



Greater Miramichi  
Service Commission

Commission de services  
du Grand Miramichi

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

**Meeting Minutes 2025-8**  
**Tuesday, October 28th, 2025, at 9 am**  
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 2025-8**  
**Mardi le 28 octobre 2025 à 9 h**  
Salle du conseil de la CSGM, 1773, rue  
Water (niveau inférieur, accessible par la  
promenade Loggie), Miramichi

---

**MEMBERS PRESENT:** Joe Veriker (Vice-Chair); Whitney Henderson; Kris Jardine; Shayan Faal.

**VIRTUAL:** Blair Martin (applicant); Brent MacGillivray (applicant).

**ALSO PRESENT:** Nic O'Dette, Planning Services Manager; Alex Hanes, Planner; Julien Robichaud (Development Officer); Melanie Albert, Recording Secretary; Jenny Androsoff (applicant) and Kathleen Crawford (applicant).

**MEMBRES PRÉSENTS:** Joe Veriker (Vice-président); Whitney Henderson; Kris Jardine; Shayan Faal.

**VIRTUELLEMENT :** Blair Martin (demandeur); Brent MacGillivray (demandeur).

**AUSSI PRÉSENTS:** Nic O'Dette, gérant des services d'urbanisme; Alex Hanes, urbaniste; Julien Robichaud, agent d'aménagement; Melanie Albert, secrétaire d'enregistrement; Jenny Androsoff (demandeuse) et Kathleen Crawford (demandeuse)

---

The meeting was called to order by Vice-Chairperson Joe Veriker at 9:02 a.m. Quorum was confirmed.

**1. APPROVAL OF AGENDA**

Moved by Whitney Henderson, Seconded by Shayan Faal

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

*Carried*

Réunion appelée à l'ordre à 9h02 par Joe Veriker, Vice-président du Comité. Le Quorum a été confirmé.

**1. APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

Proposé par Whitney Henderson, appuyé par Shayan Faal

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

*Adopté*

**2. APPROVAL OF MINUTES** (meeting 2025-7 held September 16th, 2025)

Moved by Shayan Faal and Seconded by Kris Jardine

**MOTION:** “That the minutes be approved as presented.”

Carried

**2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL** (réunion 2025-7 tenue le 16 septembre 2025)

Proposé par Shayan Faal, appuyé par Kris Jardine

**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**

**ITEM 2025-8-1:** Staff Report and Presentation by: Nic O'Dette, Planning Services Manager

*Similar/Compatible Use Variance - 660 Old King George Hwy, Miramichi – 767536 NB LTD.*

A use variance application has been submitted to permit the conversion and use of the existing building on the subject property into a dog daycare business. This use is not permitted under the current General Commercial (GC) zoning of the property.

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 similar to, or compatible with, permitted uses in that zone.

**4. AFFAIRES NOUVELLES**

**ARTICLE 2025-8-1 :** Rapport du personnel et présentation par : Nic O'Dette, gérant des services d'urbanisme

*Dérogation d'utilisation similaire/compatible – 660, rte Old King George, Miramichi – 767536 NB LTD.*

Une demande de dérogation d'utilisation a été soumise pour permettre la conversion et l'utilisation du bâtiment existant sur la propriété en entreprise de garderie pour chiens. Cette utilisation n'est présentement pas permise selon la Zone de commerce général (GC) de la propriété.

En vertu de l'article 55(1)(a) de la *Loi sur l'urbanisme* (ch.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 une utilisation non autrement permise dans la zone s'il détermine que

### **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 dog daycare business on the subject property described as PID 40182578, 660 Old King George Hwy, Miramichi. The proposed use is deemed sufficiently similar to, and compatible with uses permitted in the General Commercial (GC) zone, subject to the following conditions:*

- 1. The development shall proceed in substantial accordance with the site plan and floor plan submitted as part of the application, dated October 2<sup>nd</sup> 2025, or as otherwise approved in writing by Development Services;*
- 2. The use variance approval shall apply only to the proposed dog daycare and ancillary pet grooming services. Any expansion of the business or addition of new uses, such as overnight boarding, shall require a separate application for a potential Municipal Plan and/or Zoning By-law amendment; and*
- 3. All waste and refuse associated with the use shall be contained in covered, rodent-proof receptacles and disposed of in accordance with City of Miramichi By-law 114 ('A By-law Relating to the Collection and Disposal of Waste in the City of Miramichi') and amendments thereto."*

The Vice-Chair invited the Applicants to speak. They had no other comments.

l'utilisation proposée est suffisamment similaire ou compatible avec les usages permis dans cette zone.

