

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 28, 2025 / Le mercredi 28 mai, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Approval / Approbations Temporaire

File number / Numéro du fichier 25-0568

From / De :



Jenna Stewart
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de
planification/Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Austin Henderson Town of Salisbury

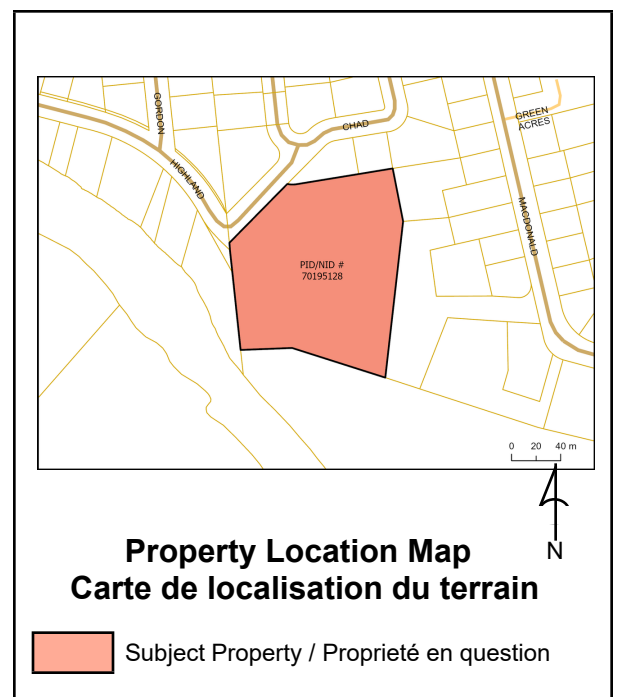
Landowner / Propriétaire :

Town of Salisbury

Proposal / Demande :

Temporary Use Application for a seasonal temporary vending facility in a shipping container for the sale of drinks, including alcohol, and snacks in a Community Use (CU) zone. /

Demande d'usage temporaire pour une installation de vente saisonnière dans un conteneur d'expédition destinée à la vente de boissons (y compris alcoolisées) et de collations dans une zone d'usage communautaire (UC).



Site Information / Information du site

PID / NID: 70195128

Lot Size / Grandeur du lot: 1.81 Hectares

Location / Endroit :

29 Highland Drive, Town of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Park / Parc

Zoning / Zonage :

CU (Community Use) and OSC (Open Space Conservation) / UC (Usage communautaire) et

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

OSC (Open Space Conservation)

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RU (Residential Use) - primarily single dwelling units / UR (usage résidentiel) – principalement des habitations unifamiliales

OSC (Open Space Conservation) / Préservation des espaces ouverts (PEC)

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A / S.O.

Access-Egress / Accès/Sortie :

Highland Drive and Chad Crescent

Policies / Politiques

Municipal Plan / *Plan municipal*

4.9 Open Space Conservation Designation (OSC) / *Désignation de préservation des espaces ouverts (PEC)*

Policy / *Principe*

4.9.1 It is a policy to protect environmentally sensitive areas of the Village by establishing an Open Space Conservation Zone and limiting uses to municipal services, parks, open space and passive recreational uses. / *Il est établi comme principe de protéger des zones environnementales sensibles du village en instaurant une zone de préservation des espaces ouverts et en limitant les usages aux services municipaux, aux parcs, aux espaces ouverts et aux activités récréatives passives.*

4.9.2 It is a policy to work with the public and private sector to promote these areas as an educational and ecotourism destination which promotes and protects its unique environmental system in a sensitive and sustainable manner. / *Il est établi comme principe de travailler avec les secteurs publics et privés pour promouvoir ces zones comme destination éducative et écotouristique, tout en mettant en valeur et en protégeant leur écosystème unique de manière sensible et durable.*

