

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**

Wednesday, January 25, 2021 / Le lundi 25 janvier, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de R1 à R3

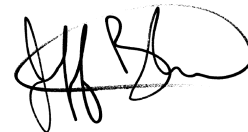
File Number/ Numéro du fichier : 20-2515 & 20-2519

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

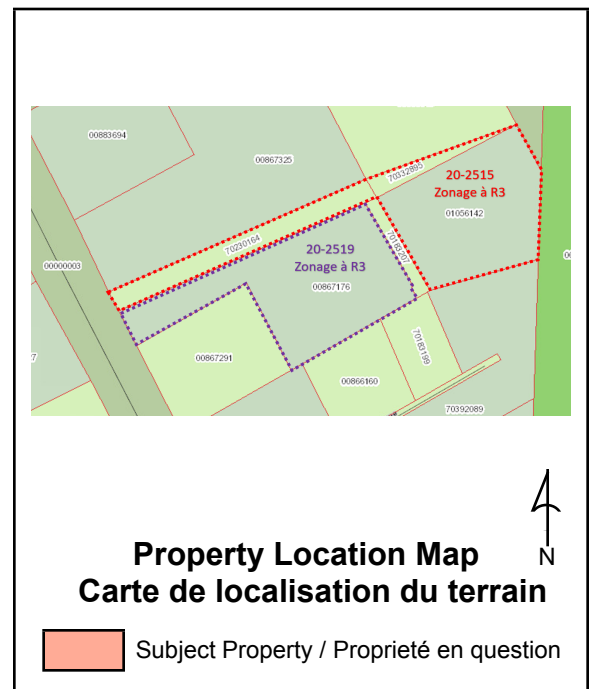
Jacques Laforest

Landowner / Propriétaire :

Marc Girouard

Proposal / Demande :

Rezone from R1 to R3 to permit an 8 unit dwelling / *Rezoner de la zone R1 à R3 pour permettre un bâtiment multifamiliale de 8 unités à deux étages*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01056142, 70332895, 70230164 et 00867176

Lot Size / Grandeur du lot: 2013 mètres carrés et 2400 mètres carrés

Location / Endroit :

promenade Riverside Drive, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

Résidentielle

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1, single family residential / *résidentielle unifamiliale*

Municipal Servicing / Services municipaux:

water and sewer / *Eau et égouts*

Access-Egress / Accès-Sortie :

promenade Riverside Drive

Policies / Politiques

Town of Shediac Municipal Plan / *Plan Municipal de la Ville de Shediac*

3.2.2 Housing and residential boroughs / *L'habitation et les arrondissements résidentiels*

Policies related to housing / *Principes relatifs à l'habitation*

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements*

4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units. / *Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.*

5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

Policies related to residential boroughs / *Principes relatifs aux arrondissements résidentiels*

5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.*

7.5 Scoudouc River Borough / *Arrondissement Rivière Scoudouc*

7.5.1 Development concept: / Concept d'aménagement :

Highway 15 divides the Scoudouc River borough into two sectors. This borough, being mostly residential, has a very unique history. Among other things, you will find the Webster Estate, one of the town's architectural icons and the remains of the Smith quarry, one of the first stone quarries in New Brunswick. / *L'emprise de l'autoroute 15 divise l'arrondissement Rivière Scoudouc en deux secteurs. Cet arrondissement, étant majoritairement résidentiel, jouit d'une histoire qui lui en est unique. En effet, on y retrouve, entre autres, le domaine Webster, une icône architecturale de la ville, en plus des restes de la carrière Smith, une des premières carrières au Nouveau-Brunswick.*

Despite the historical character of some of the residences, there are also buildings from the different construction periods in this borough. In fact, the main centre for residential development lies within this borough. The physical barriers, such as the Scoudouc River, Highway 15 and the old railroad bed encourage sensible developments that will facilitate the permeability and connectivity of the urban framework, both within and without the borough. / *Malgré le caractère historique de certaines résidences, on y retrouve tout de même différentes époques de construction dans cet arrondissement. En effet, les développements actuels représentent l'un des principaux pôles résidentiels de la municipalité. Les barrières physiques telles que la rivière Scoudouc, l'autoroute 15 et l'ancienne voie ferrée incitent des aménagements sensés afin de faciliter la perméabilité et la connectivité de la trame urbaine autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'arrondissement.*

Furthermore, there are several vacant lots that are ideal for new multi-unit dwelling developments. Most of these are adjacent to Riverside Drive and South of Highway 15. To that end, the new residential developments shall result in an urban reinsertion of existing vacant land. Considering distance and infrastructure costs, new developments south of Highway 15 shall have to be set out as medium to high density in order to maximize infrastructure extensions. Finally, the town will endeavour to provide a third interchange off Highway 15 in order to channel traffic to the residential boroughs in this part of town, and also alleviate traffic congestion in the town's main arteries and boroughs. / *De plus, on note plusieurs terrains vacants propices à de nouveaux développements multifamiliaux. Ceux-ci ont pour la plupart une emprise sur la promenade Riverside et se retrouvent au sud de l'autoroute 15. À cet effet, les nouveaux développements résidentiels devront se traduire par une réinsertion urbaine dans les terrains vacants déjà existants. En considérant la distance et les coûts des infrastructures, les nouveaux développements au sud de l'autoroute 15 devront disposer d'une densité moyenne à élevée de manière à maximiser le prolongement des infrastructures. Finalement, la ville demeurera attentive à la nécessité dans le futur à fournir dans le secteur un troisième échangeur sur la Route 15 pour ainsi canaliser le trafic des arrondissements résidentiels de cette partie de la ville et ainsi alléger le trafic sur les artères et arrondissements centraux de la ville.*

7.5.2 Proposals related to the Scoudouc River borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Rivière Scoudouc:

1. It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units. / *Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes.*
2. It is proposed to require that all new development that differs in use or density from what already exists

consider the needs of the neighbourhood or its distinctive features. / *Il est proposé d'exiger que tout nouvel aménagement dont l'usage ou la densité diffère de ce qui est déjà présent soit lié aux besoins ou aux particularités du voisinage.*

3. It is proposed to allow new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework. / *Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine.*

4. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a concentration of people that differs from the density that currently exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que ne soit autorisé un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*

5. It is proposed to maintain a transition zone between the variable densities of residential developments. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.*

8. It is proposed to establish a mechanism that will encourage developers to use existing lots, and to promote the creation of new lots close to those that have already been developed. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et à favoriser la création de nouveaux lots à proximité de ceux aménagés.*

9. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*

10. It is proposed that each neighbourhood unit can access commercial and institutional sectors with very little travel time. / *Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux et institutionnels par des déplacements relativement courts.*

12. It is proposed that all new developments be serviced by the municipal water supply and the sanitary sewer system. / *Il est proposé que tout nouveau développement soit desservi par les services d'eau et d'égouts municipaux.*

14. It is proposed to preserve the borough's tranquility by maximizing the presence of community parks. / *Il est proposé de préserver la quiétude de l'arrondissement en maximisant la présence de parc de voisinage.*

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

Town of Shediac Zoning By Law / Arrêté de zonage de la Ville de Shediac

High Density Residential Zone (R3) / Zone résidentielle à haute densité R3

11.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

a) one of the following main uses: / *de l'un des usages principaux suivants:*

(i) a two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; / *une habitation bi-familiale, jumelée, maison en rangée ou multifamiliale;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally and with the Municipal Operations Director, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Fire Chief / *Le personnel a consulté à l'interne et avec le Directeur des Opérations municipales, la Commission des Égouts Shediac et Banlieue et le chef pompier de la Ville de Shediac*

Municipal Operations Director / Directeur des opérations municipales

Following our discussion, I understand that the access proposed for the 2 rezoning requests (attached) would be a private access that would start from the Riverside Drive to the new parking lot proposed by the developer. This private access would not be maintained by the Town of Shediac and no snow removal service, garbage collection, etc. We questioned the access for the existing house and Jeff confirms that this lot has always been landlocked. /

Suite à notre discussion, je comprends bien que l'accès proposé pour les 2 demandes de rezonage (en attachement) serait un accès privé qui débiterait de la Promenade Riverside jusqu'au nouveau stationnement proposé par le développeur. Cet accès privé ne serait pas entretenu par la ville de Shediac et aucun service de déneigement, collecte de vidange, etc. Nous avons questionné l'accès pour la maison existante et Jeff nous confirme que ce terrain a toujours été landlocked.

