

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION 25-04 (le mardi 29 avril 2025, à 17 h)
CSRC – Réunion virtuelle par Zoom et diffusion sur Internet (860, rue Prospect, Fredericton, N.-B.)

MEMBRES PRÉSENTS : Lise Forbes, Danny Roy, Joey Bernard, Carmen Nason, Bobbi Hartt, Peter Dufour, Marty Forsythe

MEMBRE ABSENTE : Susan Jonah

SONT AUSSI PRÉSENTS : Wilson Bell, directeur de la Planification; Lonnie Forbes, directeur des Programmes; Charman Armstrong, agente d'aménagement; Robin Canavan, agente d'aménagement; Shaun MacDonald, agent d'aménagement; Malinda Parks, planificatrice; Raghav Parikh, planificateur; Mary Stone, secrétaire de séance.

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposé par M. Forsythe; appuyé par B. Hartt

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

Proposition adoptée

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Proposé par M. Forsythe; appuyé par D. Roy

PROPOSITION : Joey Bernard demande que le procès-verbal de la réunion 25-03 soit modifié pour que soit indiquée la présence de Wilson Bell, directeur de la Planification, à la réunion du CRRRA du 25 mars.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par B. Hartt

PROPOSITION : « Que le procès-verbal de la réunion 25-03 soit approuvé tel que présenté. »

Proposition adoptée

3. DÉCLARATION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS : Aucun

4. DÉROGATIONS DES AGENTS D'AMÉNAGEMENT : Lonnie Forbes présente les dérogations des agents d'aménagement pour le mois de mars 2025.

5. AFFAIRES NOUVELLES

Point 25-04-05

Demandeur : Chad MacLean

Lakeshore Fuels Inc. – Modalités et conditions
Considération de modalités et conditions pour des services de vente en gros – un usage permis dans la zone « Commerciale » du Plan rural du Village de Gagetown – Règlement 37.

Chad MacLean et Ray MacGee sont présents pour ce point.

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, en vertu de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, permet l'expansion des services de vente en gros sur le lot NID 45173440, dans la zone « Commerciale » du *Plan rural du Village de Gagetown – Règlement 37*, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. que l'agrandissement des services de vente en gros soit très semblable au plan du site présenté à la Carte 1(a);
2. que le stationnement respecte les dispositions applicables du paragraphe 14.21.0 du *Plan rural du Village de Gagetown – Règlement 37*;
3. que tout entreposage extérieur soit conforme aux dispositions applicables du paragraphe 14.20.0 du *Plan rural du Village de Gagetown – Règlement 37*;
4. que, dans la mesure du possible, les arbres et arbustes existants soient maintenus autour du périmètre de la propriété;
5. que l'éclairage extérieur soit situé, disposé ou protégé de manière à ne pas gêner la circulation sur Harts Lake Road, ou la jouissance raisonnable de leurs propriétés par les propriétaires fonciers avoisinants;
6. qu'un permis de construction/d'aménagement soit obtenu auprès de la Division de la planification et du développement de la Commission de services régionaux de la Capitale avant que tout ouvrage ne soit installé sur la propriété;
7. que les services de vente en gros soient conformes à toutes les lois et tous les règlements pertinents du gouvernement;
8. que toute expansion des services de vente en gros fasse l'objet d'une autre demande de modalités et conditions.

Proposition adoptée

Point 25-04-06

Demandeurs : Terry et Shannon Hay

Terry et Shannon Hay – Modalités et conditions

Considération de la construction d'une habitation à un logement, avec garage attenant, dans une plaine inondable.

Proposé par B. Hartt; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu du paragraphe 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 avec garage attenant, sur le lot NID 75173963 :

- (1) que les plans de construction de l'habitation à un logement avec garage attenant soient certifiés par un professionnel qualifié, afin de garantir :
 - a) que l'habitation à un logement avec garage attenant soit bien ancrée pour empêcher la flottaison;
 - b) que l'habitation à un logement avec garage attenant ne soit pas susceptible de subir des dommages en raison d'inondation, d'érosion ou d'écoulement de la glace;
 - c) que l'habitation à un logement avec garage attenant n'affecte pas négativement les autres propriétés situées en amont ou en aval du site;
 - d) que la construction soit contrôlée de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation ou d'érosion; et
- (2) que tout système électrique ou mécanique de l'habitation à un logement soit situé à au moins 0,3 mètre au-dessus de la limite d'inondation 1:100 ans.

