

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

/

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Temporary Use Approval / Approbation temporaire

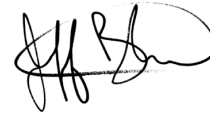
**File number / Numéro du fichier** 25-1461

**From / De :**



Patrick Gaudet  
Development Officer / Agent d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire  
d'approbation des lotissements

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

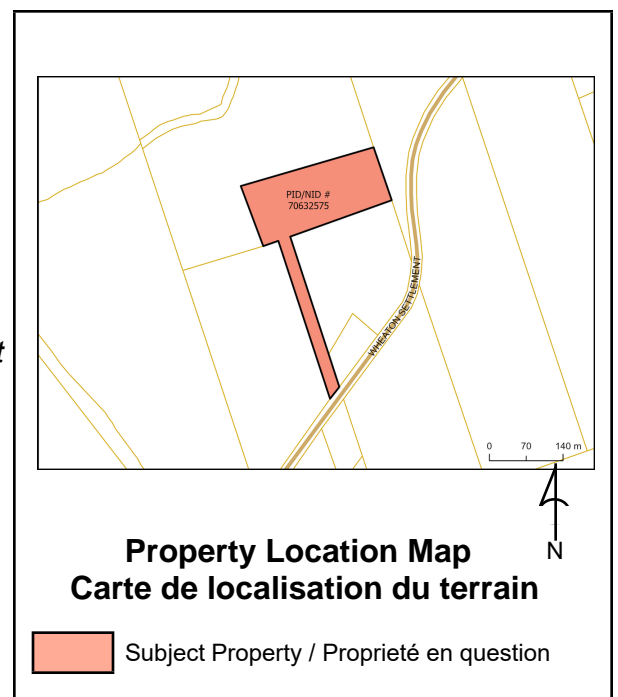
Roland Mitton

**Landowner / Propriétaire :**

Roland Mitton

**Proposal / Demande :**

Temporary Use application to permit a second residential dwelling on the property for a temporary period of up to one year. / Demande d'approbation temporaire pour *permettre un deuxième bâtiment résidentiel sur la propriété temporairement pour un maximum d'un an.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70632575

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3.72 Hectares

**Location / Endroit :**

560 Wheaton Settlement Road, Community of Three Rivers / Communauté de Three Rivers

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

Rural Area (RA) and Infill Overlay (IF) / *Zone Rurale (RU) et Terrains intercalaire (IF)*

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Uses / Usages: Single-Unit Dwellings, Farms and Farmlands, / *Habitations unifamiliale, fermes et terres agricoles*

Zoning / Zonage: Rural Area (RA) and Agriculture (A) / *Zone Rurale (RU) et Agriculture (A)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *aucun*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

Wheaton Settlement Road

## Policies / Politiques

### Westmorland-Albert Rural Plan / *Plan rural de Westmorland-Albert*

#### General Provisions / Dispositions Générales

3.3.3 Except in the Dwelling Group Zone, or as secondary uses in the Agricultural Zone, no more than one building containing one or more residential dwelling units may be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second building containing a residential unit. / *Sauf dans la zone de groupes d'habitations ou à titre d'utilisations secondaires dans la zone agricole, il est interdit de placer ou d'ériger sur un lot plus d'un bâtiment contenant une ou plusieurs unités d'habitation, et aucun bâtiment ou structure ne peut être modifié pour devenir un deuxième bâtiment contenant une unité d'habitation.*

## Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

### Westmorland-Albert Rural Plan / *Plan rural de Westmorland-Albert*

#### Definition / Définition:

“dwelling unit” means a structure used or intended for use by one or more individuals living as a single housekeeping unit, usually containing a separate kitchen and sanitary facilities / *« logement » désigne une construction utilisée ou destinée à être utilisée par une personne ou plus vivant dans un logement simple, comportant habituellement une cuisine et des installations sanitaires séparées*

“building, accessory” means a detached subordinate building, not used for human habitation, located on the same lot as the main building, structure or use to which it is accessory, the use of which is naturally or customarily incidental and complementary to the main use of the land, building or structure; / *« bâtiment accessoire » désigne un bâtiment annexe indépendant qui ne sert pas à l'habitation et qui est situé sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l'usage principal dont il est accessoire et dont l'usage est naturellement ou habituellement l'accessoire et le complément de l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction*

#### 4.2 Rural Area (RA) Zone / Zone rurale – Zone « RU »

4.2.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes :*

a) One or more of the following main uses: / *Un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

i. A residential use subject to Section 3.1; / *Usage résidentiel assujéti à l'article 3.1*

...