Since this is a private development, the water service from Riverside Drive would be private and under the responsibility of the applicant, water service by PID. In discussing with Joey, it would also be necessary for the developer to provide the city and the sewer commission for their file, proof that there is an agreement for a 'private service easement' before a building permit is issued, in order to prevent potential conflicts in the future for the 2 sites that use the same access. / *Puisque c'est un développement privé, le service d'eau à partir de la Promenade Riverside serait privé et sous la responsabilité du requérant, un service d'eau par PID. En discutant avec Joey, il serait aussi nécessaire que le développeur fournisse à la ville et à la commission des égouts pour leur dossier, la preuve qu'il y a une entente pour un 'private service easement' avant qu'un permis de construction soit émis, afin de prévenir des conflits potentiels dans le futur pour les 2 terrains qui utilisent le même accès.*

Reading the preliminary report, the first request refers to "28 Richard Lane" but this is simply for information on what is recorded on Planet, as the proposed development would not use Richard Lane. / *En lisant le rapport préliminaire, la première demande réfère '28 Richard Lane' mais c'est simplement à*

titre d'information sur ce qui est enregistré sur Planet, car le développement proposé n'utiliserait pas Richard Lane.

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des Égouts Shediac et Banlieues

It is possible to connect these apartments to our system. It will require easements. / *Il est possible de brancher ces appartements à notre système. Ça va demander des servitudes.*

Fire Chief / Chef de pompier

The information provided does not allow me to give an opinion on access to the proposed buildings and on access to standpipes. We demand that the building code be respected (see attached for section of the Code) / *L'information fournis ne me permet pas de donner une opinion sur l'accès aux édifices proposés et sur l'accès aux bornes fontaines. Nous exigeons que le code du bâtiment soit respect (voir ci-jointe pour section du Code)*

Discussion

The request is to rezone the lots from R1 to R3 to accommodate two multi-unit buildings with 8 units each (one on PIDs 01056142, 70332895 and 70230164 - file 20-2515 / By-law Z-14-44-36Z and the other on the PID 00867176 - file 20-2519 / Order Z-14-44-37Z). A map of the properties in question is attached to this report. Since the request consists of two different projects on two different properties, staff are treating the request as two rezoning requests. This will make it possible to separate the two projects into different Bylaws, which allows the Council to treat each request separately (that is to say to impose certain conditions on one, but not on the other).

/ La demande est de rezoner les terrains de R1 à R3 pour accommoder deux bâtiments multifamiliaux ayant 8 unités chacun (un sur les NID 01056142, 70332895 et 70230164 – dossier 20-2515/Arrêté Z-14-44-36Z et l'autre sur le NID 00867176 – dossier 20-2519/Arrêté Z-14-44-37Z). Une carte des propriétés en question est ci-jointe à ce rapport. Comme la demande consiste de deux projets différents sur deux propriétés différentes, le personnel traite la demande comme deux demandes de rezonage. Cela permettra de séparer les deux projets dans leur propre arrêté, ce qui permet au Conseil de traiter chaque demande séparément (c'est-à-dire de poser certaines conditions à l'une, mais pas à l'autre.).

The properties are vacant and are located on Riverside Drive south of Route 15. The surrounding neighborhood is a more rural form of development consisting of single-family dwellings and R1 areas. There are existing single family dwellings adjacent to the subject properties. / *Les propriétés sont vacantes et sont situées sur la promenade Riverside au sud de la Route 15. Le quartier environnant est constitué d'une forme de développement plus rural composé d'habitations unifamiliales et de zones R1. Il y a des habitations unifamiliales existantes adjacentes aux propriétés en question.*

The Town of Shediac is one of the fastest growing towns in the province. There is a need for more multi-family housing in the Town to accommodate the growing population. Multi-family homes in different areas of the Town create options for people who want to relocate to Shediac and who may have different

needs. The objective in the Town's Municipal Plan is to promote multi-family residences at medium and high densities in order to meet the diverse needs of the population. / *La Ville de Shediac est une de celles qui agrandissent le plus vite dans la province. Il y a un besoin pour plus de logements multifamiliaux dans la Ville pour accommoder la population en croissance. Les habitations multifamiliales dans de différents secteurs de la Ville créent des options pour les personnes qui souhaitent s'installer à Shediac et qui peuvent avoir des besoins différents. L'objectif dans le plan municipal de la Ville est de promouvoir des résidences multifamiliales à des densités moyennes et hautes afin de satisfaire les besoins divers de la population.*

The Municipal Plan for the Town of Shediac contains the future objective as well as policies and proposals that guide future development in the borough. The long-term goal is to promote the development of infill in the area on vacant lots of medium to high density, but there are also proposals to take into consideration the existing residences while maintaining the integrity of the neighborhood units and to maintain a transition zone between the different densities. The height of the proposed buildings is 2 storeys, with 8 units each. Staff believe the scale of what is being proposed is small enough to meet the intent of the municipal plan. However, staff recommend conditions to ensure that the number of units and height do not exceed what is proposed. / *Le plan municipal de la Ville de Shediac contient l'objectif futur ainsi que des principes et propositions qui guident le développement futur dans l'arrondissement. Le but à long terme est de favoriser le développement de remplissage dans le secteur sur des terrains vacants d'une densité moyenne à élever, mais il existe aussi des propositions pour prendre en considération les résidences existants en maintenant l'intégrité des unités de voisinages et de maintenir une zone de transition entre les densités différentes. La hauteur des bâtiments proposés est de 2 étages, avec 8 unités chacun. Le personnel est d'avis que l'échelle de ce qui est proposé est suffisamment petite pour répondre à l'intention du plan municipal. Cependant, le personnel recommande des conditions pour s'assurer que le nombre d'unités et la hauteur ne dépassent pas ce qui est proposé.*

Access / Accès

The property included in By-Law Z-14-44-37Z has a frontage directly on Riverside Drive, but according to the site plan, the building would face in a direction that would not allow access to this property. Access to both properties would be through PID 70230164, or there is an existing driveway that is within the scope of By-law Z-14-44-36Z. To ensure that each building has proper access, staff recommend that the three properties in By-law Z-14-44-36Z be consolidated and that a right of way agreement recorded on that access ensures passage to the other building in Bylaw Z-14-44-37Z. This will protect homeowners in the future if properties are sold to third parties.

/ *La propriété comprise dans l'Arrêté Z-14-44-37Z a une façade directement sur la promenade Riverside, mais d'après le plan de site, le bâtiment serait orienté dans une direction qui ne permettrait pas d'accès sur cette propriété. L'accès aux deux propriétés serait à travers le NID 70230164, ou il y a une allée existante qui fait partie de la portée de l'Arrêté Z-14-44-36Z. Pour garantir que chaque bâtiment dispose d'un accès approprié, le personnel recommande que les trois propriétés dans l'Arrêté Z-14-44-36Z soient consolidées et qu'un accord de droit de passage enregistré sur cet accès garanti le passage à l'autre propriété dans l'Arrêté Z-14-44-37Z. Ceci va protéger les propriétaires dans le futur si des propriétés sont vendues à de tierces parties.*

There is also an existing single family home on a different property that uses that same existing driveway

as their primary access. This property does not have direct access to Riverside Drive and there does not appear to be a registered document that allows the owner to use the driveway that is used today. The rezoning request will not change this existing situation. / *Il y a aussi une maison unifamiliale existante sur une propriété différente qui utilise cette même allée existante comme leur accès principal. Cette propriété n'a pas d'accès direct à la promenade Riverside et il ne semble pas d'avoir de document enregistré qui permet le propriétaire d'utiliser l'allée qui est utilisée aujourd'hui. La demande de rezonage ne va pas changer cette situation existante.*

Sanitary Sewers / Égouts sanitaires

Staff contacted the Greater Shediac Sewer Commission. The General Director has requested easements for the Riverside Street sewer lines to the buildings. These requirements must be met before issuing a building permit. /

Le personnel a communiqué avec la Commission des égouts Shediac et banlieues. Le Directeur général a demandé pour des servitudes pour les lignes d'égouts de la rue Riverside aux bâtiments. Ces exigences doivent être rencontrées avant l'émission d'un permis de construction.

