

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

Wednesday, January 28, 2026 / Le mercredi 28 janvier, 2026

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: New Community of Three Rivers Rural Plan (consolidation of land use documents)

File Number/ Numéro du fichier : 25-1977

From / De :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de

Reviewed by / Révisé par



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / L'arrête

Former Village of Petittcodiac Rural Plan & Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation /
Ancien Plan rural du village de Petittcodiac et Règlement du secteur de planification de Westmorland-Albert

Proposal / Demande

It is proposed to consolidate the Village of Petittcodiac Rural Plan with the Westmorland-Albert Rural Plan to create a new Community of Three Rivers Rural Plan By-law No. 2026-09. / *Il est proposé de consolider le Plan rural de l'ancien Village de Petittcodiac avec le Plan rural de Westmorland-Albert afin de créer l'arrête no 2026-09 du Plan rural de The Community of Three Rivers.*

In 2023, municipal reform created the Community of Three Rivers (village) by combining the former Village of Petittcodiac with portions of the former Local Service Districts of Elgin Centre, Elgin Parish, Salisbury and Cardwell. Municipal reform recognized that new municipal by-laws would need to be developed to reflect the new entities including the primary land use planning documents. / *En 2023, la réforme municipale a créé la communauté de The Community of Three Rivers (village) par la fusion de l'ancien village de Petittcodiac et de portions des anciens districts de services locaux d'Elgin Centre, d'Elgin Parish, de Salisbury et de Cardwell. La réforme municipale a reconnu que de nouveaux arrêts municipaux devaient être élaborés afin de refléter les nouvelles entités, y compris les principaux documents de planification de l'utilisation du sol.*

Policies / Politiques

It was identified when consolidating the rural plans, that there was similar wording in policies that referenced various land uses being required to “determine adequate water supply for uses” before approval. / *Lors de la consolidation des plans ruraux, il a été constaté que certaines politiques contenaient une formulation **similaire exigeant que diverses utilisations du sol « déterminent un approvisionnement en eau adéquat »** avant l’approbation.*

To add clarity and strengthen the intention, a policy was introduced in the Community of Three Rivers Rural plan to identify water consuming uses and to specify the requirement for a Water Supply Assessment: / *Afin d’apporter plus de clarté et de renforcer l’intention, une nouvelle politique a été introduite dans le Plan rural de Community of Three Rivers afin d’identifier les usages à forte consommation d’eau et de préciser l’exigence de réaliser une étude d’approvisionnement en eau :*

2.7.5 It is policy that a Water Assessment Study shall be carried out when the following uses are requested: / *Il est établi comme politique qu’une étude d’approvisionnement en eau doit être réalisée lorsque les usages suivants sont proposés :*

- a) multiple unit residential development (over 4 units); **Ensembles résidentiels multifamiliaux (plus de 4 unités);**
- b) residential care facilities; / *Établissements de soins résidentiels;*
- c) schools; / *écoles;*
- d) campgrounds; / *terrains de camping;*
- e) dwelling group developments; / *Ensembles de groupes d’habitation;*
- f) subdivisions involving 5 or more lots; and any other uses determined by the Development Officer, in conjunction with the Town’s Public Works Department, to consume larger quantities of water / *Lotissements comprenant cinq lots ou plus; et tout autre usage jugé, par l’agent d’aménagement en collaboration avec le service des travaux publics de la municipalité, susceptible de consommer de grandes quantités d’eau.*

This is the only new policy that was added in the Rural Plan. / *Il s’agit de la seule nouvelle politique ajoutée au Plan rural.*

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

The following are the proposed regulation changes or modifications to the consolidated Community of Three Rivers Rural Plan By-law: / *Les éléments suivants constituent les modifications ou changements réglementaires proposés dans l’arrêté du Plan rural consolidé de The Community of Three Rivers :*

• **Garden suites / Pavillons de jardin** permitted in Petittcodiac Residential area. Attached **accessory dwelling units** permitted in Westmorland-Albert Rural Plan: New By-law provides the choice to have either a garden suite or an attached accessory dwelling as a secondary use to a main dwelling. Policies will be modified to name both as an affordable housing option and adding to a diversity of housing options in the Community. / *Les*

pavillons de jardin sont permis dans le secteur résidentiel de Petitcodiac. Les logements accessoires attenants sont permis dans le Plan rural de Westmorland-Albert. Le nouvel arrêté permet désormais, à titre d'usage secondaire à une habitation principale, le choix entre un pavillon de jardin ou un logement accessoire attenant. Les politiques seront modifiées afin de reconnaître ces deux options comme des formes de logement abordable et de contribuer à la diversification des types de logements dans la communauté.