#### 3.1 Lot Sizes / Superficie des lots

3.1.6 Where a lot is located in a Residential or Infill Overlay zone and is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have, / *Lorsqu'un lot est situé dans une zone résidentielle ou intercalaire et qu'il est desservi par un réseau d'égout privé, le lot doit être approuvé par les organismes provinciaux compétents et doit avoir :*

a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes, / *pour une habitation unifamiliale ou une construction ou un bâtiment non utilisé à des fins résidentielles*

i. a width of at least 54 metres, / *une largeur minimale de 54 mètres*

ii. a depth of at least 38 metres, and / *une profondeur minimale de 38 mètres*

iii. an area of at least 4000 square metres / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

The staff of the Community of Three Rivers was consulted. / *Le personnel de la communauté de Three Rivers a été consulté.*

“Thank you for providing the details regarding the temporary use application. The Municipality of Three Rivers has no concerns with this request and supports the application proceeding to PRAC for consideration.”

## **Discussion**

On September 2, 2025, a temporary use approval application was submitted to the Southeast Regional Service Commission for the property located at 560 Wheaton Settlement Road in the Community of Three Rivers (PID 70632575). This property is situated within the Rural Area (RA) zone, has an area of 3.72 Hectares, and is not serviced by public water and sewer. / *Le 2 septembre 2025, une demande d'approbation temporaire a été soumise à la Commission des services régionaux du Sud-Est pour la propriété située au 560 Wheaton Settlement Road dans la communauté de Three Rivers (NID 70632575). Cette propriété est située dans la zone rurale (RU), a une superficie de 3,72 hectares et n'est pas desservie par les réseaux publics d'eau et d'égouts.*

The property owner is seeking to construct a new home on this lot while continuing to occupy the existing dwelling during the construction period. Having two dwellings on a lot is not permitted under Provision 3.3.3 of the Westmorland-Albert Rural Plan, therefore, a temporary use application was made to permit having two dwellings on a lot for a period of up to one year. / *Le propriétaire cherche à construire une nouvelle maison sur ce terrain tout en continuant à occuper la maison existante pendant la période de construction. La présence de deux bâtiment contenant un logement sur un même terrain n'est pas autorisée en vertu de la disposition 3.3.3 du plan rural de Westmorland-Albert. Par conséquent, une demande d'approbation temporaire a été soumise afin d'autoriser la présence de deux bâtiment contenant un logement sur un même terrain pendant une période maximale d'un an.*

The existing dwelling consists of a garage on the ground floor with the liveable portion of the dwelling on the second floor. If the temporary use application is approved by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee, the applicant will have to convert the existing dwelling into an accessory building within one year. The Westmorland-Albert Rural Plan defines a dwelling unit as a structure used or intended for use by one or more individuals living as a single housekeeping unit, usually containing a separate kitchen and sanitary facilities. In this case, the conversion of the existing dwelling into an accessory building would necessitate the removal of the kitchen. / *Le logement existant comprend un garage au premier étage et la partie habitable au deuxième étage. Si la demande d'approbation temporaire est approuvée par le Comité de révision de la planification du Sud-Est, le requérant devra convertir le logement existant en bâtiment accessoire dans un délai d'un an. Le plan rural de Westmorland-Albert définit une unité de logement comme une structure utilisée ou destinée à être utilisée par une ou plusieurs personnes vivant comme une seule unité domestique, comprenant généralement une cuisine et des installations sanitaires séparées. Dans ce cas, la conversion de la maison existante en bâtiment accessoire nécessiterait la désinstallation de la cuisine.*

The property owner, Mr. Roland Mitton, acknowledged the requirement to convert the existing dwelling into an accessory building should the temporary use application be approved. He also acknowledged that failure to comply would constitute an infraction to the Westmorland-Albert Rural Plan, and that the Municipality of Three Rivers may pursue legal action. The signed acknowledgment can be found in the schedules. / *Le propriétaire, M. Roland Mitton, a reconnu l'obligation de convertir l'habitation existante en bâtiment accessoire si la demande d'utilisation temporaire était approuvée. Il a également reconnu que le non-respect de cette obligation constituerait une infraction au plan rural de Westmorland-Albert et que la communauté de Trois-Rivières pourrait entamer des poursuites judiciaires. La reconnaissance*

*signée par le propriétaire se trouve dans les annexes.*

It is also worth noting that a flag will be added to the property to reflect the temporary use application, should it be approved. The Community of Three Rivers was also consulted and expressed no concern with the request and supports the application proceeding to the Southeast Planning Review and Adjustment for consideration. / *Il est également important de noter qu'un drapeau (flag) sera ajouté à la propriété pour indiquer la demande d'approbation temporaire, si celle-ci est approuvée. La communauté de Trois-Rivières a également été consultée et n'a exprimé aucune préoccupation à l'égard de la demande. Elle appuie la demande qui sera soumise au Comité de révision de la planification du Sud-Est pour considération.*

