

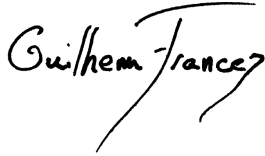
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-0044

From / De :



Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

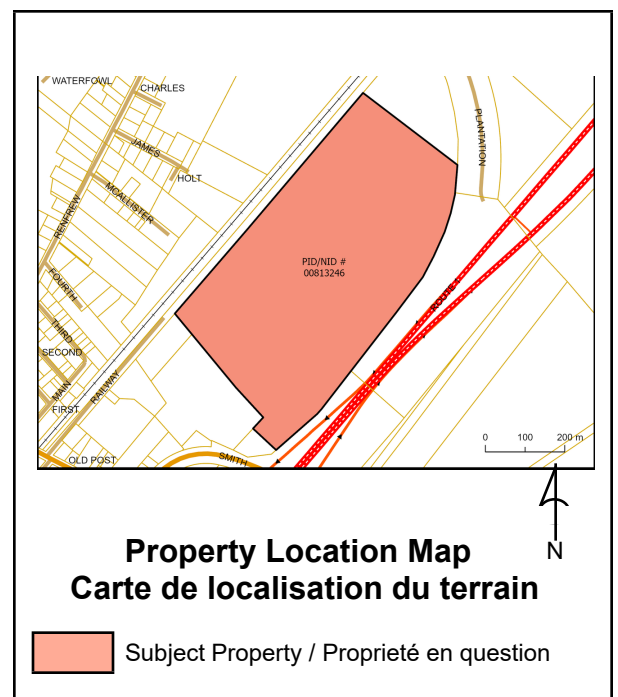
Geneau Signs

Landowner / Propriétaire :

Trevor Burgess Burgess Transportation Services Inc

Proposal / Demande :

Variance request to increase the maximum size of a sign from 10m² to 10.9m² / *Demande variance pour augmenter la taille maximale d'une enseigne de 10 m² à 10,9 m².*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00813246

Lot Size / Grandeur du lot: 322,166.56 m²

Location / Endroit :

, Community of Three Rivers / Communauté de Three Rivers

Current Use / Usage présent :

Industrial

Zoning / Zonage :

Industrial (I)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding zones: General Commercial (GC), Industrial (I), Residential (R) / *Zones environnantes : Commercial général (CG), Industriel (I), Résidentiel (R)*

Surrounding uses: Vacant, forestry, highway, train track, gas station, restaurant. / *Usages environnants : Terrains vacants, foresterie, autoroute, voie ferrée, station-service, restaurant.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Road

Access-Egress / Accès/Sortie :

Smith Street

Policies / Politiques

The rural plan policies are silent on signs / *Les politiques du plan rural reste silencieuse sur les enseignes.*

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

SIGN means any structure, device, light, painting, or other representation or natural object that is used to identify, advertise, or attract attention to any object, place activity, person, institution, organization, firm, group, commodity, profession, enterprise, industry, or business, or which displays or includes any letter, work, model, banner, flag, pennant, insignia, device, or representation used as an announcement, direction, or advertisement, and which is intended to be seen from off the premises or from a parking lot, except any "signs" that are affixed to the inside of a window or glass door. / *ENSEIGNE désigne toute structure, dispositif, éclairage, peinture ou autre représentation, ou tout objet naturel, utilisé pour identifier, annoncer ou attirer l'attention sur un objet, un lieu, une activité, une personne, une institution, une organisation, une entreprise, un groupe, une marchandise, une profession, une activité commerciale, une industrie ou un commerce, ou qui affiche ou comprend toute lettre, mot, modèle, bannière, drapeau, fanion, insigne, dispositif ou représentation utilisé à titre d'annonce, d'indication ou de publicité, et qui est destiné à être visible depuis l'extérieur du terrain ou depuis un stationnement, à l'exception des « enseignes » apposées à l'intérieur d'une fenêtre ou d'une porte vitrée.*

SIGN, FASCIA WALL means a sign, other than a roof sign or projecting sign, which is attached to and supported by a wall of a building. / *ENSEIGNE MURALE (FASCIA) désigne une enseigne, autre qu'une enseigne sur toiture ou une enseigne en saillie, qui est fixée à un mur d'un bâtiment et soutenue par celui-ci.*