Additionally, the properties are in a restricted area where existing capacity issues prevent GSSC from giving approvals for more than 50 residential units in total. By the time the rezoning request has been submitted, 36 of these units have already been allocated, leaving 14 units left for the GSSC to approve. Based on consultation with the Town administration, 8 of these units will be allocated for one of the two proposed buildings, but there is not enough capacity for the two buildings. Therefore, the construction of the second building would be subject to future GSSC approval. / *De plus, les propriétés se trouvent dans une zone de restriction où les problèmes de capacité existants empêchent la CESB de donner des approbations pour plus de 50 unités résidentielles en totale. Par le temps que la demande de rezonage a été soumise, 36 de ces unités ont déjà été attribuées, ce qui laisse 14 unités que la CESB va approuver dans cet endroit. D'après une consultation avec l'administration de la Ville, 8 de ces unités seront allouées pour un des deux bâtiments proposés, mais il n'y a pas assez de capacité pour les deux bâtiments. Donc, la construction du deuxième bâtiment serait sujette à une approbation future de la CESB.*

Fire Prevention / La prévention des incendies

Staff also contacted the Town Fire Chief. He confirmed that the development must follow the standards set in the National Building Code. A list that describes the requirements is attached to this report. / Le personnel a aussi communiqué avec le Chef pompier de la Ville. Il a confirmé que le développement doit suivre les normes établies dans le Code national du bâtiment. Une liste qui décrit les exigences est ci-jointe à ce rapport.

Variations / Dérogations

The building in By-law Z-14-44-36Z requires two variances, one to allow parking in the front yard and the other to allow an accessory building in the front yard. The objective of the regulations in the R3 zone is to ensure that the main buildings are close to the street, and that the parking lot and accessory buildings are hidden from public view to promote a pleasing aesthetic and a uniform built form throughout the town. These variances can be dealt with through the rezoning process. Staff are of the opinion that the request for both variances is reasonable because the overall site design ensures that the parking lot and accessory

building would not be visible from the road, as they are located behind the other 8 units in By law Z-14-44-37Z. / *Le bâtiment dans l'Arrêté Z-14-44-36Z exige deux dérogations, un pour permettre le stationnement dans la cour avant et l'autre pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant. L'objectif des règlements dans la zone R3 est de s'assurer que les bâtiments principaux sont proches de la rue, et que le stationnement et les bâtiments accessoires sont cachés de la vue publique afin de promouvoir une esthétique plaisante et une forme bâtie uniforme dans la Ville. Ces dérogations peuvent être traitées à travers du processus de rezonage. Le personnel est de l'avis que la demande pour les deux dérogations sont raisonnables parce que la conception du site globale s'assure que le stationnement et le bâtiment accessoire ne seraient pas visibles du chemin, car ils sont localisés en arrière des autres 8 unités dans l'arrêté Z-14-44-37Z.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 :*

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

Recommendation #1 File 20-2515 / Recommandation #1 Dossier 20-2515

Staff recommend that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend that Council of the Town of Shediac approve the rezoning request from Jacques Laforest, on behalf of Marc Girouard, for the properties located along Riverside Drive in Shediac and bearing the PIDs 01056142, 70332895 and 70230164 to rezone from the low density residential zone R1 to the high density residential zone R3 to accommodate a multi-family building having 8 units, as described in order Z-14-44-36Z , subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le comité de revue et de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Jacques Laforest, au nom de Marc Girouard, pour les propriétés situées le long de la promenade Riverside à Shediac et portant les NID 01056142, 70332895 et 70230164 pour rezoner de la zone résidentielle à faible densité R1 à la zone résidentielle à haute densité R3 pour accommoder un bâtiment multifamilial ayant 8 unités, telles que décrites dans l'arrêté Z-14-44-36Z, sujettes aux conditions suivantes :*

- a) That the maximum number of residential units permitted on the property be limited to 8; / *Que le montant maximum d'unités résidentielles sur la propriété soit limité à 8;*
- b) That the site be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; / *Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation dans l'annexe B;*
- c) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the properties bearing PIDs 70230164, 70332895, and 01056142 be consolidated; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, les propriétés ayant les NID 70230164, 70332895, et 01056142 soient consolidées;*
- d) That notwithstanding Section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-law, parking shall be permitted in the front yard; / *Que nonobstant le paragraphe 11.5 a) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le stationnement serait permis dans la cour avant;*
- e) That notwithstanding Section 11.7.1 b) (i) of the Town of Shediac Zoning By-law, an accessory building will be permitted in the front yard; / *Que nonobstant le paragraphe 11.7.1 b) (i) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, un bâtiment accessoire serait permis dans la cour avant;*
- f) That an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be received prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'une approbation de la Commission des égouts Shediac et banlieue soit reçue avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- g) That the project be consistent with the firefighting provisions in the National Building Code. / *Que le projet soit conforme avec les provisions de la lutte contre les incendies dans le Code national du bâtiment.*

Recommendation #1 File 20-2519 / Recommandation #2 Dossier 20-2519

Staff recommend that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee recommend that Council of the Town of Shediac approve the rezoning request from Jacques Laforest, on behalf of Marc Girouard, for the properties located along Riverside Drive in Shediac and bearing the PID 00867176 to rezone from the low density residential zone R1 to the high density residential zone R3 to accommodate a multi-family building having 8 units, as described in by-law Z-14-44-37Z, subject to conditions following: / *Le personnel recommande que le comité de revue et de la planification Shediac recommande au Conseil de la Ville de Shediac d'approuver la demande de rezonage de Jacques Laforest, au nom de Marc Girouard, pour les propriétés situées le long de la promenade Riverside à Shediac et portant le NID 00867176 pour rezoner de la zone résidentielle à faible densité R1 à la zone résidentielle à haute densité R3 pour accommoder un bâtiment multifamilial ayant 8 unités, telles que décrites dans l'arrêté Z-14-44-37Z, sujettes aux conditions suivantes :*

- a) That the maximum number of residential units permitted on the property be limited to 8; / *Que le montant maximum d'unités résidentielles sur la propriété soit limité à 8;*
- b) That the site be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; / *Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site et les dessins*

d'élévation dans l'annexe B;

c) That an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be received prior to the issuance of a building and/or development permit;/ *Qu'une approbation de la Commission des égouts Shediac et banlieue soit reçue avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

d) That a registered right-of-way agreement providing for access on PID 70230164 be provided prior to the issuance of a building and/or development permit;/ *Qu'un accord de droit de passage enregistré qui permet l'accès sur le NID 70230164 soit fourni avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

e) That the project be consistent with the firefighting provisions in the National Building Code. / *Que le projet soit conforme avec les provisions de la lutte contre les incendies dans le Code national du bâtiment.*

