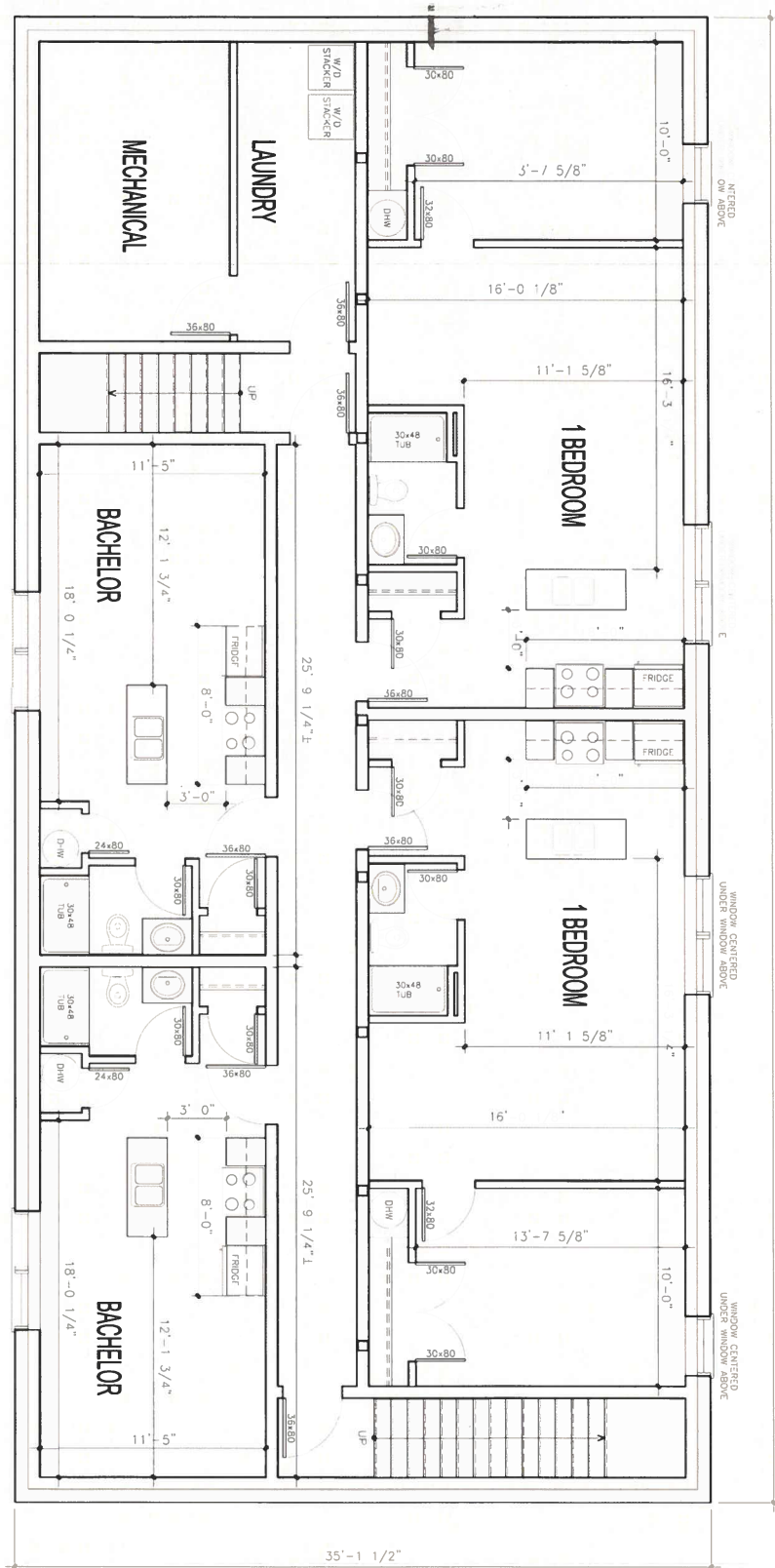
75'-0"



LEVEL 2 - LAYOUT  
3/16" = 1'-0"