7.4 Recreation and Leisure / *Récréation et loisirs*

The community recognizes the importance of the natural environment and the connection of leisure activities with this asset. According to the National Framework for Recreation, recreation fosters wellbeing of individuals, communities, as well as the built and natural environments. “Quality of Life” can be defined in terms of leisure pursuits and quality active and passive recreational services, all of which enhance the community’s ability to be healthy and attract new residents. Traditional recreational uses, such as playgrounds, parks and organized recreation spaces, continue to meet recreational needs of youth and young families. / *La communauté reconnaît l’importance de l’environnement naturel et le lien entre les activités de loisir et cet atout. Selon le Cadre national pour les loisirs au Canada, les loisirs contribuent au bien-être des individus, des communautés ainsi que des environnements bâtis et naturels. La « qualité de vie » peut être définie par les activités de loisir et par des services récréatifs passifs de qualité, qui renforcent la capacité de la communauté à demeurer en santé et à attirer de nouveaux résidents. Les usages récréatifs traditionnels, comme les terrains de jeu, les parcs, les espaces de loisirs organisés, continuent de répondre aux besoins des jeunes et des jeunes familles.*

Salisbury needs to broaden its recreational assets to meet the active living expectations of an aging population, including those that focus on low impact, passive, outdoor activities, such as bird watching and hiking trails. Recommendations contained within the Southeast Regional Recreation Plan encompass shared recreation asset development with a focus on trails and nature-based assets. When planning for recreational needs, innovation, flexibility and adaptability is required. / *Salisbury nécessite élargir ses installations récréatives afin de répondre aux attentes d’une population vieillissante en matière de mode de vie actif, incluant les attentes centrées sur des activités de plein air, passives et à faible impact, comme l’observation des oiseaux et les sentiers de randonnée. Les recommandations contenues dans le Plan de récréation régional du Sud-Est encouragent le développement d’infrastructures récréatives partagées, en mettant l’accent sur les sentiers et les ressources naturelles. Lors de la planification des besoins en matière de loisirs, il est essentiel de faire preuve d’innovation, de souplesse et d’adaptabilité.*

Policy / *Principe*

7.4.5 It is a policy of Council to capitalize on natural assets by encouraging development of recreation-based businesses and opportunities. / *Il est établi comme principe pour le Conseil de tirer parti des actifs naturels en encourageant le développement des entreprises d’activités axées sur la récréation.*

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

3.9 Vehicles and Vehicle Bodies / Véhicules et carrosseries

a) A motorized vehicle, trailer, travel trailer, motor home, bus, rail car, caboose, container designed for commercial transport and any vehicle drawn, propelled or driven by any kind of power, shall not constitute a dwelling unit, accessory building, nor shall they be used as a commercial building. / *Un véhicule motorisé, une remorque, une roulotte de voyage, une autocaravane, un autobus, un wagon ferroviaire, un fourgon de queue, un conteneur d'expédition, ainsi que tout véhicule tiré, propulsé ou conduit par quelque type de moteur que ce soit, ne peut constituer une unité d'habitation, un bâtiment accessoire ni être utilisé comme bâtiment commercial.*

b) Notwithstanding subsection a), containers designed for commercial transport may be used as accessory buildings only in the Industrial Zone provided that all applicable requirements for accessory buildings and zone standards including those relating to setbacks, buffers and landscaping are respected. / *Nonobstant l'alinéa a), les conteneurs d'expédition peuvent être utilisés comme bâtiments accessoires uniquement dans la zone industrielle, à condition que toutes les exigences applicables en matière de bâtiments accessoires et de normes de zonage, y compris celles relatives aux marges de retrait, zones tampons et aménagement paysager, soient respectées.*

3.10 Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities / Usages temporaires pour la construction et installations saisonnières de vente

b) Temporary vending facilities for the sale of seasonal products such as, but not limited to, outdoor garden centers and ice cream vendors shall be permitted in commercial zones provided that: / *Les installations de vente temporaires destinées à la vente de produits saisonniers, tels que, mais sans s'y limiter à des centres de jardinage extérieurs et des vendeurs de crème glacée, sont autorisées dans les zones commerciales à condition que :*

i) the vending facilities are readily moveable; / *Les installations de vente soient facilement déplaçables ;*

ii) the vendor has obtained the necessary approvals from all relevant government departments; and / *Le vendeur ait obtenu les approbations nécessaires de tous les ministères gouvernementaux compétents ;*

iii) the vending facilities shall be located so that they do not obstruct sight visibility from entering or exiting the property, or be located in the corner sight triangle. / *Les installations de vente soient situées de manière à ne pas bloquer la visibilité à l'entrée ou à la sortie de la propriété ni être situées dans le triangle de visibilité d'un coin de rue.*

PART 13 – COMMUNITY USE (CU) ZONE / PARTIE 13 - ZONE D'USAGE COMMUNAUTAIRE (UC)