### **Recommandation du personnel:**

*« Conformément à l'article 55(1)(a) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., et à l'article 2.9.2 de l'arrêté de zonage de la ville de Miramichi, il est recommandé que le Comité de révision de la planification (CRP) de la ville de Miramichi approuve la dérogation proposée pour permettre une garderie pour chiens sur la propriété concernée décrite comme NID 40182578, route 660 Old King George, Miramichi. L'utilisation proposée est jugée suffisamment similaire et compatible avec les usages permis dans la Zone de commerce générale (GC), sous réserve des conditions suivantes :*

- 1. Le développement devra se dérouler conformément à une conformité substantielle avec le plan de site et le plan d'étage soumis dans le cadre de la demande, datée du 2 octobre 2025, ou selon une autre approbation écrite par les Services d'aménagement;*
- 2. L'approbation de la dérogation d'utilisation s'appliquera uniquement aux services proposés de garderie pour chiens et de toilettage auxiliaire. Toute expansion de l'entreprise ou ajout de nouveaux usages, comme la pension de nuit, nécessitera une demande distincte pour un éventuel amendement au plan municipal et/ou à l'arrêté de zonage; et*
- 3. Tous les déchets et autres associés à l'utilisation doivent être contenus dans des récipients couverts à l'épreuve des rongeurs et éliminés conformément à l'arrêté municipal 114*

Discussion between PRAC members, staff and applicants occurred.

**MOTION:** *“To approve the proposed variance pursuant to the staff recommendations.”*

Moved by Kris Jardine

Seconded by Whitney Henderson

*Carried*

## **5. OTHER BUSINESS**

**ITEM 2025-8-2:**      **Staff Report and  
Presentation by:  
Julien Robichaud,  
Development Officer**

*1400 Water Street Subdivision*

Pursuant to Section 7.1 of the City of Miramichi Subdivision By-law No. 127, the advice of the Greater Miramichi Service Commission – Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) for the City of Miramichi is required in order to approve a new private access proposed from this subdivision plan.

### **Staff Recommendation**

*“Pursuant to Section 7.1 of the City of Miramichi Subdivision By-law No. 127, it is recommended that the Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) of the Greater Miramichi Service Commission approves the dimensional variance of 1.28m for the frontage of Lot 3's from the required 30 m minimum width and also approve 1400 Water Street Subdivision subject to:*

*de la ville de Miramichi (« Arrêté relatif à la collecte et à l'élimination des déchets dans la ville de Miramichi ») et ses modifications. »*

Le vice-président a invité les requérants à prendre la parole. Ils n'avaient pas d'autres commentaires.

Des discussions ont eu lieu entre les membres du CRP, le personnel et les demandeuses.

**MOTION :** *« Approuver la dérogation proposée conformément aux recommandations du personnel. »*

Proposé par Kris Jardine

Appuyé par Whitney Henderson

*Adopté*

## **5. AUTRES AFFAIRES**

**ARTICLE 2025-8-2 :** **Rapport du personnel  
et présentation par :  
Julien Robichaud,  
agent  
d'aménagement**

*1400 Water Street Subdivision*

Conformément à l'article 7.1 de l'Arrêté de lotissement de la ville de Miramichi n° 127, l'avis du Comité de révision de la planification (CRP) de la Commission de services du Grand Miramichi pour la ville de Miramichi est requis afin d'approuver un nouvel accès privé proposé à partir de ce plan de lotissement.