Proposition adoptée

Point 25-04-07

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Stephen Butler 2025-1

Considération de la création d'un lot sur un droit de passage 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, en vertu de l'article 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 intitulé « Lotissement Stephen Butler 2015-1 », sous réserve :

- a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et
- b. que la zone tampon de trente mètres du fleuve Saint-Jean soit indiquée sur le plan final et que la déclaration suivante y soit ajoutée : « 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* ».

Proposition adoptée

Point 25-04-08

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Valleyside 25-1, Phase 2

Considération de recommander au ministre des Transports et de l'Infrastructure qu'il approuve la création d'une nouvelle rue publique.

Considération de dérogations à la longueur de blocs.

Proposé par B. Hartt; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*; de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* et du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver la création d'une nouvelle rue publique, Field Daisy Drive, sous réserve :
 - a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de la rue au besoin; et
 - b. que la zone tampon de 30 mètres de la terre humide et du cours d'eau cartographiés soit indiquée sur le plan final et que la déclaration suivante y soit ajoutée : « 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* »;
2. approuve les dérogations suivantes à la longueur de blocs :
 - a. une dérogation de 122 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer Field Daisy Drive, sur une longueur de 362 mètres, du côté est; et
 - b. une dérogation de 98 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer Field Daisy Drive, sur une longueur de 338 mètres, du côté ouest.
3. qu'une évaluation de la fosse septique soit reçue de Eastern Land Surveys (1993) Ltd. avant que le plan final ne soit estampé.

Proposition adoptée

Point 25-04-09

Demandeur : Skyline Surveys & Geomatics Ltd.

Lotissement Sibbert 2025-1

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

Considération de dérogations à la largeur de lots.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par D. Roy

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve un droit de passage privé de 10 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Sibbert 2025-1 », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé », et
2. que les dérogations suivantes à la largeur de lots soient approuvées :
 - a. une dérogation de 35,521 mètres à la largeur d'un lot pour créer le lot 25-1 doté d'une largeur à l'arrière de 18,479 mètres;
 - b. une dérogation de 33,5 mètres à la largeur d'un reste (NID 6005187), d'une largeur de 20,5 mètres, au retrait de Broad Road.

Proposition adoptée

Point 25-04-10

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement A&J Estates 2024-1A

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

Proposé par C. Nason; appuyé par B. Hartt

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve la création d'un droit de passage privé de 24 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement A & J Estate 2024-1A », sous réserve que :

1. le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé ».

Proposition adoptée

Point 25-04-11

Demandeur : Surtek Group Ltd.

Lotissement Brewer 2025-1

Considération à recommander de créer un lot sur un droit de passage privé existant de 20 mètres de largeur.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par L. Forbes

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve un droit de passage privé existant de 20 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Brewer 2025-1 », sous réserve que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé ».

Proposition adoptée

Point 25-04-12

Demandeur : Don-More Surveys & Engineering Ltd.

Lotissement Corscadden & J. Cor Limited 25-1
Considération de la création d'un lot sur un accès privé.
Considération d'une dérogation à la largeur d'un lot.

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, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve un accès privé de 20,117 mètres de largeur tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Corscadden & J. Cor Limited 25-1 », sous réserve :

- a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Accès privé »;
- b. qu'une entente de droit de passage pour traverser le lot NID 45182706, au profit du lot restant NID 45182656 et du lot 25-1 soit présentée avec le plan final de lotissement;
- c. que la zone tampon de trente mètres du lac Washademoak soit indiquée sur le plan final et que le plan final porte la déclaration suivante : « 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 de l'eau* »; et
- d. qu'une dérogation de 34 mètres à la largeur d'un lot soit approuvée pour créer le lot 25-1 d'une largeur de 20 mètres.

Proposition adoptée

Point 25-04-13

Demandeur : Southwest Surveys

Lotissement Michael Sode 23-1 – Nouvelle approbation
Considération de la création d'un lot sur un droit de passage privé.

Proposé par D. Roy; appuyé par M. Forsythe

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, approuve un droit de passage de diverses largeurs pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Michael Sode, Phase 23-1 », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »;
2. que la zone tampon de trente mètres des terres humides réglementées et de la rivière Magaguadavic soit indiquée sur le plan final et que le plan final porte l'avis suivant : « 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 de l'eau* ».

