



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

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

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

Procès-Verbal de la réunion 2025-7
Mardi le 16 septembre 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; Kris Jardine; Joe
Veriker.

VIRTUAL: Arlene Reemeyer (Applicant)

ALSO PRESENT: Nic O'Dette, Planning
Services Manager; Alex Hanes, Planner;
Melanie Albert, Recording Secretary; Jeremy
Underhill (representing Applicant); Benjamin
Jardine

MEMBRES PRÉSENTS: Bill Treadwell
(Président); Whitney Henderson; Kris Jardine;
Joe Veriker.

VIRTUELLEMENT : Arlene Reemeyer
(demandeur)

AUSSI PRÉSENTS: Nic O'Dette, gérant des
services de planification; Alex Hanes,
urbaniste; Melanie Albert, secrétaire
d'enregistrement; Jeremy Underhill
(représentant d'un demandeur), Benjamin
Jardine

The meeting was called to order by
Chairperson Bill Treadwell at 10:01 am.
Quorum was confirmed.

1. APPROVAL OF AGENDA

Moved by Joe Veriker, Seconded by Kris
Jardine

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

Carried

Réunion appelée à l'ordre à 10h01 par Bill
Treadwell, Président du Comité. Le Quorum
a été confirmé.

1. APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

Apporté par Joe Veriker, Secondé par Kris
Jardine

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

Porté

2. APPROVAL OF MINUTES (Meeting 2025-6 held August 19th, 2025)

Moved by Whitney Henderson, Seconded by Joe Veriker

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

Carried

3. DECLARATION OF CONFLICT OF INTEREST

None

4. NEW BUSINESS (2025-7-1):

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

CTC homes Re-zoning application.

Pursuant to Section 110(1) of the *Community Planning Act* (c.19), the City of Miramichi Council has requested the written views of the 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).

Staff Recommendation:

"Pursuant to Section 110(1) of the Community Planning Act, it is the view of the City of Miramichi Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) that the City of Miramichi amend Schedule A: Zoning Map of the City of Miramichi Zoning By-law (By-law 110), to change the zoning from Downtown District (DT) to Downtown District (DT) – Specific

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL (réunion 2025-6 tenue le 19 août 2025)

Apporté par Whitney Henderson, Secondé par Joe Veriker

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

Porté

3. DÉCLARATION DE CONFLIT D'INTÉRÊTS

Aucun

4. NOUVELLES AFFAIRES (2025-7-1) :

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

CTC homes Demande de rezonage.

Conformément à l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme communautaire* (c.19), le conseil municipal de la Ville de Miramichi a demandé l'avis écrit de la PRAC sur un amendement proposé au règlement de zonage de la ville de Miramichi (règlement no 110) permettant un terrain d'exposition pour mini-maisons et mini-maisons sur la propriété identifiée au 24, rue Henderson, Miramichi (PID 40192114).

Recommandation du personnel:

"Conformément à l'article 110(1) de la Loi sur l'aménagement communautaire, le Comité d'examen et d'ajustement de l'urbanisme de la Ville de Miramichi (PRAC) estime que la Ville de Miramichi modifie l'annexe A : Carte de zonage du Règlement de zonage de la ville

Proposal, pursuant to Section 59 of the Community Planning Act, for the subject property identified as PID 40191884, located at 24 Henderson St. Miramichi. The rezoning shall be subject to the following terms and conditions, consistent with Section 59 of the Act:

- 1. Use of the property shall be limited to the display and sale of modular, mini, and tiny homes, or other uses otherwise permitted in the DT zone. The outdoor display court shall not be used to display or store unrelated items (e.g., vehicles, trailers, equipment).*
- 2. Display homes shall be finished, staged, and presented in a manner consistent with residential use (e.g., no storage of unfinished units, building materials, or equipment visible on site).*
- 3. Landscaping features such as grass with planters shall be developed within a strip of landscaped open space along all lot lines, with the exception of the approved driveway, to the satisfaction of the development officer.*
- 4. The placement, arrangement, size and number of display homes shall be consistent with the submitted site plan, subject to adjustments as approved by the Development Officer.*
- 5. Deliveries and removal of display homes shall occur only during specified hours to minimize traffic and noise impacts on neighboring businesses and residences."*

The Chair invited the Applicant representation to speak.

de Miramichi (Règlement 110), afin de changer le zonage de District du centre-ville (DT) à District du centre-ville (DT) – Proposition spécifique, conformément à l'article 59 de la Loi sur l'aménagement communautaire, pour la propriété en question identifiée comme PID 40191884, située au 24, rue Henderson, Miramichi. Le rezonage sera soumis aux termes et conditions suivants, conformément à l'article 59 de la Loi:

- 1. L'utilisation de la propriété sera limitée à l'exposition et à la vente de maisons modulaires, mini-et mini-maisons, ou à d'autres usages autrement autorisés dans la zone DT. La cour d'exposition extérieure ne doit pas être utilisée pour exposer ou entreposer des objets non liés (par exemple, véhicules, remorques, équipements)).*
- 2. Les maisons témoins doivent être terminées, mises en scène et présentées de manière compatible avec un usage résidentiel (par exemple, aucun entreposage d'unités inachevées, de matériaux de construction ou d'équipements visibles sur le site).*
- 3. Les éléments d'aménagement paysager, comme le gazon avec jardinières, doivent être développés dans une bande d'espace ouvert le long de toutes les lignes de terrain, à l'exception de l'allée approuvée, à la satisfaction de l'agent de développement.*
- 4. L'emplacement, l'agencement, la taille et le nombre de maisons témoins doivent être conformes au plan du site soumis, sous réserve d'ajustements approuvés par l'agent de développement.*

Jeremy Underhill spoke on behalf of CTC Homes.

