

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Text Amendment for Shipping Containers as Temporary/Seasonal Vending Facilities in CU zone

**File Number/ Numéro du fichier :** 26-0036

**From / De :**



Jenna Stewart  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



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

---

**General Information / Information générale**

**By-law / Arrêté :**

Town of Salisbury Zoning By-law / *Arrêté de zonage de Salisbury*

**Proposal / Demande :**

Proposed text amendment to permit shipping containers to be permitted as temporary/seasonal vending facilities and for this to be a permitted use in the Community Use zone. / *Modification de texte proposée afin de permettre l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations temporaires ou saisonnières de vente et d'en faire un usage permis dans la zone d'usage communautaire.*

**Policies / Politiques**

The Town of Salisbury Municipal Plan does not specifically reference temporary vending facilities or seasonal operations. However, the following policies in applicable designations provide direction, goals, and objectives. / *Le Plan municipal de Salisbury ne fait pas mention explicite des installations temporaires de vente ou des activités saisonnières. Cependant, les principes suivants, associés aux désignations applicables, fournissent une orientation, des objectifs et des buts.*

Designations can have multiple zones that fall under them such as the Open Space and Conservation (OSC) designation being applied to both OSC zoned areas and some Community Use (CU) zoned areas. In the case of this proposed text amendment, there is CU zoned land (such as Highland Park) that is OSC designated in the Municipal Plan, but the proposed text amendment would only apply to the CU zone and not the OSC zone. / *Une désignation peut s'appliquer à plusieurs zones. Par exemple, la désignation espace ouvert et conservation (EOC) s'applique aux zones EOC ainsi qu'à certaines zones d'usage communautaire. Dans le cas de la présente modification de texte, certains terrains zonés d'usage communautaire (par exemple le parc Highland) sont désignés EOC dans le Plan municipal. Toutefois, la modification proposée s'appliquerait uniquement à la zone d'usage communautaire et non à la zone EOC.*

## **Town of Salisbury Municipal Plan / Plan municipal de la Ville de Salisbury**

### Residential / Résidentiel

4.7.3 It is a policy to deem existing community uses as compatible with the residential designation and zone as Community Use. Future community uses may be permitted in residential zones subject to terms and conditions imposed by the Planning Review and Adjustment Committee. / *Il est établi comme principe de considérer les usages communautaires existants comme compatibles avec la désignation résidentielle et de les zoner usage communautaire. Les usages communautaires futurs peuvent être permis dans les zones résidentielles, sous réserve des modalités et conditions imposés par le Comité de révision de la planification.*

### Open Space and Conservation / Espace ouvert et conservation

4.9.1 It is a policy to protect environmentally sensitive areas of the Town by establishing an Open Space Conservation (OSC) zone and limiting uses to municipal services, parks, open space, conservation, and passive recreational uses. / *Il est établi comme principe de protéger les zones écologiquement sensibles de la Ville en établissant une zone espace ouvert et conservation (EOC) et en limitant les usages aux services municipaux, aux parcs, aux espaces ouverts, à la conservation et aux usages récréatifs passifs.*

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 public et privé afin de promouvoir ces secteurs comme destination éducative et écotouristique, tout en protégeant et en mettant en valeur le système environnemental unique de la municipalité d'une manière sensible et durable.*

### Town Centre / Centre-ville

4.4.3 It is a policy of Council to strengthen the Town 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. / *Il est établi comme principe du Conseil de renforcer le centre-ville en encourageant les entreprises desservant la population locale à s'y établir et en favorisant un aménagement à usage mixte intégrant des usages institutionnels, commerciaux et résidentiels, ainsi que des activités culturelles et récréatives.*

### Commercial / Commercial

4.5.1 It is a policy to designate the area of the Town in the immediate vicinity of the Trans-Canada Highway as Commercial to provide additional land for commercial development to serve a diverse clientele; especially aimed at serving the traveling public. / *Il est établi comme principe de désigner les terrains situés à proximité immédiate de la route Transcanadienne comme commercial afin de prévoir des terrains supplémentaires pour le développement commercial, visant à desservir une clientèle diversifiée, particulièrement le public voyageur.*

Designations can have multiple zones that fall under them such as the Open Space and Conservation (OSC) designation being applied to both OSC zoned areas and some Community. / *Les désignations peuvent comprendre plusieurs zones. Par exemple, la désignation espace ouvert et conservation (EOC) peut s'appliquer aux secteurs zonés EOC ainsi qu'à certaines zones communautaires.*

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

Town of Salisbury Zoning By-law currently states as follows: / *L'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury énonce les points suivants :*

