

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

Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning request for 3132 Main Street from Community Use to Village Centre

File Number/ Numéro du fichier : 21-033

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

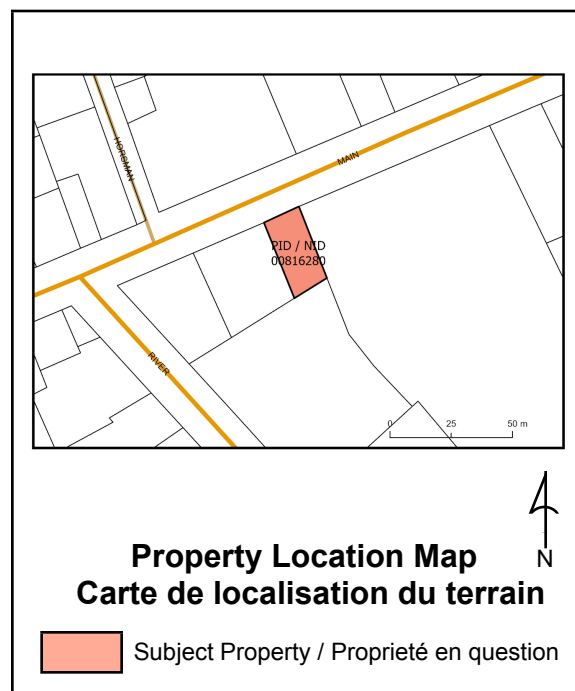
same

Landowner / Propriétaire :

Dwayne & Gisele Mann

Proposal / Demande :

The applicant is proposing to operate a vintage and collectable items retail store from this location. Property is currently zoned Community Use which does not permit retail. Therefore, the applicant is proposing to rezone the property to Village Centre. / *Le demandeur propose d'exploiter un magasin de vente au détail d'objets anciens et de collection à partir de cet endroit. La propriété est actuellement zonée Usage communautaire, ce qui n'autorise pas le commerce de détail. Par conséquent, le demandeur propose de changer le zonage de la propriété en Centre du village.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00816280

Lot Size / Grandeur du lot: 476 sq m (~5,123 sq ft)

Location / Endroit :

3132 Main Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Existing Vacant building (was residential) / *Immeuble vacant existant (était résidentiel)*

Zoning / Zonage :

Community Use

Future Land Use / Usage futur :

Village Centre

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Mixed uses - commercial, church and residential / *Usages mixtes - commercial, église et résidentiel*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Connected to municipal Sewer with a private well (no public water system available in Salisbury) / *Propriété raccordée à l'égout municipal avec un puits privé (pas de réseau public d'eau disponible à*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Main Street

Policies / Politiques

The introduction of the Village Centre in the Municipal Plan, states the Village Centre is the "...focal point for most commercial, business, institutional and cultural activities. A mix of uses within the Village Centre creates diversity, affordability and accessibility for those who desire to locate near the centre, and further provides economic opportunities for business development. Revitalization and business retention in the core are expected to stimulate interest in the cultural and traditional aspects of the Village Centre." / *D'après l'introduction de la section du plan municipal concernant le zonage Centre du village, celui-ci est le point de convergence de la plupart des activités commerciales, institutionnelles et culturelles. La diversité des usages au sein du centre du village crée de la diversité, de l'accessibilité et des prix abordables pour ceux qui souhaitent s'installer à proximité du centre, et offre en outre des possibilités économiques pour le développement des entreprises. La revitalisation et le maintien des entreprises dans le centre devraient stimuler l'intérêt pour les aspects culturels et traditionnels du centre du village.*

As well Policy 4.4.3 states / *La politique 4.4.3 indique également ce qui suit :*

"It is a policy of Council to strengthen the Village Centre by encouraging businesses servicing the local population to locate within this area and by promoting mixed use development which incorporates institutional, commercial and residential land uses, as well as cultural and recreational activities." / *La politique du Conseil consiste à renforcer le centre du village en encourageant les entreprises desservant la population locale à s'installer dans cette zone et en promouvant un développement à usage mixte qui intègre les utilisations institutionnelles, commerciales et résidentielles du sol, ainsi que les activités culturelles et récréatives.*