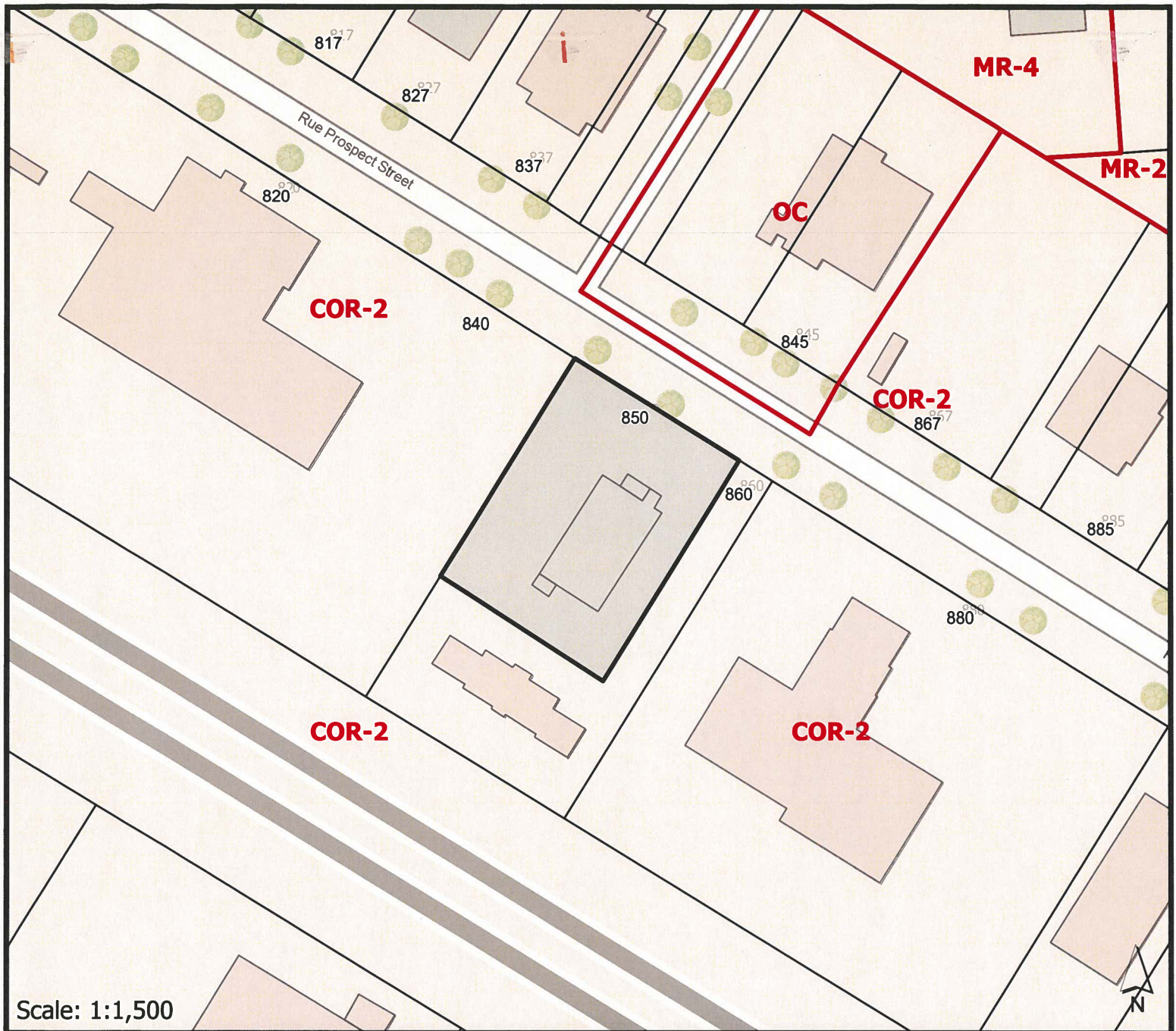
Second Floor / Deuxième étage

Floor Plans

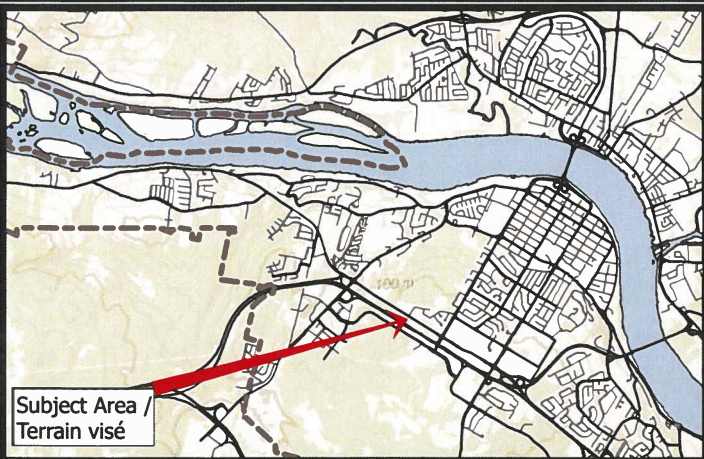


**Basement/ Sous-sol**


**Floor Plans**

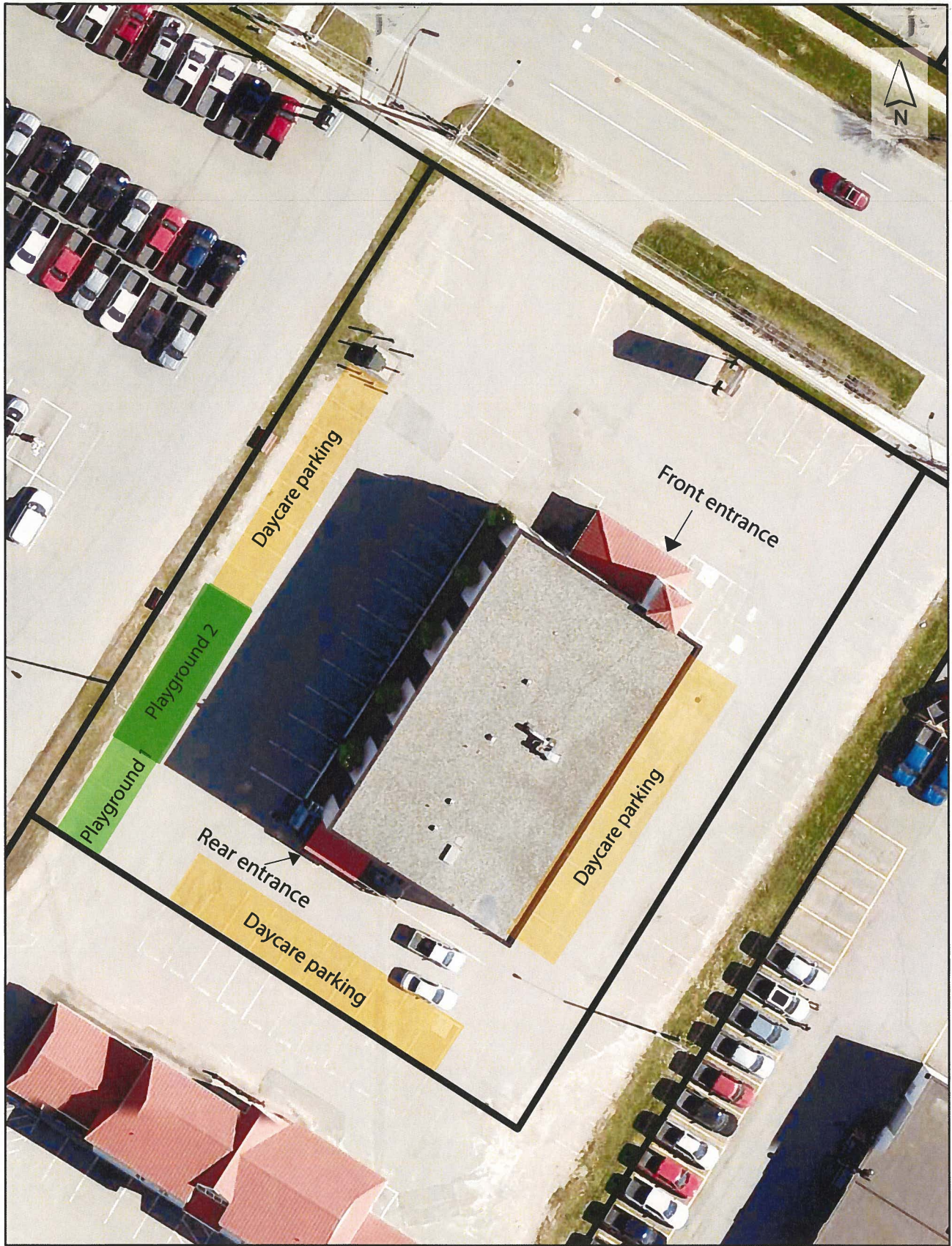


Scale: 1:1,500



Subject Area /  
Terrain visé

 Subject Property / Propriete Visé  
 Zone amendment application to permit a Child Care Centre – Large in the Commercial Corridor Zone Two (COR-2).  
 Demande de modification de zone visant à permettre l'exploitation d'une garderie de grande taille dans une Zone de corridor commercial 2 (COR-2).