### 3.10 Vehicles and Vehicle Bodies / *Véhicules et caisses de véhicules*

a) A motorized vehicle, trailer, recreational vehicle, bus, rail car, caboose, shipping container 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, un véhicule récréatif, un autobus, un wagon, un fourgon de queue, un conteneur d'expédition ou tout véhicule tiré, propulsé ou mû par quelque source d'énergie que ce soit ne constitue pas une unité d'habitation ni un bâtiment accessoire et ne peut être utilisé comme bâtiment commercial.*

b) Notwithstanding subsection a), shipping containers may be used as accessory buildings in the Rural, Agricultural, Resource Development, Intensive Resource Development, and Industrial Zones, 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'expéditions peuvent être utilisés comme bâtiments accessoires dans les zones rurale, agricole, développement des ressources, développement intensif des ressources et industrielle, pourvu que toutes les exigences applicables aux bâtiments accessoires ainsi que les normes de la zone, notamment celles relatives aux marges de retrait, aux zones tampons et à l'aménagement paysager, soient respectées.*

c) Notwithstanding subsection a), a recreational vehicle may be used for temporary overnight accommodation in a campground. / *Nonobstant l'alinéa a), un véhicule récréatif peut être utilisé à des fins d'hébergement temporaire dans un terrain de camping.*

d) The required front or flankage yard in any residential zone shall not be used for the storage or display of any recreational vehicle. / *La cour avant ou latérale donnant sur rue dans toute zone résidentielle ne peut être utilisée pour l'entreposage ou l'exposition d'un véhicule récréatif.*

### 3.11 Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities / *Usages temporaires liés à la construction et installations de vente saisonnières*

a) Nothing in this By-law shall prevent the use of land or the use or erection of a temporary building or structure which is accessory to construction in progress, such as a work camp or construction camp, mobile sales or rental office, tool or maintenance shed or scaffold, provided that a development permit has been issued and the temporary building or structure is discontinued and removed within 30 days following completion of construction. / *Rien dans le présent arrêté n'a pour effet d'empêcher l'utilisation d'un terrain ou l'installation d'un bâtiment ou d'une construction temporaire accessoire à des travaux de construction en cours, notamment un camp de travail ou de construction, un bureau mobile de vente ou de location, une remise d'outils ou d'entretien ou un échafaudage, pourvu qu'un permis d'aménagement ait été délivré et que le bâtiment ou la construction temporaire soit cessé et retiré dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux.*

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 temporaires de vente de produits saisonniers, notamment les centres de jardinage extérieurs et les vendeurs de crème glacée, sont permises dans les zones commerciales, pourvu que :*

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

ii) the vendor has obtained the necessary approvals from all relevant government

departments; and / *Le vendeur ait obtenu toutes les approbations requises des ministères ou organismes 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 soient situées de manière à ne pas obstruer la visibilité à l'entrée ou à la sortie du terrain et ne soient pas implantées dans le triangle de visibilité d'angle.*

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

Town of Salisbury staff were contacted and they raised no concerns. / *Le personnel de la Ville de Salisbury a été consulté et n'a soulevé aucune préoccupation.*

Plan360 staff discussed internally (both planning and building inspection), and raised no concerns on the condition that the use it clearly stated to be accessory and temporary in nature; that patrons are not permitted to enter a temporary or seasonal vending facility; that food and beverage options are ready-made only; and the imposition on a season of operation that avoids snow loading. / *Le personnel de Plan360 (planification et inspections des bâtiments) a également examiné la proposition et n'a soulevé aucune préoccupation, à condition que : l'usage soit clairement défini comme accessoire et de nature temporaire; les clients ne soient pas autorisés à entrer dans l'installation de vente temporaire ou saisonnière; seuls des aliments et boissons prêts à consommer soient offerts; et la période d'exploitation saisonnière évite les risques à l'accumulation de neige.*

Provincial departments were contacted for comments. At the time of writing this report, Air Sciences, Climate Change, Environmental Impact Assessment, and the Healthy Environment Branch have responded with no comments. / *Les ministères provinciaux ont été consultés aux fins de commentaires. Au moment de la rédaction du présent rapport, la Direction des sciences de l'air, la Direction des changements climatiques, la Direction des études d'impact sur l'environnement et la Direction de l'environnement sain ont répondu ne pas avoir de commentaires.*