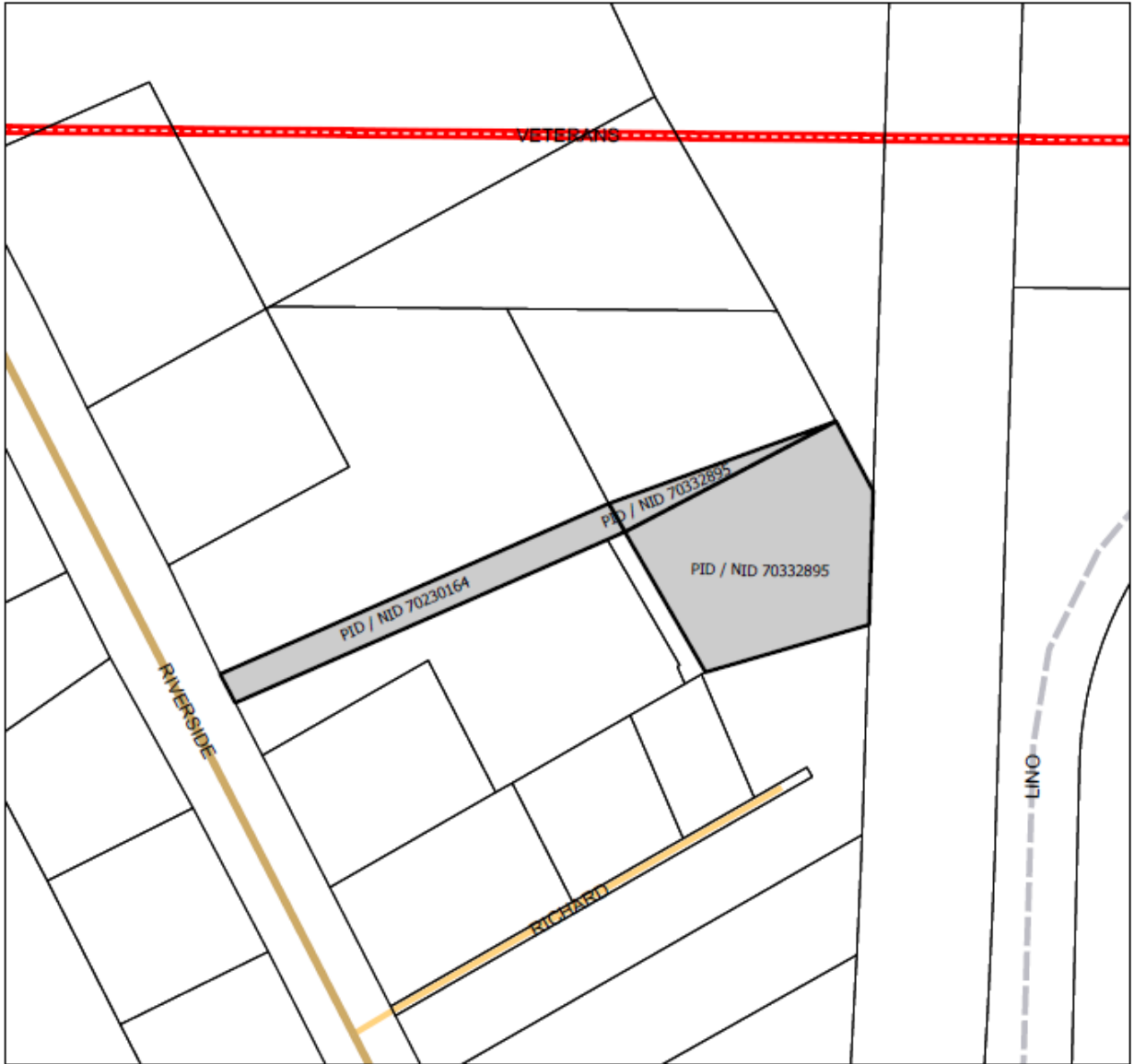
Note: This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

<p style="text-align: center;">BY-LAW NO. Z-14-44-36Z</p> <p style="text-align: center;">A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the Community Planning Act, makes as follows:</p> <p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schedule A entitled “Town of Shediac Zoning Map” whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A-36. <p>FIRST READING (by title) this th day of , 2021.</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety) this th day of , 2021.</p> <p>THIRD READING (by title) and ENACTMENT this th day of , 2021.</p>	<p style="text-align: center;">ARRÊTÉ NO. Z-14-44-36Z</p> <p style="text-align: center;">Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</p> <p>En vertu des pouvoirs que lui confère la <i>Loi sur l’urbanisme</i>, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :</p> <p>L’Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l’Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d’enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014 est modifié comme suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L’annexe A intitulé « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l’Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d’annexe A-36. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le jour de 2021.</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le jour de 2021</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre) le jour de 2021</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>


Schedule A-36 / Annexe A-36

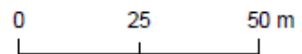
Riverside Drive Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 12/1/2020



Legend

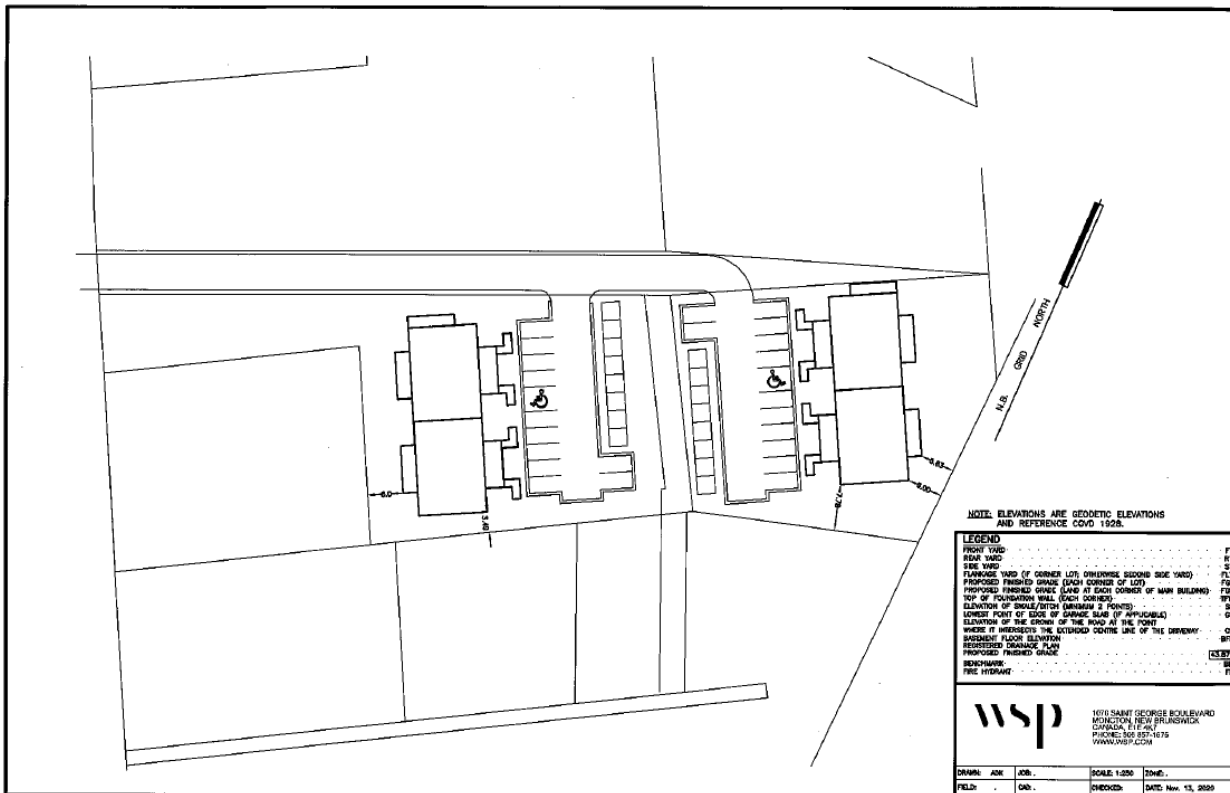
-  Rezone to R3 to permit an 8 unit dwelling
Rezoner à R3 afin d'accueillir une habitation multifamiliale ayant 8 unités