The purpose of the request is therefore to obtain temporary authorization allowing the presence of two buildings containing a dwelling unit on a single lot, which is not permitted under current regulations. This temporary use would be authorized for a maximum period of one year, non-renewable, to allow completion of the new dwelling and the conversion of the existing dwelling into an accessory building. / *La demande vise donc à obtenir une autorisation temporaire permettant la présence de deux bâtiments comprenant une unité de logement sur un seul terrain, ce qui n'est pas autorisé par la réglementation en vigueur. Cette utilisation temporaire serait autorisée pour une période maximale d'un an, non renouvelable, afin de permettre l'achèvement du nouveau logement et la conversion du logement existant en bâtiment accessoire.*

In this case, the property greatly exceeds the minimum lot area requirement (more than 4,000 m<sup>2</sup>) and has sufficient space to temporarily accommodate two dwellings without encroaching on required setbacks or interfering with the existing private sewer systems. The temporary presence of a second dwelling would facilitate the landowner's transition from the existing residence to the new one. The proposal is compatible with the residential character of the area and will not have a negative impact on neighbouring properties or on future development. Staff is of the opinion that the request is reasonable, desirable for the development of the property, and does not compromise the intent of the Rural Plan. / *Dans ce cas, la propriété dépasse largement la superficie minimale requise pour un terrain (plus de 4 000 m<sup>2</sup>) et dispose d'un espace suffisant pour accueillir temporairement deux habitations sans empiéter sur les marges de recul requises ni interférer avec les systèmes d'égouts privés existants. La présence temporaire d'une deuxième habitation faciliterait la transition du propriétaire foncier de la résidence existante vers la nouvelle. La proposition est compatible avec le caractère résidentiel du quartier et n'aura pas d'impact négatif sur les propriétés voisines ou sur les développements futurs. Le personnel estime que la demande est raisonnable, souhaitable pour le développement de la propriété et ne compromet pas l'intention du plan rural.*

### **Public Notice / Avis public**

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on September 10, 2025. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 10 septembre, 2025.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

**53(2)** For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(i) empower the advisory committee or regional service commission, subject to the terms and conditions as it considers fit, / *habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées :*

(i) to authorize for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited by the

by-law; / à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté,

(ii) to authorize, for an additional temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law if / à autoriser pour un délai provisoire additionnel maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté, si sont réunies les conditions suivantes :

(A) the applicant holds an authorization under subparagraph (i) that is to expire or has expired, / le requérant détient l'autorisation prévue au sous-alinéa (i) qui va expirer ou qui a expiré,

(B) an application with respect to the land has been made to amend the applicable zoning bylaw or rural plan, and / une demande concernant le terrain a été présentée en vue de faire modifier l'arrêté de zonage ou le plan rural applicable,

(C) the advisory committee or regional service commission has received a resolution from the council confirming that the council will consider the application referred to in clause (B); and / le comité consultatif ou la commission de services régionaux a reçu une résolution du conseil confirmant qu'il examinera la demande mentionnée à la division (B),

(iii) to require the termination or removal of a development authorized under subparagraph (i) or (ii) at the end of the authorized period, / à exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé conformément au sous-alinéa (i) ou (ii), à l'expiration du délai autorisé;

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the temporary use request submitted by Roland Mitton, to allow the presence of two single-unit dwellings on the property located at 560 Wheaton Settlement Road in the Community of Three Rivers, PID 70632575, for a maximum period of one (1) year from the date of issuance of the building permit for the second residence. / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage temporaire soumise par Roland Mitton, visant à permettre la présence de deux bâtiments unifamiliaux sur la propriété située au 560 Chemin Wheaton Settlement, portant le NID 70632575, et ce, pour une période maximale d'un (1) an à compter de la date de délivrance du permis de construction pour le deuxième bâtiment résidentielle.

This recommendation is based on the following considerations: / Cette recommandation repose sur les considérations suivantes :

The request allows the property owner to remain in the existing dwelling during the construction of the new residence on the same lot. / La demande vise à permettre aux propriétaires d'habiter leur maison actuelle pendant la construction de leur nouvelle résidence sur le même lot.

A written confirmation from the property owner has been provided, acknowledging the risks associated with the request and the time limits. / Une confirmation écrite du propriétaire sera transmise, reconnaissant les risques liés à la demande et les limites de temps.

The temporary presence of two dwellings is not expected to have any significant negative impact on the surrounding neighbourhood. / La présence temporaire de deux bâtiments ne devrait pas avoir d'impact négatif significatif sur le voisinage.