SIGN, GROSS SURFACE AREA means the area of the smallest triangle, rectangle, circle or semicircle which can wholly enclose the surface area of all sides of the sign displaying symbols, images, or text. / *SUPERFICIE BRUTE D'ENSEIGNE désigne la superficie du plus petit triangle, rectangle, cercle ou demi-cercle pouvant entièrement contenir la superficie de toutes les faces de l'enseigne affichant des symboles, des images ou du texte.*

3.30 Signs / 3.30 Enseignes

3.30.4 Subject to sub-section 3.30.7, a sign, other than one referred to in sub-section 3.30.3, may be placed, erected, or displayed if the gross surface area of the sign does not exceed the product of the lineal width of the lot on which the building is located, multiplied by one metre to a maximum area of ten square metres in the case of a fascia sign and fourteen square metres in area in the case of a free standing sign. / *3.30.4 Sous réserve du paragraphe 3.30.7, une enseigne, autre que celles visées au paragraphe 3.30.3, peut être installée, érigée ou affichée à condition que la superficie brute de l'enseigne n'excède pas le produit de la largeur linéaire du lot sur lequel est situé le bâtiment, multipliée par un mètre, jusqu'à une superficie maximale de dix mètres carrés dans le cas d'une enseigne murale (fascia) et de quatorze mètres carrés dans le cas d'une enseigne sur socle (autoportante).*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

Staff of Threerivers was consulted regarding this development. They have no concern. / *Le personnel du village de Threerivers a été consulté concernant à ce développement. Ils n'ont pas soumis de préoccupation.*

Discussion

Context / Contexte:

Burgess Transportation has been located at 20 Smith Street for many years and is currently undertaking a rebuild of its 3298 m² truck repair and industrial distribution centre. As part of this redevelopment, changes to the existing building signage are being proposed. / *Burgess Transportation est établie au 20, rue Smith depuis de nombreuses années et procède actuellement à la reconstruction de son centre de réparation de camions et de distribution industrielle de 3298m². Dans le cadre de ce réaménagement, des modifications à l'enseigne du bâtiment sont proposées.*

The subject property, with an area of approximately 32 hectares, is one of the very few large-scale industrial properties within the rural community of Three Rivers. As such, this site presents a unique context. The proposed signage has been designed to ensure visibility from the public realm; in this case, the sign will be visible from both the highway and Smith Road, located approximately 200 metres from the sign. / *La propriété visée, d'une superficie d'environ 32 hectares, constitue l'un des rares sites industriels de grande envergure situés dans la communauté rurale de Three Rivers. À ce titre, le contexte est particulier. La conception des enseignes proposées vise à assurer une visibilité depuis le domaine public; en l'occurrence, l'enseigne sera visible depuis l'autoroute ainsi que depuis la rue Smith, située à environ 200 mètres de l'enseigne.*

Of the five proposed signs, only one requires a variance, as it exceeds the maximum permitted sign area of 10 m² by 0.9 m², resulting in a total area of 10.9 m². The business name will be displayed and illuminated. The sign design is included in the appendix to this report. / *Parmi les cinq enseignes proposées, une seule nécessite l'approbation d'une dérogation, puisqu'elle excède la superficie maximale autorisée de 10 m² de 0,9 m², pour une superficie totale de 10,9 m². Le nom de l'entreprise sera affiché et éclairé. La conception de l'enseigne est incluse à l'annexe du présent rapport.*

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?

Based on the definition of sign area, the proposed sign exceeds the maximum permitted size by 0.9 m² (approximately 9.68 sq. ft.). The maximum sign size is determined using a standard ratio between the surface area of the building façade and the size of the sign. A variance is a planning tool intended to address development needs where a development does not fit the requirement of the rural plan. / *Sur la base de la définition de la superficie d'une enseigne, l'enseigne proposée dépasse la superficie maximale autorisée de 0,9 m² (environ 9,68 pi²). La superficie maximale d'une enseigne est déterminée à l'aide d'un ratio standard entre la surface de la façade du bâtiment et la taille de l'enseigne. Une dérogation est un outil d'urbanisme visant à répondre aux besoins de développement lorsque la conception de l'aménagement ne respectent pas les normes usuelle du plan rural.*

