

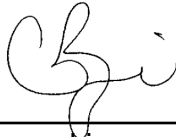
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 25, 2021 / Le mercredi 25 août, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-1749

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

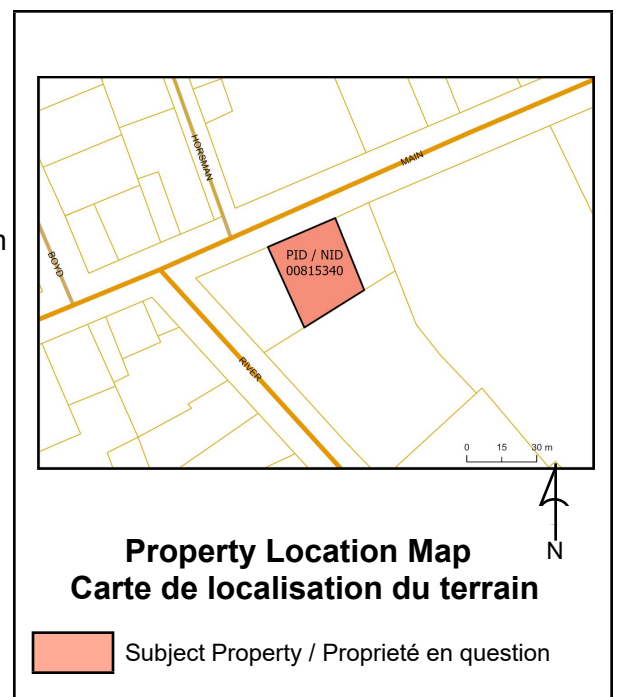
Susan Linkletter

Landowner / Propriétaire :

Susan Linkletter 11953206 Canada Ltd.

Proposal / Demande :

To reduce the minimum number of required parking stalls from 25 to 13 / *À réduire le montant de places de stationnement minimal de 25 à 13.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00815340

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

3134 Main Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Commercial

Zoning / Zonage :

Village Centre (VC)

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

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Village Centre (VC), Community Use (CU), Integrated Development (ID)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer, Water / *Égout, Eau*

Policies / Politiques

Village of Salisbury Municipal Plan No 50

4.4 Village Centre Designation (VC)

Policy

4.4.3 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.*

4.4.5 It is a policy to work with business and community organizations to address existing issues including beautification, signage, business improvement and marketing. / *C'est une politique de collaborer avec les entreprises et les organismes communautaires afin de traiter les problèmes existants, dont l'embellissement, la signalisation, l'amélioration des entreprises et le marketing.*

4.4.6 It is a policy to implement urban design regulations in the Village Centre which highlight its features, sustain its economic viability and encourage pedestrian use. / *C'est une politique d'implémenter les règlements de design urbain qui accentue ses traits, soutient sa durabilité économique et favorise l'usage piéton.*

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

Village of Salisbury Zoning Bylaw No 51

Part 1 - Definitions / Partie 1 - Définitions

Entertainment Use means a commercial use in a building or on a lot which involves entertainment, amusement or relaxation including but not limited to a theatre, tavern, nightclub, or other beverage room, an arcade or amusement centre, including a casino and a pool or billiard hall, but does not include adult entertainment. / *Usage de divertissement signifie un usage commercial dans un bâtiment ou sur un lot qui inclut le divertissement, le loisir ou la détente, y compris, mais non limité à un théâtre, taverne, boîte de nuit ou autre bar, salle de jeux électroniques ou centre de divertissement, incluant un casino et une salle de billard, mais n'inclut pas le divertissement pour adultes.*

Restaurant means a building or part of a building where food is offered for sale or sold to the public primarily for consumption on site but does not, unless otherwise specified, include a drive thru and may be licensed for the sale of alcohol. / *Restaurant signifie un bâtiment ou parti d'un bâtiment dont la nourriture vendue, ou est vendu au public principalement pour la consommation sur place et généralement n'inclut pas, au moins indiqué, un service au volant et peut avoir un permis pour la vente d'alcool.*