• **Shipping containers / Conteneurs d'expédition** not permitted in Petitcodiac as accessory buildings in residential zones. Shipping containers permitted as an accessory building in Westmorland-Albert Rural Plan: New By-law permits shipping containers as an accessory building option throughout the community. Regulations for accessory buildings require that they cannot be in the front yard setback. / ***Les conteneurs d'expédition ne sont pas permis comme bâtiments accessoires dans les zones résidentielles du plan de Petitcodiac, mais ils sont permis dans le Plan rural de Westmorland-Albert. Le nouvel arrêté autorise les conteneurs d'expédition comme option de bâtiment accessoire dans l'ensemble de la communauté. Les règlements applicables aux bâtiments accessoires exigent toutefois qu'ils ne soient pas situés dans la marge de recul de la cour avant.***

• **Cannabis production facilities / Installations de production de cannabis** are not addressed in the Petitcodiac Plan. Westmorland-Albert Rural Plan permits Indoor Cannabis facilities in the Commercial-Industrial zone and Outdoor Cannabis facilities in the Rural Area: New By-law allows Indoor and Outdoor Cannabis facilities only in an Industrial zone. / ***Les installations de production de cannabis ne sont pas abordées dans le Plan rural de Petitcodiac. Le Plan rural de Westmorland-Albert permet les installations intérieures de production de cannabis dans la zone commerciale-industrielle et les installations extérieures dans la zone rurale. Le nouvel arrêté autorise les installations de production de cannabis, tant intérieures qu'extérieures, uniquement dans la zone industrielle.***

• **Zone name standardization / Normalisation de nom de la zone** naming of zones varies between the two rural plans. Majority of the zone names will remain the same as they appear within each document, with the exception of: / ***La désignation des zones varie entre les deux plans ruraux. La majorité des noms de zones demeureront tels qu'ils apparaissent dans chaque document, à l'exception des changements suivants :***

- Residential zones named as Residential Serviced (RS) for lots that have public sewer, and Residential Rural (RR) for lots that have private septic systems. / ***Les zones résidentielles seront désignées résidentiel desservi pour les lots raccordés à un réseau d'égouts publics, et résidentiel rural pour les lots desservis par des systèmes septiques privés.***

- General Commercial (GC) will replace the Commercial-Industrial zone of WARP / ***La zone commerce général remplacera la zone commerciale-industrielle du Plan rural de Westmorland-Albert.***

-Open Space Conservation (OSC) replacing the Open Space of Petitcodiac and the Conservation zone of WARP / ***La zone conservation des espaces ouverts remplacera la zone d'espace ouvert du Plan rural de Petitcodiac et la zone de conservation du Plan rural de Westmorland-Albert.***

External comments were sought from the Provincial Planning Branch, Environmental Impact Assessment, Sources and Surface water Management, Air & Water Sciences, Climate Change Secretariat, Regional Operations & Compliance, Agriculture, Aquaculture, Archeological Services, Natural Resources and Education. To date there have been no comments offered. / ***Des commentaires externes ont été sollicités auprès de la Direction de la planification provinciale, de l'Étude d'impact sur l'environnement, de la Gestion des sources d'eau souterraine et de surface, des Sciences de l'air et de l'eau, du Secrétariat aux changements climatiques, des Opérations régionales et de la conformité, de l'Agriculture, de l'Aquaculture, des Services d'archéologie, des Ressources naturelles et de l'Éducation. À ce jour, aucun commentaire n'a été reçu.***

Internal Planning and Development staff have reviewed the document. / ***Le personnel de planification et d'aménagement ont examiné le document en interne.***

Municipal Staff and Council have also been consulted. / ***Le personnel municipal et le Conseil ont été consulté.***

Discussion

Land use planning for Village's in New Brunswick is done through Rural Plan. A Rural Plan by-law is comprised of two main parts: policies and regulations. Policies reflect the present and long-term land use goals and vision for the Village while the regulations direct and protect day-to-day development, as well as the future development of the municipality through standards or rules imposed on land use and development. / ***La planification de l'utilisation du sol pour les villages au Nouveau-Brunswick se fait par l'entremise d'un plan rural. Un arrêté de plan rural se compose de deux parties principales : les principes et les règlements. Les principes reflètent les objectifs et la vision actuels et à long terme du village en matière d'utilisation du sol, tandis que les règlements encadrent et protègent l'aménagement quotidien ainsi que l'aménagement futur de la municipalité au moyen de normes ou de règles régissant l'utilisation du sol et le développement.***