In this case, the sign is located within a recessed portion of the front façade. The section of the façade on which the sign is mounted has an area of approximately 203 m². As a result, the sign represents roughly 5% of that portion of the façade, which is comparable to and in many cases smaller than signage ratios commonly found elsewhere in the Village of Petit-Codiac. the variance is felt to be reasonable in this situation. / *Dans le présent cas, l'enseigne est située dans une partie en retrait de la façade avant. La section de la façade sur laquelle l'enseigne est installée représente une superficie d'environ 203 m². Ainsi, l'enseigne représente approximativement 5% de cette portion de façade, ce qui est comparable, et dans bien des cas inférieur, aux ratios d'enseignes que l'on retrouve ailleurs dans le village de Petit-Codiac. la variance 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 Petit-Codiac that has such a large setback from the

neighbouring street and the highway. As a result, the sign will only be visible from a distance of approximately 200 metres from the highway or Smith Street. The proposed sign is designed to blend well with the village's urban character. Therefore, the requested variance from the sign requirements is considered desirable for the property. / *Il s'agit de l'un des rares bâtiments de Petit-Codiac à bénéficier d'un retrait aussi important par rapport à la rue adjacente et à l'autoroute. Par conséquent, l'enseigne ne sera visible qu'à une distance d'environ 200 m depuis l'autoroute ou la rue Smith. L'enseigne proposée est conçue de manière à bien s'intégrer au caractère urbain du village. Ainsi, la dérogation demandée aux exigences relatives à l'affichage est considérée comme 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 policies and proposals of the Petit-Codiac Rural Plan are silent on signage. Nevertheless, policies related to industrial development express a clear intent to separate industrial uses from the rest of the village. As a result, industrial development has historically been located with generous setbacks from public rights-of-way. Urban design requirements for signage are therefore more appropriately applied to commercial and institutional development within the village core. The proposal respects the intent of the Plan and integrates well into the urban fabric of Petit-Codiac. Staff feel that this variance request is within the general intent of the zoning regulations. / *Les politiques et propositions du Plan rural de Petit-Codiac ne traitent pas spécifiquement de la signalisation. Toutefois, les politiques relatives au développement industriel expriment clairement l'intention de séparer les usages industriels du reste du village. Par conséquent, le développement industriel a historiquement été implanté avec des marges de recul généreuses par rapport aux emprises publiques. Les exigences de design urbain applicables à la signalisation sont donc plus appropriées pour les développements commerciaux et institutionnels situés au cœur du village. La proposition respecte l'intention du Plan et s'intègre bien au tissu urbain de Petit-Codiac. Le personnel est d'avis que la demande de dérogation respecte l'intention générale du règlement de zonage.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on February 11, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 11 Février 2026.*

