

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 24, 2021 / Le mercredi 24 novembre, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier** 21-2459

**From / De :**



Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

Shawna Petzold Permit World

**Landowner / Propriétaire :**

Scotiabank

**Proposal / Demande :**

To vary the size requirements of a wall sign from 18.6 sq m to 23.11 sq m / *Pour modifier les exigences de taille d'un panneau mural de 18,6 m<sup>2</sup> à 23,11 m<sup>2</sup>*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00964577

**Lot Size / Grandeur du lot:** 800 Sq m

**Location / Endroit :**

22 Bridge Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

**Current Use / Usage présent :**

Commercial

**Zoning / Zonage :**

Mixed Use within the Downtown Business District / *Mixité d'usages dans le centre d'affaires au centre-*

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

Town Centre

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Commercial, institutional and high density residential. / *Commercial, institutionnel, et résidentiel de haute densité.*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Full municipal services are available to this property / *Tous les services municipaux sont disponibles à*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Bridge Street frontage

### **Policies / Politiques**

3.2.1.4 It shall be policy of Council to strengthen the downtown's image as a vibrant centre of the community by encouraging businesses servicing the local population to locate within the Downtown Business District and by promoting mixed use development which incorporates institutional, commercial and residential uses, as well as promoting cultural, artistic, and recreational uses. / *Le Conseil a pour principe de renforcer l'image du centre-ville comme le secteur vibrant de la communauté en encourageant les commerces qui desservent une population locale à se localiser à l'intérieur du centre d'affaires au centre-ville et en promouvant l'aménagement d'une mixité d'usages qui incorpore les usages institutionnels, commerciaux et résidentiels, en plus d'y favoriser les usages culturels, artistiques et récréatifs au sein de celui-ci.*

3.2.1.5 It shall be policy of Council to implement urban design regulations in the Downtown Business District so as to highlight its features, attract new businesses and sustain its economic viability. / *Le Conseil a pour principe d'implémenter les lignes directrices en matière de design urbain dans le centre d'affaires au centre-ville de manière à rehausser leurs caractères, attirer d'autres entreprises et maintenir une viabilité économique.*

3.2.1.6 It is a policy to work with business and community organizations to address existing issues including beautification, signage, business improvement and marketing. / *Il est établi comme politique de travailler en collaboration avec les commerces et les organismes communautaires afin d'aborder tout problème existant incluant l'embellissement, la signalisation, l'amélioration des affaires et le marketing.*

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

The Zoning By-law restricts the number and size of signs for a business. The by-law permits 2 signs per business and sets the maximum size of a wall sign at 18.6 sq m (200 sq ft). / *L'arrêté de zonage limite le numéro et la taille des panneaux d'un commerce. L'arrêté permet deux panneaux par commerce et détermine la taille maximale d'un panneau mural à 18,6 mètres carrés (200 pieds carrés).*

The applicant is proposing 2 signs, however the sign on the facade of the building is 23.11 sq m (248.75) which exceeds the maximum size requirements of the by-law. / *Le requérant propose deux panneaux, cependant le panneau sur la façade du bâtiment est 23,11 mètres carrés (248,75) ce qui dépassent la taille maximale comme décrite dans l'arrêté.*

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

The Manager of Corporate Projects, CAO and Town Engineer were contacted regarding the proposed variance. Comments had not been received at the time of the writing of the report. / *Le gérant des projets d'entreprises, le DPA et l'ingénieur de la Ville ont été contactés concernant la dérogation proposée. Aucun commentaire n'a été reçu lors de la rédaction de ce rapport.*

### **Discussion**

The Scotiabank has been located at 22 Bridge Street for many years and is undergoing rebranding across Canada. As part of the rebranding the current signage on the building is proposed to change. The main sign on the building facade is proposed to change to a sign with a red backer panel that spans the full length of the building. The actual name of the business is to be centered in the wall. The name of the business will be the only part lit, resulting in the backer panel appearing more like a design feature of the building than part of the sign. See attached image showing existing and proposed. / *La Banque Scotia a été située sur 22, rue Bridge, pendant de nombreuses années et subit une initiative de nouvelle image. Conjointement à l'initiative est le changement proposé du panneau actuel sur le bâtiment. Le panneau*