<p style="text-align: center;">RESOLUTION ADOPTED PURSUANT TO SECTION 59 OF THE <i>COMMUNITY PLANNING ACT</i></p> <p>WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Jacques Laforest to rezone the properties located on Riverside Drive, bearing identification numbers 70230164, 70332895, and 01056142 in the Town of Shediac from the Low Density Residential (R1) Zone to the High Density Residential (R3) Zone to permit an 8 unit dwelling;</p> <p>BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-36Z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions: <ol style="list-style-type: none"> a) That the maximum number of residential units permitted on the property be limited to 8; b) That the site be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B; c) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the properties bearing PIDs 70230164, 70332895, and 01056142 be consolidated; d) That notwithstanding Section 11.5 a) of the Town of Shediac Zoning By-law, parking shall be permitted in the front yard; e) That notwithstanding Section 11.7.1 b) (i) of the Town of Shediac Zoning By-law, an 	<p style="text-align: center;">RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA <i>LOI SUR L'URBANISME</i></p> <p>ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Jacques Laforest pour les propriétés situées sur la promenade Riverside et portant les numéros d'identification 70230164, 70332895, et 01056142 dans la Ville de Shediac, pour rezoner de la zone résidentielle à faible densité (R1) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre une habitation multifamiliale ayant 8 unités;</p> <p>IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-36Z :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes : <ol style="list-style-type: none"> a) Que le montant maximum d'unités résidentielles sur la propriété soit limité à 8; b) Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation dans l'annexe B; c) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, les propriétés ayant les NID 70230164, 70332895, et 01056142 soient consolidées; d) Que nonobstant le paragraphe 11.5 a) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, le stationnement serait permis dans la cour avant; e) Que nonobstant le paragraphe 11.7.1 b) (i) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, un bâtiment accessoire serait permis dans la cour avant;
--	--

<p>accessory building will be permitted in the front yard;</p> <p>f) That an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be received prior to the issuance of a building and/or development permit;</p> <p>g) That the project be consistent with the firefighting provisions in the National Building Code.</p> <p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the High Density Residential Zone (R3) shall apply mutatis mutandis.</p>	<p>f) Qu'une approbation de la Commission des égouts Shediac et banlieue soit reçue avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;</p> <p>g) Que le projet soit conforme avec les provisions de la lutte contre les incendies dans le Code national du bâtiment.</p> <p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>

Schedule B / Annexe B



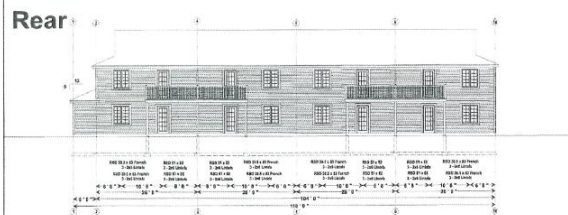
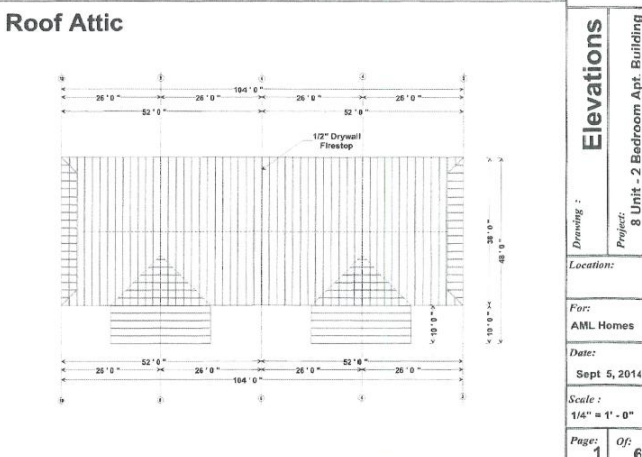
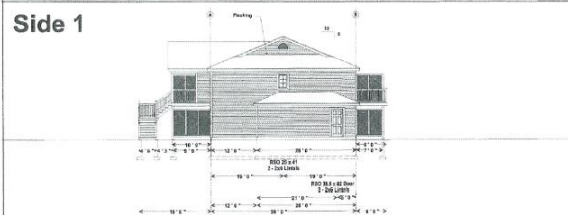
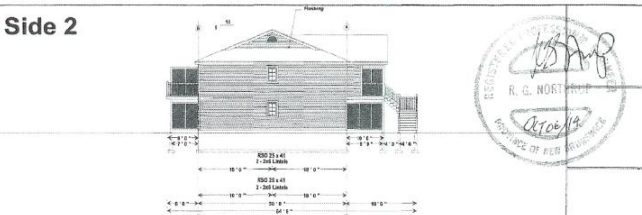
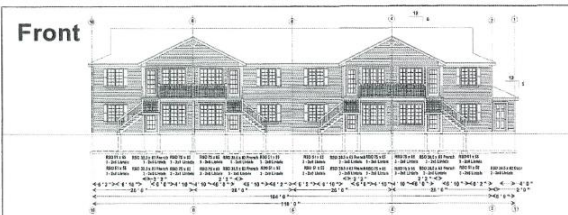
NOTE: ELEVATIONS ARE GEODETIC ELEVATIONS AND REFERENCE COVD 1928.

LEGEND

FRONT YARD	FT
REAR YARD	FT
SIDE YARD	FT
FLYING YARD (IF CORNER LOT), OTHERWISE SECOND SIDE YARD	FT
PROPOSED FINISHED GRADE (AND CORNER OF LOT)	FT
PROPOSED FINISHED GRADE (AND AS EXIST CORNER OF MAIN BUILDING)	FT
TOP OF FOUNDATION WALL (AND CORNER)	FT
ELEVATION OF SLOPE (WITHIN 2 POINTS)	FT
MINOR POINT OF SLOPE (WHEN SIDE OF APPROXIMATE)	FT
ELEVATION OF THE BOTTOM OF THE ROAD AT THE POINT	FT
WHERE IT INTERSECTS THE EXTENDED CENTRE LINE OF THE DRIVEWAY	FT
BASEMENT FLOOR ELEVATION	FT
REGISTERED FINISHED FLOOR	FT
PROPOSED FINISHED GRADE	FT
CLBY	FT
BSM	FT
FT	FT

wsp 1010 SAINT GEORGE BOULEVARD
MONCTON, NEW BRUNSWICK
CANADA, E1E 4G1
PHONE: 506-857-1675
WWW.WSP.COM

DRAWN: AMK	CHK:	SCALE: 1/8" = 1'-0"	DATE:
FIELD:	CHK:	CHECKED:	DATE: Nov. 13, 2009



Elevations

Drawing: 8 Unit - 2 Bedroom Apt. Building

Project: 8 Unit - 2 Bedroom Apt. Building

Location:

For: AML Homes

Date: Sept 5, 2014

Scale: 1/4" = 1' - 0"

Pages: 1 of 6

All dimensions and quantities must be verified before construction as well as building code and structural compliance.