**Site Plan / Plan du Site**

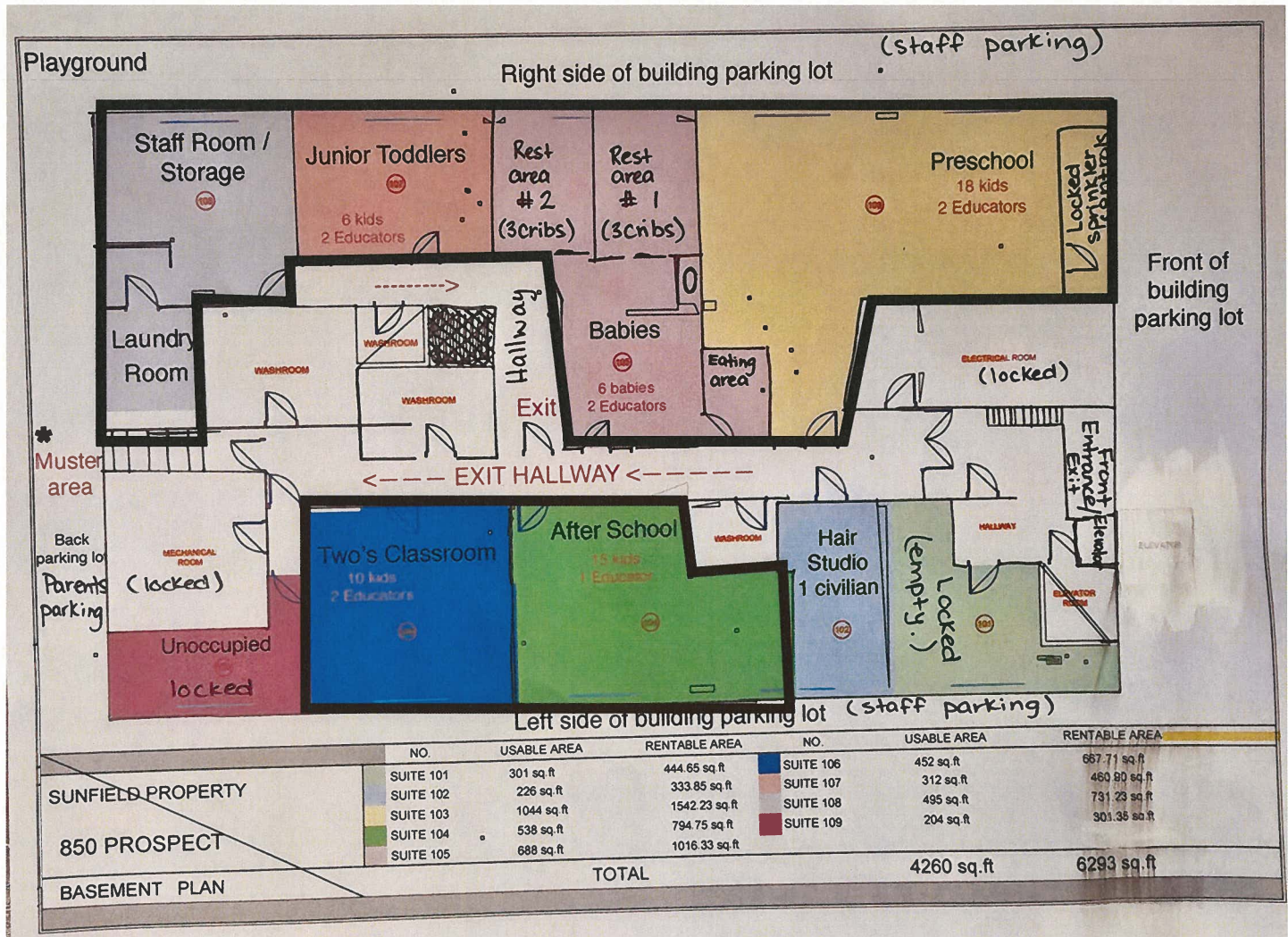


**Front Entrance (Prospect Street) / Entrée principale (rue Prospect)**



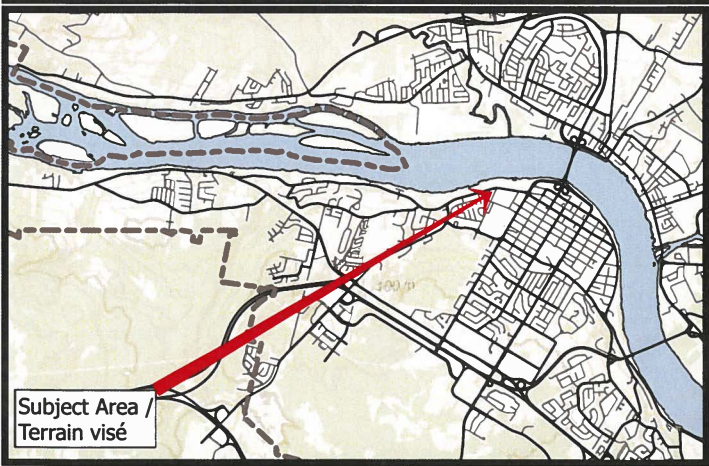
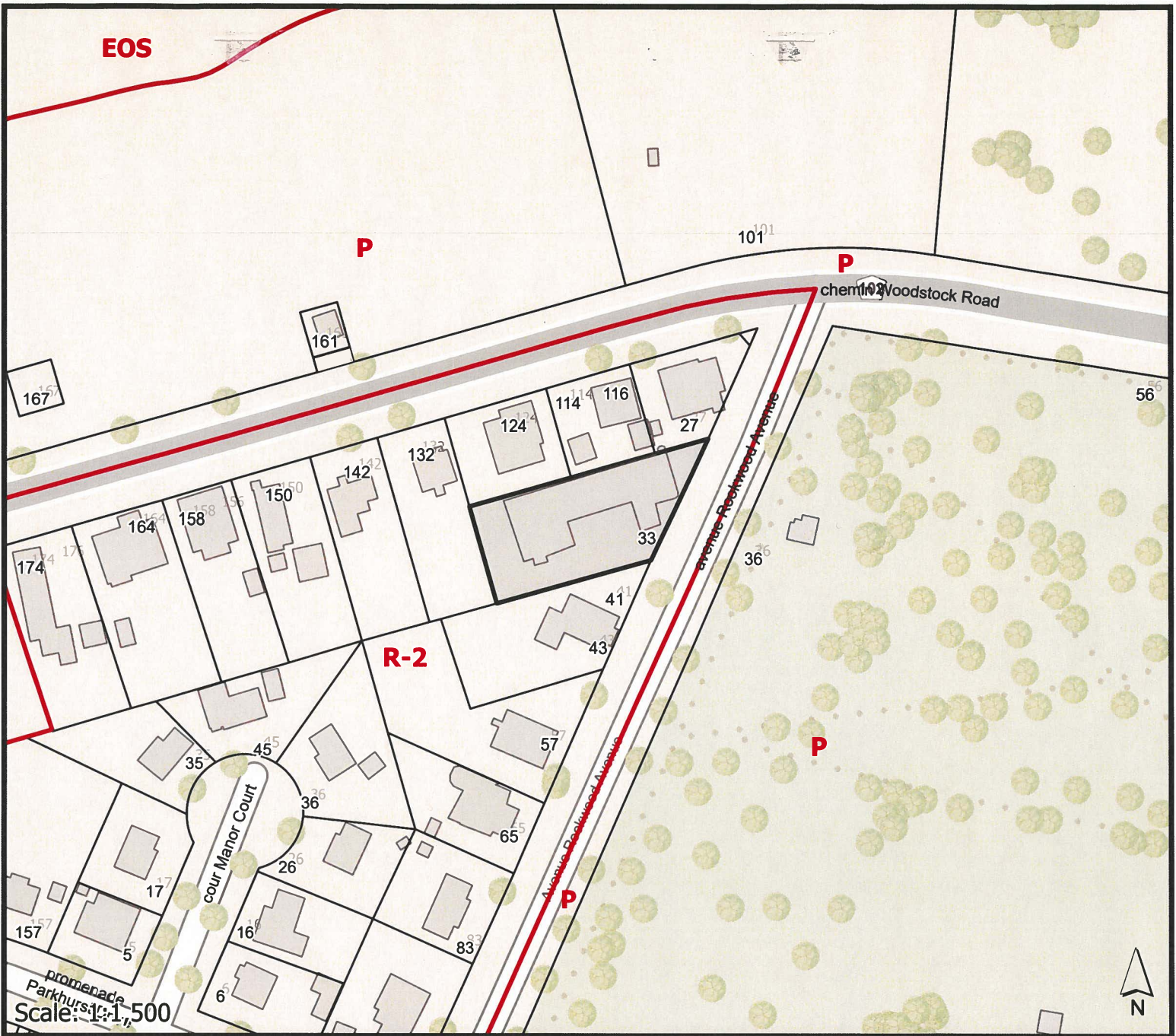
**Playground / Terrain de jeu**


**Elevation and Playground / Élévation et Terrain de jeu**



Ground Floor / Rez-de-chaussée

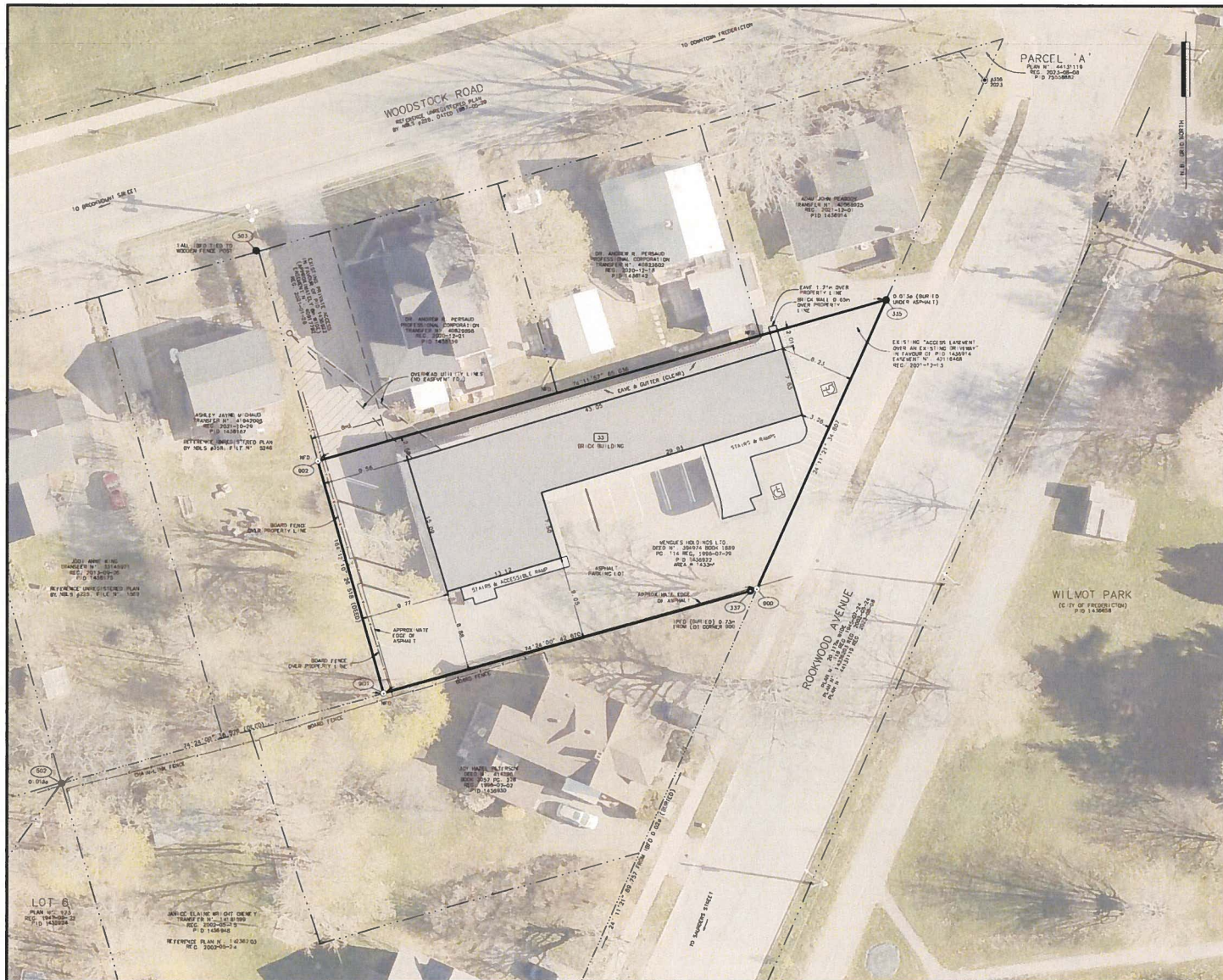
Floor Plans



 Subject Property / Propriete Visé

Amend the R-2 Zone as it applies to 33 Rookwood Avenue and permit the following uses: health services laboratory, office, counselling service, medical clinic and medical practice.

Modifier la zone R-2 qui s'applique au 33, avenue Rookwood et permettre les utilisations suivantes : laboratoire de services de santé, bureau, service de consultation, clinique médicale et cabinet médical.