**Note:** This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

**Location Map / Map de location**



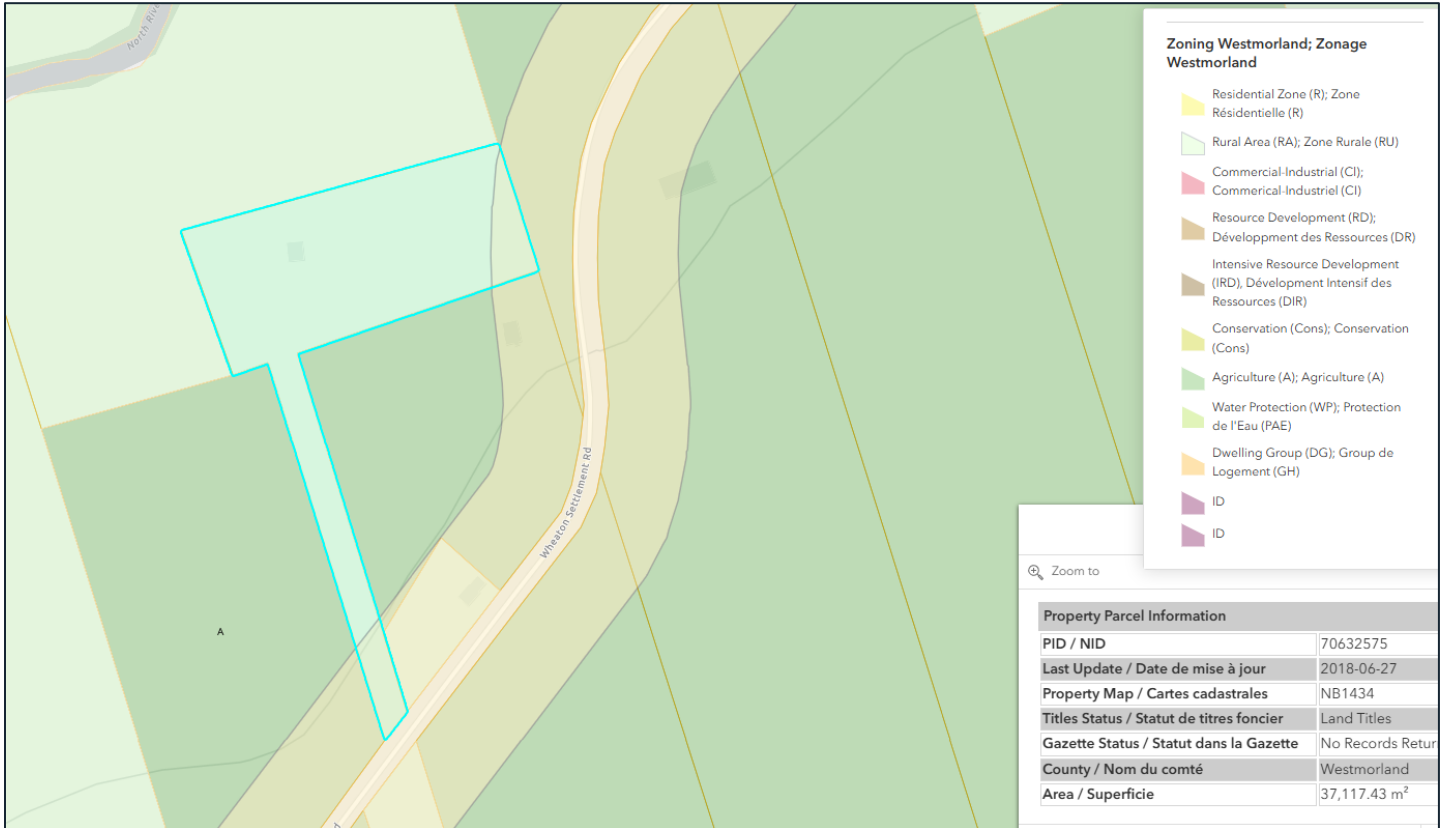
**Main / Principal**  
1234 rue Main Street, Suite 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
(506) 238-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Shediac, NB E4P 1H9  
(506) 533-3637

**Tantramar**  
112C rue Main Street  
Sackville, NB E4L 0C3  
(506) 364-4701

**Riverview**  
Operations Centre d'opérations  
300 rue Robertson Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
(506) 382-3574

# Zoning / Zonage



Rural Area (RA) & Infill Overlay Zone (IF) / Zone Rurale (RU) & Terrains intercalaire (IF)