Proposition adoptée

Point 25-04-14

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Wilsey Heights 2024-1 – Nouvelle approbation

Considération de recommander au ministre des Transports et de l'Infrastructure qu'il approuve le prolongement d'une rue publique.

Considération d'une dérogation à la longueur d'un bloc.

Proposé par B. Hartt; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement*, du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, recommande :

1. au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver le prolongement d'une rue publique telle qu'indiquée sur le plan intitulé « Lotissement Wilsey Heights 2024-1 », sous réserve :

a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de la rue au besoin; et

2. que les dérogations suivantes à la longueur d'un bloc soient approuvées :

a. une dérogation de 66 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Berry Drive, sur une longueur de 306 mètres du côté sud; et

b. une dérogation de 202 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Berry Drive, sur une longueur de 442 mètres du côté nord.

Proposition adoptée

Point 25-04-15

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Harris Estates, Phase 12, Stade 1 – Nouvelle approbation

Considération de recommander au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver le prolongement de trois rues publiques.

Considération d'une dérogation à la longueur d'un bloc.

Considération d'une dérogation à la largeur d'un lot.

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, en vertu de l'article 6(1) du *Règlement sur le lotissement provincial*, du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, recommande :

1. au ministre des Transports et de l'Infrastructure qu'il approuve le prolongement de trois rues publiques et la création d'une future rue, tel qu'il est indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Harris Estates, Phase 12, Stade 1 », sous réserve :

a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de la rue au besoin; et

b. que la zone tampon de 30 mètres des terres humides soit indiquée sur le plan final et que la déclaration suivante y soit ajoutée : « 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* », et

2. approuve les dérogations suivantes à la longueur de blocs :
 - a. une dérogation de 230 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Brandon Street, sur une longueur de 470 mètres du côté nord, entre Heather Lane et Jackson Street;
 - b. une dérogation de 302 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Brandon Street, sur une longueur de 542 mètres du côté sud, entre Brett Jonathan Drive et Jackson Street;
 - c. une dérogation de 365 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Jackson Street, sur une longueur de 607 mètres du côté ouest, entre Brandon Street et Bud Street;
 - d. une dérogation de 531 mètres à la longueur d'un bloc afin de créer le prolongement de Jackson Street, sur une longueur de 771 mètres du côté est, entre Brandon Street et O'Leary Street; et
3. approuve une dérogation de 8,7 mètres à la largeur d'un lot afin de créer le lot 23-20 d'une largeur de 45,3 mètres à un retrait minimal de la rue publique.

Proposition adoptée

Point 25-04-16

Demandeuse : Communauté rurale de Harvey

Communauté rurale de Harvey – Modification de textes

Modifier les plans ruraux de Dumfries, Prince William et Kingsclear, afin d'y inclure des définitions et des dispositions relatives aux suites-jardins, aux suites-garages et aux suites secondaires.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par D. Roy

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 Harvey approuve les modifications de textes aux plans ruraux de Dumfries, Prince William et Kingsclear.

Proposition adoptée

Point 25-04-17

Demandeur : MCL Management Ltd.

MCL Management Ltd. – Nouveau zonage

Considération d'une modification de zonage sur carte, au Règlement du plan d'aménagement rural du secteur de Douglas (03-DOU-024-00) pour passer de zone Terrain de golf (Zone GC) – NID 75147009 et zone agricole et résidentielle pour une et deux habitations (Zone R) à zone Carrière (Zone GP), afin d'agrandir la carrière actuelle du lot adjacent NID 75452813.

Jeff Carr, Adrian Pembridge, Chris Aaen, Eric Jones, Gerald McQuinn, Glen Thomson, Joan Edward, Shawna Hazlett, Roxanne Wilcox et Steven Porter sont présents pour ce point.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par D. Roy

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 de York Centre approuve une modification de zonage pour passer de zone Résidentielle à logements multiples et zone Noyau/zone Commerciale à uniquement zone Noyau/zone Commerciale, sous réserve de modalités et conditions.

Les votes sont consignés comme suit : VOTES EN FAVEUR (6)	VOTES CONTRE (1)
Bobbi Hartt Lise Forbes Carmen Nason Joey Bernard Marty Forsythe Danny Roy	Peter Dufour

Proposition adoptée, avec une dissension, Peter Dufour

6. AJOURNEMENT

Proposé par M. Forsythe; appuyé par B. Hartt

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

Proposition adoptée

Joey Bernard, président du comité

Mary Stone, secrétaire de séance