

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION 26-04 (le mardi 28 avril 2026 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, Bobbi Hartt, Marty Forsythe, Joey Bernard, Carmen Nason,
Peter Dufour, Danny Roy

MEMBRE ABSENT: Aucun

SONT AUSSI PRÉSENTS : Wilson Bell, directeur de la Planification; Lonnie Forbes, directeur des
Programmes; Charman Armstrong, agente d'aménagement; Ashley Brown, agente d'aménagement;
Mary Stone, secrétaire de séance

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposé par B. Hartt; appuyé par D. Roy

MOTION : « Que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié. »

Motion approuvée

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Proposé par B. Hartt; appuyé par M. Forsythe

MOTION : « Que le procès-verbal de la réunion 26-03 soit adopté tel que présenté. »

Motion approuvée

3. DÉCLARATION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS : Aucun conflit d'intérêts

4. DÉROGATIONS DES AGENTS D'AMÉNAGEMENT : Lonnie Forbes présente les dérogations des
agents d'aménagement pour mars 2026.

5. RÉAPPROBATIONS DES AGENTS D'AMÉNAGEMENT : Lonnie Forbes présente les réapprobations
de lotissement par les agents d'aménagement pour mars 2026.

6. AFFAIRES NOUVELLES

Point 26-04-06

Demandeur : Corey Bishop

Corey Bishop – Dérogation à la marge de retrait de la cour avant
Considération d'une dérogation à la marge de retrait à l'avant pour l'aménagement d'un nouveau
garage indépendant situé dans la zone « Rurale » en vertu du *Règlement du Plan rural du secteur
d'aménagement de Cambridge et Waterborough – Loi sur l'urbanisme*.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par P. Dufour

MOTION : 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*, a rejeté la demande de dérogation pour le lot NID 45203577, qui sollicite une réduction de 7,7 mètres de la marge de retrait à l'avant requise pour l'aménagement d'un garage indépendant de 7,92 mètres sur 7,92 mètres, devant être situé à 7,3 mètres de la limite avant de la propriété au lieu de la marge de retrait requise de 15 mètres. Les motifs de cette décision sont les suivants :

1. Incompatibilité avec l'intention du Plan rural : Que la demande de dérogation soit rejetée étant donné qu'elle n'est pas conforme avec l'intention du *Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement de Cambridge et Waterborough* en ce qui concerne les marges de retrait minimales de la cour avant. L'article 3.6(1) du *Règlement* exige une marge de retrait minimale de 15 mètres par rapport à la limite de la chaussée d'une route de grande communication ou d'une route collectrice, et la réduction demandée n'est pas conforme à cette exigence.
2. Cette position s'appuie sur la note de service du ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI) en date du 31 mars 2026, qui ne soutient pas la réduction demandée à la marge de retrait de la cour avant pour les motifs suivants :
 - a. La réduction demandée, de 15 mètres à 7,3 mètres, représente un écart considérable par rapport aux exigences provinciales établies en matière de marges de retrait le long de la Route 10;
 - b. L'approbation de cette dérogation pourrait créer un précédent fâcheux pour des demandes similaires de réduction de la marge de retrait le long du corridor de transport;
 - c. Le maintien de la marge de retrait requise de 15 mètres est important pour préserver les lignes de visibilité et garantir la sécurité pour la circulation automobile;
 - d. La réduction de la marge de retrait pourrait limiter l'espace nécessaire à de futures améliorations de la chaussée, ce qui pourrait nuire au fonctionnement à long terme de la Route 10;
 - e. Le fait d'installer l'ouvrage proposé plus près de la chaussée pourrait soulever des problèmes de sécurité liés à l'accès des véhicules et à leur manœuvrabilité; et,
 - f. Le respect de la marge de retrait prescrite favorise des modèles d'aménagement cohérents et contribue à minimiser les conflits avec les infrastructures de transport existantes et futures.

Sur la base de ces considérations, le MTI recommande de rejeter la demande de dérogation et d'étudier d'autres options d'installation respectant la marge de retrait requise.

3. Si le CRRA envisage d'approuver cette demande, le personnel recommande que des conditions détaillées soient imposées, comme suit :
 - a. Avant la délivrance d'un permis de construction, le demandeur/propriétaire doit obtenir tout Permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide requis auprès du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux;
 - b. Le garage proposé doit être aménagé et construit de manière à ne pas nuire aux lignes électriques aériennes ou souterraines et aux réseaux de services publics existants le long de la Route 10.

Motion approuvée

Point 26-04-07

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Wilsey Heights 2026-2

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

Considération de dérogations à la longueur de blocs.

Considération de dérogations à la largeur de lots.

Proposé par B. Hartt; appuyé par D. Roy

MOTION : 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 de deux rues publiques et la création d'une nouvelle rue publique, tel qu'il est indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Wilsey Heights 2026-1 », sous réserve :
 - a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de rue, au besoin; et
2. recommande que les dérogations suivantes soient approuvées :
 - a. une dérogation de 67,45 mètres à la longueur d'un bloc entre Cindy Lane et Heidi Lane, ce qui donne une longueur totale de bloc de 307,45 mètres, mesurée le long du prolongement de Barbara Drive;
 - b. une dérogation de 45 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 26-63, sur une largeur de neuf mètres à une marge de retrait minimale du prolongement de Barbara Drive; et
3. recommande que le propriétaire/promoteur respecte toutes les conditions, obligations et mesures d'atténuation requises en vertu de l'Évaluation des incidences environnementales (EIE) approuvée pour le lotissement Wilsey Heights/Wilsey Woods, et veille à ce que toutes les activités d'aménagement soient conformes au Certificat de décision et aux engagements pris dans le cadre de l'EIE.