The Community of Three Rivers is fortunate that prior to municipal reform updated land use by-laws and regulations were in place for the entire land base. The Village of Petitcodiac had adopted a Rural Plan in 2018 and the Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation was adopted in 2022. Although these documents were developed independently of each other, many of their goals and objectives were consistent when it came to land use activities and objectives. / ***La communauté de The Community of Three Rivers est avantagée du fait qu'avant la réforme municipale, des arrêtés et règlements d'aménagement du territoire à jour étaient en vigueur pour l'ensemble du territoire. Le village de Petitcodiac a adopté un plan rural en 2018, et le Règlement du plan rural du secteur de planification de Westmorland-Albert a été adopté en 2022. Bien que ces documents aient été élaborés indépendamment l'un de l'autre, plusieurs de leurs buts et objectifs étaient cohérents en ce qui concerne les activités et objectifs liés à l'utilisation du sol.***

The most obvious item of change in the By-law is the reflection of the new municipal boundaries and municipal entity in the text of the Rural Plan as well as the two adopted maps: Zoning Map and the Boundary and Servicing Map. Zoning is proposed to change in approximately 7 locations (see attachment for properties changing zone). These include a property owned and operated by DTI and a road construction company (zoned to Industrial to reflect existing established uses), municipal property identified as potential for a future public water source, Elgin Country Kitchen & Market property to General Commercial, a Residential Rural property which is an unserved residential development that has been in discussions since the late 90's (partially located in the former Village and LSD area) and a Residential Serviced subdivision where a public road and sewer was extended recently. / ***Le changement le plus notable apporté à l'arrêté concerne l'intégration des nouvelles limites municipales et de la nouvelle entité municipale dans le texte du plan rural, ainsi que dans les deux cartes adoptées, soit la carte de zonage et la carte des limites et des services. Des modifications de zonage sont proposées à environ sept emplacements (voir l'annexe pour les propriétés concernées). Ces changements comprennent notamment : une propriété appartenant au ministère des Transports et de l'Infrastructure et exploitée par une entreprise de construction routière (zonée industrielle afin de refléter les usages existants), une propriété municipale identifiée comme source potentielle d'approvisionnement en eau à l'avenir, la propriété d'Elgin Country Kitchen & Market reclassée en zone de commerce général, une propriété résidentielle rurale correspondant à un ensemble résidentiel non desservi faisant l'objet de discussions depuis la fin des années 1990 (partiellement située dans l'ancien village et dans le secteur d'un ancien district de services locaux), ainsi qu'un lotissement en zone résidentielle desservie où une route publique et un réseau d'égout ont été récemment prolongés.***

Efforts were taken to modify text for consistency between the former plans, as well as writing text in positive language rather than in the negative. For example instead of saying "no development shall be permitted... other than" reworded to say "Any land, building or structure may be used for, and no other purpose". Definitions were verified for consistency and standardization among more recent by-laws adopted in the Southeast. / ***Des efforts ont été déployés afin d'assurer l'uniformité du texte entre les anciens plans, ainsi que pour privilégier une rédaction en termes positifs plutôt que négatifs. Par exemple, au lieu de stipuler que « nul aménagement n'est permis... sauf », la formulation a été modifiée pour indiquer que « tout terrain, bâtiment ou construction peut être utilisé à telles fins, et à aucune autre ». Les définitions ont également été vérifiées afin d'assurer leur cohérence et leur normalisation par rapport aux arrêtés plus récents adoptés dans le Sud-Est de la province.***

Since the adoption of the former rural plans and reform, the Province has adopted the *Statements of Public Interest Regulation*. This regulation provides minimum standards in five major policy areas, to which all new plans must conform (s. 15 of the *Community Planning Act*). These statements apply to Settlement Patterns, Agriculture, Climate Change, Flood and Natural Hazard Areas, and Natural Resources. The Minister must review all new plans for compliance with these statements. / ***Depuis l'adoption des anciens plans ruraux et la réforme municipale, la Province a adopté le Règlement sur les déclarations d'intérêt public. Ce règlement établit des normes minimales dans cinq grands domaines de politiques, auxquels tous les nouveaux plans doivent se conformer (article 15 de la Loi sur l'urbanisme). Ces déclarations portent sur les modes de peuplement, l'agriculture, les changements climatiques, les zones inondables et les zones de risques naturels, ainsi que les ressources naturelles. Le ministre doit examiner tous les nouveaux plans afin d'en assurer la conformité à ces déclarations.***