<p style="text-align: center;">BY-LAW NO. Z-14-44-37Z</p> <p style="text-align: center;">A by-law amending Zoning By-law #Z-14-44 of the Town of Shediac</p> <p>The Council of the Town of Shediac under the authority vested in it by the Community Planning Act, makes as follows:</p> <p>The Town of Shediac Zoning By-Law, being By-Law Number Z-14-44, enacted on the 28th day of April 2014 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 33795973 on May 23, 2014, is hereby amended as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schedule A entitled “Town of Shediac Zoning Map” whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule A-37. <p>FIRST READING (by title) this th day of , 2021.</p> <p>SECOND READING (by title and in its Entirety) this th day of , 2021.</p> <p>THIRD READING (by title) and ENACTMENT this th day of , 2021.</p>	<p style="text-align: center;">ARRÊTÉ NO. Z-14-44-37Z</p> <p style="text-align: center;">Un arrêté modifiant l’Arrêté de zonage #Z-14-44 de la Ville de Shediac</p> <p>En vertu des pouvoirs que lui confère la <i>Loi sur l’urbanisme</i>, le conseil municipal de Shediac, prend ce qui suit :</p> <p>L’Arrêté de zonage de la Ville de Shediac, soit l’Arrêté Z-14-44, édicté le 28 avril 2014 et déposé au bureau d’enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 33795973, le 23 mai 2014 est modifié comme suit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L’annexe A intitulé « Carte de zonage de la Ville de Shediac » et mentionnée dans le corps de l’Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d’annexe A-37. <p>PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le jour de 2021.</p> <p>DEUXIÈME LECTURE (par son titre et dans son intégralité) le jour de 2021</p> <p>TROISIÈME LECTURE (par son titre) le jour de 2021</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>

Schedule A-37 / Annexe A-37

Riverside Drive Shediac
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 12/1/2020



Legend



Rezone to R3 to permit an 8 unit dwelling

Rezoner à R3 afin d'accueillir une habitation multifamiliale ayant 8 unités



0 25 50 m

RESOLUTION ADOPTED PURSUANT
TO SECTION 59 OF THE *COMMUNITY
PLANNING ACT*

WHEREAS Shediac Town Council accepted the request made by Jacques Laforest to rezone the properties located on Riverside Drive, bearing identification numbers 00867176 in the Town of Shediac from the Low Density Residential (R1) Zone to the High Density Residential (R3) Zone to permit an 8 unit dwelling;

BE IT RESOLVED THAT the following conditions apply to by-law Z-14-44-37Z:

1. Notwithstanding all other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures on the above-mentioned property are subject to the following terms and conditions:
 - a) That the maximum number of residential units permitted on the property be limited to 8;
 - b) That the site be developed in general conformity with the attached site plan and elevation drawings in Schedule B;
 - c) That an approval from the Greater Shediac Sewerage Commission be received prior to the issuance of a building and/or development permit;
 - d) That a registered right-of-way agreement providing for access on PID 70230164 be provided prior to the issuance of a building and/or development permit;
 - e) That the project be consistent with the firefighting provisions in the National Building Code.

RÉSOLUTION ADOPTÉE EN VERTU DE
L'ARTICLE 59 DE LA *LOI SUR
L'URBANISME*

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Shediac a accepté la demande de changement de zonage de Jacques Laforest pour les propriétés situées sur le promenade Riverside et portant le numéro d'identification 00867176 dans la Ville de Shediac, pour rezoner de la zone résidentielle à faible densité (R1) à la zone résidentielle à haute densité (R3) afin de permettre une habitation multifamiliale ayant 8 unités;

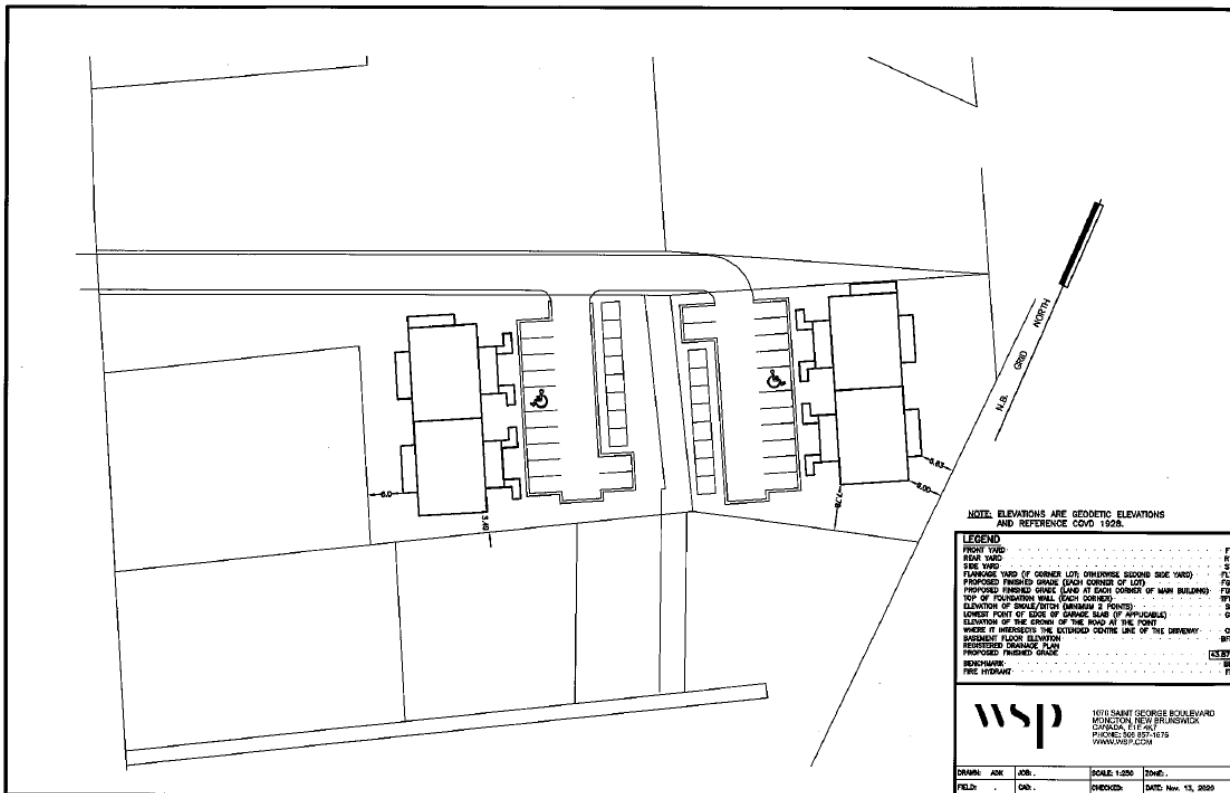
IL EST RÉSOLU QUE les conditions suivantes s'appliquent à l'arrêté Z-14-44-37Z :

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux termes et conditions suivantes :
 - a) Que le montant maximum d'unités résidentielles sur la propriété soit limité à 8;
 - b) Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site et les dessins d'élévation dans l'annexe B;
 - c) Qu'une approbation de la Commission des égouts Shediac et banlieue soit reçue avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
 - d) Qu'un accord de droit de passage enregistré qui permet l'accès sur le NID 70230164 soit fourni avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
 - e) Que le projet soit conforme avec les provisions de la lutte contre les incendies dans le Code national du bâtiment.

<p>2. Subject to Section 1 of this resolution, all provisions prescribed in Zoning By-Law Z-14-44 for the High Density Residential Zone (R3) shall apply mutatis mutandis.</p>	<p>2. Sous réserve de l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone résidentielle à haute densité (R3) de l'Arrêté de zonage Z-14-44 s'appliquent mutatis mutandis.</p>
<p>_____ Roger Caissie, Mayor / Maire</p>	<p>_____ Gilles Belleau, Clerk / Greffier</p>

