

Commission de services régionaux de la Capitale
COMITÉ DE RÉVISION ET DE RAJUSTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT (CRRA)

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION 23-09 (le mardi 26 septembre 2023, à 17 h)
CSRC – Réunion virtuelle par Zoom et diffusion sur Internet (860, rue Prospect, Fredericton, N.-B.)

MEMBRES PRÉSENTS : Susan Jonah, Mike Chamberlain, Peter Morrison, Carmen Nason, Joey Bernard, Marty Forsythe, Lise Forbes, Peter Dufour

MEMBRES ABSENTS : Earl Robinson, Bobbi Hartt, Paul Beale

SONT AUSSI PRÉSENTS : Lonnie Forbes, gestionnaire de Construction et Développement; Robin Canavan, agente d'aménagement; Malinda Parker, planificatrice; Mary Stone, secrétaire de séance; Charman Armstrong, adjointe administrative

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposé par J. Bernard; appuyé par S. Jonah

PROPOSITION : « Que l'ordre du jour soit approuvé tel que modifié. »

Proposition adoptée

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Proposé par P. Morrison; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : « Que le procès-verbal de la réunion 23-07 soit approuvé tel que présenté. »

Proposition adoptée

Proposé par M. Forsythe; appuyé par S. Jonah

PROPOSITION : « Que le procès-verbal de la réunion 23-08-SPÉCIALE soit approuvé tel que présenté. »

Proposition adoptée

3. DÉCLARATION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS : Aucune

4. DÉROGATIONS DES AGENTES D'AMÉNAGEMENT : Lonnie Forbes présente les dérogations et les réapprobations de lotissement des agentes d'aménagement pour les mois de juillet et août 2023.

5. AFFAIRES NOUVELLES

Point 23-09-05

Demandeur : Eastern Land Surveys

Lotissement McCoy Trucking 22-1

Considération de la création d'un lot sur un droit de passage privé

Hannah McCoy, Isaac Phillips et Ken Allen sont présents pour ce point.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : Que le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément aux paragraphes 7(2)a et 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, **n'approuve pas** un accès privé pour l'aménagement d'un terrain, tel qu'indiqué sur le plan provisoire « Lotissement McCoy Trucking 22-1 », pour les raisons suivantes :

1. Cela n'est pas conforme aux lignes directrices de la CSRC concernant la création de lots dans une rue privée.
2. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI) cessera de déneiger la section privée (environ 200 mètres) si la zone de manœuvre (virages) devient inaccessible à l'avenir. Cette pratique soulève des préoccupations en matière de responsabilité là où des dommages risquent d'être causés par un manque d'entretien, même si le gouvernement n'a pas de titre de propriété ou d'accord écrit.
3. Un réseau routier public accorderait à ce secteur le même niveau de service que les rues publiques, y compris le ramassage des ordures, le transport scolaire et les services privés et d'urgence tels que les ambulances et les camions de pompiers.
4. La distance totale entre la route 105 et le terrain proposé est d'environ 1 900 mètres (1,9 km). Le personnel estime que cette distance pour un seul point d'accès et de sortie est bien supérieure au maximum recommandé de 365 mètres pour une impasse ou un cul-de-sac, conformément au Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement, du MTI, la préoccupation étant les capacités de lutte contre les incendies.
5. Portobello Drive subit des inondations saisonnières qui affectent l'unique point d'entrée et de sortie de la route 105.
6. Les propriétaires immobiliers demeurant sur des accès privés peuvent faire pression sur le gouvernement pour qu'il entretienne l'accès privé, en particulier lorsque la route est très utilisée et/ou qu'elle a été entretenue dans le passé.
7. Les propriétaires fonciers peuvent percevoir le gouvernement comme un fournisseur de services routiers étant donné qu'ils ne reçoivent pas tous une copie du plan de lotissement qui porte la note sur l'accès privé.
8. En 2010, le personnel a déclaré qu'il approuverait les six lots sur un accès privé, mais qu'il ne recommanderait pas d'autres aménagements étant donné que cette zone devrait être desservie par une rue publique.

Les votes sont consignés comme suit :

VOTES EN FAVEUR (4)	VOTES CONTRE (4)
Lise Forbes Peter Morrison Peter Dufour Carmen Nason	Mike Chamberlain Susan Jonah Joey Bernard Marty Forsythe

Égalité des votes

Proposé par J. Bernard; appuyé par S. Jonah

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément à l'alinéa 7(2)a et au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve un accès privé pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire « Lotissement McCoy Trucking 22-1 », sous réserve :

- a) que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Accès privé »; et
- b) qu'un accord de droit de passage entre le MTI et le propriétaire du lot NID 60137551 soit présenté avant le plan final de lotissement.