### **Recommandation du personnel**

*« Conformément à l'article 7.1 de l'arrêté de lotissement de la ville de Miramichi n° 127, il*

*-the final subdivision plan showing private access bounded to Lot 2 by a dashed line being part thereof.*

*-a municipal easement for water and sewer services leading to Lot 3; and,*

*-provided that the following notes be inserted on the final plan:*

*-The private access shown on this plan is not suitable for a public street. The Department of Public Works will not upgrade or maintain this private access and all maintenance services and improvements to access are the responsibility of the property owner.*

*-The PRAC does not carry on-site inspections of the private access shown on this plan. Construction of a private access on this parcel of land in accordance with all relevant regulations, if any, are the strict and sole responsibility of the property owner or developer. The PRAC expressly makes neither representations nor warranties of any nature whatsoever that the condition and construction of the access is suitable for safe movement of vehicle traffic. The PRAC only approves the location of the access shown on this plan and not its condition; it makes no representation nor warranties whatsoever with respect to the condition of the access."*

The vice-Chair asked the Applicant, Blair Martin, to speak. He declared he approved all recommendations made by staff and was here to answer any questions from the committee.

Discussions and questions occurred between staff, applicant and PRAC members.

Chair called for a motion on the item.

*est recommandé que le Comité de révision de la planification (CRP) de la Commission de services du Grand Miramichi approuve l'écart dimensionnel de 1,28 m pour la façade du lot 3 à partir de la largeur minimale requise de 30 m et approuve également le lotissement 1400 Water Street Subdivision sous réserve :*

*- du plan final de lotissement montrant un accès privé délimité au lot 2 par une ligne pointillée faisant partie de celui-ci.*

*- d'une servitude municipale pour les services d'eau et d'égouts menant au lot 3; et,*

*- d'une condition que les notes suivantes soient insérées sur le plan final:*

*- L'accès privé indiqué sur ce plan n'est pas adapté à une rue publique. Le ministère des Travaux publics ne modernisera ni ne maintiendra cet accès privé et tous les services d'entretien ainsi que les améliorations de l'accès relèvent de la responsabilité du propriétaire.*

*- Le CRP ne procède pas d'inspections sur place de l'accès privé indiqué sur ce plan. La construction d'un accès privé sur ce terrain conformément à toutes les réglementations pertinentes, le cas échéant, relève de la responsabilité stricte et exclusive du propriétaire ou du promoteur. Le CRP ne fait expressément aucune déclaration ni garantie de quelque nature que ce soit que l'état et la construction de l'accès soient adaptés à la circulation sécuritaire du trafic automobile. Le CRP n'approuve que l'emplacement de l'accès indiqué sur ce plan et non son état; Il ne fait aucune déclaration ni aucune garantie quant à l'état de l'accès. »*

Le vice-président a demandé au demandeur, Blair Martin, de prendre la parole. Il a déclaré

**MOTION:** *“That the staff recommendation be approved as presented to the PRAC.”*

Moved by Whitney Henderson.

Seconded by Shayan Faal.

*Carried*

qu'il approuvait toutes les recommandations faites par le personnel et qu'il était là pour répondre à toutes les questions du comité.

Des discussions et des questions ont eu lieu entre le personnel, le demandeur et les membres du CRP.

Le vice-président a demandé une motion sur ce point.

**ITEM 2025-8-3:**     **Staff Report and Presentation by: Julien Robichaud, Development Officer**

*Golden Hawk Subdivision - Plan 2025-1 - Carroll Street - City of Miramichi - Parish of Newcastle*

Pursuant to subsection 76(1) of the *Community Planning Act* (c.19), the regional service commission (through City PRAC) must consent before a municipal council may sell land that was dedicated for public purposes within a subdivision.

**Staff Recommendation**

*“It is recommended that the City of Miramichi Planning Review and Adjustment Committee (PRAC) of the GMSC consents to the sale of land identified as Lot 2025-1 in the Golden Hawk Subdivision plan 2025-1, Carroll street, Miramichi, Parish of Newcastle as per Section 76(1) of the Community Planning Act, subject to a stop-up and close by-law for a portion of the former Carroll street turnaround.”*

Discussion and questions occurred between applicant, staff and PRAC members.

Vice-Chair called for a motion on the item.

**MOTION :** *« Que la recommandation du personnel soit approuvée telle que présentée au CRP. »*

Proposé par Whitney Henderson.

Appuyé par Shayan Faal.

*Adopté*

**ARTICLE 2025-8-3 :** **Rapport du personnel et présentation par : Julien Robichaud, agent d'aménagement**

*Golden Hawk Subdivision - Plan 2025-1 - Carroll Street - City of Miramichi - Parish of Newcastle*

Conformément au paragraphe 76(1) de la *Loi sur l'urbanisme* (ch.19), la commission de services régionaux (par l'entremise du CRP de la ville) doit donner son consentement avant qu'un conseil municipal puisse vendre un terrain qui a été dédié à des fins publiques dans un lotissement.