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

The property is currently zoned Community Use which does not permit retail operations. Therefore the applicant is requesting to change the zoning to Village Centre. The Village Centre Zone lists retail stores as a permitted use (Section 8.1a) of the Zoning By-law) . / *La propriété est actuellement zonée Usage communautaire, ce qui ne permet pas d'y exercer des activités de vente au détail. Le demandeur demande donc de changer le zonage en Centre du village, dont l'un des usages autorisés inclut les magasins de détail (article 8.1a) de l'arrêté de zonage).*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Various municipal staff were consulted during the review including the Clerk, the Manager of Works and Maintenance and the Fire Chief. No concerns were raised regarding the request. / *Divers employés municipaux ont été consultés au cours de l'examen, notamment le greffier, le directeur des travaux et de l'entretien et le chef du Service des incendies. Aucune préoccupation n'a été soulevée en ce qui concerne cette demande.*

Planning and Development Staff of the SERSC were also consulted during the review. / *Le personnel responsable de la planification et du développement au sein de la CSRSE a également été consulté au cours de l'examen.*

Discussion

This property is located in the Village Centre designation of the Municipal Plan. This is the area of the Village where a mixture of uses is encouraged as well as where the Village encourages local businesses to locate. Up until 2015 this property was used as the Salisbury Masonic Temple (an Institutional Use) and was zoned Community Use accordingly. / *Cette propriété est située dans le centre du village désigné par le plan municipal. Il s'agit de la zone du village où un mélange d'utilisations est encouragé, une zone où le village encourage les entreprises locales à s'installer. Jusqu'en 2015, cette propriété accueillait le Salisbury Masonic Temple (un usage institutionnel), c'est pourquoi elle a été zonée Usage communautaire.*

The applicant/property owner has recently purchased the property with the intention of operating a vintage and collectable items retail business from the property. The business would consist of 2 floors of retail space approximately 1,000 sq ft per floor from the existing building that fronts on Main Street. However, to do so the zoning on the property would need to change from Community Use to Village Centre to permit retail use from this location. / *Le demandeur/propriétaire a récemment acheté la propriété avec l'intention d'y exploiter un commerce de détail d'objets anciens et de collection. L'entreprise comprendrait deux étages de surface de vente au détail d'environ 1 000 pieds carrés par étage à partir du bâtiment existant qui donne sur la rue principale. Toutefois, pour ce faire, il faudrait que le zonage de la propriété passe d'Usage communautaire à Centre du village pour permettre l'utilisation de ce lieu à des*

fins commerciales.

The property is located centrally within the Village in close proximity to Fredericton Road. Fredericton Road is the main road leading in from the TransCanada Highway. It too is zoned to allow for neighbourhood commercial activity to occur. The property abuts and shares a driveway with the Salisbury Baptist Church. The property is capable of providing the onsite parking requirements of the Zoning By-law for the change of use. There is also a variety of other commercial land use activities surrounding this property including restaurants, Home Hardware, gas station and a daycare. Under its current zoning the uses of this building are limited. The change to Village Centre will provide a greater range of permitted uses. Given the location of the property in the Village Centre, and the surrounding land uses, a retail store operated from this location will blend in with the surrounding area. / *La propriété est située au centre du village, à proximité immédiate de Fredericton Road, la principale artère menant à la route transcanadienne. Le zonage permet une activité commerciale de proximité. La propriété est attenante à la Salisbury Baptist Church et partage une allée avec cette église. La propriété est en mesure des places de stationnement requises en vertu de l'arrêté de zonage pour permettre un changement d'utilisation. Il y a également diverses autres activités commerciales autour de cette propriété, notamment des restaurants, un détaillant Home Hardware, une station-service et une garderie. En raison du zonage actuel, les utilisations de ce bâtiment sont limitées. Or, le changement de zonage permettrait une plus grande variété d'utilisations autorisées. Compte tenu de l'emplacement de la propriété dans le centre du village et de l'utilisation des terres environnantes, un magasin de détail exploité à partir de cet emplacement s'intégrerait dans la zone environnante.*