13.1 Permitted Uses / Usages permis

Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose: / *Tout terrain, bâtiment ou construction peut être utilisé uniquement aux fins suivantes :*

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

i) public park, playground or recreational uses / *Parc public, terrain de jeu ou usages récréatifs ;*

ii) cultural establishment including a community centre, library and museum / *Établissement culturel, y compris un centre communautaire, une bibliothèque et un musée*

iii) medical & health office / *Cabinet médical ou de santé*

iv) institutional use / *Usage institutionnel*

v) funeral home / *Salon funéraire*

vi) cemetery / *Cimetière*

b) Any accessory building or structure, subject to the requirements of section 3.7, which is incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this subsection. / *Tout bâtiment ou construction accessoire, sous réserve des exigences de l'article 3.7, qui est accessoire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si un tel usage principal est permis en vertu du présent sous-article.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning staff discussed internally. / *Le personnel de la planification a tenu des discussions en interne. This request originates from the Town of Salisbury, they raised no concerns and are supportive. / Cette demande est à l'origine de la ville de Salisbury. Elle n'a exprimé aucune préoccupation et s'est montrée favorable à la demande.*

Discussion

In the Salisbury Zoning By-law, shipping containers are permitted only in the Industrial zone and seasonal vending facilities are permitted in Commercial zones. This proposed temporary use would allow a shipping container to act as a seasonal vending facility for the sale of drinks and snacks at Highland Park which is zoned Community Use (CU). / *Dans le cadre de l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury, les conteneurs d'expédition sont uniquement permis dans la zone industrielle, et les installations de vente saisonnières sont uniquement autorisées dans les zones commerciales. L'usage temporaire proposé permettrait à un conteneur d'expédition de servir d'installation de vente saisonnière pour la vente de boissons et de collations au parc Highland, lequel est situé dans une zone d'usage communautaire (UC).*

Highland Park is zoned Community Use (CU) with a portion zoned OSC (Open Space Conservation) near the Petitcodiac. It is surrounded by Residential Use (RU), which is primarily used for single dwelling units. With the addition of washrooms and the amphitheater, the 2014 Highland Park Revitalization Plan was completed, and the Town is now exploring what the future of Highland Park will look like. / *Le parc Highland est zoné usage communautaire (UC), avec une portion en zone de préservation des espaces ouverts (PEO) près de la rivière Petitcodiac. Il est entouré de terrains à usage résidentiel (UR), principalement occupés par des habitations unifamiliales. Grâce à l'ajout de toilettes et d'un amphithéâtre, le Plan de revitalisation du parc Highland (2014) a été complété, et la Ville explore maintenant ce à quoi pourrait ressembler l'avenir du parc.*

This proposal is a pilot project for the Town of Salisbury which would run from June 1, 2025 to October 31, 2025, following which the container would be removed from the park. The container would be 20ft x 8ft in size, with a designated area outside the container for tables and seating. The container will not be for brewing, but for sale only. There will also be non-alcoholic beverages and snacks offered. Hours of operation would aim to minimize any conflicts with neighbouring uses or other park users. Water consumption will be limited to hand washing only. The container would be connected to the Town's existing water at the park. They would also have a grey water tank, The container would be positioned near the public washroom available at the park, which would allow for customers to utilize that facility. / *Cette proposition constitue un projet pilote pour la Ville de Salisbury, qui se déroulerait du 1er juin 2025 au 31 octobre 2025, après quoi le conteneur serait retiré du parc. Le conteneur mesurerait 20 pieds sur 8 pieds, avec un espace désigné à l'extérieur pour des tables et des sièges. Le conteneur ne servirait pas à la production sur place, mais uniquement à la vente. Des boissons non alcoolisées et des collations seraient également offertes. Les heures d'ouverture seront établies de manière à minimiser les conflits avec les usages avoisinants ou les autres utilisateurs du parc. La consommation d'eau serait limitée au lavage des mains uniquement. Le conteneur serait raccordé au réseau d'eau existant du parc et équipé d'un réservoir pour les eaux grises. Il serait installé à proximité des toilettes publiques, permettant ainsi aux clients d'utiliser ces installations.*