*principal sur la façade du bâtiment est proposé à changer à un panneau avec un panneau en rouge en arrière qui recouvre la longueur totale du bâtiment. Le nom actuel du commerce sera centré dans le mur. Le nom du commerce sera partiellement éclairé. Le panneau arrière semblera une caractéristique de conception du bâtiment au lieu d'une partie du panneau. Veuillez voir les images ci-jointes du panneau existant et du panneau proposé.*

In evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants, ou tests, afin d'évaluer les demandes de dérogations.*

### **1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?**

By definition of sign area, the sign exceeds the maximum size requirements by 4.51 sq m (~48.75 sq ft). The actual advertising content of the sign, the letters, is the only portion which will be lit and is 5.6 sq m. The remainder of the sign will appear more like a design feature (red band) across the facade of the building. If the applicants were to paint a band or place red horizontal siding in this location, it would not be considered part of the sign and we would only calculate the area of the letters. However, in this instance the band is actually part of the physical sign box. As the portion of the sign actually containing advertising content is such a small portion of the sign, the variance is felt to be reasonable in this situation. / *Par définition de l'aire du panneau, le panneau dépasse les exigences maximales de taille par 4,51 mètres carrés (~48,75 pieds carrés). Le contenu publicitaire du panneau, les lettres sont seulement une partie qui sera éclairée et est 5,6 mètres carrés. Le restant du panneau paraîtra plus comme une caractéristique de conception (bande rouge) qui traverse la façade du bâtiment. Si les requérants peindraient une bande ou plaçaient un revêtement horizontal en rouge dans cet emplacement, il ne serait pas considéré en étant parti du panneau. Nous calculerons seulement l'aire des lettres. Cependant, dans cette instance, la bande fait partie du panneau. Comme la partie du panneau qui contient un contenu publicitaire est seulement une petite portion, la dérogation est jugée raisonnable dans cette situation.*

### **2. Is it desirable for the development of the property? / Est-ce désirable pour le développement de la propriété?**

This is one of the few buildings in the Downtown area which has a single occupant. As a result the proposed sign spanning the front of the building will give the appearance that the sign blends well into the facade of the building. Providing the appearance that the red band is more of a design feature of the building with the individual letters being the advertising component. Therefore the variance to the sign requirements is considered desirable for the property. / *Ce bâtiment est l'un des seuls qui sont à occupant unique dans le centre-ville. En résultat, le panneau proposé qui recouvre la façade du bâtiment le fera paraître que le panneau est conforme à la façade du bâtiment. La bande rouge deviendra une caractéristique de conception du bâtiment avec les lettres individuelles comme partie du composant publicitaire. Donc, la dérogation des exigences des enseignes est jugée souhaitable pour la propriété.*

### **3. Is it within the intent of the Plan & Zoning Regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?**

The Municipal Plan policies speaks to the intent of the Town to support and encourage businesses in the Downtown Business District which are directed at serving the local population. As well, it speaks to the importance of beautification and signage in the Town Centre. The Zoning regulation also allows some leniency on signs by incorporating different styles of signage and different calculation methods for area. Staff feel that this variance request is within the intent of the Municipal Plan policies and the general intent of the zoning regulations. / *Les politiques du Plan municipal s'adressent à l'intention de la Ville à soutenir et à encourager les commerces dans le centre d'affaires au centre-ville qui sont dirigés à servir la population locale. De plus, il s'adresse à l'importance de l'embellissement et la signalisation au centre de la Ville. Le règlement de zonage permet aussi une d'indulgence sur des panneaux en incorporant de différents styles de signalisation et de différentes méthodes de calculs pour l'aire. Le personnel est d'avis que cette demande de dérogation est conforme à l'intention des politiques du Plan municipal et dans l'intention générale des règlements de zonage.*

## **Public Notice / Avis public**

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on November 10th, 2021. To date there has been no response from surrounding landowners. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 m de la propriété le 10 novembre 2021. Jusqu'à présent, il n'y avait aucune réponse des propriétaires immobiliers environnants.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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. / *b) 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 : ...*