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 : ...*

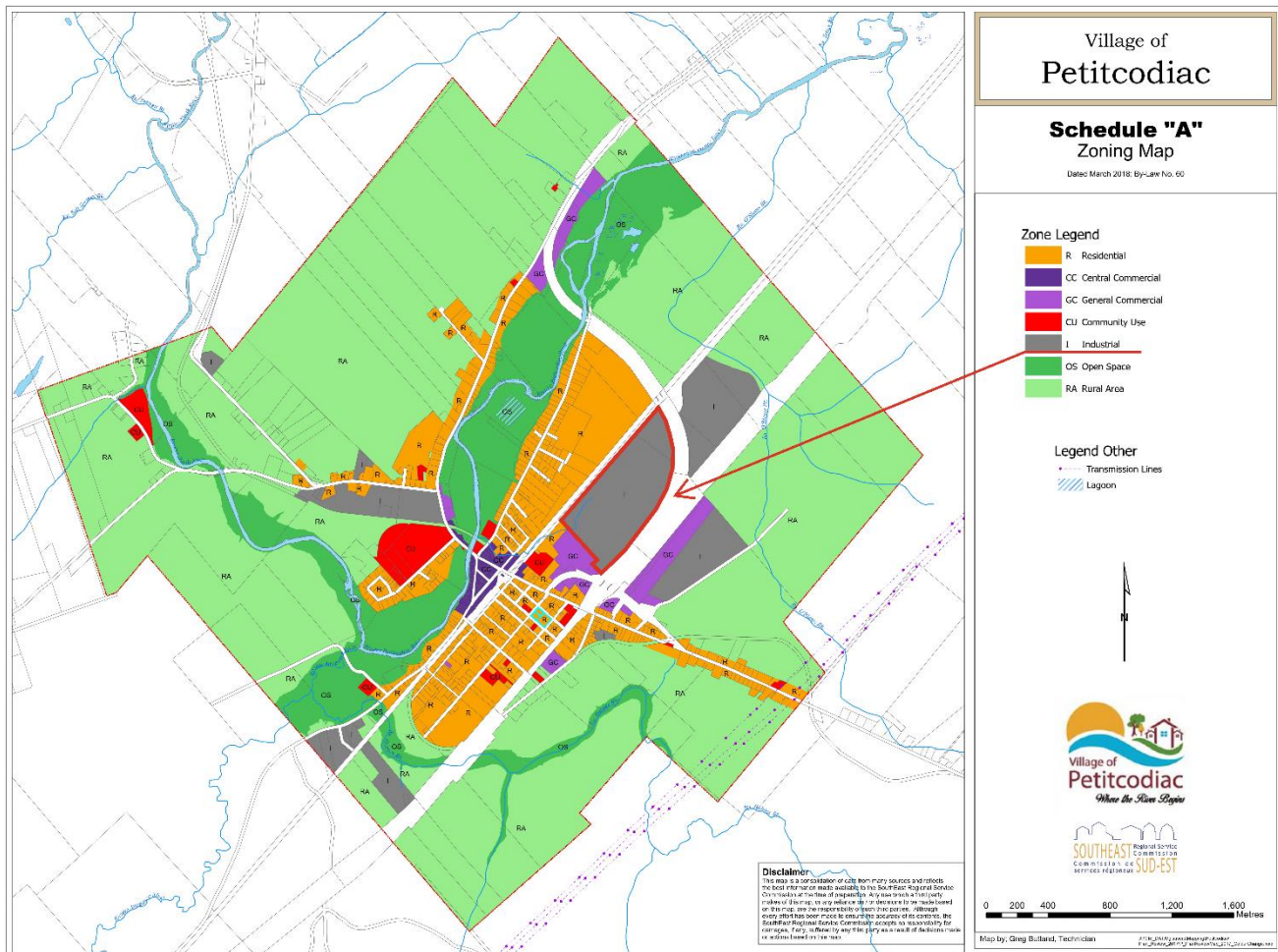
(xiii) the location, dimensions, standards of construction and purposes of advertising signs and billboards, / *l'emplacement, les dimensions, les normes de construction et l'objet des panneaux et affiches publicitaires,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the request by Geneau sign on behalf of Burgess Transportation services to vary the size of a sign from 10 sq m to 10.9 sq m on the property bearing PID 00813246, and known as civic address 20 Smith Street, PetitCodiac, 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 Geneau Sign au nom de Burgess Transportation services, pour modifier la taille d'une enseigne de 10 mètres carrés à 10.9 mètres carrés sur la propriété portant le NID 00813246, et connue par l'adresse civile 20, rue Smith, PetitCodiac, soit APPROUVÉE, car l'enseigne proposé est raisonnable et est 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