After the end of the season and removal of the seasonal vending facility, the Town plans to evaluate the pilot project. It is intended to help inform future economic development projects and amenities to compliment Highland Park, as well as, inform the discussion around shipping containers in future policies. / *À la fin de la saison, après le retrait de l'installation de vente, la Ville prévoit évaluer le projet pilote. Celui-ci a pour objectif d'éclairer les futurs projets de développement économique et les équipements complémentaires au parc Highland, ainsi que de nourrir la réflexion concernant l'utilisation des conteneurs d'expédition dans de futures politiques municipales.*

According to the Town of Salisbury this project aligns with the Town's Strategic Plan, Economic Development Strategy, and Recreation Master Plan, therefore, the Town is supportive. Additionally, the Town of Salisbury has announced a partnership following the ratification of the agreement last month in relation to this project. / *D'après la ville de Salisbury, ce projet est conforme au Plan stratégique de la ville, la Stratégie de développement économique, ainsi qu'au Plan directeur des loisirs. De ce fait, la Ville appuie le projet. De plus, la Ville de Salisbury a annoncé un partenariat à la suite de la ratification de l'entente le mois dernier, en lien avec ce projet.*

The temporary use would enable the Town to explore and test this approach to shipping containers without having to make any amendments to their Municipal Plan or Zoning By-law. Planning staff believe that due to the nature of the proposal being a pilot project with the intention of considering possible future policies changes and the seasonal nature of the proposal, that the request is reasonable. Furthermore, with the revitalization of Highland Park and the future opportunities it presents, it is believed that this project would be desirable for the Town of Salisbury. Therefore, planning staff are supportive of this temporary use application. / *L'usage temporaire permettrait à la Ville d'explorer et de tester cette approche concernant les conteneurs d'expédition, sans devoir modifier son Plan municipal ou son Arrêté de zonage. Le personnel de la planification estime que, compte tenu de la nature du projet, qui est un projet pilote visant à éclairer d'éventuelles modifications réglementaires, ainsi que de son caractère saisonnier, la demande est raisonnable. Par ailleurs, grâce à la revitalisation du parc Highland et aux possibilités futures qu'il offre, on estime que ce projet serait avantageux pour la Ville de Salisbury. Le personnel de la planification est donc favorable à cette demande d'usage temporaire.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent to property owners within 60m on May 14, 2025. / *Les avis ont été envoyés aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres le 14 mai 2025.*

Legal Authority / Autorité légale

As per the *Community Planning Act* Section 53 (2) (ii), the Town can authorize the Planning Review and Adjustment Committee to consider temporary use applications through their Zoning By-law. / *Conformément à l'article 53(2)(ii) de la Loi sur l'urbanisme, la Ville peut autoriser le Comité de révision de la planification à examiner les demandes d'usage temporaire dans le cadre de son arrêté de zonage.*

Section 2.5 Special Powers of the Planning Review and Adjustment Committee, of the Village of Salisbury Zoning By-law states as follows: / *L'article 2.5: Pouvoirs spéciaux du Comité de révision de la planification, de l'Arrêté de zonage du village de Salisbury, énonce le suivant :*

b) The Planning Review and Adjustment Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit: / *Le Comité de révision de la planification peut, sous réserve des modalités et conditions qu'il juge appropriées :*
i) authorize, for a temporary period not exceeding one (1) year, a development otherwise prohibited by this By-law / *autoriser, pour une période maximale d'un (1) an, un aménagement par ailleurs prohibé par le présent arrêté.*