**Site Plan / Plan du Site**



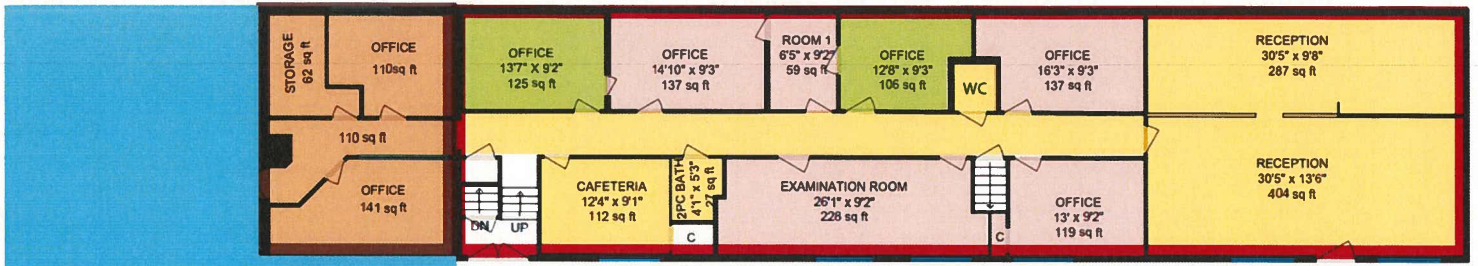


**Rookwood Avenue (East) / avenue Rookwood (Est)**



**South / Sud**

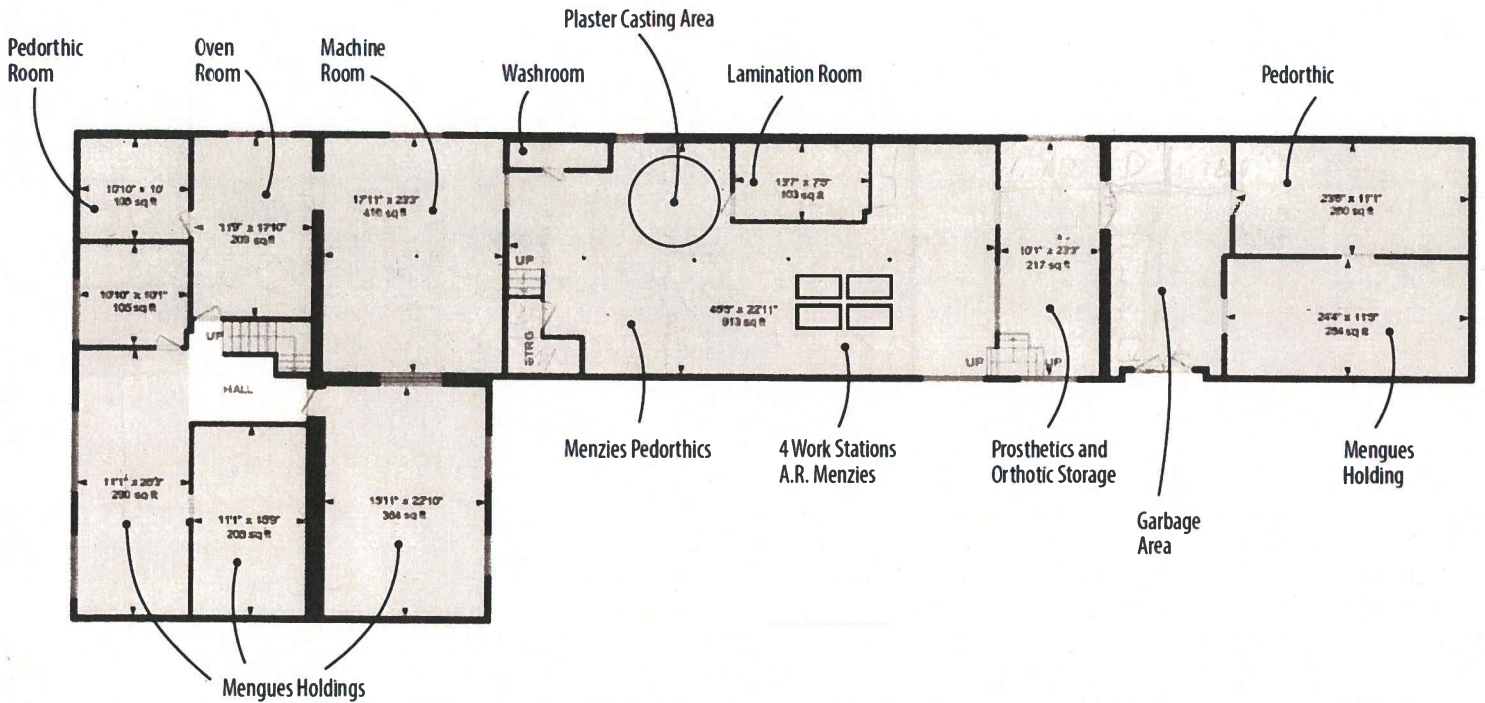
**Elevations / Élévations**



Cafeteria

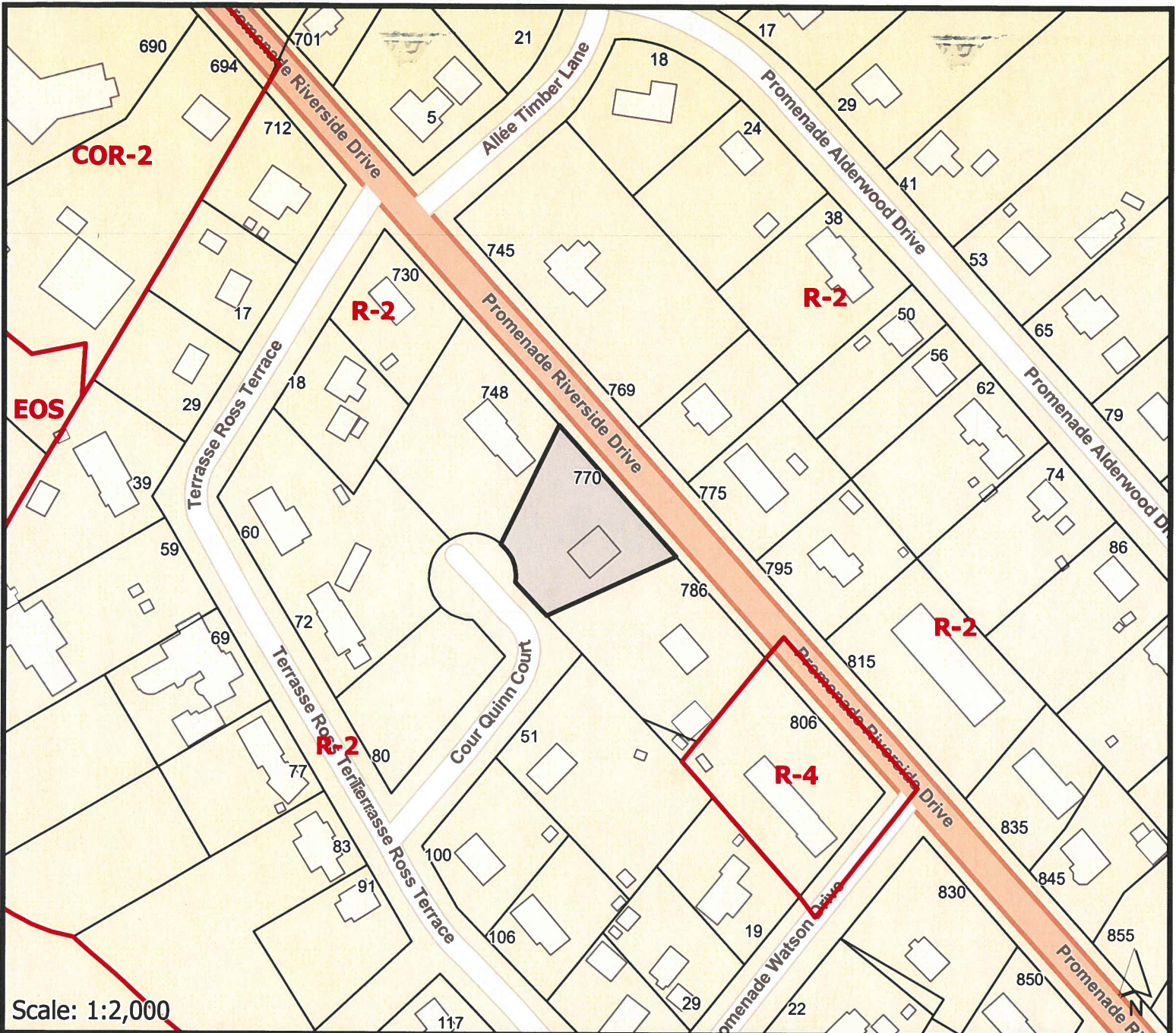
Reception

Existing Ground Floor / Rez-de-chaussée existant

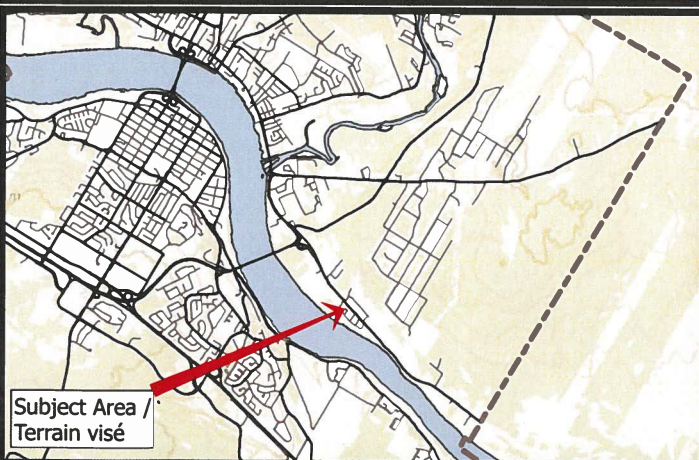


Existing Basement / Rez-de-chaussée existant


**Floor Plans**



Scale: 1:2,000



Subject Area / Terrain visé

 Subject Property / Propriete Visé  
 Rezone from R-2 to R-4 to permit a new four-unit dwelling; two 1 space parking variances for the new four-unit dwelling and existing 4-unit dwelling.

Rezonage de R-2 à R-4 pour permettre la construction d'un nouvel édifice de quatre unités d'habitation. Deux dérogations relatives à la capacité de stationnement d'une place pour le nouvel immeuble de quatre logements et pour l'immeuble de quatre logements existant, respectivement.

