

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION 25-11 (le mardi 25 novembre 2025, à 17 h)
CSRC – Réunion virtuelle par Conférence Web Zoom et diffusion sur Internet (1133, rue Regent,
pièce 300, Fredericton, NB)

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

MEMBRE ABSENT : Aucun

SONT AUSSI PRÉSENTS : Lonnie Forbes, directeur des programmes; Charman Armstrong, agente
d'aménagement; Shaun MacDonald, agent d'aménagement; Malinda Parks, planificatrice principale;
Mary Stone, secrétaire de séance

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposé par B. Hartt; appuyé par M. Forsythe

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

Proposition adoptée

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Proposé par M. Forsythe; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : « Que le procès-verbal de la réunion 25-10 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 d'octobre 2025.

5. AFFAIRES NOUVELLES

Point 25-11-05

Demandeuse : Chrystal Allen

Chrystal Allen – Dérogation

Considération d'une dérogation à la marge de retrait latérale.

Chrystal Allen et Don Ferguson 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 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve :

- 1) une dérogation de 0,65 mètre pour construire un garage attenant à 2,35 mètres de la limite
latérale de la propriété NID 75070425 (28, Howe Avenue); et

- 2) une dérogation de 0,99 mètre pour construire un garage attenant à 2,01 mètres de la limite latérale de la propriété NID 75070425 (28 Howe Avenue), sous réserve des modalités et conditions suivantes :
 - a) que des gouttières soient installées pour évacuer l'eau vers l'arrière de la propriété de la demandeuse et à l'écart de la propriété voisine, ou que d'autres mesures d'atténuation des effets de l'eau soient utilisées, telle que l'installation d'un drain français;
 - b) qu'un permis de construction soit obtenu auprès de la Division de la planification de la Commission de services régionaux de la Capitale, avant le début de toute construction.

Proposition adoptée

Point 25-11-06

Demandeurs : Jill et Steve McLaggan

Jill et Steve McLaggan – Modalités et conditions
Considération de modalités et conditions pour un usage agricole – usage permis dans la zone Résidentielle 1 – « Zone R-1 » du *Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland*.

Jill et Steve McLaggan et Rick Doucett 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'alinéa 53(3)c)(i) de la *Loi sur l'urbanisme*, permet un usage agricole sur le lot NID 75358952, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. que l'aménagement soit en conformité substantielle avec le plan du site figurant sur la carte 1;
2. que, dans la mesure du possible, les arbres et arbustes existants situés autour de la propriété soient entretenus;
3. qu'il n'y ait pas plus de six (6) unités animales;
4. que les exigences en matière de retrait prévues à l'alinéa 4.1(1)a) du *Plan rural du secteur d'aménagement de New Maryland* soient respectées;
5. que toutes les unités animales soient clôturées, et qu'il y ait des enclos pour volaille;
6. que l'usage agricole respecte tous les autres règlements applicables du gouvernement.

Proposition adoptée

Point 25-11-07

Demandeur : Michael Diamond

Michael Diamond – Modalités et conditions
Considération de modalités et conditions pour installer une cabane – un usage permis dans la zone Ressources – « Zone R » du *Plan rural du Village de Cambridge-Narrows*.

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'alinéa 53(3)c)(i) de la *Loi sur l'urbanisme*, établit les modalités et conditions suivantes pour un usage permis dans la zone « Ressources » du *Plan rural du Village de Cambridge-Narrows* :

1. que tout aménagement sur la propriété ne vise que la partie située dans la zone « Ressources » et qu'aucun aménagement ne s'étende à la zone « Conservation » conformément à la carte de zonage du Village de Cambridge-Narrows (voir la carte 3).

2. que, dans la mesure du possible, les arbres et arbustes existants situés autour de la propriété soient entretenus;
3. que tout permis de construction ou toute autorisation d'aménagement soit obtenu auprès de la Division de la planification et du développement de la Commission de services régionaux de la Capitale avant la construction/rénovation de tout bâtiment ou ouvrage;
4. que l'éclairage extérieur soit situé, disposé ou protégé de manière à ne pas gêner la circulation sur Stevens Road ni les propriétaires fonciers voisins dans la jouissance raisonnable de leurs propriétés; et
5. que tout aménagement soit doté d'un système d'évacuation des eaux usées approuvé par une autorité réglementaire.

Proposition adoptée

Point 25-11-08

Demandeur : Atlantic Modern Homes

Atlantic Modern Homes – Usage similaire ou compatible

Considération d'une mini-maison comme étant similaire ou semblable avec les usages permis dans la zone Yoho Lake « YL » du *Plan rural de la Communauté rurale de Hanwell*.