**Recommandation du personnel**

*« Il est recommandé que le Comité de révision de la planification (CRP) de la CSGM de la ville de Miramichi consente à la vente du terrain identifié comme Lot 2025-1 sur le plan*



**MOTION:** *“That the staff recommendation be approved as presented to the PRAC.”*

Moved by Whitney Henderson

Seconded by Kris Jardine

*Carried*

**ITEM 2025-8-4:**      **Staff Report and  
Presentation by: Alex  
Hanes, Planner**

*Rezoning Application – Sweeney Lane,  
Miramichi – Brent MacGillivray OBO Lindsay  
Alexandra Donovan*

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) regarding a proposed amendment to the City of Miramichi Zoning By-law (By-law No. 110). The amendment seeks to rezone the property identified as PID 40180481, located on Sweeney Lane in the City of Miramichi, from Residential Low Density (R-2) to Medium Density A (R-3) to permit the development of two rowhouse buildings (four units each) and one two-unit dwelling, for a total of ten residential units

**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 no.110) to change the zoning from Residential Low-Density (R-2) to Medium Density A (R-3), Site-Specific, permitting multiple main uses on the subject*

*Golden Hawk Subdivision - Plan 2025-1 - Carroll Street - City of Miramichi - Parish of Newcastle, conformément à l'article 76(1) de la Loi sur l'urbanisme, sous réserve d'un arrêté afin de barrer et fermer une portion de l'ancienne aire circulaire de la rue Carroll. »*

Des discussions et des questions ont eu lieu entre le demandeur, le personnel et les membres du CRP.

Le vice-président a demandé une motion sur ce point.

**MOTION :** *« Que la recommandation du personnel soit approuvée telle que présentée au CRP. »*

Proposé par Whitney Henderson

Appuyé par Kris Jardine

*Adopté*

**ARTICLE 2025-8-4 :** **Rapport du personnel  
et présentation par :  
Alex Hanes,  
Urbaniste**

*Demande de rezonage – allée Sweeney,  
Miramichi – Brent MacGillivray au nom de  
Lindsay Alexandra Donovan*

Conformément à l'article 110(1) de la *Loi sur l'urbanisme* (ch.19), le conseil municipal de la ville de Miramichi a demandé l'avis écrit du Comité de révision de la planification (CRP) concernant une modification proposée à l'arrêté de zonage de la ville de Miramichi (Arrêté n° 110). La modification vise à rezoner la propriété identifiée par le NID 40180481, située sur l'allée Sweeney dans la ville de Miramichi, de zone résidentielle de faible densité (R-2) à densité moyenne A (R-3) afin

*property in addition to all the normally-permitted uses of the R-3 Zone. Pursuant to Section 59 of the Community Planning Act for the subject property identified as PID 40180481 located on Sweeney Lane in Miramichi. These amendments are intended to permit the development of two rowhouses containing 4 units each, and one two-unit dwelling. The Re-Zoning shall be subject to the following terms and conditions consistent with Section 59 of the Act:*

*1. That a turnaround will be provided at the end of the roadway as required by the building code to the satisfaction of the development officer;*

*2. That a minimum 1m-wide hard-surfaced (brick, concrete, cement or like) pedestrian walkway shall run alongside the private driveway (either one or both sides) and connect to the streetline of the abutting public street right-of-way (Sweeney Lane);*

*3. To support wellfield protection, and enhance site aesthetics, the following vegetation will be retained to the satisfaction of the development officer insofar as it is compatible with the proposed development. Any required changes to the site layout or any future extension of Millar Avenue:*

*-A line of mature trees along the property line abutting PID 40522815;*

*-A line of mature trees along the property line abutting PID 40170326;*

*-A line of mature trees along the property line abutting PID 40180473;*

*-The apple tree located in the portion of the property approximately 15m from PID 40180978 and 22m from PID 40180473.*

de permettre le développement de deux immeubles en rangée (quatre unités chacun) et d'un logement de deux unités, pour un total de dix unités résidentielles.