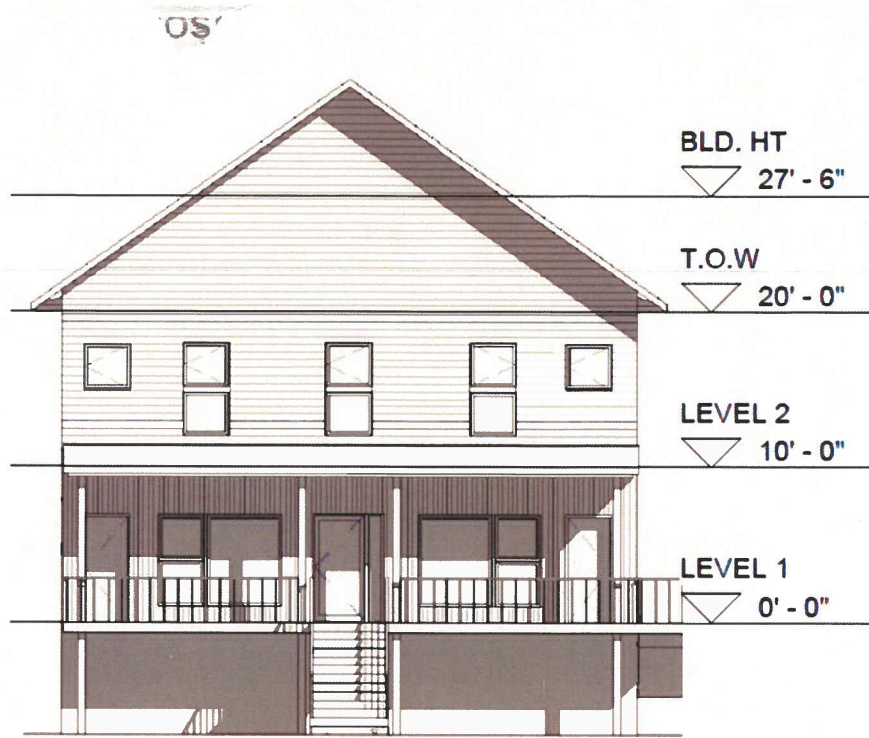
**PROPOSED 4-UNIT  
APARTMENT BUILDING**



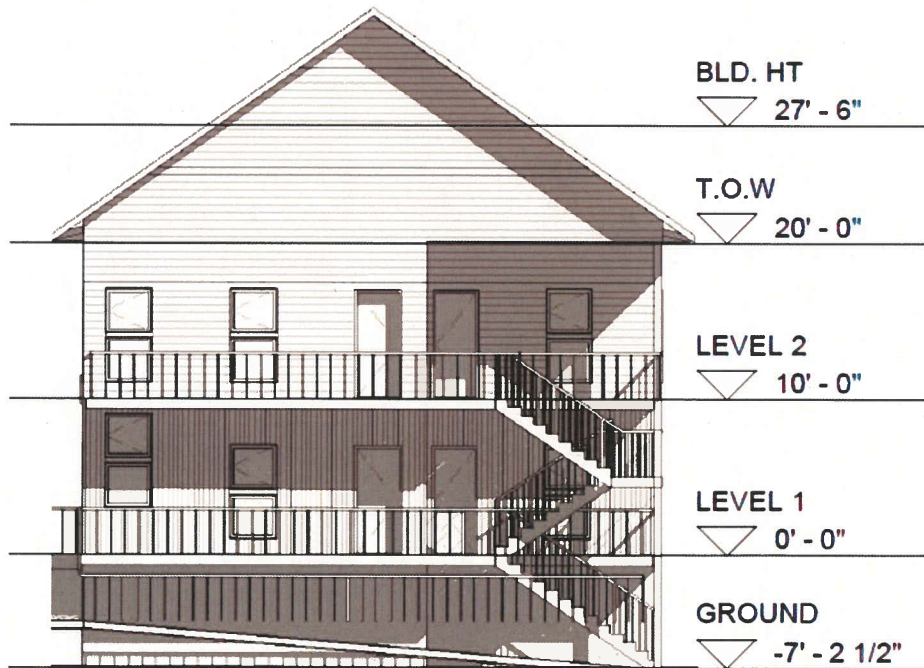
Rezone from R-2 to R-4 to permit a new four-unit dwelling; two 1 space parking variances for the new four-unit dwelling and existing 4-unit dwelling.

Rezonage de R-2 à R-4 pour permettre la construction d'un nouvel édifice de quatre unités d'habitation. Deux dérogations relatives à la capacité de stationnement d'une place pour le nouvel immeuble de quatre logements et pour l'immeuble de quatre logements existant, respectivement.

**Site Plan / Plan du site**



North (Riverside Drive) / Nord (prom Riverside)