MOTION: *“To accept staff recommendation as proposed.”*

Moved by Whitney Henderson, Seconded by Kris Jardine

Carried

5. OTHER BUSINESS (2025-7-2):

**Staff Report and
Presentation by: Alex
Hanes, Planner**

Variance application submitted by Lori Catherine on behalf of Arlene Reemeyer to permit use of a tiny home on 349 McKinnon Road (PID 40547770).

Staff Recommendation

“Pursuant to Section 55(1)(a) of the NB Community Planning Act, and Section 2.9.2 of the City of Miramichi Zoning By-law, it is recommended that the City of Miramichi Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) approve the proposed variance to permit a tiny home on the subject property described as PID 40547770. The proposed use is deemed sufficiently similar to, and compatible with, a single-unit dwelling, which is a permitted use in the R-2 Zone.”

Conditions for PRAC Consideration:

If the PRAC has concerns regarding the potential visual impact of the proposed tiny home, the following conditions may be applied to reinforce the applicant’s stated intentions:

1. That a buffer of trees be retained along the side property line abutting PID 40479198, insofar as this is

5. *Les livraisons et le retrait des maisons témoins doivent se faire uniquement pendant des heures spécifiées afin de minimiser les impacts sur la circulation et le bruit sur les commerces et résidences voisins.”*

Le président a invité la représentation des candidats à prendre la parole.

Jeremy Underhill a parlé au nom de CTC Homes.

MOTION: *“D’accepter la recommandation du personnel telle que proposée.”*

Apporté par Whitney Henderson, Secondé par Kris Jardine

Porté

5. AUTRES AFFAIRES (2025-7-2):

**Rapport du personnel
et présentation par :
Alex Hanes,
urbaniste.**

Demande de dérogation soumise par Lori Catherine au nom d'Arlene Reemeyer pour permettre l'utilisation d'une mini-maison au 349, chemin McKinnon (PID 40547770).

Recommandation du personnel

“Conformément à l'article 55(1)(a) de la Loi sur l'urbanisme communautaire du N.-B., et à l'article 2.9.2 du règlement de zonage de la ville de Miramichi, il est recommandé que le Comité d'examen et d'ajustement de l'urbanisme de la ville de Miramichi (PRAC) approuve la dérogation proposée pour permettre une mini-maison sur la propriété en question décrite comme PID 40547770. L'utilisation proposée est jugée suffisamment

compatible with the development as shown on the submitted side plan, to the satisfaction of the Development Officer (image provided in package). The final site plan must indicate the trees to be retained.

2. That the tiny-home be clad in a dark exterior finish to reduce visibility from the public right-of-way, to the satisfaction of the Development Officer.

Discussion and questions occurred between staff and board members.

The Chair asked the Applicant to speak.

Arlene Reemeyer spoke on her own behalf, explaining her intentions and answering questions.

Chair asked if there were questions from the public.

Benjamin Jardine, a member of the public, spoke and asked questions.

Chair called for a motion on the item.

MOTION: *“To accept staff recommendation as proposed without the two additional conditions.”*

Moved by Joe Veriker, seconded by Whitney Henderson.

Carried

6. ADJOURNMENT

Moved by: Kris Jardine.

RESOLUTION: *“that there being no further business, the meeting adjourned at 11:11 am.”*

similaire et compatible avec une maison unifamiliale, qui est une utilisation permise dans la zone R-2.”

Conditions pour la considération du PRAC:

Si le PRAC a des préoccupations concernant l'impact visuel potentiel de la mini-maison proposée, les conditions suivantes peuvent être appliquées pour renforcer les intentions déclarées du demandeur:

1. Qu'une zone tampon d'arbres soit conservée le long de la limite latérale de propriété adjacente au PID 40479198, dans la mesure où cela est compatible avec le développement indiqué sur le plan latéral soumis, à la satisfaction de l'agent de développement (image fournie dans le package). Le plan final du site doit indiquer les arbres à conserver.
2. Que la mini-maison soit revêtue d'une finition extérieure foncée pour réduire la visibilité depuis l'emprise publique, à la satisfaction de l'agent de développement.

Des discussions et des questions ont eu lieu entre le personnel et les membres du conseil d'administration.

Le président a demandé au demandeur de prendre la parole.

Arlene Reemeyer s'exprima en son nom, expliquant ses intentions et répondant aux questions.

Le président a demandé s'il y avait des questions du public.

Benjamin Jardine, un membre du public a pris la parole et posé des questions.

Le président a demandé une motion sur ce point.

MOTION: *“D’accepter la recommandation du personnel telle que proposée sans les deux conditions supplémentaires.”*

Apporté par Joe Veriker

Secondé par Whitney Henderson.

Porté

6. CLÔTURE DE LA RÉUNION

Apporté par: Kris Jardine.

RÉSOLUTION: *« Qu’il n’y a pas d’autres affaires, la réunion est levée à 11h11. »*

Bill Treadwell, Chairperson

Nic O'Dette

Nic O'Dette, Planning Services Manager

Melanie Albert, Recording Secretary

Bill Treadwell, Président de Comité

Nic O'Dette, Gérant des services d'aménagement

Melanie Albert, Secrétaire d'enregistrement