



Greater Miramichi
Service Commission

Commission de services
du Grand Miramichi

**CITY OF MIRAMICHI
PLANNING REVIEW
AND ADJUSTMENT COMMITTEE
(PRAC)**

Meeting Agenda 2025-7
Tuesday, September 16th, 2025, at 10am
GMSC Boardroom, 1773 Water Street (lower
level, accessible from Loggie Drive),
Miramichi

MS Teams Link: [Join the meeting now](#)
Meeting ID: 228 381 554 101 8
Passcode: kA6uS65H

**VILLE DE MIRAMICHI
COMITÉ DE RÉVISION DE LA
PLANIFICATION (CRP)**

Ordre du jour de la réunion 2025-7
Le mardi septembre 16 2025 à 10 h
Salle du conseil de la CSGM, 1773, rue
Water (niveau inférieur, accessible par la
promenade Loggie), Miramichi

Lien MS Teams : [Joindre la réunion maintenant](#)
ID de la réunion : 228 381 554 101 8
Code d'accès : kA6uS65H

1. APPROVAL OF AGENDA
2. APPROVAL OF MEETING MINUTES
(Meeting 2025-6 held on August 19th, 2025)
3. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST
4. NEW BUSINESS

ITEM 2025-7-1: **Staff Report and
Presentation by: Nic
O'Dette, Planning
Services Manager**

*Rezoning Application – 24 Henderson St,
Miramichi – CTC Homes.*

Pursuant to Section 110(1) of the *Community Planning Act* (c.19), the City of Miramichi Council has requested the written views of the Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) on a proposed amendment to the City of Miramichi Zoning By-law (By-law No. 110) to permit a mini- and tiny-home display court on the property identified as 24 Henderson Street, Miramichi (PID 40192114).

1. APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR
2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL
(Réunion 2025-6 tenue le 19 août 2025)
3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS
4. NOUVELLES AFFAIRES

POINT 2025-1 : **Rapport du personnel
et présentation par :
Nic O'Dette, gérant des
services
d'aménagement**

*Demande de rézonage – 24, rue Henderson,
Miramichi – CTC Homes*

Conformément à l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme* (c. 19), le conseil de la Ville de Miramichi a sollicité l'avis écrit du Comité de révision de la planification (CRP) concernant une modification de l'arrêté de zonage de la Ville de Miramichi (arrêté no 110) afin de permettre un terrain d'exposition de mini-maisons et de maisons préfabriquées au 24, rue Henderson, Miramichi (NID 40192114).

The subject property is currently zoned "Downtown District (DT)" under the Zoning By-law. This designation does not permit the development of a modular or mini home display court as a main use. The applicant seeks to rezone this property to "Downtown District (DT) – Specific Proposal", pursuant to Section 59 of the *Community Planning Act* (C-19), in order to allow the proposed use and development.

ITEM 2025-7-2: **Staff Report and
Presentation by: Alex
Hanes, Planner**

Similar or Compatible Use Variance – Tiny-home – 349 McKinnon Road, Miramichi, NB (PID 40547770)

A use variance application has been submitted by Lori Catherine, on behalf of property owner Arlene Reemeyer, to permit the use of a tiny home on PID 40547770, located at 349 McKinnon Road in the "Residential Low Density (R-2) zone". Tiny homes are not a permitted use in this zone.

Under Section 55(1)(a) of the *Community Planning Act* (c.19) and Section 2.9.2 of the City of Miramichi Zoning By-law, the City Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) may authorize a use not otherwise permitted in the zone if it determines the proposed use is sufficiently to, or compatible with, permitted uses.

5. . ADJOURNMENT

La propriété visée est actuellement zonée « Quartier du centre-ville (DT) » en vertu de l'arrêté de zonage. Cette désignation ne permet pas le développement d'un terrain d'exposition de maisons modulaires ou mini-maisons comme usage principal. Le demandeur cherche à rézoner cette propriété en « Quartier du centre-ville (DT) – Proposition spécifique », conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* (c. 19), afin de permettre l'usage et l'aménagement proposés.