#### **Discussion**

Sections 3.10 and 3.11 of the Town of Salisbury Zoning By-law provide the regulations around vehicle bodies (3.10) and temporary construction uses and seasonal vending facilities (3.11). Under the current Zoning By-law, a shipping container is not permitted to be used for a temporary/seasonal vending facility, and these temporary/seasonal vending facilities are only permitted in Commercial Zones. This proposed text amendment looks to permit shipping containers to be used for temporary/seasonal vending facilities and to allow this use in the Community Use zone. / *Les articles 3.10 et 3.11 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury établissent respectivement les dispositions relatives aux véhicules et aux caisses de véhicules (3.10) ainsi qu'aux usages temporaires liés à la construction et aux installations de vente saisonnières (3.11). En vertu de l'Arrêté de zonage actuel, un conteneur d'expédition ne peut pas être utilisé comme installation de vente temporaire ou saisonnière, et ces installations ne sont pas permises que dans les zones commerciales. La présente modification de texte vise à permettre l'utilisation de conteneurs d'expéditions comme installations de vente temporaires ou saisonnières et à autoriser cet usage dans la zone d'usage communautaire.*

This proposed text amendment arises from the Fox in the Park pilot program that the Town ran during the 2025 season, which saw Fox in the Park operate from a shipping container in Highland Park under a lease agreement with the Town and a temporary use approval from the Planning Review and Adjustment Committee. The Town has been engaging residents following this pilot to measure the public's response to the project, as well as the future of Highland Park in general. A memo to the Town of Salisbury Council in November 2025 outlined that in order to permit the Fox in the Park

project on a reoccurring basis a text amendment would be necessary to adjust the Zoning By-law to accommodate this type of structure and use. In response to this, a text amendment has been put forward. / *La présente modification découle du projet pilote « Fox in the Park » mené par la Ville durant la saison 2025. Dans le cadre de ce projet, l'entreprise exploitait un conteneur d'expédition au parc Highland en vertu d'un bail conclu avec la Ville et d'une autorisation d'usage temporaire accordée par le Comité de révision de la planification. À la suite du projet pilote, la Ville a consulté les résidents afin d'évaluer la réponse du public au projet ainsi que la vision à long terme pour le parc Highland. Un mémo présenté au Conseil municipal de Salisbury en novembre 2025 précisait que, pour permettre la poursuite du projet « Fox in the Park » sur une base récurrente, une modification de texte serait nécessaire afin d'adapter l'Arrêté de zonage à ce type de structure et d'usage. En réponse à cette recommandation, la présente modification de texte a été préparée.*

This proposed text amendment would make changes to Section 3.10 to see a notwithstanding subsection added to enable shipping containers to be used as temporary/seasonal vending facilities as per Section 3.11. / *La modification proposée apporterait des changements à l'article 3.10 afin d'y ajouter une disposition nonobstant permettant l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières, conformément à l'article 3.11.*

As well, for Section 3.11 Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities Subsection (b) there would be notable changes and additions. The proposed text amendment would clarify the permitted zones by removing the wording of "commercial zones" and replacing it with the specific zone names to reduce any confusion surrounding the zones where this use would be permitted, including the addition of the Community Use zone. These zones would be the Highway Commercial zone, the Town Centre zone, and the Community Use zone. There would also be the addition of April 1st to October 31st as tangible dates to mark the timeframe of seasonal operations. / *Par ailleurs, des modifications importantes seraient apportées au paragraphe (b) de l'article 3.11 (Usages temporaires liés à la construction et installations de vente saisonnières). La modification proposée préciserait les zones où cet usage est permis en supprimant la mention générale des « zones commerciales » et en la remplaçant par les désignations spécifiques des zones applicables, afin de réduire toute ambiguïté. Les zones visées seraient : la zone commerciale routière; la zone centre-ville; et la zone d'usage communautaire. De plus, la période d'exploitation saisonnière serait définie explicitement du 1er avril au 31 octobre.*

Furthermore, there would also be additional requirements added to the subsection such as that the vending facilities are removed outside of the operating period; that a main use must exist on the property; that approval from the Town is obtained; and that food and beverages, including alcohol, are permitted to be sold provided they are ready-made options. Over and above that, there would be other conditions specifically for when operating from a shipping container such as patrons not be permitted within the facility and that it does not exceed 55 sq m. These requirements are intended to assist in managing how temporary/seasonal vending facilities operate to ensure they remain as temporary/seasonal and accessory. / *De plus, des exigences additionnelles seraient intégrées au paragraphe, notamment : que les installations de vente soient retirées à l'extérieur de la période d'exploitation autorisée; qu'un usage principal soit établi sur le terrain; que l'approbation de la Ville soit obtenue; que les aliments et boissons, y compris les boissons alcoolisées, puissent être vendus à condition qu'ils s'agissent de produits prêts à consommer. En outre, des conditions particulières s'appliqueraient lorsque l'exploitation se fait à partir d'un conteneur d'expédition, notamment : que les clients ne soient pas autorisés à entrer dans l'installation; que la superficie du conteneur ne dépasse pas 55 mètres carrés. Ces exigences visent à encadrer l'exploitation des installations de vente temporaires ou saisonnières afin d'assurer qu'elles demeurent de nature temporaire, saisonnière et accessoire.*

