

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION 25-06 (le mardi 24 juin 2025, à 17 h)
CSRC – Réunion virtuelle par Zoom et diffusion sur Internet (1133, rue Regent, pièce 300, Fredericton, N.-B.)

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

MEMBRE ABSENT : Aucun

SONT AUSSI PRÉSENTS : John Smith, PDG; Wilson Bell, directeur de la Planification; Lonnie Forbes, directeur des Programmes; Robin Canavan, agente d'aménagement; Ashley Brown, agente d'aménagement; 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 B. Hartt; appuyé par D. Roy

PROPOSITION : « Que le procès-verbal de la réunion 25-04 soit approuvé tel que présenté. »

Proposition adoptée

3. DÉCLARATION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS : Aucun

4. DÉROGATIONS DES AGENTES D'AMÉNAGEMENT : Lonnie Forbes présente les dérogations des agents d'aménagement pour les mois d'avril et mai 2025.

5. AFFAIRES NOUVELLES

Point 25-06-05

Demandeur : Welch Surveys Ltd.

Impressive Homes & Designs Inc.

Considération de la création de quatre lots sur un droit de passage privé, qu'une association routière possédera et entretiendra.

Rick Brewer, Trevor Welch et Caroline Smith sont présents pour ce point.

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'article 6(1) du *Règlement provincial sur le lotissement* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, n'approuve pas la création de quatre lots sur un droit de passage privé pour l'aménagement de terrains, tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Impressive Homes and Designs Inc. », car le lotissement proposé ne convient pas à un

accès privé selon les *Directives* de la CSRC *relatives à la création de lots sur des chemins privés*, en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*.

Proposition adoptée

Point 25-06-06

Demandeur : Skyline Surveys

Springer Shore Estates

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

Considération d'une dérogation à la largeur du terrain résiduel.

Proposé par M. Forsythe; 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*, recommande :

1. Un accès privé de 20,117 mètres de large pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Springer Shore Estates », sous réserve :
 - a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »;
 - b. qu'une note sur la qualité de l'eau figure sur les plans de lotissement pour la présence de manganèse et qu'une clause restrictive soit ajoutée à l'acte; et
2. L'approbation d'une dérogation de six mètres à la largeur du terrain résiduel sur une largeur de 48 mètres de la Route 105.

Proposition adoptée

Point 25-06-07

Demandeur : Communauté rurale de Harvey

Excel Manufacturing – Nouveau zonage

Considération de modifier le zonage d'une parcelle de terre, pour passer de Zone résidentielle – Zone R, à Zone industrielle – Zone I, afin de permettre l'agrandissement d'une installation de fabrication industrielle.

John Wood est présent 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 rurale de Harvey approuve le changement de zonage d'une parcelle de terre pour passer de Zone résidentielle – Zone R à Zone industrielle – Zone I, afin de permettre l'agrandissement d'une installation de fabrication industrielle.

Proposition adoptée

Point 25-06-08

Demandeur : Bryce Milson

732437 NB Inc., à l'att. de Bryce Milson – similaire ou comparable à la demande

Considération d'un gymnase comme étant un usage similaire ou comparable aux usages autorisés dans la Zone industrielle – Zone I en vertu du *Plan rural de la Communauté rurale de Hanwell* – (Arrêté 11-2016).

Bryce Milson est présent pour ce point.

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 du paragraphe 55(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve l'usage d'un gymnase comme étant similaire ou compatible à d'autres usages dans la zone Industrielle (zone I) du *Plan rural de la Communauté rurale de Hanwell – (Règlement 11-2016)* sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. qu'un ou plusieurs permis de construction soient obtenus auprès de la Division de la planification et du développement de la Commission de services régionaux de la Capitale avant le début des travaux;
2. que tous les panneaux soient conformes aux dispositions applicables de l'*Arrêté sur l'affichage de Hanwell (10-2015)*;
3. que le stationnement soit conforme aux dispositions applicables de l'article 3.3 du *Plan rural de la Communauté rurale de Hanwell (Arrêté 11-2016)*; et
4. que le gymnase respecte toutes les exigences des lois et règlements applicables.

Proposition adoptée

Point 25-06-09

Demandeur : Central NB Surveys Ltd.