ÉBAUCHE

Schedule B / Annexe B



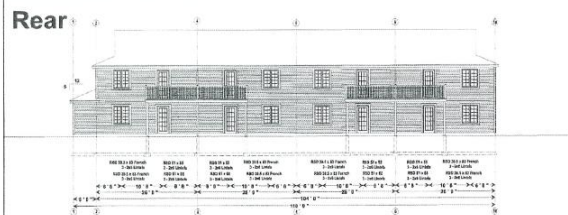
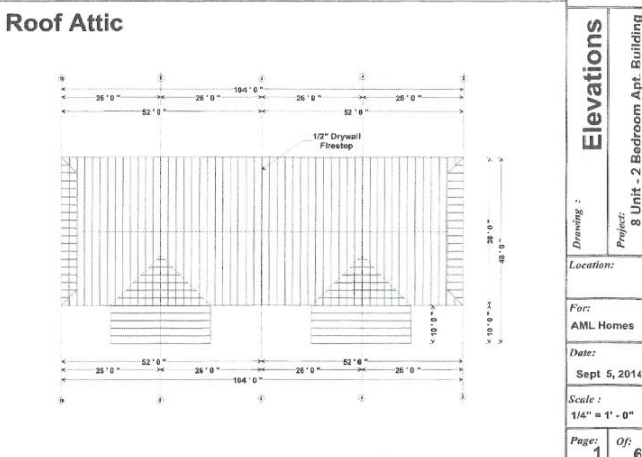
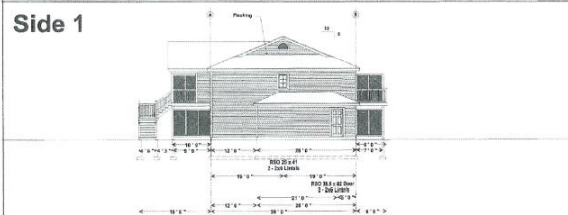
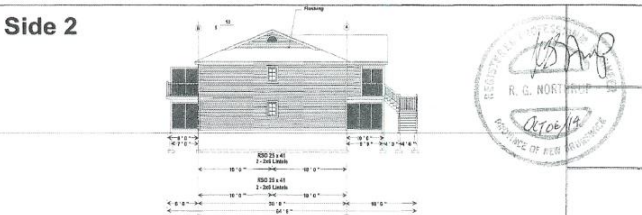
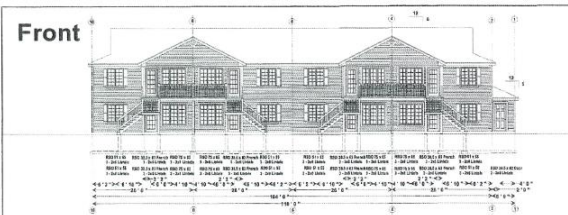
NOTE: ELEVATIONS ARE GEODETIC ELEVATIONS AND REFERENCE COVD 1928.

LEGEND

FRONT YARD	FT
REAR YARD	FT
SIDE YARD	FT
FLYING WING (IF CORNER LOT), OTHERWISE SECOND SIDE YARD	FT
PROPOSED FINISHED GRADE (AND CORNER OF LOT)	FT
PROPOSED FINISHED GRADE (AND AS EXIST CORNER OF MAIN BUILDING)	FT
TOP OF FOUNDATION WALL (AND CORNER)	FT
ELEVATION OF SLOPE (WITH 2 POINTS)	FT
MINOR POINT OF SLOPE (WHEN SIDE IS APPROXIMATE)	FT
ELEVATION OF THE BOTTOM OF THE ROAD AT THE POINT WHERE IT INTERSECTS THE EXTENDED CENTRE LINE OF THE DRIVEWAY	FT
BASEMENT FLOOR ELEVATION	FT
REGISTERED FINISHED GRADE	FT
PROPOSED FINISHED GRADE	FT
CLBY	FT
BSM	FT
FT	FT

wsp 1010 SAINT GEORGE BOULEVARD
MONCTON, NEW BRUNSWICK
CANADA, E1E 4G1
PHONE: 506-857-1675
WWW.WSP.COM

DRAWN: AMK	CHK:	SCALE: 1:500	TITLE:
FIELD:	DATE:	CHECKED:	DATE: Nov. 13, 2009



Elevations

Drawing: 8 Unit - 2 Bedroom Apt. Building

Project: 8 Unit - 2 Bedroom Apt. Building

Location:

For: AML Homes

Date: Sept 5, 2014

Scale: 1/4" = 1' - 0"

Pages: 1 of 6

All dimensions and quantities must be verified before construction as well as building code and structural compliance.

3.2.5.1.

Division B

- 8)** A voice communication system required by Sentence (7) shall consist of loudspeakers that are
- operated from the central alarm and control facility or, in the absence of such a facility, from a designated area, and
 - except in elevator cars, designed and located so that transmitted messages are audible and intelligible in all parts of the *building*.
- (See A-3.2.4.22.(1)(b) in Appendix A.)

9) Where the facility is not equipped with staff trained to provide instructions over the loudspeakers, a pre-recorded message shall be provided.

10) The voice communication system required by Sentence (6) shall meet the silencing and transmission requirements of Sentences (3) to (5).

3.2.5. Provisions for Firefighting

(See A-3 in Appendix A.)

3.2.5.1. Access to Above-grade Storeys

1) Except for *storeys* below the *first storey*, direct access for firefighting shall be provided from the outdoors to every *storey* that is not *sprinklered* throughout and whose floor level is less than 25 m above *grade*, by at least one unobstructed window or access panel for each 15 m of wall in each wall required to face a *street* by Subsection 3.2.2.

- 2)** An opening for access required by Sentence (1) shall
- have a sill no higher than 900 mm above the inside floor, and
 - be not less than 1 100 mm high by not less than
 - 550 mm wide for a *building* not designed for the storage or use of *dangerous goods*, or
 - 750 mm wide for a *building* designed for the storage or use of *dangerous goods*.

3) Access panels above the *first storey* shall be readily openable from both inside and outside, or the opening shall be glazed with plain glass.

3.2.5.2. Access to Basements

1) Direct access from at least one *street* shall be provided from the outdoors in a *building* that is not *sprinklered* to each *basement* having a horizontal dimension more than 25 m.

- 2)** The access required by Sentence (1) is permitted to be provided by
- doors, windows or other means that provide an opening not less than 1 100 mm high and 550 mm wide, with a sill no higher than 900 mm above the inside floor, or
 - an interior stairway immediately accessible from the outdoors.

3.2.5.3. Roof Access

1) On a *building* more than 3 *storeys* in *building height* where the slope of the roof is less than 1 in 4, all main roof areas shall be provided with direct access from the *floor areas* immediately below, either by

- a stairway, or
- a hatch not less than 550 mm by 900 mm with a fixed ladder.

3.2.5.4. Access Routes

1) A *building* which is more than 3 *storeys* in *building height* or more than 600 m² in *building area* shall be provided with access routes for fire department vehicles

- to the *building* face having a principal entrance, and
- to each *building* face having access openings for firefighting as required by Articles 3.2.5.1. and 3.2.5.2.

(See Appendix A.)

3.2.5.5. Location of Access Routes

1) Access routes required by Article 3.2.5.4. shall be located so that the principal entrance and every access opening required by Articles 3.2.5.1. and 3.2.5.2. are located not less than 3 m and not more than 15 m from the closest portion of the access route required for fire department use, measured horizontally from the face of the *building*.

2) Access routes shall be provided to a *building* so that

- a) for a *building* provided with a fire department connection, a fire department pumper vehicle can be located adjacent to the hydrants referred to in Article 3.2.5.15.,
- b) for a *building* not provided with a fire department connection, a fire department pumper vehicle can be located so that the length of the access route from a hydrant to the vehicle plus the unobstructed path of travel for the firefighter from the vehicle to the *building* is not more than 90 m, and
- c) the unobstructed path of travel for the firefighter from the vehicle to the *building* is not more than 45 m.

3) The unobstructed path of travel for the firefighter required by Sentence (2) from the vehicle to the *building* shall be measured from the vehicle to the fire department connection provided for the *building*, except that if no fire department connection is provided, the path of travel shall be measured to the principal entrance of the *building*.

4) If a portion of a *building* is completely cut off from the remainder of the *building* so that there is no access to the remainder of the *building*, the access routes required by Sentence (2) shall be located so that the unobstructed path of travel from the vehicle to one entrance of each portion of the *building* is not more than 45 m.

3.2.5.6. Access Route Design

1) A portion of a roadway or yard provided as a required access route for fire department use shall

- a) have a clear width not less than 6 m, unless it can be shown that lesser widths are satisfactory,
- b) have a centreline radius not less than 12 m,
- c) have an overhead clearance not less than 5 m,
- d) have a change of gradient not more than 1 in 12.5 over a minimum distance of 15 m,
- e) be designed to support the expected loads imposed by firefighting equipment and be surfaced with concrete, asphalt or other material designed to permit accessibility under all climatic conditions,
- f) have turnaround facilities for any dead-end portion of the access route more than 90 m long, and
- g) be connected with a public thoroughfare.