Les votes sont consignés comme suit :

VOTES EN FAVEUR (7)	VOTES CONTRE
Lisa Forbes Mike Chamberlain Peter Morrison Susan Jonah Peter Dufour Joey Bernard Marty Forsythe	Carmen Nason

Proposition adoptée

Point 23-09-06

Demandeur : Stephen Holdom

Stephen Holdom – Usage temporaire

Considération d'un usage temporaire pour la construction d'une maison familiale pendant que le demandeur habite un dôme géodésique dans la zone Résidentielle-Un, conformément au *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland – Loi sur l'urbanisme*.

Stephen Holdom (par zoom), Vicki Nash, Margaret Nash, John Nash, Brian Peters, Kristen MacIntyre, Merlin Tracy et Myrna Belyea sont présents pour ce point.

Proposé par S. Jonah; appuyé par L. Forbes

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément à l'article 2.2(2) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland* de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve cette demande d'usage temporaire visant à permettre la construction d'une maison familiale pendant que le demandeur habite un dôme géodésique, dans la zone Résidentielle-Un en vertu du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland – Loi sur l'urbanisme*, sur une propriété située au 847 chemin Charters Settlement, lot NID 75419457, sous réserve :

- a) que le demandeur obtienne un ou des permis de construire de la Commission de services régionaux de la Capitale, avant la construction de tout ouvrage ou habitation;
- b) que le dôme géodésique soit enlevé du lot au plus tard le 26 septembre 2024, pour ne laisser que la maison familiale.

Proposition adoptée

Point 23-09-07

Demandeuse : Michelle Buckingham

Michelle Buckingham – Modalités et conditions

Considération de modalités et conditions pour la garde de chevaux dans la zone Résidentielle-Un du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland – Loi sur l'urbanisme*.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par P. Morrison

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément à l'alinéa 53(3)c)(i) de la *Loi sur l'urbanisme*, établit les modalités et conditions suivantes pour permettre la garde de chevaux sur le lot NID 75073791 dans la zone Résidentielle-Un, du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland – Loi sur l'urbanisme*, sous réserve :

- a) qu'il n'y ait pas plus de deux chevaux sur la propriété (exception faite de poulains âgés de moins d'un an);

- b) que les installations d'élevage (y compris l'entreposage du fumier) soient situées à 40 mètres de toute ligne de lot, conformément à l'alinéa 4.1(1)a)(III) (A) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland*; et
- c) que le fumier soit entreposé sous abri sur une surface imperméable, proche de la grange.

Proposition adoptée

Point 23-09-08

Demandeur : Eastern Land Surveys

Lotissement Meadow Valley, phase 3

Considération de la création de trois lots et d'un reste de lot sur un droit de passage privé.

Proposé par S. Jonah; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve un accès privé de 25 mètres de large pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Meadow Valley, phase 3 » sous réserve :

1. que le droit de passage privé soit indiqué comme faisant partie du reste de la propriété;
2. que le plan final de lotissement porte la note « Droit de passage privé »;
3. que la zone tampon de trente mètres du cours d'eau soit indiquée sur le plan final et que les déclarations suivantes y soient ajoutées :
 - a. « Cette zone est assujettie au *Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides* (90-80) de la *Loi sur l'assainissement des eaux*. »
 - b. « Le cours d'eau, les terres humides et la zone tampon de 30 mètres sont des zones de contraintes environnementales qui nécessitent l'obtention d'un permis délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant de procéder à des modifications telles que l'excavation, la coupe de la végétation, le contrôle de l'érosion, etc. Le propriétaire foncier doit veiller à ce qu'aucune modification ne soit apportée dans ces zones sans un permis de modification des cours d'eau et des terres humides. »
 - c. « La création de tout lot ou de toute parcelle de terre ne garantit pas qu'un permis de modification des cours d'eau et des terres humides sera délivré pour tout aménagement futur. »
4. que l'entente d'aménagement soit signée et présentée avant l'estampillage des plans définitifs, à la satisfaction de l'agente d'aménagement.

Proposition adoptée

Point 23-09-09

Demandeur : Don-More Surveys & Engineering Ltd.

Lotissement Hansen, MacPherson & King

Considération de la création de quatre lots sur un accès privé.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement* (80-159), approuve un droit d'accès privé de 20,12 mètres de large pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Hansen, Macpherson & King », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et
2. qu'un accord de droit de passage pour traverser le lot NID 45065075 soit présenté avec le plan final de lotissement.

Proposition adoptée

Point 23-09-10

Demandeur : Central NB Surveys Ltd.