**Sites photos / Plan de site – 560 chemin Wheaton Settlement Road (existing dwelling / logement existant)**



Photo taken on September 16, 2025 / Photo prise le 16 septembre 2025

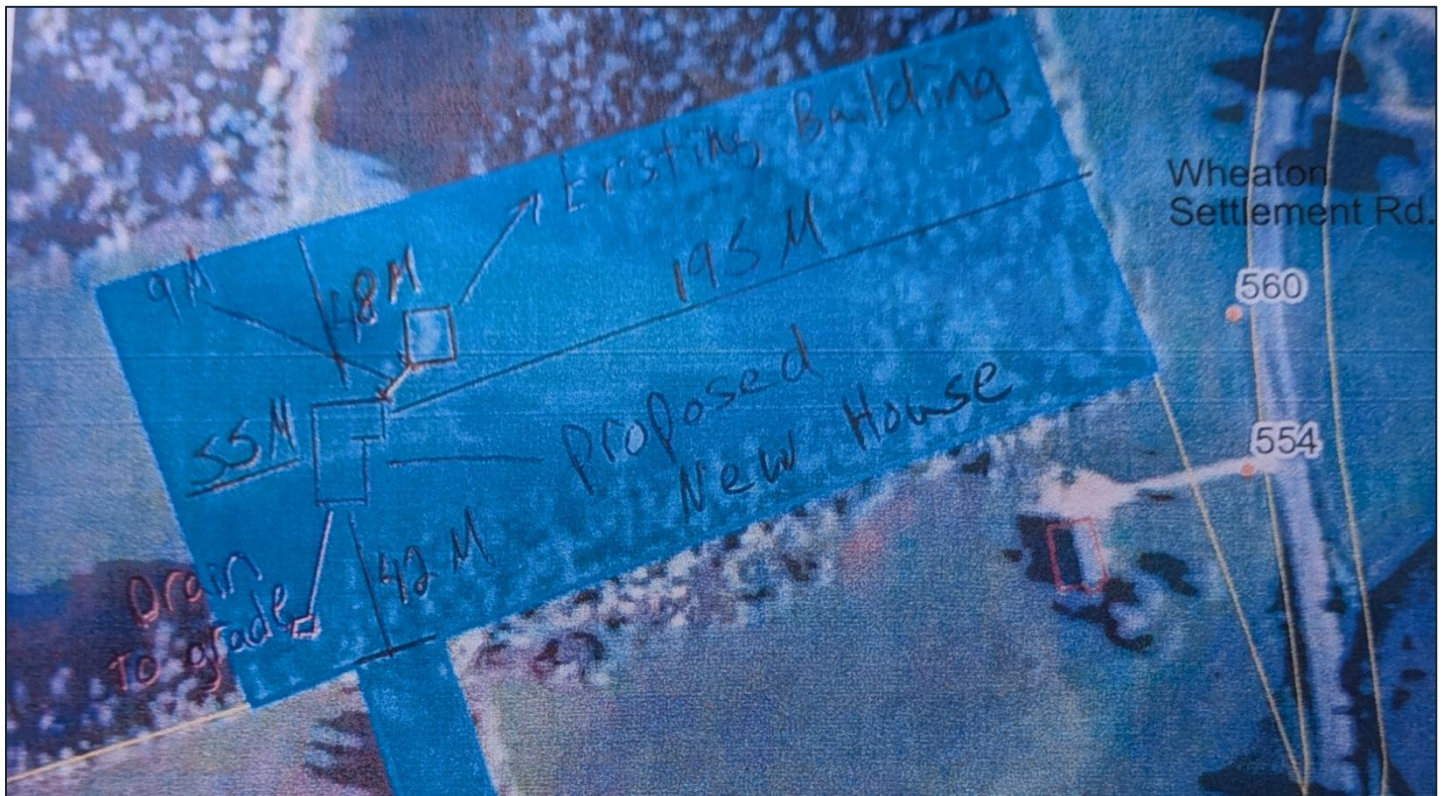
**Main / Principal**  
1234 rue Main Street, Suite 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
(506) 238-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Shediac, NB E4P 1H9  
(506) 533-3637

**Tantramar**  
112C rue Main Street  
Sackville, NB E4L 0C3  
(506) 364-4701

**Riverview**  
Operations Centre d'opérations  
300 rue Robertson Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
(506) 382-3574

