

**BY-LAW NUMBER C.P. 106-XX  
A LAW TO AMEND THE  
MUNICIPAL PLAN BY-LAW**

Be it enacted by The City of Saint John in Common Council convened, as follows:

The Municipal Plan By-law of The City of Saint John enacted on the 30th day of January, A.D. 2012 is amended by:

- 1 Deleting Subsection 2.3.2 Employment Areas and replacing it with the following:

““Stimulating and sustaining economic activity is an underpinning to successful urban areas. The City’s future growth and development will largely be dictated by the community’s ability to retain existing employment and create new employment opportunities. As the first step to supporting the evolving needs of businesses in a wide variety of industries, the City must ensure there is ample supply of well located, high quality employment lands available to accommodate investment needs. The Employment Areas are described as Primary Centres, Regional Retail Centre and Employment Areas:

**Primary Centres**, previously identified as the Uptown Primary Centre and the UNBSJ Plateau / Regional Hospital Primary Centre, are intended to attract and serve people from all over the City and the wider region. They contain the highest densities and most complex and concentrated mix of land uses in the City, including employment uses, and are intended to develop at the highest densities in the City, with complementary uses.

**Regional Retail Centres** of McAllister Centre and Fairville Centre provide large format retail and service uses at a scale and range to serve the city and regional population. These Centres are also intended to complement rather than compete with uses in the Uptown Primary Centre. Although the main focus of these areas are retail and service based commercial land uses, limited residential uses may be permitted in these areas through mixed-use development proposals. Regional Retail Centres are not intended for residential use nor are they intended to undermine the function of

**ARRÊTÉ N° C.P. 106-XX  
ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ  
RELATIF AU PLAN MUNICIPAL**

Le conseil communal de The City of Saint John, étant réuni, édicte ce qui suit :

L'Arrêté concernant le plan municipal de The City of Saint John, édicté le 30 janvier 2012, est ainsi modifié :

- 1 La sous-section 2.3.2 Secteurs d'emploi est supprimée et remplacée par ce qui suit :

La stimulation et le soutien de l'activité économique sont les piliers de la réussite des secteurs urbains. La croissance et le développement futurs de Saint John seront déterminés en grande partie par la capacité de la collectivité de retenir les emplois existants et de créer de nouvelles possibilités d'emploi. Comme première mesure pour répondre aux besoins en évolution des entreprises dans une grande variété d'industries, la Ville doit assurer la présence d'un grand nombre de terrains bien situés et de haute qualité destinés à l'emploi pour satisfaire aux besoins d'investissement. Les secteurs d'emploi sont respectivement appelés centres principaux, centres régionaux de commerce de détail et secteurs d'emploi :

**Les centres principaux**, désignés ci-dessus comme étant le centre principal du centre-ville et le centre principal du plateau de l'Université du Nouveau-Brunswick à Saint John et de l'hôpital régional, sont destinés à attirer et à servir des gens de toute la municipalité et de la grande région. Ils contiennent les plus fortes densités et la variété la plus complexe et la plus concentrée d'utilisations des sols dans la municipalité, y compris des utilisations génératrices d'emploi, et sont censés connaître le développement à plus forte densité dans la municipalité, avec des utilisations complémentaires.

**Les centres régionaux de commerce de détail** du centre McAllister et du centre Fairville offrent des utilisations de commerces de détail et de services à grande surface dont la gamme et l'étendue permettent de servir la population de Saint John et de la région. Ces centres également sont censés compléter plutôt

Local Centres or Primary Centres.

**Employment Areas** are comprised of existing Industrial Parks, other existing industrial areas, Business Centres, and two areas of primarily undeveloped lands identified for new industrial and employment uses in Spruce Lake Industrial Park and McAllister Industrial Park. Employment Areas will generally not allow residential uses; these areas are generally single purpose industrial or business park uses, not appropriate in proximity to residential uses. Development will occur at lower densities as these uses generally require more land.”

que concurrencer les utilisations du centre principal du centre-ville. Bien que ces secteurs visent surtout les utilisations commerciales de vente au détail et de service à la clientèle, des utilisations résidentielles limitées peuvent être permises dans ces secteurs en réponse à des propositions d'aménagement à utilisations mixtes. Les centres régionaux de commerce de détail ne sont pas censés compromettre les fonctions des centres locaux ou des centres principaux.

**Les secteurs d'emploi** sont composés des parcs industriels existants, d'autres secteurs industriels existants, des centres d'affaires et de deux secteurs de terrains généralement non bâtis, désignés pour de nouvelles utilisations industrielles et génératrices d'emploi, soit le parc industriel de Spruce Lake et le parc industriel McAllister. Les utilisations résidentielles ne sont généralement pas permises dans les secteurs d'emploi; d'ordinaire, ces secteurs sont à fin unique et servent à des parcs industriels ou commerciaux, lesquels sont inappropriés à proximité des secteurs résidentiels. Le développement s'y fait à faible densité, car ces utilisations exigent généralement plus de terrain.