Lotissement de Rykton Village N° 2025-1

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

Considération de dérogations à la largeur de lots.

Proposé par M. Forsythe; 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*, du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver la création de Oak Ridge Crescent et de la rue Future, sous réserve :
 - a. que le plan final de lotissement comporte un avis de qualité de l'eau pour le fluore, le plomb et le manganèse; et
2. approuve les dérogations suivantes à la largeur de lots :
 - a. une dérogation de 26,80 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 3, d'une largeur de 27,20 mètres à une marge de retrait de Oak Ridge Crescent; et
 - b. une dérogation de 34,46 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 4, d'une largeur de 19,54 mètres à une marge de retrait de Oak Ridge Crescent.

Proposition adoptée

Point 25-06-10

Demandeur : Skyline Surveys

Lotissement Fontaine 2025-2

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 existant de six mètres de largeur, pour l'aménagement du terrain tel qu'indiqué au plan « Lotissement Fontaine 2025-2 », sous réserve que :

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

Proposition adoptée

Point 25-06-11

Demandeur : WSP Canada Inc.

Lotissement Big K Ranch Ltd. 25-1

Considération de la création de deux lots sur un droit de passage privé.

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 pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan « Lotissement Big K Ranch Ltd. 25-1 », sous réserve :

- a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »;
- b. qu'une évaluation exhaustive de l'approvisionnement en eau soit réalisée et que les résultats soient favorables au projet proposé avant l'approbation définitive du plan de lotissement; et,
- c. que la zone tampon de 30 mètres du cours d'eau 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 25-06-12

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Hogan 2025-1

Considération de la création de deux lots sur un droit de passage privé.

Proposé par B. Hartt; 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*, approuve un accès privé de 20 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé : « Lotissement Hogan 25-1 », sous réserve :

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

Proposition adoptée

Point 25-06-13

Demandeur : Don-More Surveys & Engineering Ltd.

Lotissement 508470 NB Ltd.

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

Proposé par M. Forsythe; 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 un accès privé de 20 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « 508470 N.B. LTD. », sous réserve :

- a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et
- b. qu'une entente de droit de passage pour traverser le lot NID 45173473, au profit du Lot 25-1 et du Lot 25-2 soit présentée avec le plan final de lotissement.

Proposition adoptée

Point 25-06-14

Demandeur : Skyline Surveys & Geomatics Ltd.

Lotissement Thorne 2025-1

Considération de recommander 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, 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 provisoire intitulé « Lotissement Thorne 2025-1 », sous réserve que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé ».

Proposition adoptée

Point 25-06-15

Demandeur : Surtek Group Ltd.

Lotissement Madison Heights 2024-1 – Phase 1

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

Considération de dérogations à la largeur d'un lot.

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

Proposé par M. Forsythe; 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 du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure qu'il approuve le prolongement d'une rue publique et la création d'une future rue tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Madison Heights 2024-1 – Phase 1 », sous réserve :
 - a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de la rue, au besoin;
 - b. qu'un accord sur des terrains à des fins publiques soit conclu avec la Communauté rurale de Hanwell, avant l'estampage du plan final;
 - c. que le plan final de lotissement porte un avis de qualité de l'eau pour le plomb, et
2. approuve une dérogation de 3,331 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 24-8, d'une largeur de 50,669 mètres, à une marge de retrait minimale de Jordan Drive;
3. approuve une dérogation de sept mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 24-7, d'une largeur de 47 mètres, à une marge de retrait minimale de Jordan Drive;
4. approuve une dérogation de 160 mètres à la longueur d'un bloc pour prolonger Jordan Drive, du côté nord, jusqu'à une longueur de 400 mètres entre les deux futures rues.

Proposition adoptée

Point 25-04-16

Demandeur : Southwest Surveys Ltd.

Lotissement LRG Developments Inc., Phase 23-1

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

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, en vertu du paragraphe 87(2)a) de la *Loi sur l'urbanisme*, recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver la création d'une nouvelle rue publique tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement LRG Developments Ltd., Phase 23-2 », sous réserve :

- a) 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* »;
- b) que le plan final de lotissement comprenne la déclaration suivante : « Les cours d'eau, les terres humides et les zones tampons de 30 mètres sont des caractéristiques réglementées, 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 placement d'un ouvrage, etc. Ces caractéristiques sont réglementées en fonction de leur présence sur le terrain. 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) que le nom de rue soit approuvé et enregistré auprès de NB911 avant l'estampage du plan final;
- d) qu'un accord sur les terrains à des fins publiques soit conclu avec la Communauté rurale de Hanwell, avant l'estampage du plan final.