**(xiii)** the location, dimensions, standards of construction and purposes of advertising signs and bill-boards, / *l'emplacement, les dimensions, les normes de construction et l'objet des panneaux et affiches publicitaires,*

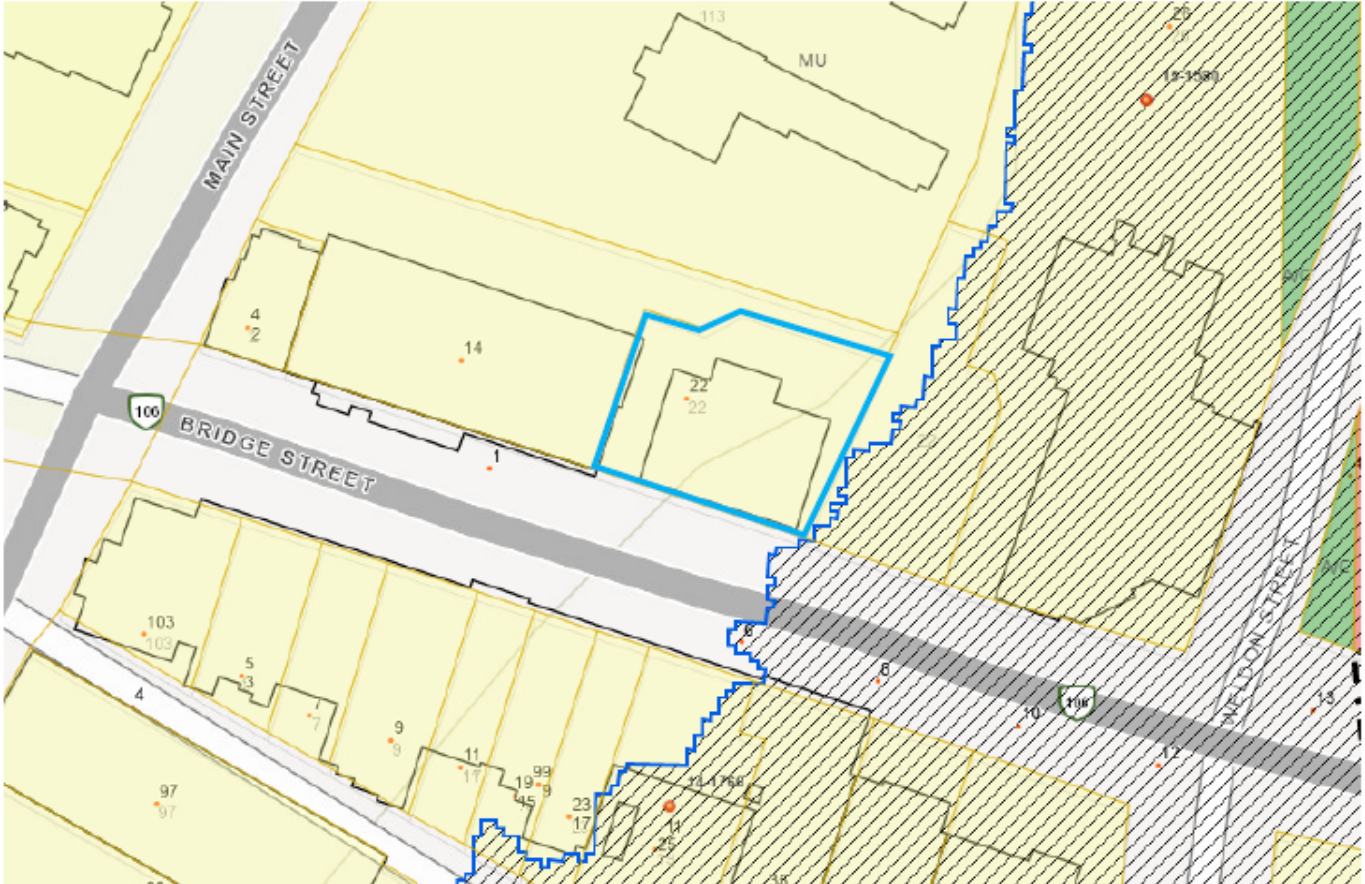
## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the request by Shawna Petzold Permit World on behalf of Scotiabank to vary the size of a sign from 18.6 sq m to 23.11 sq m on the property bearing PID 00964577, and known as civic address 22 Bridge Street, Sackville, be APPROVED as the proposed sign appears to be reasonable and appears to blend with the facade of the building. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification que la demande faite par Shawn Petzold Permit World au nom de Scotiabank, pour modifier la taille d'un panneau de 18,6 mètres carrés à 23,11 mètres carrés sur la propriété portant le NID 00964577 et connue par l'adresse civile 22, rue Bridge, Sackville, soit APPROUVÉE, car le panneau proposé semble à être raisonnable et se conforme à la façade du bâtiment.*