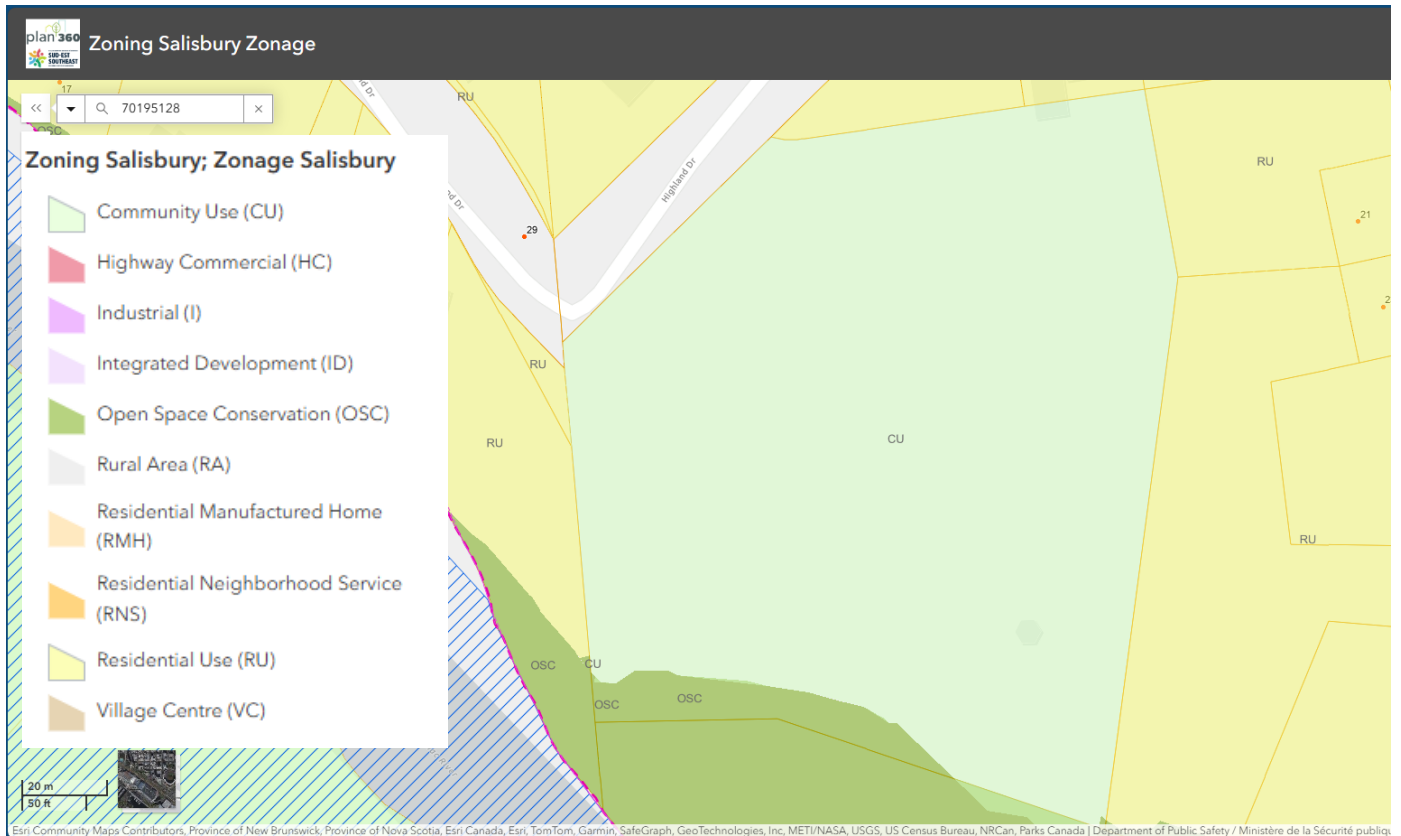
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the temporary use to permit a seasonal temporary vending facility for the sale of drinks, including alcohol, and snacks to operate out of a shipping container within a Community Use zone at 29 Highland Drive (PID#70195128) for up to one year from the date of this approval to allow for the Town of Salisbury to conduct a pilot project. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve l'usage temporaire afin de permettre l'exploitation d'une installation de vente saisonnière pour la vente de boissons, y compris alcoolisées, et de collations à partir d'un conteneur d'expédition situé dans une zone d'usage communautaire au 29, promenade*

Highland (NID 70195128), pour une période maximale d'un an à compter de la date de cette approbation, afin que la Ville de Salisbury puisse mettre en œuvre un projet pilote.

Note: This report was written in_ 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 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