POINT 2025-2 : **Rapport du personnel
et présentation par :
Alex Hanes, urbaniste**

Dérogation pour usage similaire ou compatible – Mini-maison – 349, chemin McKinnon, Miramichi, N.-B. (NID 40547770)

Une demande de dérogation à l'arrêté de zonage a été présentée par Lori Catherine, au nom de la propriétaire Arlene Reemeyer, afin de permettre l'utilisation d'une mini-maison sur le NID 40547770, situé au 349, chemin McKinnon, dans la zone « Résidentielle à faible densité (R-2) ». Les mini-maisons ne sont pas un usage permis dans cette zone.

En vertu de l'article 55(1)(a) de la *Loi sur l'urbanisme* (c. 19) et de l'article 2.9.2 de l'arrêté de zonage de la Ville de Miramichi, le Comité de révision de la planification (CRP) peut autoriser un usage qui n'est pas autrement permis dans la zone s'il détermine que l'usage proposé est suffisamment similaire ou compatible avec les usages permis.

5. CLÔTURE DE LA RÉUNION



**Greater Miramichi
Service Commission**

**Commission de services
du Grand Miramichi**

**CITY OF MIRAMICHI
PLANNING REVIEW
AND ADJUSTMENT COMMITTEE
(PRAC)**

**Meeting Minutes 2025-6
Tuesday, August 19th, 2025, at 10am**
GMSC Boardroom, 1773 Water Street (lower
level, accessible from Loggie Drive),
Miramichi

**COMITÉ DE RÉVISION DE LA
PLANIFICATION (CRP)
DE LA VILLE DE MIRAMICHI**

**Procès-Verbal de la réunion 2025-6
Mardi le 19 août 2025 à 10 h**
Salle du conseil de la CSGM, 1773, rue
Water (niveau inférieur, accessible par la
promenade Loggie), Miramichi

MEMBERS PRESENT : Bill Treadwell
(Chair); Whitney Henderson; Bethany
Manderson; Shayan Faal; Joe Veriker.

VIRTUAL: Kris Jardine; Nancy Gorman,
Acting City Manager and Treasurer

ALSO PRESENT: Justin Forbes, Director of
Operations/Planning Director; Nic O'Dette,
Planning Services Manager; Alex Hanes,
Planner; Julien Robichaud, Development
Officer; Melanie Albert, Recording Secretary;
Leigh Bursey, Housing Initiatives Manager;
Chad Duplessie, City of Miramichi Affordable
Housing Working Group member.

MEMBRES PRÉSENTS: Bill Treadwell
(Président); Whitney Henderson; Bethany
Manderson; Shayan Faal; Joe Veriker.

VIRTUELLEMENT : Kris Jardine; Nancy
Gorman, directrice municipale par intérim et
trésorière municipale de la Ville de Miramichi

AUSSI PRÉSENTS: Justin Forbes, directeur
d'opérations/directeur de planification; Nic
O'Dette, gérant des services d'aménagement;
Alex Hanes, urbaniste; Julien Robichaud,
agent d'aménagement; Melanie Albert,
secrétaire d'enregistrement; Leigh Bursey,
Gérant d'initiatives de logement; Chad
Duplessis, représentant du groupe de
logement abordables de la Ville de Miramichi

The meeting was called to order by
Chairperson Bill Treadwell at 10a.m. Quorum
was confirmed.

1. APPROVAL OF AGENDA

Moved by Whitney Henderson, Seconded
by Bethany Manderson

Réunion appelée à l'ordre à 14h01 par Bill
Treadwell, Président du Comité. Le Quorum
a été confirmé.

1. APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposée par Whitney Henderson,
Appuyée par Bethany Manderson

MOTION: "That the agenda be approved as presented."

Carried

MOTION : « Que l'agenda soit accepté tel que présenté. »

Adopté

2. APPROVAL OF MINUTES (meeting 2025-5 held July 22, 2025)

Moved by Shayan Faal and Seconded by Joe Veriker

MOTION: "That the minutes be approved as presented."