South / Sud

**Elevations / Élévations**

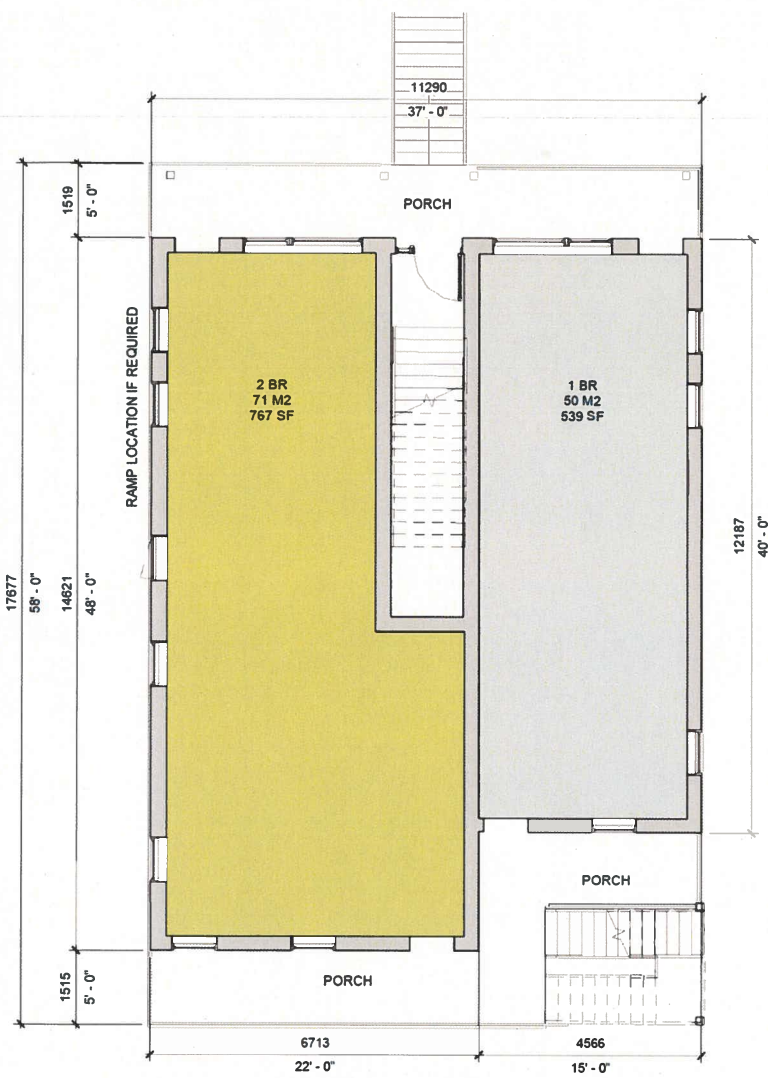


East / Est

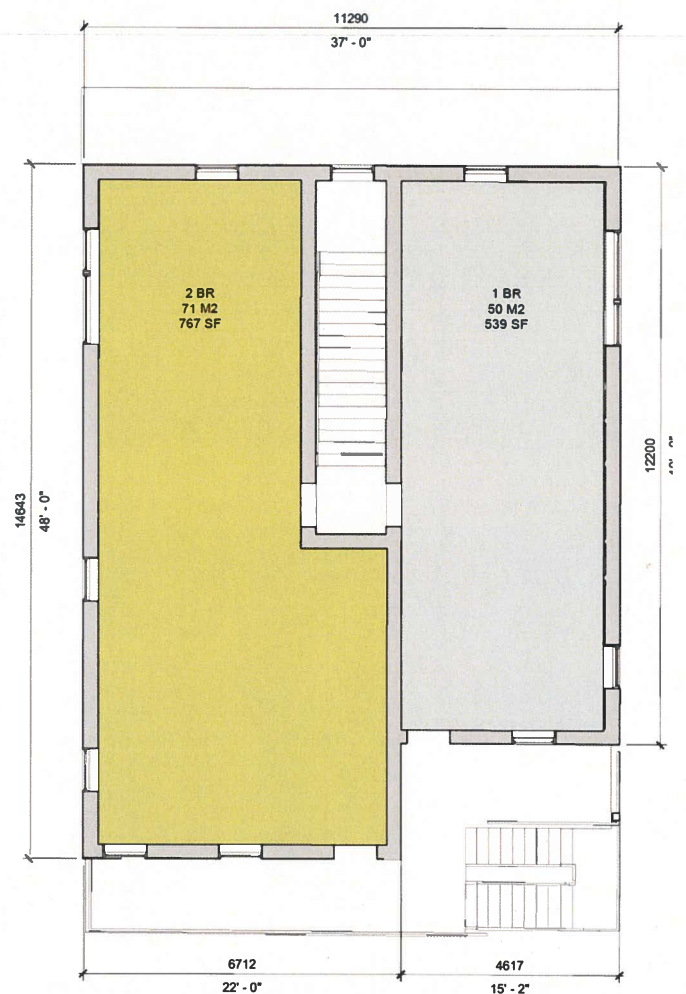


West / Ouest

**Elevations / Élévations**

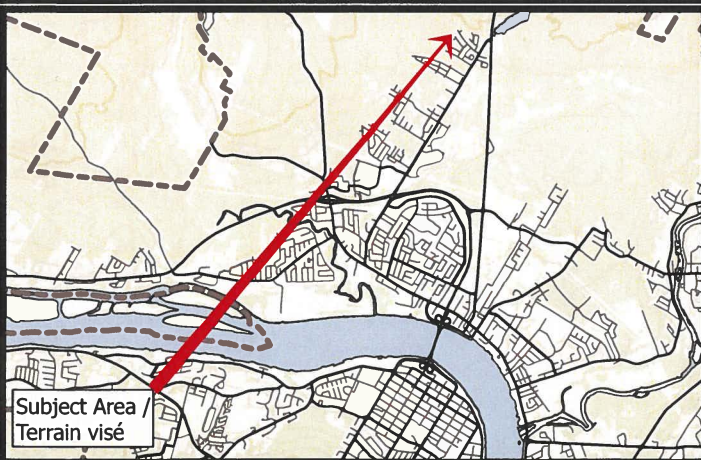
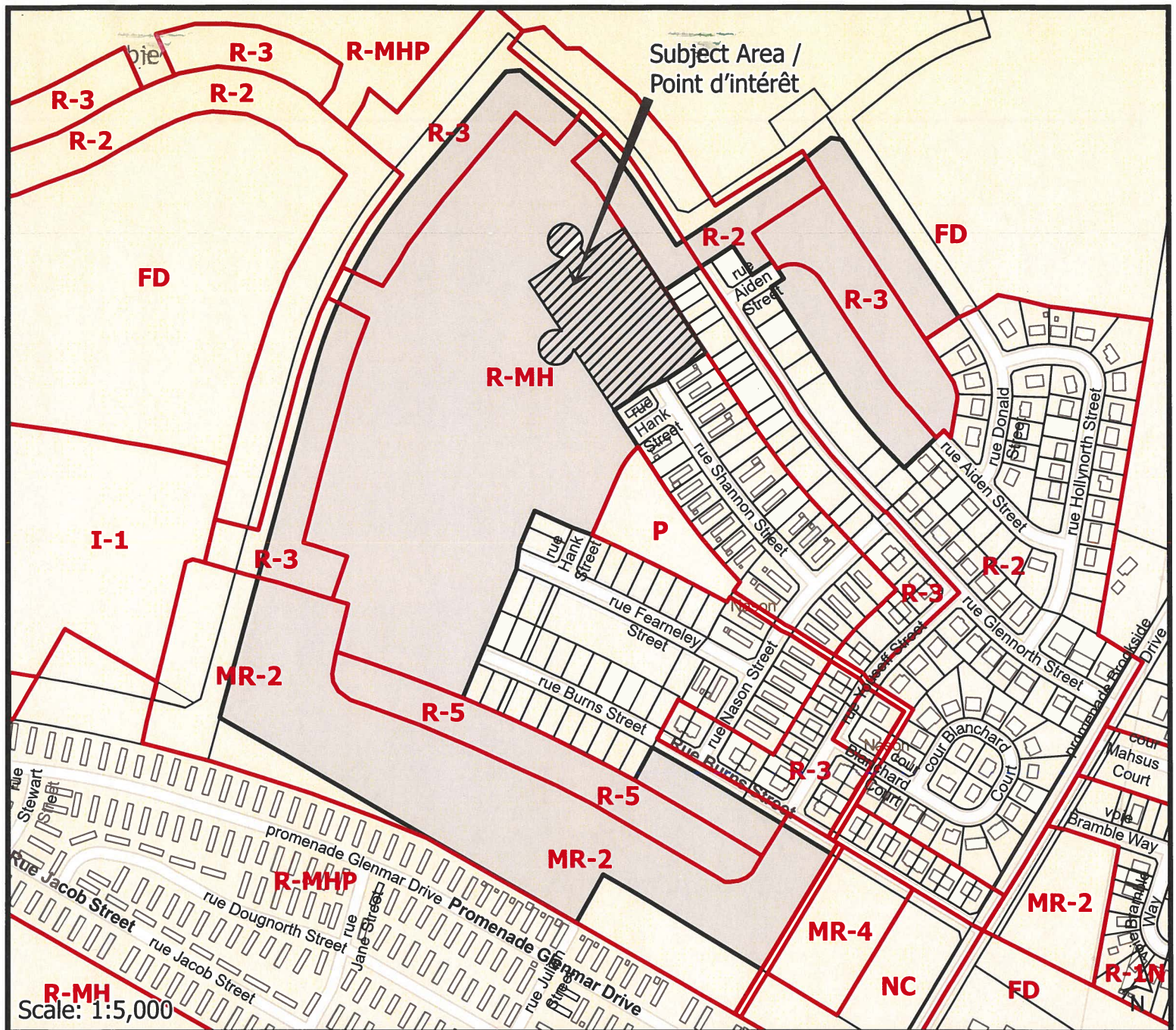


**First Floor / Premier étage**



**Second Floor / Deuxième Étage**

**Floor Plans / Plan d'étage**



Subject Property / Propriété Visé

Subject Area / Point d'intérêt

Tentative plan of subdivision to create 15 Residential Mini-Home (R-MH) lots on an extension of Shannon Street and new public street (Goddard Street).

Plan de lotissement provisoire pour créer 15 lots de mini-maisons résidentielles (R-MH) sur une extension de la rue Shannon et une nouvelle rue publique (rue Goddard).

**Fredericton**

Community Planning  
Planification urbaine

Map \ carte # I

File \ fiche: PR-27-2025

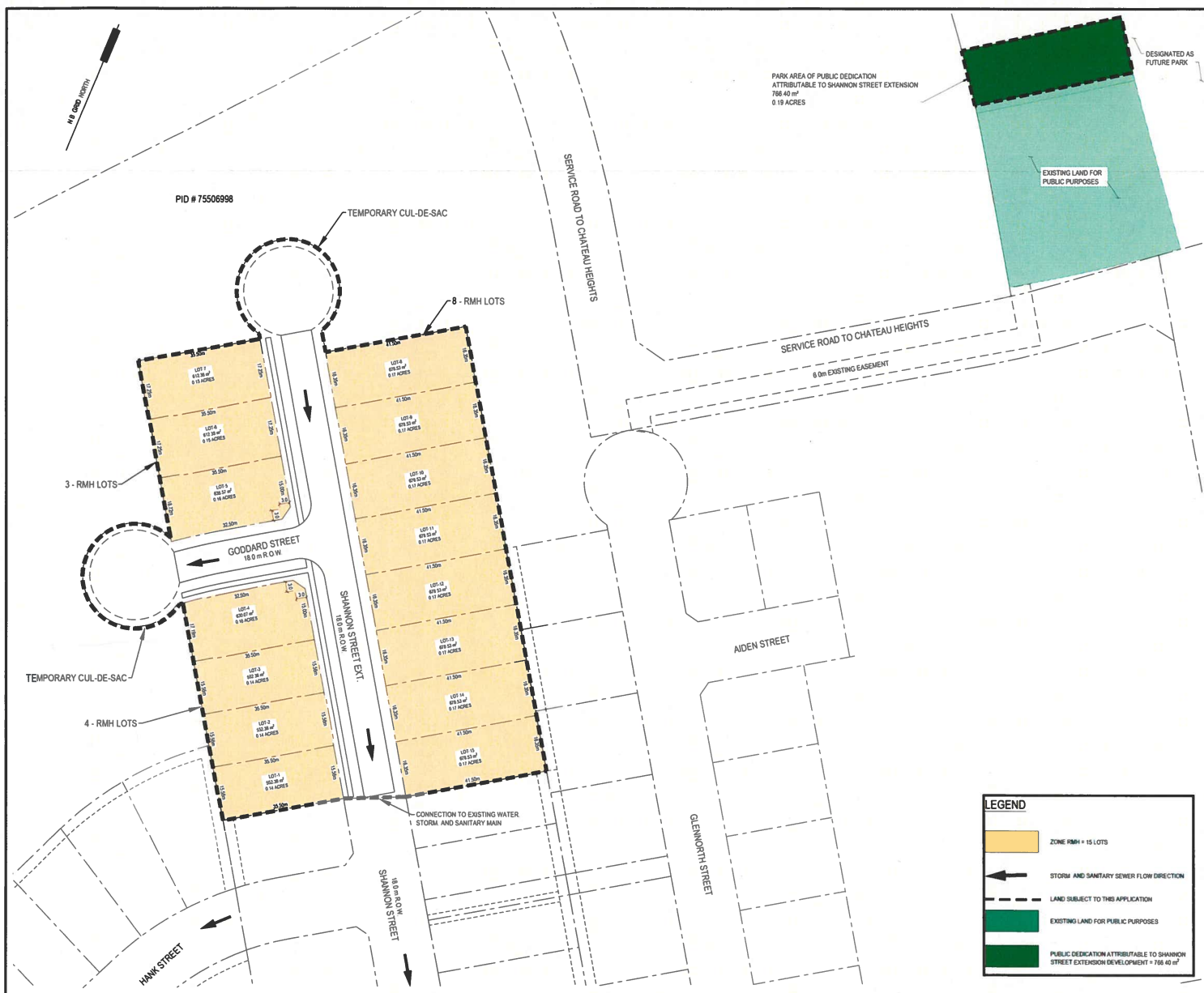
Date \ date: avril \ April 16, 2025

Subject \ sujet: rue Shannon Street

Exp Services Inc.