Lotissement Charles Malcolm Cole 2023-1
Considération de la création d'un lot sur un accès privé.

Proposé par S. Jonah; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, 80-159, approuve un droit d'accès privé de 15 mètres de large pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Charles Malcolm Cole 2023-1 », sous réserve que :

- a) le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Accès privé ».

Proposition adoptée

Point 23-09-11

Demandeur : Jodi Misheal

Jodi Misheal – Usage similaire ou compatible avec la demande

Considération d'un établissement de réparation automobile comme étant similaire ou compatible avec les usages permis dans la zone Commerciale – C du *Plan rural de la communauté rurale de Hanwell*.

Jodi Misheal, Peter Misheal, Cathy Olive, Kris Leger, Len Leger sont présents pour ce point.

Proposé par S. Jonah; appuyé par J. Bernard

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale reporte ce point à la prochaine réunion du CRR.

Proposition adoptée, avec un vote contre : M. Forsythe

Point 23-09-12

Demandeur : Central NB Surveys Ltd.

Lotissement Rose Rita Wark
Considération de la création d'un reste de lot sur un droit de passage privé.

Proposé par J. Bernard; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur*

le lotissement, approuve un droit de passage privé (diverses largeurs) pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Rose Rita Wark 2023-1 », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et
2. qu'un accord de droit de passage pour traverser le lot NID 75187930 soit présenté avec le plan final de lotissement.

Proposition adoptée

Point 23-09-13

Demandeur : Surtek Group

Lotissement Anderson 2023-1

Considération de la création d'un lot sur un droit de passage privé.

Proposé par C. Nason; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, conformément au paragraphe 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve un droit de passage privé pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Anderson 2023-1 », sous réserve que le plan final de lotissement soit estampé avec la note : « Droit de passage privé ».

Proposition adoptée

Point 23-09-14

Demandeur : Conseil de la communauté rurale de Sunbury-York Sud

Oakhill Homes Inc. – Demande de changement de zonage

Recommandation visant un changement de zonage proposé pour la propriété portant le NID 60027364 afin de permettre l'aménagement d'une communauté de propriétés à baux fonciers (66 mini maisons).

David Dobson est présent pour ce point.

Proposé par J. Bernard; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale recommande que le Conseil de la communauté rurale de Sunbury-York Sud approuve le changement de zonage du lot NID 60027364 pour passer de zone à usage résidentiel à zone Parc de maisons mobiles.

Proposition adoptée

Point 23-09-15

Demandeur : Conseil de la communauté rurale de Hanwell

Docteur Travis Wallace et docteure Marissa Lane – Demande de changement de zonage

Recommandation visant une proposition de changement de zone pour la propriété portant le NID 75199497 afin de permettre l'aménagement d'une clinique de santé et de mieux-être.

Proposé par S. Jonah; appuyé par L. Forbes

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale recommande que le Conseil de la communauté rurale de

Hanwell approuve le changement de zonage du lot NID 75199497 pour passer de zone à usage résidentiel à zone à usage commercial et d'industrie légère.

Proposition adoptée

Point 23-09-POINT DE DERNIÈRE MINUTE

Demandeur : Gary Armstrong

Gary Armstrong – Modalités et conditions
Considération de la construction d'une habitation à un logement et d'un garage détaché dans une plaine inondable.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par S. Jonah

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'alinéa 53(3)c)(i) de la *Loi sur l'urbanisme*, établit les modalités et conditions suivantes pour la construction d'une habitation à un logement et d'un garage détaché sur le lot NID 45203494, sous réserve :

- a) que le plancher des solives du rez-de-chaussée de l'habitation à un logement et du garage détaché soit situé à au moins 0,5 mètre au-dessus de la limite de crue de 2008, tel qu'établi par un professionnel qualifié;
- b) que tout système électrique ou mécanique de l'habitation à un logement et du garage détaché soit situé à au moins 0,5 mètre au-dessus de la limite d'inondation de 2008, tel qu'établi par un professionnel qualifié;
- c) que l'habitation à un logement et le garage détaché ne soient pas susceptibles de subir des dommages importants dus à une inondation, une érosion ou une masse de glace;
- d) que l'habitation à un logement et le garage détaché soient bien ancrés pour empêcher la flottaison;
- e) que l'habitation à un logement et le garage détaché n'aient pas d'effet négatif sur les autres propriétés situées en amont ou en aval du site.

Proposition adoptée

6. AJOURNEMENT

Proposé par J. Bernard; appuyé par L. Forbes

PROPOSITION : « L'ordre du jour étant épuisé, que la réunion soit levée à 18 h 36. »

Proposition adoptée

Mike Chamberlain, président du CRRA

Mary Stone, secrétaire de séance