Proposition adoptée

Point 25-06-17

Demandeur : Dale M. MacFarlane Land Surveying Ltd.

Lotissement McLaughlin Overhead Doors Ltd. – Nouvelle demande

Considération de recommander au Conseil de Nackawic-Milville la création d'une nouvelle rue publique.

Considération de dérogations à la largeur de lots.

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

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 88(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, de l'article 88(2) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* recommande au Conseil de Nackawic-Milville la création d'une nouvelle rue publique tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement McLaughlin Overhead Doors Ltd », sous réserve :

1. qu'un accord sur les terrains à des fins publiques soit conclu avec la Communauté rurale de Nackawic-Milville, avant l'estampage du plan final;
2. que la construction de la nouvelle rue publique respecte toutes les normes établies dans l'*Arrêté 50.1 – Lotissement de la Ville de Nackawic*, avant l'estampage du plan final;

3. que le propriétaire du terrain prenne les dispositions nécessaires pour installer, à ses frais, au besoin, des rues, des bordures, des trottoirs, des ponceaux, des infrastructures de drainage et toute autre infrastructure qui pourrait être exigée par la Communauté rurale de Nackawic-Milville sur toute la façade des nouveaux terrains créés, ou de fournir une garantie d'exécution acceptable pour le conseil municipal d'un montant suffisant pour couvrir ces dépenses ou payer les sommes qui pourraient être exigées par le Règlement municipal relativement à ces installations, avant l'estampage du plan final;
4. que le nom de rue soit approuvé et enregistré auprès de NB911 avant l'estampage du plan final;
5. que le plan final de lotissement porte une note sur la qualité de l'eau pour la présence d'uranium;
6. qu'un accord du promoteur soit exécuté entre ce dernier et la Communauté rurale de Nackawic-Milville avant l'estampage du plan final;
7. que les modalités et condition établies dans *l'Arrêté sur le rezonage du lot NID 75554444*, (88-2023, soient transférées au processus de lotissement;
8. que les dérogations suivantes soient approuvées :
 - a. une dérogation de 15,566 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 23-09 d'une largeur de 38,434 mètres, à une marge de retrait minimale;
 - b. une dérogation de 26,023 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 23-11 d'une largeur de 27,977 mètres, à une marge de retrait minimale;
 - c. une dérogation de 25,092 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 23-10, d'une largeur de 28,908 mètres, à une marge de retrait minimale;
 - d. une dérogation de 7,488 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 23-08, d'une largeur de 46,512 mètres, à une marge de retrait minimale;
 - e. une dérogation de 56,5 mètres à la longueur d'un bloc pour créer la rue publique proposée sur une longueur de 256,5 mètres.

Proposition adoptée

Point 25-06-18

Demandeur : Gordon Wheaton

Gordon Wheaton – Dérogation

Considération d'une dérogation au nombre total d'habitations situées sur la propriété Terrance Dwelling

Considération d'une dérogation à la largeur d'un terrain à bâtir.

Proposé par M. Forsythe; 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 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* et de l'alinéa 53(2)a)(ii) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve une dérogation visant à augmenter le nombre maximal d'habitations permises sur cette propriété (NID 75498493), sous réserve :

- a. que le nombre total d'unités d'habitation sur cette propriété ne dépasse pas 17 unités;
- b. que soit approuvée une dérogation de 13 mètres à la largeur d'un terrain à bâtir;
- c. que toutes les modalités et conditions établies en vertu du *Règlement sur la Ville de Nackawic*, N° 81-2020, soient respectées.

Proposition adoptée

6. AJOURNEMENT

Proposé par M. Forsythe; appuyé par B. Hartt

PROPOSITION : « L'ordre du jour étant épuisé, que la séance soit levée à 18 h 37. »

Proposition adoptée

Joey Bernard, vice-président du CRRA

Mary Stone, secrétaire de séance