Carried

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL (réunion 2025-5 tenue le 22 juin 2025)

Proposée par Shayan Faal, Appuyée par Joe Veriker

MOTION : « Que le procès-verbal soit approuvé tel que présenté. »

Adopté

3. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

None

3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

Aucun

4. NEW BUSINESS (2025-6-1):

Staff Report and Presentation by: Nic O'Dette, Planning Services Manager

Housing Amendments to the City of Miramichi Municipal Plan and Zoning By-law.

Nic introduced Nancy Gorman (acting City Manager and City Treasurer) joining online, she was a member of the City's Affordable Housing Working Group.

Nic reminded the committee of last month's briefing note on the proposed amendments related to housing in the City's Municipal Plan, and Zoning By-law. He advised that the City entered into an agreement with CMHC (Canada Mortgage and Housing Corporation)

4. AFFAIRES NOUVELLES (2025-6-1) :

Rapport du personnel et présentation par : Nic O'Dette, gérant des services d'aménagement.

Modifications au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la Ville de Miramichi.

Nic a présenté Nancy Gorman (directrice municipale par intérim et trésorière municipale) qui s'est jointe en ligne; elle était membre du groupe de travail sur le logement abordable de la ville.

Nic a rappelé au comité la note d'information du mois dernier sur les modifications proposées concernant le logement dans le Plan municipal de la ville et le règlement de

under the Housing Accelerator Fund (HAF). Two actions in the agreement require amendments to the City's Municipal Plan and Zoning By-law. The City's AHWG (Affordable Housing Working Group) added other proposed amendments.

Nic presented an overview of the planning staff report and attachments, including staff analysis and recommendation. The amendment process, including city council meeting and open house dates were noted.

The committee asked questions of staff following the conclusion of the presentation, with key points of the discussion summarized below:

- **Homeowner Support**

- Whitney suggested creating an assessment team to help residents with adding or expanding units.
- Nic clarified staff can interpret zoning but not provide design assistance; Housing Authority or other departments may help.

- **Downtown Zoning**

- Shayan asked about boundaries and existing residential ground-floor use.
- Nic confirmed the zoning by-law defines the affected areas; existing ground-floor residential uses can continue but new ones won't be permitted.

- **Accessory Dwelling Units (ADUs)**

zonage. Il a informé que la Ville avait conclu une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL). Deux actions de l'entente nécessitent des modifications au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville. Le groupe de travail sur le logement abordable (GTLA) de la ville a ajouté d'autres modifications proposées.

Nic a présenté un aperçu du rapport de l'équipe de planification et des annexes, incluant une analyse et des recommandations du personnel. Le processus d'amendement, y compris les dates des réunions du conseil municipal et des portes ouvertes, a été noté.

Le comité a posé des questions au personnel à la fin de la présentation, avec les points clés de la discussion résumés ci-dessous :

- **Soutien aux propriétaires**

- Whitney a suggéré de créer une équipe d'évaluation pour aider les résidents à ajouter ou agrandir des unités.
- Nic a clarifié que le personnel peut interpréter le zonage mais ne fournit pas d'aide à la conception; Le logement collaboratif ou d'autres services peuvent aider.

- **Zonage du centre-ville**

- Shayan a posé des questions sur les limites et l'utilisation résidentielle existante du rez-de-chaussée.

- Joe asked about unit sizes.
- Nic explained ADUs are capped at 66% of the main dwelling size.
- Alex noted this usually means one fewer bedroom than the primary unit.
- The Chair asked about multiple ADUs alongside the four-unit allowance.
- Nic and Alex explained:
 - In R-1 Zones: one detached ADU per lot.
 - In R-2 Zones: combinations are possible (e.g., two townhomes plus two detached units).
 - The four-units-as-of-right is the main new change.

• Adoption Rates

- Kris asked if other municipalities saw a fast or slow uptake.
- Nic said uptake has been slow in Miramichi and elsewhere; changes are expected to be gradual, not disruptive.