## Site Plan / Plan de Site



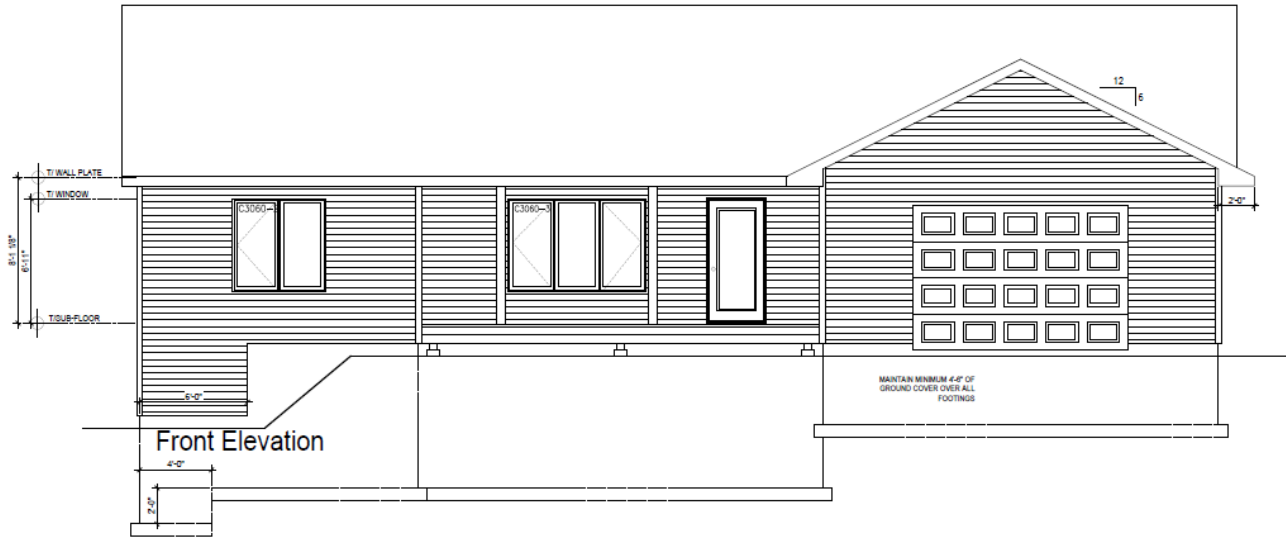
**Main / Principal**  
1234 rue Main Street, Suite 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
(506) 238-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Shediac, NB E4P 1H9  
(506) 533-3637

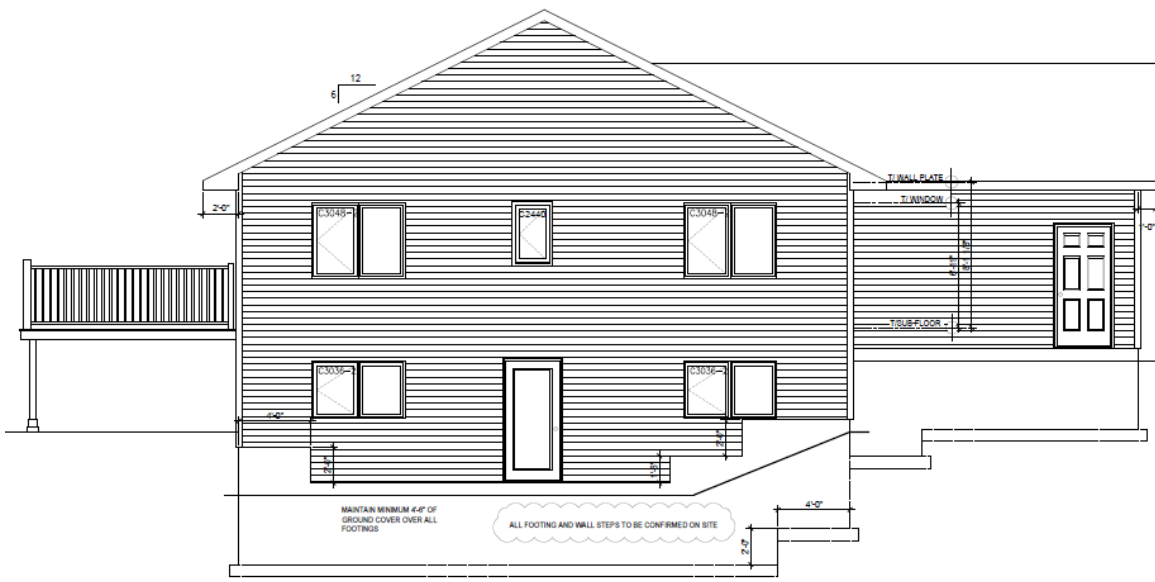
**Tantramar**  
112C rue Main Street  
Sackville, NB E4L 0C3  
(506) 364-4701

**Riverview**  
Operations Centre d'opérations  
300 rue Robertson Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
(506) 382-3574