The land use change to commercial is supported by the Municipal Plan policies of the Village Centre. / *Le changement d'utilisation en faveur d'une utilisation commerciale est soutenu par les politiques du plan municipal concernant le centre du village.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

"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*

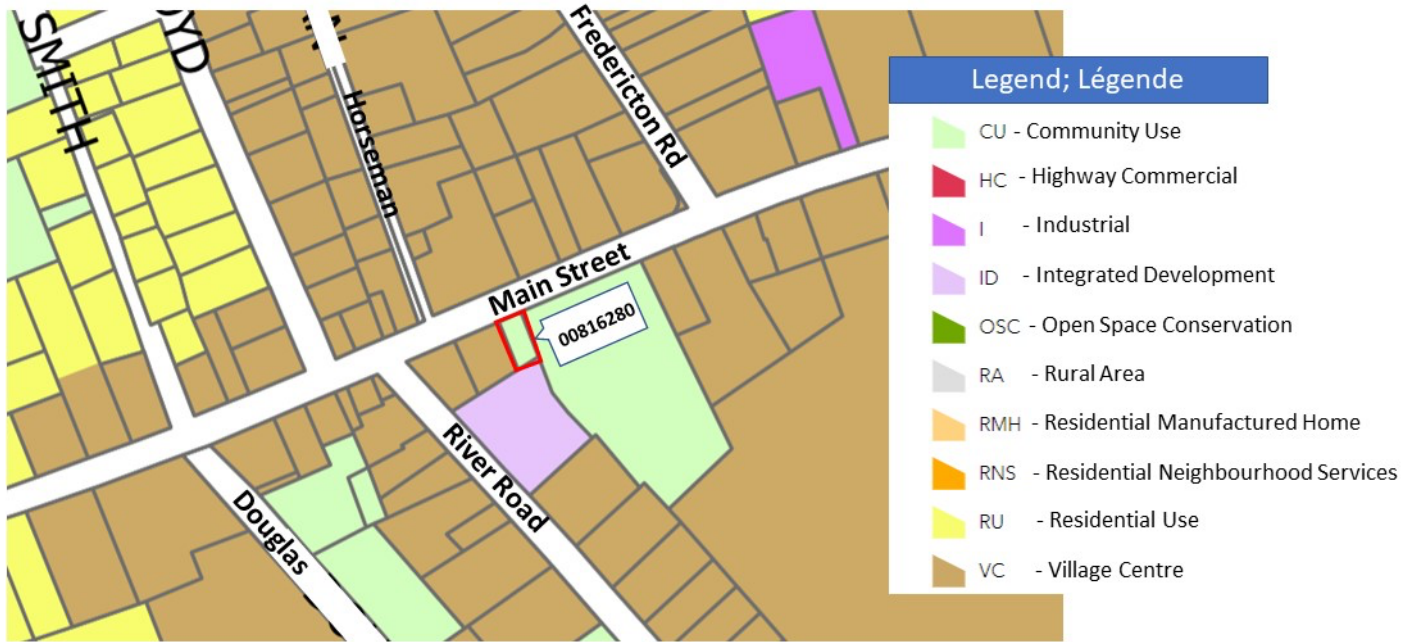
relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...

Recommendation / Recommandation

Staff recommend the proposed rezoning from Community Use to Village Centre as the Village Centre is the area of the Village where commercial activities are directed and it is in keeping with the surrounding neighbourhood. / *Le personnel recommande le changement de zonage proposé (d'usage communautaire à centre du village) puisque le centre du village est la zone du village où sont concentrées les activités commerciales et la propriété visée serait en accord avec 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.*

Zoning map / carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne



Image 2015

Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Aerial map 2 / Carte aérienne 2



Image 2018

Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Site photos / Photos du site



Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701



Across Street

Floor Plans / plan d'étage