In the opinion of staff, the proposed text amendment would enable the Town of Salisbury to continue

to further results from their pilot project with Fox in the Park; it would balance shipping containers and the Community Use zone being added to the subsection 3.11 (b) with increased requirements; clarifies the zones and the operational season; and is in line with Municipal Plan policies, therefore, staff are supportive. / *De l'avis du personnel, la modification de texte proposée permettrait à la Ville de Salisbury de poursuivre les retombées découlant du projet pilote « Fox in the Park » ; elle assurerait un équilibre entre l'ajout des conteneurs d'expédition et de la zone d'usage communautaire au paragraphe 3.11(b) et l'imposition d'exigences accrues ; elle clarifierait les zones visées ainsi que la période d'exploitation ; et elle serait conforme aux politiques du Plan municipal. Par conséquent, le personnel appuie la modification proposée.*

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

Community Planning Act 2017, c.19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19*

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 respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Salisbury Council the proposed by-law amendment 17-2, an amendment to the Town of Salisbury Zoning By-law No. 17 which proposes to permit shipping containers to be used as temporary/seasonal vending facilities and for it to be a permitted use in the Community Use zone as it would further the results to a pilot project that the Town conducted and is in line with the intent of the Municipal Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Salisbury l'adoption de la modification proposée à l'Arrêté no 17-2, modifiant l'Arrêté de zonage de la Ville de Salisbury no 17, afin de permettre l'utilisation de conteneurs d'expédition comme installations de vente temporaires ou saisonnières et d'autoriser cet usage dans la zone d'usage communautaire, puisqu'elle donnerait suite aux résultats du projet pilote mené par la Ville et qu'elle est conforme à l'intention du Plan municipal.*

**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.

**BY-LAW NO. 17-2**  
**A By-law to Amend By-law No. 17**  
**Town of Salisbury Zoning By-law**

The Council of Salisbury under the authority vested in it by Section 53 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 17, the Town of Salisbury Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 17, the Town of Salisbury Zoning By-law, is amended by the addition of the following subsection to Section 3.10 Vehicles and Vehicle Bodies:
  - e) Notwithstanding subsection a), shipping containers may be used for temporary seasonal vending facilities as per section 3.11 b), provided that all applicable requirements for accessory buildings, temporary vending facilities, and zone standards including those relating to setbacks, buffers, and landscaping are respected.
2. Furthermore, By-law No 17, the Town of Salisbury Zoning By-law, is further amended by repealing Section 3.11. Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities Subsection (b) and REPLACING it with the following:
  - b) Temporary vending facilities for seasonal operations, such as, but not limited to, outdoor garden centers and ice cream vendors shall be permitted in the Town Centre zone, Highway Commercial zone, and the Community Use zone, between April 1st to October 31st provided that:
    - i) the vending facilities are readily moveable and are removed from the property outside the seasonal operating period;
    - ii) a main use shall exist on the property;
    - iii) the vendor has obtained the necessary approvals from all relevant government departments, including obtaining any applicable approvals from the Town;
    - iv) the vending facilities shall be located so that they do not obstruct sight visibility;
    - v) all food and beverages, including alcohol, are permitted to be sold from temporary vending facilities provided they are ready-made options; and
    - vi) when operated from a shipping container:
      - a) patrons shall not be permitted within the temporary vending facility; and
      - b) the shipping container shall not exceed 55 sq. m (592 sq feet).

Read a first time this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2026.

Read a second time this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2026.

Read a third time and passed this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2026.

\_\_\_\_\_  
Mayor

\_\_\_\_\_  
Clerk

### **3.10 Vehicles and Vehicle Bodies**

- a) A motorized vehicle, trailer, recreational vehicle, bus, rail car, caboose, shipping container 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.
- b) Notwithstanding subsection a), shipping containers may be used as accessory buildings in the Rural, Agricultural, Resource Development, Intensive Resource Development, and Industrial Zones, provided that all applicable requirements for accessory buildings and zone standards including those relating to setbacks, buffers and landscaping are respected.
- c) Notwithstanding subsection a), a recreational vehicle may be used for temporary overnight accommodation in a campground.
- d) The required front or flankage yard in any residential zone shall not be used for the storage or display of any recreational vehicle.

### **3.11 Temporary Construction Uses and Seasonal Vending Facilities**

- a) Nothing in this By-law shall prevent the use of land or the use or erection of a temporary building or structure which is accessory to construction in progress, such as a work camp or construction camp, mobile sales or rental office, tool or maintenance shed or scaffold, provided that a development permit has been issued and the temporary building or structure is discontinued and removed within 30 days following completion of construction.
- 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:
  - i) the vending facilities are readily moveable;
  - ii) the vendor has obtained the necessary approvals from all relevant government departments; and
  - 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.