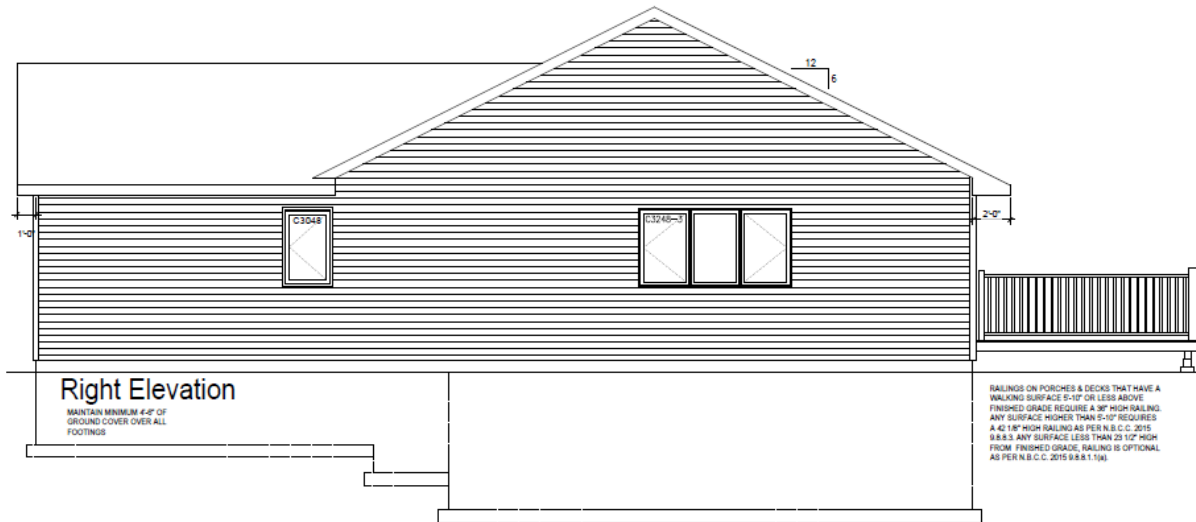
Elevation drawings of the proposed dwelling / Dessins d'élévation du logement proposé



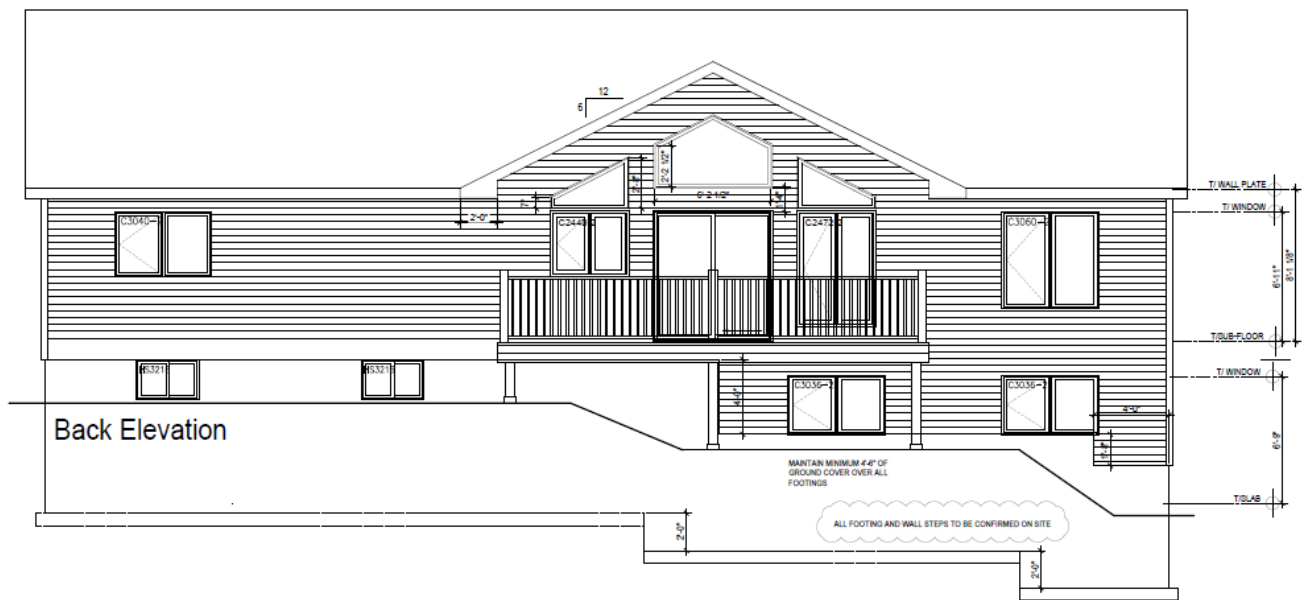
Front Elevation



Left Elevation



**Right Elevation**



**Back Elevation**

**Main / Principal**  
 1234 rue Main Street, Suite 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 (506) 238-5386

**Shediac**  
 815A rue Bombardier Street  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 (506) 533-3637

**Tantramar**  
 112C rue Main Street  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 (506) 364-4701

**Riverview**  
 Operations Centre d'opérations  
 300 rue Robertson Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 (506) 382-3574

**Letter signed by the landowner acknowledging the risks associated with the application / Lettre signée par le propriétaire foncier reconnaissant les risques associés à la demande**

Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca>  
To: Roland Mitton <mcc.roland@gmail.com>

Thu, Sep 11, 2025 at 3:16 PM

Hi Roland,

When you have the chance can you read and acknowledge (print, date and sign) the below information related to your temporary use application.