The proposed Community of Three Rivers Rural Plan By-law meets and exceeds the statement objectives in the following ways: / ***L'arrêté du Plan rural de Community of Three Rivers respecte et***

dépasse les objectifs énoncés dans les déclarations d'intérêt public de la manière suivante :

Settlement Patterns / Modes de peuplement – direct density toward the Serviced area of the Village (where public sewer services exist); restrict large-scale subdivisions requiring new public road infrastructure in rural areas that are less efficient to service. / **Orienter la densité vers les secteurs desservis du village, là où des services d'égouts publics sont en place ; limiter les lotissements de grande envergure nécessitant la construction de nouvelles routes publiques dans les secteurs ruraux, lesquels sont moins efficaces à desservir.**

Agriculture / Agriculture – designate agricultural lands to identify prime agricultural properties; require reciprocal setbacks for new residential development adjacent to agricultural properties; permit flexible land-use on agricultural properties that allows farmers to slaughter animals on-site (in conjunction with an existing agricultural operation), provide housing for farm labour, and sell agricultural products on-site. / **Désigner les terres agricoles afin d'identifier les propriétés agricoles de premier ordre ; exiger des marges de recul réciproques pour les nouveaux aménagements résidentiels adjacents aux propriétés agricoles ; permettre une utilisation flexible du sol sur les propriétés agricoles, notamment en autorisant l'abattage d'animaux sur place (en lien avec une exploitation agricole existante), l'aménagement de logements pour la main-d'œuvre agricole et la vente de produits agricoles sur place.**

Climate Change & Flood and Natural Hazard Areas / Changements climatiques & Zones inondables et à risque naturel – identify and map lands at risk of flooding along the Petitcodiac River by zoning Open Space Conservation; continue to develop flood hazard mapping for the community. / **Identifier et cartographier les terrains à risque d'inondation le long de la rivière Petitcodiac par un zonage en conservation des espaces ouverts; poursuivre l'élaboration de la cartographie des zones à risque d'inondation pour l'ensemble de la communauté.**

Natural Resources / Ressources naturelles – identify lands held for conservation use; recognize forestry, fisheries, and agriculture as primary land uses in the rural areas of the community; recognize natural areas as an asset for recreation and tourism promotion; encourage separation between residential uses and intensive natural resource activities such as quarries. / **Identifier les terres réservées à des fins de conservation; reconnaître la foresterie, les pêches et l'agriculture comme usages principaux du sol dans les secteurs ruraux de la communauté ; reconnaître les milieux naturels comme un atout pour les activités récréatives et la promotion touristique ; encourager la séparation entre les usages résidentiels et les activités intensives liées aux ressources naturelles, telles que les carrières.**

Legal Authority / Autorité légale

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on : / **Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :**

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / **sur tout projet d'arrêté**

relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Community of Three Rivers Council proceed with the adoption of the new Three Rivers Rural Plan By-law No 2026-09 which consolidates the land use policies and regulations of the former Village of Petitcodiac Rural Plan By-law with the policies and regulations of the Westmorland-Albert Rural Plan. / ***Le personnel recommande que le Conseil de The Community of Three Rivers procède à l'adoption du nouvel arrêté no 2026-09 du Plan rural de The Community of Three Rivers, lequel consolide les politiques et règlements d'utilisation du sol de l'ancien arrêté du Plan rural du village de Petitcodiac avec les politiques et règlements du Plan rural de Westmorland-Albert.***

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.***

Zone Name Changes

Petitcodiac Zones	WARP Zones	Three Rivers Zones
Residential	-	Residential Serviced (RS)
-	Residential Zone	Residential Rural (RR)
Central Commercial (CC)	-	Central Commercial (CC)
General Commercial (GC)	Commercial-Industrial	General Commercial (GC)
Industrial (I)	Various zones	Industrial (I)
Rural Area (RA) - similar	Rural Area (RA)- similar	Rural Area (RA)
<i>Use allowed in RA</i>	Agriculture (A)	Agriculture (A)
-	Resource Development (RD)	Resource Development (RD)
-	Intensive Resource Development (IRD)	Intensive Resource Development (IRD)
Community Use (CU)	-	Community Use (CU)
Open Space (OS)	Conservation	Open Space Conservation (OSC)
-	Water Protection (WP)	Water Protection (WP)
-	Dwelling Group (DG)	Dwelling Group (DG)
-	Integrated Development (ID)	Integrated Development (ID)