c/o Frank Flanagan

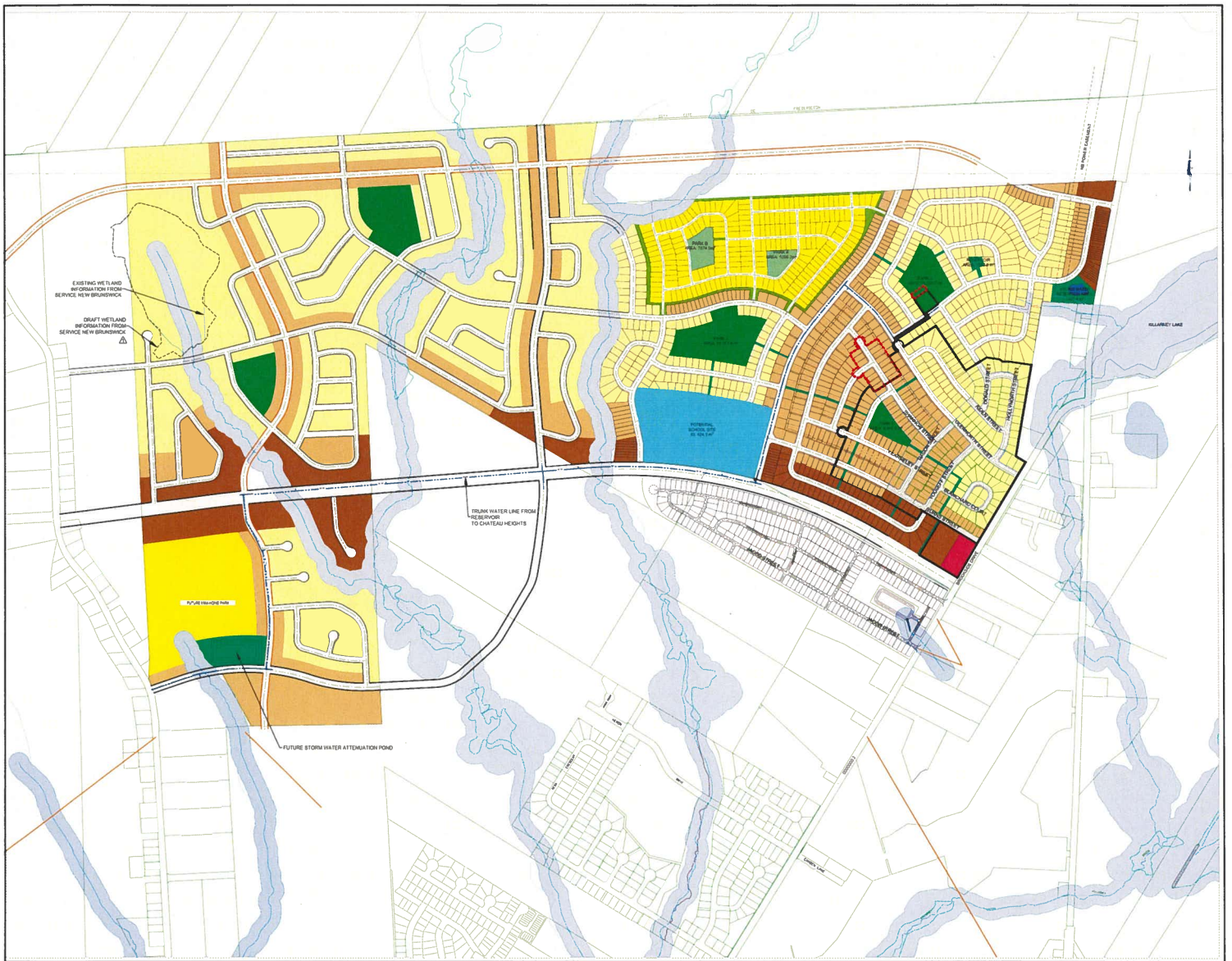




Tentative plan of subdivision to create 15 Residential Mini-Home (R-MH) lots on an extension of Shannon Street and new public street (Goddard Street).

Plan de lotissement provisoire pour créer 15 lots de mini-maisons résidentielles (R-MH) sur une extension de la rue Shannon et une nouvelle rue publique (rue Goddard).

**Tentative plan of subdivision / Plan provisoire de lotissement.**



**Proposed Land Use Type**

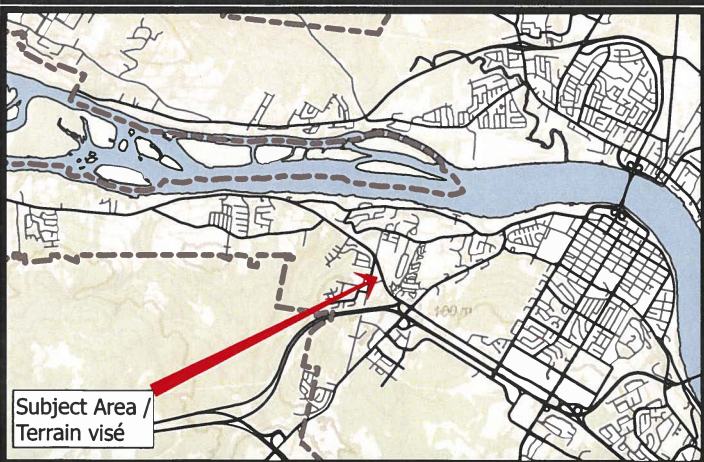
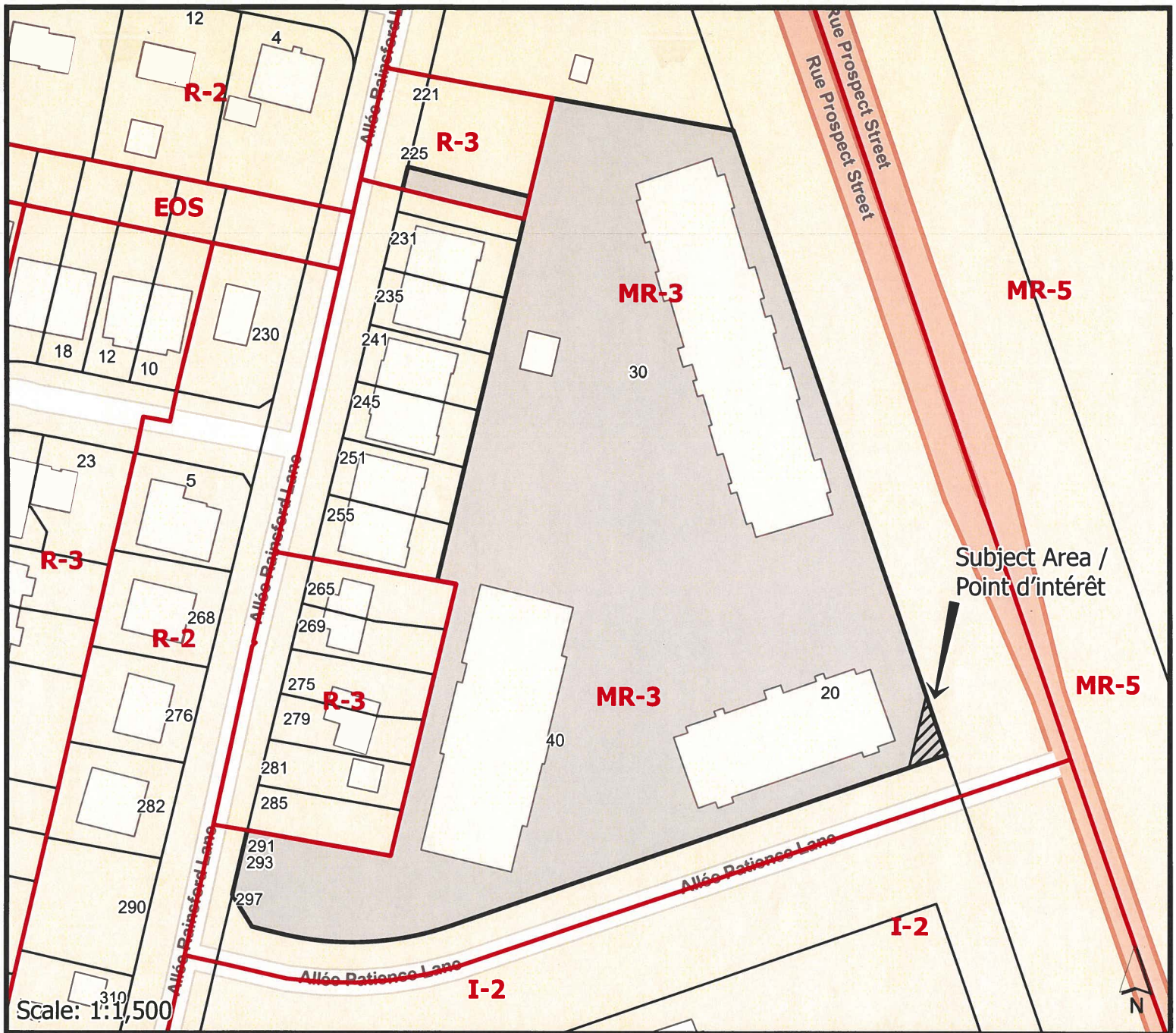
- Low Density Residential
- Low-Medium Density Residential
- Medium-High Density Residential
- Private Mini Home Park
- Park
- Open Space
- Institutional