Motion approuvée

Point 26-04-08

Demandeur : Eastern Land Surveys (1993) Ltd.

Lotissement Harris Estates, phase 12, étape 2

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

Considération de dérogations à la longueur de blocs.

Considération de dérogations à la largeur d'un lot.

Proposé par C. Nason; appuyé par D. Roy

MOTION : 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 nouvelle rue publique, tel qu'il est indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Harris Estate, phase 12, étape 2 », sous réserve :
 - a. que des mesures de contrôle de la poussière soient prévues pendant la construction de rue, au besoin;
 - 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
 - c. que le lotissement Harris Estates, phase 12, étape 1 soit enregistré au cadastre avant que la série finale de plans pour la phase 12, étape 2 soit estampée;
2. approuve les dérogations suivantes à la longueur de blocs :
 - a. une dérogation de 47,9 mètres à la longueur d'un bloc pour créer le prolongement de Wendy Crescent, sur une longueur de 287,9 mètres du côté nord entre Heather Lane et Ned Street;
 - b. une dérogation de 23,9 mètres à la longueur d'un bloc pour créer le prolongement de Wendy Crescent, sur une longueur de 263,9 mètres du côté sud entre Heather Lane et Ned Street;
3. approuve une dérogation de 34 mètres à la largeur d'un lot pour créer le Lot 26-6, sur une largeur de 20 mètres à une marge de retrait minimale de la rue publique, et
4. recommande que le propriétaire/promoteur respecte toutes les conditions, obligations et mesures d'atténuation requises en vertu de l'Évaluation des incidences environnementales (EIE) approuvée pour le lotissement Harris Estate, et veille à ce que toutes les activités d'aménagement soient conformes au Certificat de décision et aux engagements pris dans le cadre de l'EIE.

Motion approuvée

26-04-09

Demandeur : Dale MacFarlane Land Surveying Ltd.

Lotissement Brewer 26-01

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

Considération de la dérogation à la profondeur d'un lot.

Proposé par M. Forsythe; appuyé par B. Hartt

MOTION : 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* :

1. approuve un droit de passage privé pour l'aménagement d'un terrain tel qu'il est indiqué sur le plan intitulé : « Lotissement Brewer 26-01 », sous réserve :
 - a) que le plan final de lotissement soit estampé avec la note « Droit de passage privé »; et

2. que la dérogation suivante soit approuvée :

- a) une dérogation de 13 mètres pour créer le Lot 26-01, d'une profondeur de 25 mètres au point le plus étroit.

Motion approuvée

Point 26-04-10

Demandeur : Surtek Group Ltd.

Lotissement Davis 2026-1

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

Proposé par D. Roy; appuyé par C. Nason

MOTION : 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 trois lots qui seront accessibles par un droit de passage privé de 10 mètres de largeur pour l'aménagement d'un terrain tel qu'il est indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Davis 2026-1 », sous réserve :

- a) que le plan final de lotissement porte la mention « Droit de passage privé »;
- b) qu'une entente de droit de passage pour traverser les lots NID 75553958 et 75172114 soit présentée avec le plan final de lotissement;
- c) que tous les bâtiments et/ou ouvrages devant être construits ou installés dans la plaine inondable telle qu'identifiée sur la carte des contraintes d'aménagement respectent les dispositions relatives à la plaine inondable (Section 3.20) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de la Vallée de Nashwaak* et soient soumis à des conditions générales devant être demandées avant la construction; et,
- d) que la note suivante soit inscrite au plan final : « Cette zone est assujettie aux inondations ».

Motion approuvée

Point 26-04-Point de dernière minute

Demandeur : Southwest Surveys Ltd.

Lotissement Reagon Construction Ltd., phase 26-2

Considération de la création de deux lots sur un accès privé de 20 mètres de largeur.

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

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

Proposé par B. Hartt; appuyé par M. Forsythe

MOTION : 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 l'aménagement d'un terrain tel qu'indiqué sur le plan intitulé « Lotissement Reagon Construction Ltd., phase 26-2, sous réserve :

- 1. que le plan final de lotissement porte la mention « Accès privé »;
- 2. que le plan final de lotissement comporte un avis de qualité de l'eau pour le manganèse;
- 3. que la note suivante soit ajoutée sur le plan final de lotissement : « Les Lots 26-6 et 26-7 doivent se joindre à l'association routière qui possède et entretient Regatta Point Road »;
- 4. que les dérogations suivantes soient approuvées :
 - a) une dérogation de 7,08 mètres afin de créer le Lot 26-5 d'une profondeur de 30,92 mètres; et
 - b) une dérogation de 3,395 mètres afin de créer le Lot 26-7 d'une largeur de 50,605 mètres à la marge de retrait.

Motion approuvée

6. AJOURNEMENT

Proposé par M. Forsythe; appuyé par C. Nason

MOTION : « L'ordre du jour étant épuisé, que la séance soit levée à 17 h 27. »

Motion approuvée

Joey Bernard, président du CRRA

Mary Stone, secrétaire de séance