**2** Deleting Policy LU-61 and replacing it with the following:

Policy LU-61 When considering development in the Regional Retail Centres:

- a. Ensure the specific land uses established in the Regional Retail Centre are appropriate and strengthen the role of the City's Primary Centres;
- b. Strongly discourage new major professional offices to locate;
- c. Encourage quality urban design and where possible, more intense land use and development;
- d. Require development applicants to demonstrate consideration of transit and pedestrian connectivity to the street and between retail locations;
- e. Ensure development contributes to a

**2** Le principe LU-61 est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Principe LU-61 Lorsqu'il envisage l'aménagement dans les centres régionaux de commerce de détail :

- a. s'assurer que les utilisations spécifiques des sols qui sont prescrites pour le centre régional de commerce de détail sont appropriées et renforcent le rôle des centres principaux de la municipalité;
- b. dissuader fortement les nouveaux grands cabinets professionnels de s'y établir;
- c. encourager la qualité de l'aménagement urbain et, si possible, une utilisation des sols et un aménagement plus denses;
- d. exiger que les auteurs de demandes d'aménagement démontrent qu'ils ont tenu compte des liens piétonniers et de transport en commun vers la rue et entre les établissements de vente au détail;

more pedestrian-oriented atmosphere by minimizing surface parking lots, encouraging shared parking, increasing landscaping and improving sidewalks and streetscaping; and

f. Ensure infrastructure improvements made necessary by a development are generally the financial responsibility of the developer.

**3** Adding the following as Policy LU-61.1 immediately following Policy LU-61:

“Policy LU-61.1 Consider proposals to establish higher-density residential or mixed use development in the Regional Retail Centre designation through a rezoning process. Proposals must demonstrate conformance with the following requirements:

a. The property is located on a collector or arterial street as illustrated on the Transportation map (Schedule C) of the Municipal Plan or on an appropriate site supported by the findings of a traffic impact study;

b. The property is located in close proximity to a public transit route and is easily accessible by a range of transportation modes;

c. The development is in a location where all necessary water and wastewater services, parks and recreation services, schools, public transit and other community facilities and protective services can readily and adequately be provided;

d. The proposal is compatible with surrounding land uses;

e. Site design features that address such matters as safe access, buffering and landscaping, site grading and stormwater management are incorporated;

f. A high quality exterior building design is provided that is consistent with

e. s’assurer que l’aménagement contribue à une ambiance plus accueillante pour les piétons en réduisant au minimum les parcs de stationnement de surface, en encourageant l’aménagement de places de stationnement communes, en intensifiant l’aménagement paysager et en améliorant les trottoirs et le paysage de rue;

f. s’assurer que la responsabilité financière des améliorations d’infrastructures qui s’imposent du fait d’un aménagement est assumée en général par le promoteur.

**3** Le nouveau principe LU-61.1 qui suit est inséré immédiatement après le principe LU-61 :

Principe LU-61.1 Étudier les propositions visant à réaliser des aménagements résidentiels à plus forte densité ou des aménagements à utilisations mixtes dans les secteurs désignés centres régionaux de commerce de détail dans le cadre d’un processus de rezonage. Les propositions doivent démontrer qu’elles sont conformes aux exigences suivantes :

a. la propriété donne sur une rue collectrice ou une artère illustrées sur la carte des transports (annexe C) du plan municipal ou se trouve à un emplacement supporté par les résultats d’une étude d’impact sur le trafic;

b. la propriété est à faible distance d’un circuit de transport en commun et est facilement accessible par divers moyens de transport;

c. l’aménagement se trouve à un endroit où tous les services nécessaires d’alimentation en eau et d’évacuation des eaux usées, les parcs et les services de loisirs, les écoles, le transport en commun, les autres établissements communautaires et les services de protection peuvent être offerts facilement et de façon suffisante;

d. la proposition est compatible avec les utilisations des sols environnants;

e. des caractéristiques de conception sont incluses pour veiller à des

the Urban Design Principles in the Municipal Plan; and

g. The proposal does not detract from the City's intention to direct the majority of new residential development to the Primary Centres, Local Centres, and Intensification Areas."

aspects tels que la sécurité d'accès, les zones tampons et l'aménagement paysager, le nivellement des terrains et la gestion des eaux de ruissellement;

f. la conception de l'extérieur des bâtiments est de haute qualité et conforme aux principes d'aménagement urbain du plan municipal;

g. la proposition n'est pas contraire à l'intention de la Ville de diriger la plupart des nouveaux aménagements résidentiels vers les centres principaux, les centres locaux et les secteurs de densification.

- all as shown on the plans attached hereto and forming part of this by-law.

- toutes les modifications sont indiquées sur les plans ci-joints qui font partie du présent arrêté.

IN WITNESS WHEREOF The City of Saint John has caused the Corporate Common Seal of the said City to be affixed to this by-law the \* day of \*, A.D. 2019 and signed by:

EN FOI DE QUOI, The City of Saint John a fait apposer son sceau communal sur le présent arrêté le 2019, avec les signatures suivantes :

---

Mayor

---

Common Clerk/Greffier communal

First Reading -  
Second Reading -  
Third Reading -

Première lecture -  
Deuxième lecture -  
Troisième lecture -