• Municipal Services

- Kris asked about potential impacts.
- Nic explained Engineering and Public Works had no immediate

- Nic a confirmé que l'arrêté de zonage définit les zones touchées; Les usages résidentiels existants au rez-de-chaussée peuvent continuer, mais de nouveaux usages ne seront pas autorisés.

• Logement accessoire (LA)

- Joe a demandé la taille des unités
- Nic a expliqué que les LA sont limitées à 66% de la taille principale des habitations.
- Alex a noté que cela signifie généralement une chambre de moins que l'unité principale.
- Le président a demandé s'il s'agissait de multiples LA en plus de l'allocation de quatre unités.
- Nic et Alex ont expliqué :
 - Dans les zones R-1 : une LA détachée par lot.
 - Dans les zones R-2 : des combinaisons sont possibles (par exemple, deux maisons en rangée plus deux unités individuelles).
 - Les quatre unités de plein droit constituent le principal changement.

• Taux d'Adoption

concerns, and a growth study is underway.

- Alex added each proposal will undergo technical review; servicing concerns can be grounds for denial.

- **Comparison with Other Cities**

- Joe asked if smaller cities were offered the same conditions.
- Nic noted Bathurst and Edmundston are exploring similar measures.
- Justin explained the difference between urban and rural funding streams, with Miramichi falling under the urban stream.
- Leigh noted smaller municipalities received significantly less funding than Miramichi.

- **Infrastructure & Funding**

- The Chair raised concerns about infrastructure costs versus tax base benefits.
- Nancy Gorman explained much of the Accelerator Fund can be used for infrastructure, and ADUs in serviced areas should not require major expansions.
- The Chair asked about timing and allocation of funds.
- Nancy explained the first installment has already been received (3 over 3 years). Funds

- Kris a demandé si d'autres municipalités avaient vu une adoption rapide ou lente

- Nic a dit que l'adoption a été lente à Miramichi et ailleurs; On s'attend à ce que les changements soient graduels, et non perturbateurs.

- **Services Municipaux**

- Kris a demandé quels étaient les impacts potentiels.
- Nic a expliqué que l'ingénierie et les travaux publics n'avaient pas de préoccupations immédiates, et qu'une étude de croissance est en cours.
- Alex a ajouté que chaque proposition fera l'objet d'une révision technique; Les préoccupations liées à l'entretien peuvent être des motifs de refus.

- **Comparaison avec d'autres villes**

- Joe a demandé si les petites villes avaient les mêmes conditions.
- Nic a noté que Bathurst et Edmundston explorent des mesures similaires.
- Justin a expliqué la différence entre les ressources financières urbaines et rurales, Miramichi relevant de la filière urbaine.
- Leigh a noté que les petites municipalités recevaient beaucoup

must be returned if conditions are not met, and some are earmarked for homeowner/developer incentives.

moins de financement que Miramichi.

- **Policy vs. Funding Limits**

- Bethany raised concern that CMHC funding is tied to specific unit numbers over 10 years, while the amendments propose a blanket four-units-as-of-right.
- The issue remained unresolved despite discussion with Nic, Justin, and Nancy.

Bethany advised the Chair she would like to make a motion when allowed. Chair agreed to proceed to a motion but first he asked Nic if he could read the Staff Recommendation again.

Bethany requested to clarify her motion first; she asked for the Committee to have a private conversation before we move to a motion to recommend anything.

Justin reminded the PRAC that they couldn't have private conversations, per the legal process all parts of the PRAC meeting must be open to the public.

Chair asked if Bethany wished to simply have the conversation now, in public, but she declined.

Chair again asked Nic to read Staff Recommendation, which he did.