Proposé par S. Jonah; 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*, approuve l'usage d'une mini-maison comme étant similaire ou compatible avec les usages permis dans la zone Yoho Lake « YL » du *Plan rural de la communauté rurale de Hanwell*, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. qu'un ou des permis de construction/d'aménagement soient obtenus auprès de la Division de la planification et du développement de la Commission de services régionaux de la Capitale, avant le début de tout travail de construction; et
2. que l'aménagement respecte toute autre loi et tout autre règlement applicable du gouvernement.

Proposition adoptée

Point 25-11-09

Demandeur : Jeremy Douthwright

Jeremy Douthwright – Usage temporaire

Considération d'un usage temporaire pour permettre l'installation d'un atelier de réparation automobile et un ajout de 50 pieds à l'édifice déjà existant.

Jeremy Douthwright est présent pour ce point.

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, en vertu de l'alinéa 53(3)c)(i) de la *Loi sur l'urbanisme*, approuve un usage temporaire afin de permettre l'installation d'un atelier de réparation automobile et un ajout de 50 pieds à l'édifice déjà existant, dans la zone « Résidentielle », en vertu du Règlement 11-2016, soit le Plan rural de la communauté rurale de Hanwell, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. que l'atelier de réparation automobile respecte toutes les lois et tous les règlements gouvernementaux applicables;

2. que toutes les enseignes soient conformes aux dispositions applicables du Règlement municipal 10-2015 de Hanwell : *Règlement municipal régissant les enseignes*, et conformes à toutes les politiques applicables du ministère des Transports et de l'Infrastructure;
3. que tout stationnement soit conforme aux dispositions applicables de l'article 3.3 du *Règlement municipal 11-2016 de Hanwell*, soit le Plan rural de la communauté rurale de Hanwell;
4. qu'un permis de construction soit obtenu auprès de la Division de la planification et du développement de la Commission de services régionaux de la Capitale, avant qu'aucun ouvrage ne soit placé sur la propriété;
5. que l'éclairage extérieur soit situé, disposé ou protégé de manière à ne pas gêner la circulation sur la route 640 ni les propriétaires fonciers voisins dans la jouissance raisonnable de leurs propriétés;
6. qu'il n'y ait pas d'élimination de matières dangereuses sur place et que toutes les matières dangereuses soient éliminées hors site par une entreprise de gestion des déchets.

Proposition adoptée

Point 25-11-10

Demandeur : Communauté rurale de Harvey

Cherry Mountain – Nouveau zonage

Recommandation au conseil municipal visant une demande de changement de zonage, pour faire passer la zone Agricole, Rurale et Ressources (zone ARR) et zone Résidentielle (zone R), à zone Résidentielle seulement.

Proposé par B. Hartt; appuyé par S. Jonah

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale recommande que le conseil municipal de la communauté rurale de Harvey approuve un changement de zonage, pour faire passer la zone Agricole, Rurale et Ressources à zone Résidentielle, afin d'aménager des unités de logement.

Proposition adoptée

Point 25-11-11

Demandeur : Robert et Karen Davis

Robert et Karen Davis – Nouveau zonage

Recommandation au conseil municipal visant une demande de changement de zonage du lot NID 75172270, pour la faire passer de zone Commerciale Récréative à zone Rurale dans le cadre du *Plan rural du secteur d'aménagement de la Vallée de Nashwaak*.

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 municipal de la Communauté rurale de Nashwaak approuve un changement de zonage au lot NID 75172270, pour la faire passer de zone Commerciale Récréative à zone Rurale dans le cadre du *Plan rural du secteur d'aménagement de la Vallée de Nashwaak*.

Proposition adoptée

Point 25-11-12

Demandeur : Michael Flowers

Michael Flowers – Nouveau zonage

Recommander au ministre des Gouvernements locaux d'approuver une demande de nouveau zonage d'une partie du lot NID 60124526, afin de la faire passer de zone Industrielle-1 à zone Rurale, en vertu du *Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement du District de services locaux de Noonan et de Lower St. Mary's*.

Proposé par S. Jonah; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : Le comité de révision et de rajustement de l'aménagement de la Commission de services régionaux de la Capitale recommande que le conseil municipal du District rural de la Région de la Capitale approuve la demande de nouveau zonage d'une partie du lot NID 60124526, afin de la faire passer de zone Industrielle-1 à zone Rurale, en vertu du *Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement du District de services locaux de Noonan et de Lower St. Mary's*.

Proposition adoptée

Point 25-11-13

Demandeur : Communauté rurale de Nackawic-Millville

Nackawic-Millville – Modification

Recommandation au conseil municipal visant une modification du texte du *Règlement de zonage de Nackawic* et des plans ruraux de Millville, Dumfries, York Centre et Prince William, qui comprend des définitions et des dispositions relatives aux suites-jardins, aux suites-garages et aux suites secondaires.