**Northwest Fredericton Master Plan Street Network:**

- Arterial (40m Right-of-Way)
- Major Residential Collector (23m ROW)
- Minor Residential Collector (20m ROW)
- Residential Local (18m/15m ROW)
- Commercial/Industrial Collector (23m ROW)
- Previously Approved Development
- Area Subject to this Application

- Property Line  
Property Identification Number (PID)  
75261876
- Contours (Interval 1m) (source: City of Fredericton)  
78
- Watercourse
- 30m Watercourse Buffer
- INSTITUTION ZONE I-1

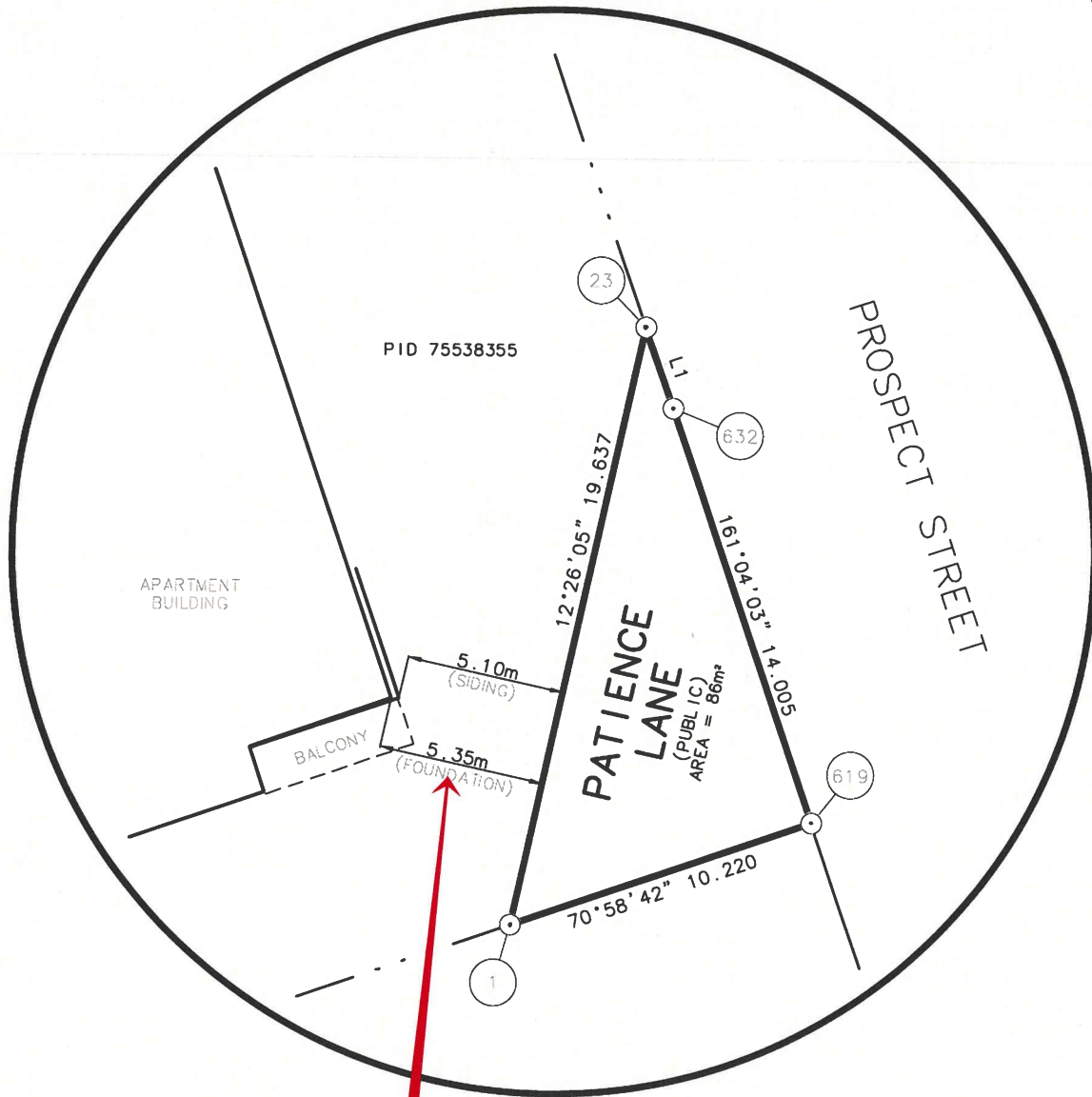
**Northbrook Master Plan / Plan directeur de Northbrook**



- Subject Property / Propriété Visé
- Subject Area / Point d'intérêt

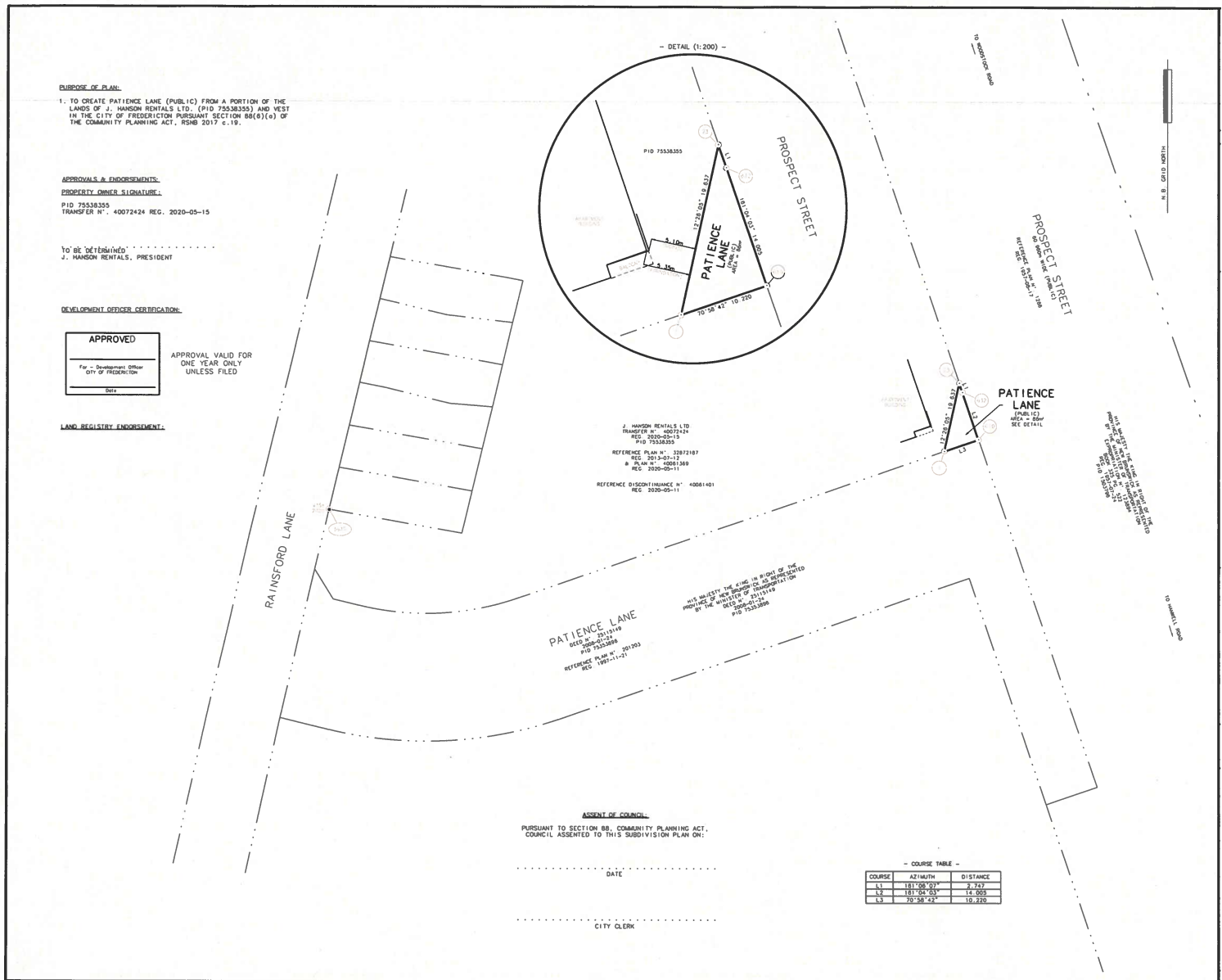
Tentative plan of subdivision to add an 86 square metre parcel of land to the Patience Lane right-of-way from a portion of PID 75538355. Requires a 0.65 m flankage yard setback variance. / Plan provisoire de lotissement visant à ajouter une parcelle de 86 mètres carrés à l'emprise de l'allée Patience à partir d'une partie du NID 75538355. Une dérogation à la marge retrait de cour latérale adjacente (0.65m).

- DETAIL (1:200) -



0.65 m flankage yard setback variance required. /  
Une dérogation à la marge retrait de cour latérale  
adjacente (0.65m).

**Site Plan / Plan du Site**



Tentative plan of subdivision to add an 86 square metre parcel of land to the Patience Lane right-of-way from a portion of PID 75538355. Requires a 0.65 m flankage yard setback variance.

Plan provisoire de lotissement visant à ajouter une parcelle de 86 mètres carrés à l'emprise de l'allée Patience à partir d'une partie du NID 75538355. Une dérogation à la marge retrait de cour latérale adjacente (0.65m).

**Tentative plan of subdivision / Plan provisoire de lotissement.**