### **Recommandation du personnel**

« Conformément à l'article 110(1) de la Loi sur l'urbanisme, le Comité de révision de la planification (CRP) estime que la Ville de Miramichi modifie l'annexe A : Carte de zonage de la Ville de Miramichi (Arrêté de zonage n° 110) afin de modifier le zonage de Zone résidentielle de faible densité (R-2) à Zone résidentielle de densité moyenne A (R-3), spécifique au site, permettant plusieurs utilisations principales sur la propriété en question en plus de toutes les utilisations normalement permises de la zone R-3. Conformément à l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme pour la propriété en question identifiée comme NID 40180481 située sur l'allée Sweeney à Miramichi. Ces modifications visent à permettre le développement de deux maisons en rangée de 4 unités chacune, ainsi qu'un logement à deux unités. Le rezonage sera soumis aux termes et conditions suivants conformes à l'article 59 de la Loi :

*1. Qu'une aire circulaire soit prévue à la fin de la cour, comme l'exige le code du bâtiment, à la satisfaction de l'agent d'aménagement;*

*2. Qu'un trottoir piéton à surface dure d'au moins 1 m de large (brique, béton, ciment ou similaire) longe l'entrée privée (d'un ou des deux côtés) et se connecte à la ligne de rue de l'accès publique adjacent (allée Sweeney);*

*3. Pour soutenir la protection des champs de captage et améliorer l'esthétique du site, la végétation suivante sera conservée à la satisfaction de l'agent d'aménagement dans la mesure où elle est compatible avec le projet*



4. Pursuant to Condition 3, the area in which trees are to be retained shall be clearly identified on subsequent site plans submitted as part of development permit applications for this development.

5. Should replanting be required, the trees shall be planted prior to closure of the final building permit.

**Additional condition for PRAC consideration:**

6. Opaque screening in the form of fencing at a minimum height of 1m shall be installed along the lot line abutting PIDs 40180994, 40180986 and 40180678 provide for privacy.”

Discussion and questions occurred between staff and board members.

**MOTION:** “To accept the staff recommendation including additional condition number six.”

Moved by Kris Jardine

Seconded by Shayan Faal.

Carried

**6. ADJOURNMENT**

Moved by: Whitney Henderson.

**RESOLUTION:** “that there being no further business, the meeting adjourned at 10:32 a.m.”

proposé. Toute modification requise de l'aménagement du site ou de toute extension future de l'avenue Millar :

-Une rangée d'arbres matures le long de la limite de propriété, jouxtant le NID 40522815;

-Une rangée d'arbres matures le long de la limite de propriété jouxtant le NID 40170326;

-Une rangée d'arbres matures le long de la limite de propriété jouxtant le NID 40180473;

-Le pommier se trouvant dans une partie de la propriété située à environ 15 m du NID 40180978 et à 22 m du NID 40180473.

4. Conformément à la condition 3, la zone où les arbres doivent être conservés doit être clairement identifiée sur les plans de site subséquents soumis dans le cadre des demandes de permis d'aménagement pour ce développement.

5. Si une replantation est nécessaire, les arbres doivent être plantés avant la fermeture du permis de construction final.

**Condition supplémentaire pour la considération CRP :**

6. Un écran opaque sous forme de clôture à une hauteur minimale de 1 m doit être installé le long de la ligne du terrain, jouxtant les NID 40180994, 40180986 et 40180678 pour assurer la vie privée. »

Des discussions et des questions ont eu lieu entre le personnel et les membres du comité.

**MOTION :** « Accepter la recommandation du personnel, y compris la sixième considération supplémentaire. »

Proposé par Kris Jardine

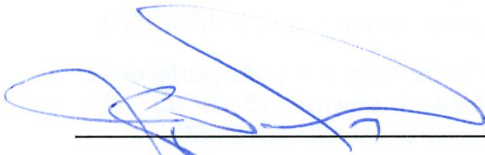
Appuyé par Shayan Faal.

Adopté

## 8. CLÔTURE DE LA RÉUNION

Proposé par: Whitney Henderson.

**RÉSOLUTION :** « Qu'il n'y a pas d'autres affaires, la réunion est levée à 10h32. »



Joe Veriker, Vice-Chairman

Joe Veriker, Vice-Président du Comité



Nic O'Dette, Planning Services Manager

Nic O'Dette, Gérant des services  
d'urbanisme



Melanie Albert, Recording Secretary

Melanie Albert, Secrétaire d'enregistrement