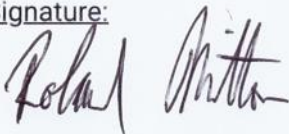
Having two dwellings on a lot is not permitted under Provision 3.3.3 of the Westmorland-Albert Rural Plan, which states:

*"3.3.3 Except in the Dwelling Group Zone, or as secondary uses in the Agricultural Zone, no more than one building containing one or more residential dwelling units may be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second building containing a residential unit."*

If your temporary use application (Plan 360 File Number 25-1461) is approved by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee, you will be required to convert the existing dwelling into an accessory building within one (1) year of the date of approval. Failure to comply will result in an infraction to the Westmorland-Albert Rural and the Municipality of Three Rivers may take legal action.

By signing below, you acknowledge that you have read and understood the foregoing, and accept the risks and obligations associated with your temporary use application.

Signature:



Date:

Sept 12, 2025

## Patrick Gaudet

---

**From:** Janice Conley <janice.conley@threeriversnb.ca>  
**Sent:** September 11, 2025 11:36 AM  
**To:** Patrick Gaudet  
**Cc:** Sandra Kelly  
**Subject:** RE: 25-1461 - Temporary Use application to permit a second residential dwelling on the property for a temporary period of up to one year - PID 70632575

### **ATTENTION! External email / courriel externe**

Good morning,

Thank you for providing the details regarding the temporary use application. The Municipality of Three Rivers has no concerns with this request and supports the application proceeding to PRAC for consideration.

Thank You,



**Janice Conley, Municipal Clerk**

The Community of Three Rivers,  
PO Box 2507, 63 Main St, Petitcodiac, NB E4Z 6H4  
Tel: 506 756-3140 Fax: 506 756-3142  
janice.conley@threeriversnb.ca

---

**From:** Patrick Gaudet <patrick.gaudet@nbse.ca>  
**Sent:** September 11, 2025 11:22 AM  
**To:** Janice Conley <janice.conley@threeriversnb.ca>  
**Cc:** Roland Mitton <mcc.roland@gmail.com>; Jeff Boudreau <Jeff.boudreau@nbse.ca>  
**Subject:** 25-1461 - Temporary Use application to permit a second residential dwelling on the property for a temporary period of up to one year - PID 70632575

Good morning Janice,

We've received an application for a new dwelling at 560 Wheaton Settlement Road in Three Rivers (PID 70632575). There is currently a dwelling on the lot (garage on first floor and loft with living space on second), I believe a permit was issued for this in 2017.

The applicant is looking to continue living in the existing dwelling while he builds the new dwelling (see attached plans and site plan for the new dwelling). Having two dwellings on a lot is not permitted under Provision 3.3.3 of the Westmorland-Albert Rural Plan, therefore, a temporary use application was made to permit having two dwellings on a lot for a period of up to one year.

If approved by PRAC, the applicant will have to convert the existing dwelling into an accessory building within one year of the temporary use approval.

The applicant acknowledged this, and the property will be flagged on SNB to reflect the temporary use application.

We're looking for comments, if any, from the Municipality of Three-Rivers to be included in the Staff's report for the PRAC's.

Let me know if you have any questions.

Thanks,



## Patrick Gaudet

**Development Officer**  
**Agent d'aménagement**

### **Plan360**

Southeast RSC | CSR Sud-Est

[patrick.gaudet@nbse.ca](mailto:patrick.gaudet@nbse.ca)

T : (506) 533-3637 D : (506) 382-5796

815A rue Bombardier Street, Shediac, NB E4P 1H9

*Any correspondence with or among employees, agents, or elected officials representing the Southeast Regional Service Commission may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act, S.N.B. 2009, c. R-10.6.*

*Toute correspondance entre ou avec des employés, des agents ou des représentants élus de la Commission de services régionaux du Sud-Est peut faire l'objet d'une divulgation en vertu des dispositions de la Loi sur le droit à l'information et la protection de la vie privée, L.N.-B. 2009, ch. R-10.6.*