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

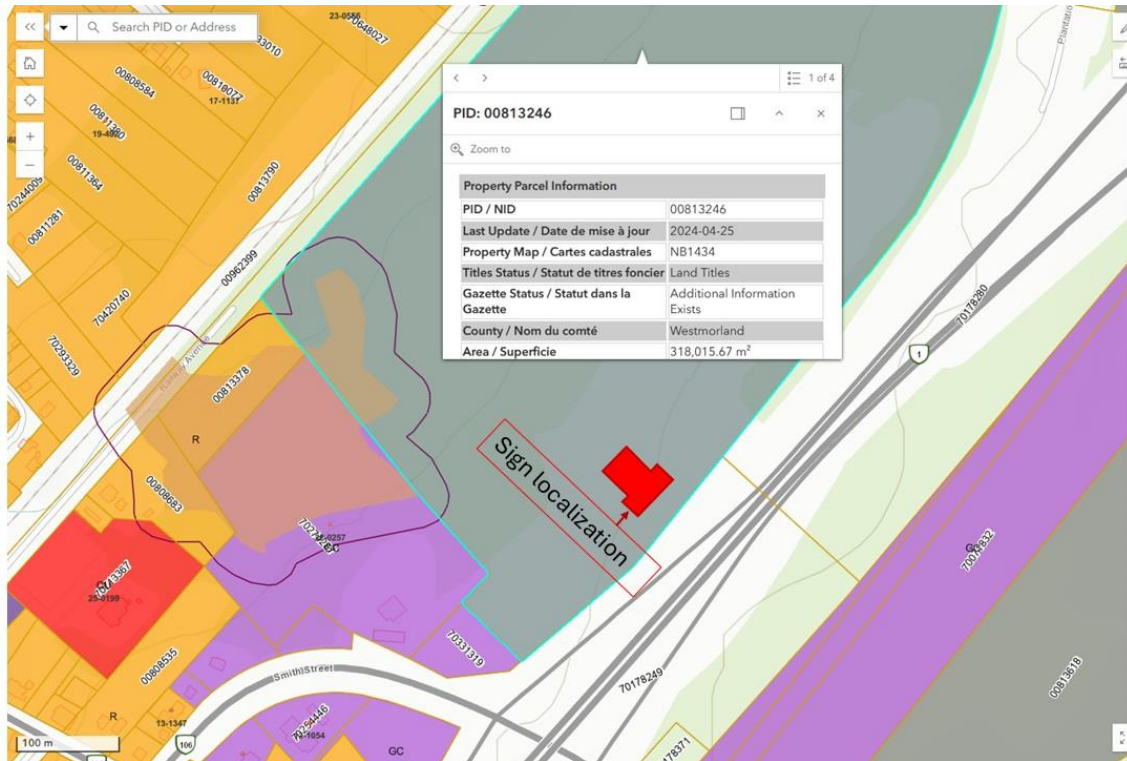
Shediac

815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Site Plan / Plan de Localisation



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Site Photos (jan 18 2026)



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Signs / Enseignes:

PROJECT: **BURGESS TRANSPORTATION SERVICE INC.; FRONT AND HALO CHANNEL LETTER, WO12296**

S2

Front and Halo Lit Channel Letters
(Qty 1)
Main Entrance

Front

Side

Perspective View

COLORS

- Trim caps / Returns - Standard black
- Paint - MP18001 Silverstone Metallic (with 8148) Starckoff/Backer
- Vinyl - 3M Holly Green 3630-76 translucent vinyl
- Vinyl - 3M Lime Green 3630-136 translucent vinyl

SPECIFICATIONS

Face and Halo Lit Channel Letters

- 5" and 3" Deep channel letters
- Standard black 1" trim caps and returns
- 3/16" Translucent polycarbonate faces with translucent vinyl applied
- Clear translucent polycarbonate backers, diffused for halo effect
- 1.5" tall standoffs
- Internal white ES906 LEDs for illumination
- Remote 120V/12V power supplies within 20' of sign

Backer Panel for 3" Channel Letters

- 2" Deep Aluminum Backer
- Painted to match PMS 421C, satin finish
- 1.5" x 1.5" Aluminum angle wall mount frame

INSTALLATION

Mount Method

- Wall mounted channel letters - installed onto existing wall with using 1.5" call standoffs, hardware TBD
- Backer mounted channel letters - installed using aluminum angle wall frame

Power Requirements

- 120V, 20 amp dedicated circuit

Geneau Signs CLIENT: BURGESS TRANSPORTATION SERVICE INC. LOCATION: NB

DATE/VERSION: JAN 06, 2026; VERSION 6.0 PAGE: 02/06

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

PROJECT: BURGESS TRANSPORTATION SERVICE INC.; S/S ILLUMINATED WALL SIGN, WO12296



S4

S2

S/S Illuminated
Wall Signs
Mock-up

**Not necessarily
to scale**

Mock-up Entrance Side



S3

S5

Mock-up Highway Side



BURGESS TRANSPORTATION
SERVICES INC. NB

2025-01-06
JAN 06, 2025; VERSION 6.0 06/06

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701