Retail Store means a building or part of a building in which goods, wares, merchandise, substances, articles or things are offered for sale directly to the public, and may include minor food processing and packaging in connection with the sale of food products but does not include a heavy equipment sales establishment or an automobile sales establishment. / *Magasin de détail signifie un bâtiment ou parti d'un bâtiment dans lequel les biens, la marchandise, les substances, les articles ou les objets sont offerts en vente directement au public, et peuvent inclure la transformation alimentaire mineure et l'emballage en lien à la vente de produits de nourriture, mais n'incluent pas un lieu de vente de l'équipement lourd ou un établissement de vente d'automobile.*

Service Industry means a use whose primary function is to provide products and services and without limiting the generality of the forgoing, may include a wholesale bakery, an automobile engine and body repair shop, printing establishments, a laundry or cleaning business, professional trades and similar uses. / *Secteur de services signifie un usage dont la fonction*

primaire est de fournir des produits et des services sans limiter la généralité du renoncement peut inclure une boulangerie en gros, un garage de moteur d'automobile ou de réparation, établissement d'imprimerie, entreprise de buanderie ou de nettoyage, commerces professionnels et usages similaires.

Part 3 - General Provisions for All Zones / Partie 3 - Dispositions générales pour toutes les zones

3.12 Parking / 3.12 Stationnement

The following provisions shall apply to all parking requirements: / *Les dispositions suivantes s'appliqueront à toutes les exigences de stationnement :*

- a) no building or structure shall be placed, erected, altered or used unless vehicular offstreet parking spaces are provided and maintained in accordance with the requirements of this section, except where any parking requirement is specifically included elsewhere in this By-law; / *Aucun bâtiment ou structure ne sera placé, érigé, modifié ou utilisé sans que les places de stationnement automobile hors rue soient fournies et entretenus selon les exigences de cet article, sauf quand les exigences de stationnement sont précisées d'être inclus ailleurs dans cet arrêté.*
- b) all parking shall be provided on the same lot as the use for which parking is required; / *Tout stationnement sera fourni sur le même lot que l'usage dont le stationnement est exigé ;*
- c) where a combination of uses are located on a lot, the minimum parking requirements shall be equal to the combined total of the minimum requirements for each use. Where a fraction of a space is required, the number of spaces shall equate to requiring an additional parking space; / *Où une combinaison d'usages sont situés sur un lot, les exigences minimales de stationnement seront égales au total combiné des exigences minimales pour chaque usage. Lorsqu'une fraction d'espace est exigée, le nombre d'espaces a besoin d'une espace de stationnement supplémentaire ;*
- e) off street parking spaces by use, shall be provided as follows: / *Stationnement hors rue par usage, sera fourni comme suit :*
 - Use:** Retail stores, service and personal service shops | **Parking Spaces:** 1 per 36.1 square metres (388.6 square feet) of gross floor area / **Usage :** *magasins de détail, magasins de service et de services personnels* | **Places de stationnement :** *1 pour 36,1 mètres carrés (388,6 pieds carrés) de superficie brute du plancher.*
 - Use:** Restaurants | **Parking Spaces:** 1 per 5 seats / **Usage :** *Restaurants* | **Places de stationnement :** *1 pour 5 sièges*
 - Use:** Any use not specified above | **Parking Spaces:** 1 per 31 square metres (333.4 square feet) of gross floor area / **Usage :** *N'importe quel usage non spécifié ci-dessous* | **Places de stationnement :** *1 pour 31 mètres carrés (333,4 pieds carrés) de superficie brute du plancher.*
- f) where parking space requirements are determined based on floor area in subsection 3.12 / *où les exigences de places de stationnement sont déterminés selon la superficie du plancher dans le paragraphe 3.12*
- e), areas dedicated to storage are excluded from the parking space requirements; / *endroits consacrés à l'entreposage sont exclus des exigences de places de stationnement ;*

Part 8 - Village Centre (VC) Zone / Partie 8 - Zone Centre Village (CV)

8.1 Permitted Uses / 8.1 Usages permis

Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose: / *N'importe terrain, bâtiment ou structure peut être utiliser pour les fins de, et à nulle d'autre fin :*

- a) One or more of the following main uses: / *Un ou plus des usages principaux suivants :*
 - v) retail store or service industry / *magasin de détail ou secteur des services*
 - vi) restaurant including a drive thru / *restaurant incluant le service au volant*
 - xiii) entertainment use / *usage de divertissement*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Application was discussed internally by Staff and circulated to the Village of Salisbury for comments./ *Le personnel a eu une discussion interne à propos de la demande et elle a été distribuée au Village de Salisbury pour des commentaires.*