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

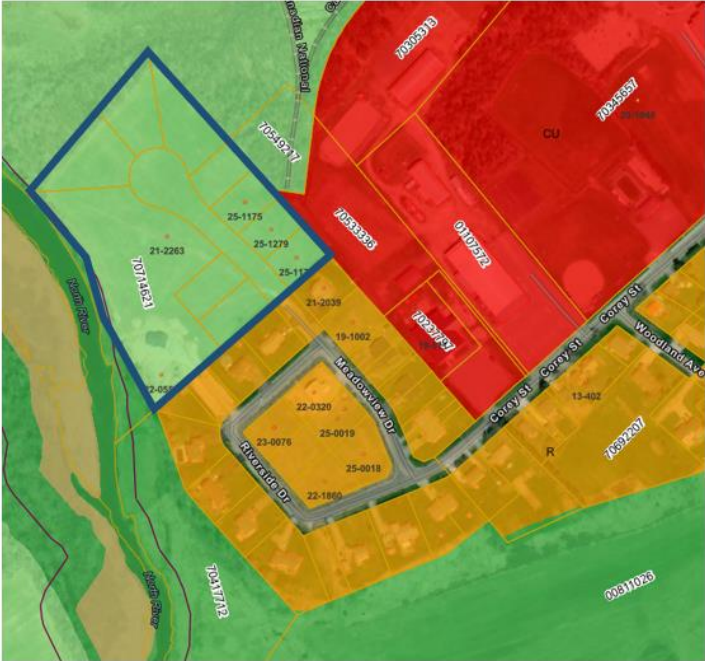
Shediac

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

Tantramar

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

Property Zone Changes



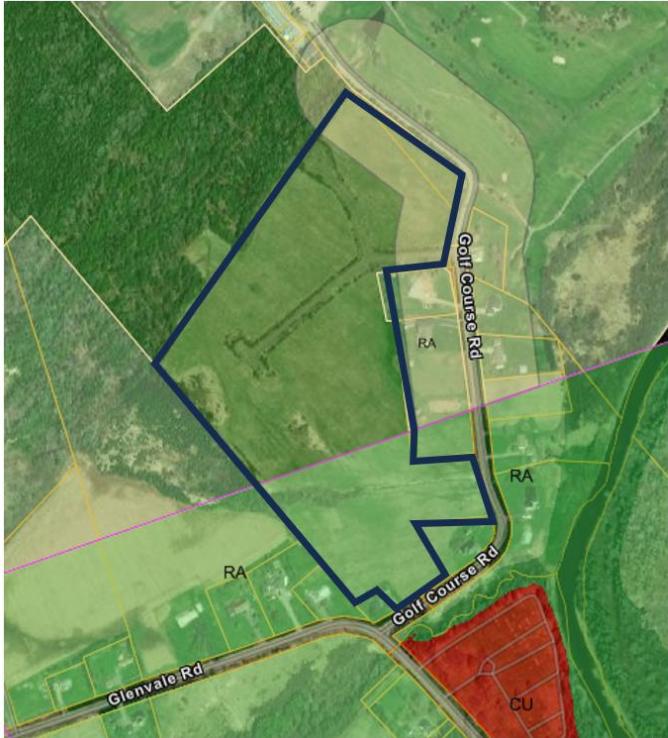
Butternut Ridge Construction Ltd Subdivision occurred in 2025, which extended Meadowview Drive and public sewer.

Property will be zoned Residential Service (RS) to reflect extension of Public street and serviced lots.

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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



Unserviced subdivision with new public streets, but private servicing. Subdivision in discussion since late 1990's, zone this property Residential Rural and reserve this zone for future unserved subdivisions in former Petitecodiac Village
(RR) PID 00814152

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



There was only one development zoned Commercial Industrial (CI) under WARP in Three Rivers. General Commercial zone in Peticodiac allows for the existing uses.

(GC) PID 00605238
& 00606368



Municipality owned property which has been identified as a potential future public water source.

Zone Water Protection so it is protected for future use

(WP) PID 00813071

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

Zone all Public Work sites and MRDC (Maritime Road Development Corp)
 Industrial to match Public Works in Petitediac
 (I) PIDs 00601914, 05000666 & 70332143



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



— Three Rivers – Salisbury
Boundary divide

■ Note these are Industrial
Zoned properties in
Salisbury

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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