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

Aerial Map / Carte Aérienne



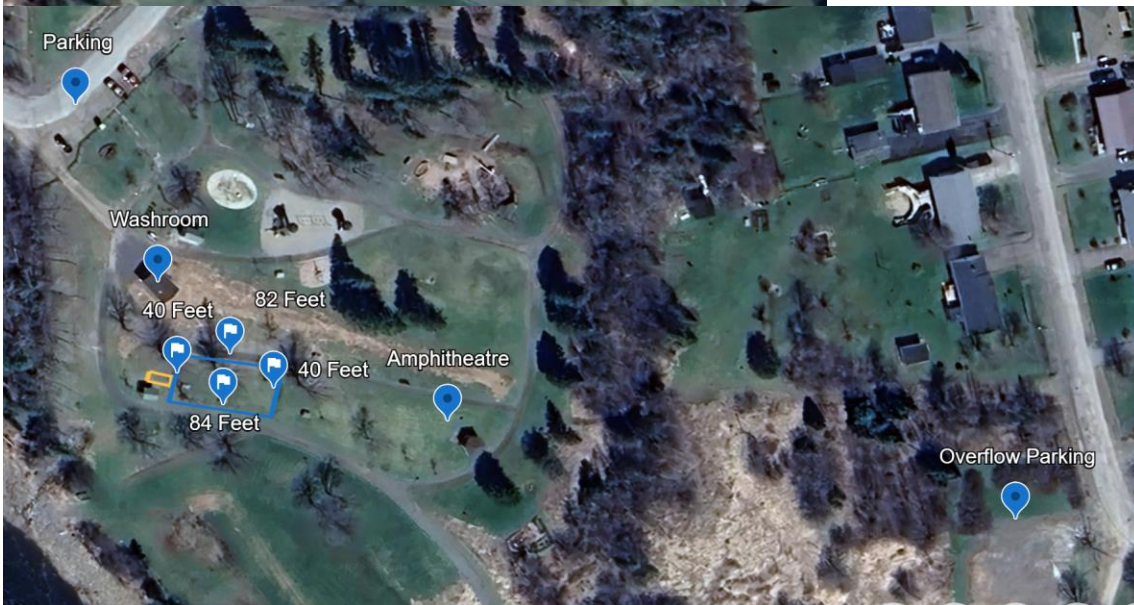
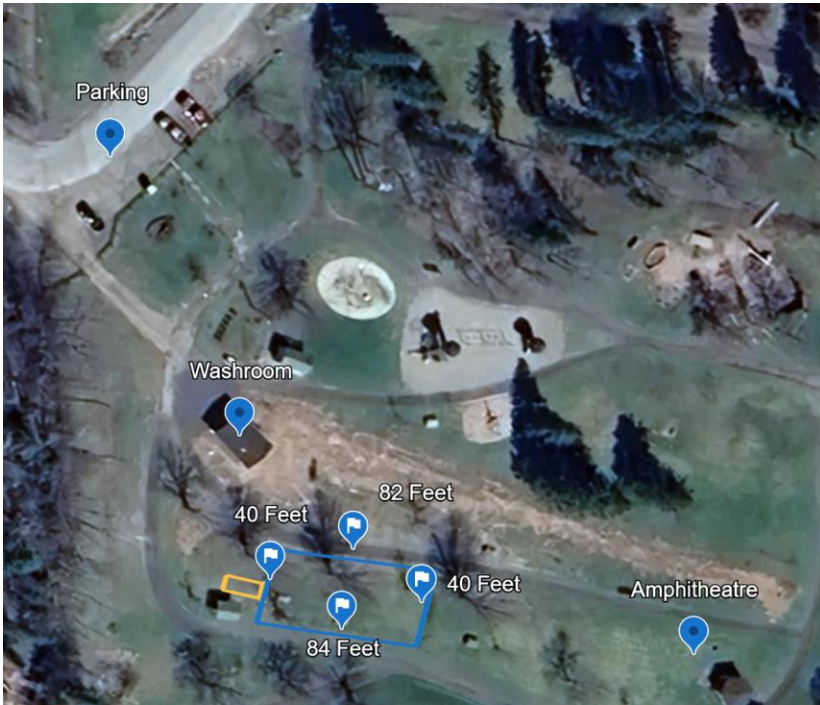
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

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 Localisation



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

Resolution – Salisbury Town Council

During the Regular Council Meeting of April 14, 2025, Salisbury Town Council passed the following motion (Motion No. 25-069):

THAT Council approve the lease agreement between the Town of Salisbury and 765040 NB Ltd., for the purposes of operating a seacan based microbrewery site at Highland Park pursuant to the terms and conditions of the agreement, and authorize the Clerk and Mayor to sign and affix the corporate seal accordingly.

Moved by: Councillor Thorne

Seconded by: Councillor Dykstra

Motion carried unanimously.

I certify that the above resolution is a true copy of a resolution the Council of the Town of Salisbury adopted while in regular session during a Regular Council Meeting on April 14, 2025.

Sincerely,

Dianne Ayles
Clerk/Treasurer