Discussion

Staff received an application for a change of use to an existing building located at 3134 Main Street. The applicant is proposing to have a café, canning kitchen, indoor farmers market, and event venue in the space. As there are multiple uses, the minimum number of spaces required for each use is totaled together. Therefore, the minimum total number of parking spaces is 25. The applicant was advised of the parking requirements, and provided a site plan indicating that there is only 13 spaces available on the due to the size of the lot. Section 3.12(b) indicates that all parking must be contained on the site of which the use is operating. The applicant was advised of the options to either change the proposed uses of the space to attempt to accommodate the existing parking or to apply for a variance application. / *Le personnel a reçu une demande pour un changement d'usage à un bâtiment existant situé à 3134, rue Main. La requérante propose d'avoir un café, une cuisine de mise en conserve, un marché fermier à l'intérieur et un lieu d'événement dans l'espace. Comme il y a d'espaces multiples, le nombre minimal d'espaces requis pour chaque usage est calculé ensemble. Donc, le nombre total minimum de places de stationnement est 25. La requérante a été avisée des exigences de stationnement, et a été donnée un plan de site indiquant qu'il y a seulement places disponibles à cause de la grandeur du lot L'article 3.12 (b) indique que tout le stationnement sera fourni sur le même lot que l'usage pour lequel le stationnement est requis. La requérante a été avisée des options de soit changer les usages proposés de l'espace afin de soutenir le stationnement existant ou de faire une demande de dérogation.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests: / *Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants :*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

As the site and structure are existing and within the downtown area of the Village, the possibility of expanding the parking lot to accommodate the off street spaces is not a possibility. With the location of the development being in a central area in town, the feasibility that patrons will be parking at other locations and visiting multiple businesses, or using an alternative transportation method, is high. / *Comme le site et le structure existent déjà et sont situés au centre du village, il n'est pas possible d'agrandir le stationnement pour avoir des places en hors du stationnement sur rue. Parce que l'emplacement du développement est dans un endroit central du village, la faisabilité que les patrons vont stationner ailleurs et visiter d'autres entreprises, ou d'utiliser une autre méthode de transportation est élevée.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-elle souhaitable pour le développement de la propriété?

The development is promoting a wide range of uses within the downtown area, which is encouraged as part of the policies listed in the Municipal Plan. As this type of development is desired for the area, this is met. / *Le développement promeut un large éventail d'usages dans le centre-village qui est encouragé dans le cadre des politiques énumérés dans le plan municipal. Comme ce type de développement est souhaitable pour la région, ceci est satisfaite.*

Is it within the general intent of the Zoning By-law? / Est-ce que la demande conforme à l'intention générale de l'arrêté de zonage?

The Zoning Bylaw and Municipal Plan both speak to the desire of promoting mixed use development in Village Commercial zones. As the development aligns with those policies and the location of the development is within the main commercial hub of the Village, and rejecting the proposal due to parking will go against the policies of the Plan, the intent is met. / *L'arrêté de zonage et le plan municipal expriment le désir de faire la promotion d'un usage mixte de développement dans les zones commerciales du village. Comme le développement s'aligne avec ces politiques et l'emplacement du développement est dans le centre principal du Village, et rejeter la proposition ira contre les politiques du plan rural, l'intention est satisfaite.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 60m on Wednesday 11 August 2021 / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 m le mercredi 11 août 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