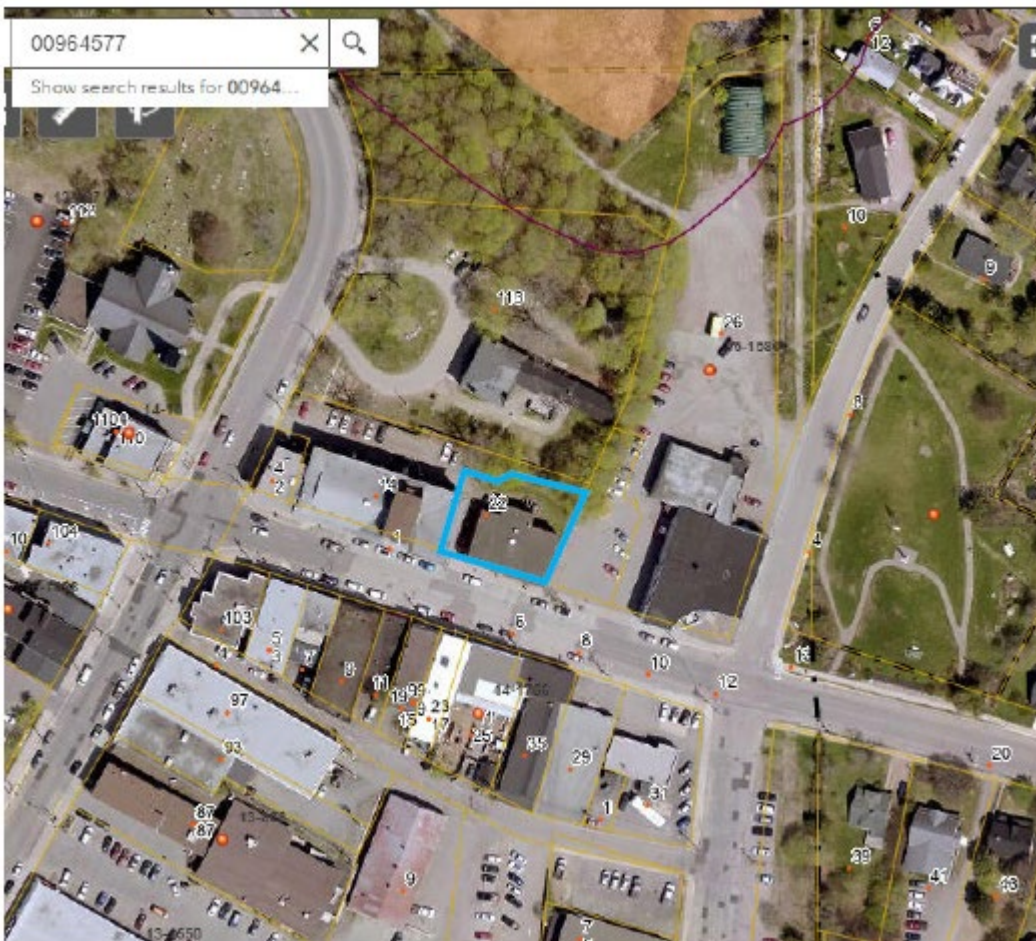
**Note:** This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

Zoning map / carte de zonage

- Mixed Use (MU); Usage mixte (MU)
- Agriculture/Conservation (A/C); Agricole/Conservation (A/C)
- Flood limit



Aerial map / Carte aérienne



**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



Existing



Proposed