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 recommande que le conseil municipal de la communauté rurale de Nackawic-Millville approuve les modifications proposées au *Règlement de zonage de Nackawic*, au Plan rural du Village de Millville et aux portions des plans ruraux du District de services locaux de Dumfries, du District de services de Prince William et du Comté de York Centre, qui se trouvent dans les limites de la Communauté rurale de Nackawic-Millville.

Proposition adoptée

Point 25-11-14

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Paradise Estate 25-1

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

Considération de dérogations à la largeur de lots.

Proposé par S. Jonah; 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* :

1. recommande au ministre des Transports et de l'Infrastructure d'approuver le prolongement d'une rue publique et la création d'une future rue, sous réserve :

a) que le plan final de lotissement porte un avis sur la qualité de l'eau pour la présence d'arsenic; et

2. approuve les dérogations suivantes à la largeur d'un lot :

a) dérogation de 29 mètres pour créer le lot 25-6 d'une largeur de 25 mètres à la marge de retrait; et

- b) dérogation de 31 mètres afin de créer le lot 25-5 d'une largeur de 23 mètres à la marge de retrait.

Proposition adoptée

Point 25-11-15

Demandeur : T.G. Williston Surveys Ltd.

Lotissement Nashwaak Bend

Considération de la création de six lots sur un droit de passage privé existant de 20 mètres de largeur.

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*, approuve un accès privé de 20 mètres de largeur, pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Nashwaak Bend », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Accès privé »;
2. que la zone tampon de 30 mètres de la rivière Nashwaak 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* »; et
3. que le plan final de lotissement porte un avis comme suit : « La construction de bâtiments est interdite sur les pentes de plus de 20 % et à moins de cinq mètres du bord supérieur de ces pentes, à moins qu'un ingénieur ou un architecte professionnel ne puisse démontrer que le site est adapté au projet de développement proposé. »

Proposition adoptée

Point 25-11-16

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Berube 2023-1 – Nouvelle approbation

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

Proposé par C. Nason; 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* (80-159), et de l'article 55(1) de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. approuve un accès privé de 20 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan « Lotissement Berube 2023-1 », sous réserve :
 - a. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »;
 - b. que les conditions du permis d'accès du ministère des Transports et de l'Infrastructure soient remplies avant que le plan final de lotissement ne soit estampé;
 - c. qu'aucun autre lot ne soit créé à partir de la propriété restante portant le NID 75419432;
2. approuve les dérogations suivantes :
 - a. dérogation de 3,94 mètres à la largeur d'un lot afin de créer le lot 23-2 sur une largeur de 50,06 mètres à une marge de retrait minimale par rapport à l'accès privé; et
 - b. dérogation de 44 mètres à la largeur d'un lot afin de créer le lot 23-3 sur une largeur de 10 mètres à une marge de retrait minimale par rapport à l'accès privé.

Proposition adoptée

Point 25-11-17

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Daigle 23-1 – Nouvelle approbation

Considération de la création de deux lots sur un droit de passage 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* (80-159), approuve un droit de passage de diverses largeurs pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan provisoire intitulé « Lotissement Daigle 23-1 », sous réserve :

- a) que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »;
- b) qu'une entente de droit de passage sur le lot 23-1 pour traverser le lot NID 60193224 soit présentée avec le plan final de lotissement;
- c) que la zone tampon de 30 mètres de French Lake et des terres humides 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 25-11-18

Demandeur : Skyline Surveys & Geomatics Ltd.

Lotissement Poulos 2025-1

Considération de la création de quatre lots sur un droit de passage privé existant.

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

Proposé par D. Roy; 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*, approuve un droit de passage privé pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Poulos 2025-1 », sous réserve :

1. que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et
2. que soit approuvée une dérogation de 34 mètres à la largeur d'un lot pour créer le lot 25-4 sur une largeur de 20 mètres à une marge de retrait minimale.

Proposition adoptée

Point 25-11-19

Demandeur : Surtek Group Ltd.

Lotissement Atkins 2022-1 – Nouvelle approbation

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

Proposé par B. Hartt; 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, approuve un droit de passage privé de 20 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan « Lotissement Atkins 2022-1 », 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 30 mètres du cours d'eau et de Grand Lake 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 25-11-20

Demandeur : Surtek Group Ltd.

Lotissement Jacob Sawatzky 2024-01

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

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 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 Jacob Sawatzky 2024-1 », sous réserve :

- a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction routière, au besoin.

Proposition adoptée

6. AJOURNEMENT

Proposé par M. Forsythe; appuyé par C. Nason

PROPOSITION : « L'ordre du jour étant épuisé, que la séance soit levée à 18 h 32. »

Proposition adoptée

Joey Bernard, président du CRRRA

Mary Stone, secrétaire de séance