PROPOSED PRAC MOTION: *"That the Planning Review and Adjustment Committee*

- **Infrastructures et financement**

- Le président a exprimé des préoccupations concernant les coûts des infrastructures par rapport aux avantages de l'assiette fiscale.
- Nancy Gorman a expliqué qu'une grande partie du fonds accélérateur peut être utilisée pour l'infrastructure, et que les LA dans les zones desservies ne devraient pas nécessiter d'expansions majeures.
- Le président a demandé s'il y avait un calendrier sur l'allocation des fonds.
- Nancy a expliqué que le premier versement a déjà été reçu (3 en 3 ans). Les fonds doivent être retournés si les conditions ne sont pas remplies, et certains sont réservés aux incitatifs pour les propriétaires ou les promoteurs.

- **Politiques vs. Limites de financement**

- Bethany a exprimé des inquiétudes quant au fait que le financement de la SCHL est lié à des numéros d'unités spécifiques sur 10 ans, tandis que les modifications proposent un système général de quatre unités de plein droit.

recommend to Council that it adopt the proposed Municipal Plan and Zoning By-law amendments as outlined in Attachments 1 through 4 of the Planning Staff report, which include:

- 1. Amendments required under the City's Housing Accelerator Fund agreement with the Canada Mortgage and Housing Corporation (Attachments 1 and 2); and*
- 2. Additional amendments endorsed by the Affordable Housing Working Group to advance the City's housing objectives (Attachments 3 and 4)."*

Chair requested a motion for this item, 2025-6-1.

Moved by Joe Veriker, Seconded by Whitney Henderson

Carried, 1 opposed (Bethany Manderson)

5. ADJOURNMENT

Moved by: Shayan Faal.

RESOLUTION: *"that there being no further business, the meeting adjourned at 10:55 a.m."*

- o La question est restée non résolue malgré les discussions avec Nic, Justin et Nancy.

Bethany a informé le président qu'elle souhaitait présenter une motion lorsque cela lui était permis. Le président a accepté de procéder à une motion, mais il a d'abord demandé à Nic s'il pouvait relire la recommandation du personnel.

Bethany demanda d'abord à clarifier sa requête; elle a demandé au Comité d'avoir une conversation privée avant que nous passions à une motion pour recommander quoi que ce soit.

Justin a rappelé au CRP qu'ils ne pouvaient pas avoir de conversations privées, car selon le processus légal, toutes les parties de la réunion du CRP doivent être ouvertes au public.

Le président a demandé si Bethany voulait simplement avoir la conversation maintenant, en public, mais elle a refusé.

Le président a de nouveau demandé à Nic de lire la recommandation du personnel, ce qu'il a fait.

MOTION PROPOSÉE DU CRP : *« Que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil d'adopter les modifications proposées au Plan municipal et à l'arrêté de zonage telles que décrites dans les pièces jointes 1 à 4 du rapport du personnel d'urbanisme, qui incluent :*

- 1. Modifications requises en vertu de l'entente de la ville avec le Fonds pour*

accélérer la construction de logements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (pièces jointes 1 et 2); et

2. Des amendements supplémentaires approuvés par le Groupe de travail sur le logement abordable pour faire avancer les objectifs de la ville en matière de logement (pièces jointes 3 et 4). »

Le président a demandé une motion pour ce point, 2025-6-1.

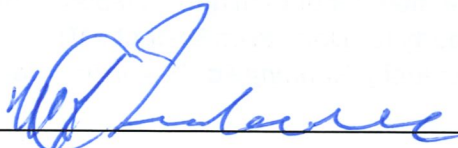
Proposée par Joe Veriker, appuyée par Whitney Henderson

Adopté, 1 opposé (Bethany Manderson)

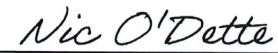
5. CLÔTURE DE LA RÉUNION

Proposée par Shayan Faal.

RÉSOLUTION: « Puisqu'il n'y ait pas d'autres affaires, la réunion est levée à 10h55. »


Bill Treadwell, Chairman

Bill Treadwell, Président du Comité


Nic O'Dette, Planning Services Manager

Nic O'Dette, Gérant des services d'aménagement


Melanie Albert, Recording Secretary

Melanie Albert, Secrétaire d'enregistrement