Variances from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement*

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 :*

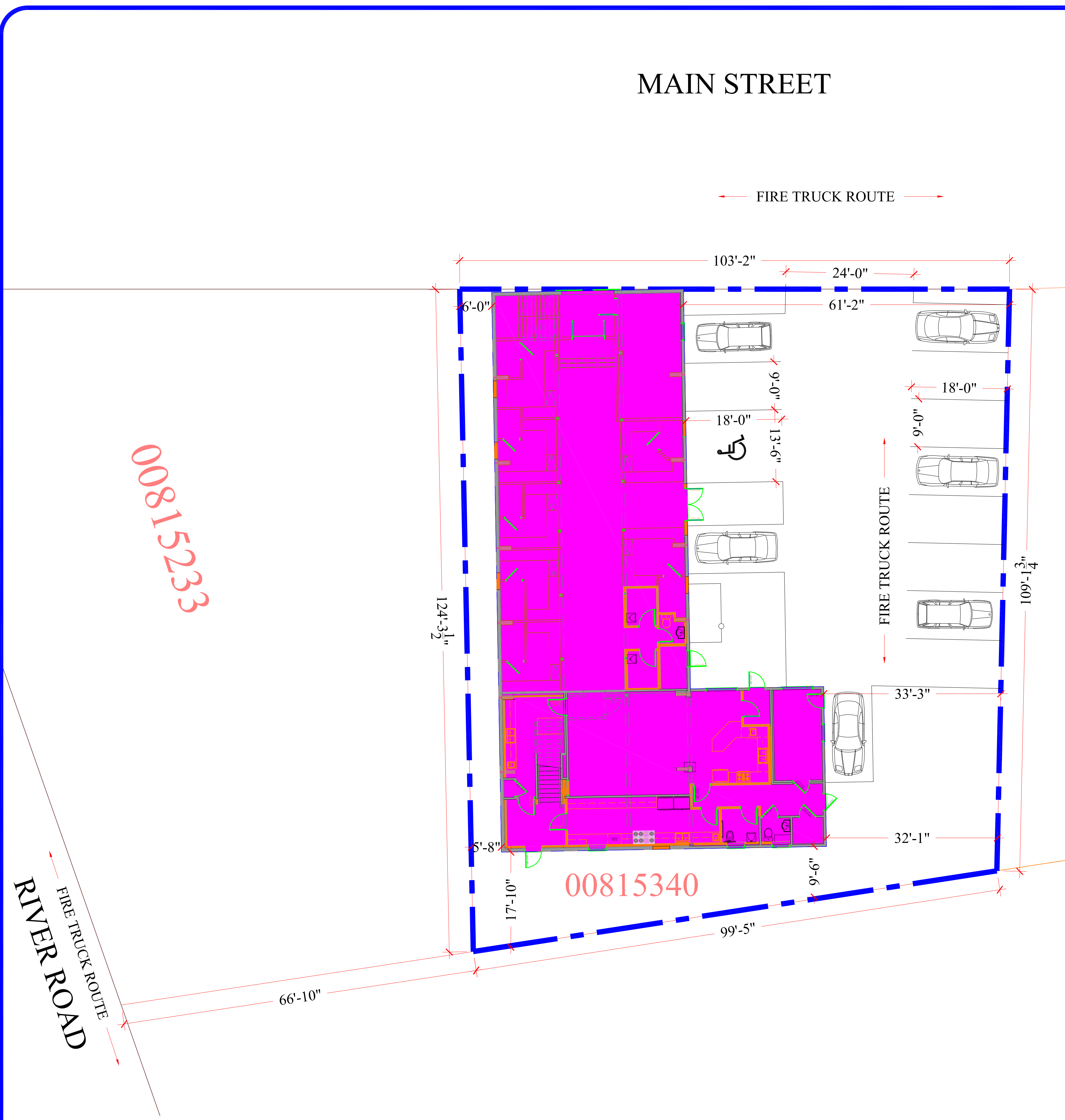
(a) with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone*

(ix) the facilities to be provided and maintained for off-street parking and loading of vehicles, / *les installations à fournir et à entretenir pour le stationnement hors-rue et le chargement des véhicules*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE the variance to reduce the minimum number of required parking spaces from 25 to 13 as the development is desirable for the area and given the location and existing lot conditions, the request is reasonable. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation visant à réduire le nombre de places de stationnement minimal de 25 à 13, car le développement est souhaitable pour la région, et étant donné l'emplacement et les conditions existantes, la demande est raisonnable.*

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.*



1 SITE PLAN
 SP-1 SCALE: 1"=10'-0"



2 KEY PLAN
 SP-1 SCALE: 1"=50'-0"

0	PRELIMINARY		
REV.	DESCRIPTION	BY	DATE
<p>Specializing in Residential & Commercial Designs www.lockhartsdesign.ca PHONE - (906) 333-2202 EMAIL - info@lockhartsdesign.ca</p>			
PROJECT			
3134 SALISBURY			

TITLE			
SITE PLAN			
DESIGNED: B.L.	PLAN No.	REV.	
DRAWN: B.L.			
SCALE: AS NOTED			
DATE: JULY 2020			
	SP-1	0	