(See Appendix A.)

3.2.5.7. Water Supply

1) Every *building* shall be provided with an adequate water supply for firefighting. (See Appendix A.)

3.2.5.8. Standpipe Systems

1) Except as permitted by Sentence 3.2.5.9.(4), a standpipe system shall be installed in a *building* that is

- a) more than 3 *storeys* in *building height*,
- b) more than 14 m high measured between *grade* and the ceiling of the top *storey*, or
- c) not more than 14 m high measured between *grade* and the ceiling of the top *storey* but has a *building area* exceeding the area shown in Table 3.2.5.8. for the applicable *building height* unless the *building* is *sprinklered* throughout.

Table 3.2.5.8.
Building Limits without Standpipe Systems
 Forming Part of Sentence 3.2.5.8.(1)

Occupancy Classification	Building Area, m ²		
	1 storey	2 storeys	3 storeys
Group A	2500	2000	1500
Group C	2000	1500	1000
Group D	4000	3000	2000
Group F, Division 2	1500	1500	1000
Group F, Division 3	3000	2000	1000

3.2.5.9. Standpipe System Design

1) Except as required or permitted by Sentences (2) to (6) and Articles 3.2.5.10. and 3.2.5.11. and Sentence 3.2.4.10.(2), the design, construction, installation and testing of a standpipe system shall conform to NFPA 14, "Installation of Standpipe and Hose Systems."

2) A dry standpipe that is not connected to a water supply shall not be considered as fulfilling the requirements of this Article.

3) If more than one standpipe is provided, the total water supply need not be more than 30 L/s.

4) A standpipe need not be installed in a *storage garage* conforming to Article 3.2.2.88. provided the *building* is not more than 15 m high.

5) The residual water pressure at the design flow rate at the topmost hose connection of a standpipe system that is required to be installed in a *building* is permitted to be less than 690 kPa provided

- a) the *building* is *sprinklered* throughout,
- b) the water supply at the base of the sprinkler riser is capable of meeting, without a fire pump, the design flow rate and pressure demand of the sprinkler system, including the inside and outside hose allowance, and
- c) fire protection equipment is available to deliver, by means of the fire department connection, the full demand flow rate at a residual water pressure of 690 kPa at the topmost hose connection of the standpipe system. (See Appendix A.)

6) A fire department connection shall be provided for every standpipe system.

3.2.5.10. Hose Connections

1) Hose connections shall be located in *exits*, in accordance with NFPA 14, "Installation of Standpipe and Hose Systems."

2) Hose connections are not required within a *floor area*.

3) Hose connections shall be provided with sufficient clearance to permit the use of a standard fire department hose key.

4) Except as permitted by Sentence (5), 64 mm diam hose connections shall be installed in a standpipe system.

5) Hose connections for 64 mm diam hose are not required in a *building* that is not more than 25 m high, measured between *grade* and the ceiling level of the top *storey* and in which an automatic sprinkler system is not installed.

3.2.5.11. Hose Stations

1) Hose stations for 38 mm diam hose shall be installed for a standpipe system in a *building* that is not *sprinklered* throughout.

- 2) Hose stations for a 38 mm diam hose shall be installed for a standpipe system within every *floor area* that is not *sprinklered* throughout. (See Appendix A.)
- 3) Hose stations shall be located in the *floor area* within 5 m of *exits* and at other locations to provide coverage of the entire *floor area*.
- 4) A hose station located on one side of a *horizontal exit* shall be considered to serve only the *floor area* on that side of the *horizontal exit*.
- 5) A hose cabinet shall be located so that its door, when fully opened, will not obstruct the required width of a *means of egress*.
- 6) Where a *building* or part thereof is used as a *distillery* and the *building* is *sprinklered* in conformance with Article 3.2.5.12., small hose (38 mm) stations are permitted to be supplied from interior sprinkler piping.
- 7) Where a hose station is provided in grain handling and storage facilities in which *combustible dusts* are produced in quantities or concentrations that create an explosion or fire hazard, fog and fine spray nozzles shall be used instead of nozzles that discharge a solid stream of water to prevent *combustible dusts* from being raised into suspension.

3.2.5.12. Automatic Sprinkler Systems

- 1) Except as permitted by Sentences (2), (3) and (4), an automatic sprinkler system shall be designed, constructed, installed and tested in conformance with NFPA 13, "Installation of Sprinkler Systems." (See Appendix A.)
- 2) Instead of the requirements of Sentence (1), NFPA 13R, "Installation of Sprinkler Systems in Residential Occupancies up to and Including Four Stories in Height," is permitted to be used for the design, construction and installation of an automatic sprinkler system installed
 - a) in a *building of residential occupancy* throughout that
 - i) is not more than 4 *storeys* in *building height* and conforms to Articles 3.2.2.47., 3.2.2.48., 3.2.2.50. or 3.2.2.53., or
 - ii) is not more than 3 *storeys* in *building height* and conforms to Article 9.10.1.3., or
 - b) in a *building of care occupancy* with not more than 10 occupants that is not more than 3 *storeys* in *building height* and conforms to Articles 3.2.2.42. to 3.2.2.46.
- 3) Instead of the requirements of Sentence (1), NFPA 13D, "Installation of Sprinkler Systems in One- and Two-Family Dwellings and Manufactured Homes," is permitted to be used for the design, construction and installation of an automatic sprinkler system installed
 - a) in a *building of residential occupancy* throughout that contains not more than 2 *dwelling units*, or
 - b) in a *building of care occupancy*, provided
 - i) it contains not more than 2 *suites of care occupancy*,
 - ii) it has not more than 5 residents throughout, and
 - iii) a 30-minute water supply demand can be met.
- 4) If a *building* contains fewer than 9 sprinklers, the water supply for these sprinklers is permitted to be supplied from the domestic water system for the *building* provided the required flow for the sprinklers can be met by the domestic system.
- 5) If a water supply serves both an automatic sprinkler system and a system serving other equipment, control valves shall be provided so that either system can be shut off independently.
- 6) Notwithstanding the requirements of the standards referenced in Sentences (1) and (2) regarding the installation of automatic sprinkler systems, sprinklers shall not be omitted in any room or closet in the *storey* immediately below a roof assembly. (See Appendix A.)

3.2.5.13.

Division B

7) Sprinklers in elevator machine rooms shall have a temperature rating not less than that required for an intermediate temperature classification and shall be protected against physical damage. (See Appendix A.)

3.2.5.13. Combustible Sprinkler Piping

1) *Combustible* sprinkler piping shall be used only for wet systems in *residential occupancies* and other light-hazard *occupancies*. (See Appendix A.)

2) *Combustible* sprinkler piping shall meet the requirements of ULC/ORD-C199P, "Combustible Piping for Sprinkler Systems."

3) Except as permitted by Sentence (5), *combustible* sprinkler piping shall be separated from the area served by the sprinkler system, and from any other *fire compartment*, by ceilings, walls, or soffits consisting of, as a minimum,

- a) lath and plaster,
- b) gypsum board not less than 9.5 mm thick,
- c) plywood not less than 13 mm thick, or
- d) a suspended membrane ceiling with
 - i) steel suspension grids, and
 - ii) lay-in panels or tiles having a mass not less than 1.7 kg/m².

4) Except as permitted by Sentence (5), *combustible* sprinkler piping may be located above a ceiling provided that the distance between the edge of any ceiling opening that is not protected in conformance with Sentence (3) and the nearest sprinkler is not more than 300 mm.

5) Where *combustible* sprinkler piping has been tested in conformance with ULC/ORD-C199P, "Combustible Piping for Sprinkler Systems," and has been shown to meet the requirements therein without additional protection, conformance to Sentences (3) and (4) is not required.

3.2.5.14. Sprinklered Service Space

1) An automatic sprinkler system shall be installed in a *service space* referred to in Sentence 3.2.1.1.(8) if flooring for access within the *service space* is other than catwalks.

2) The sprinkler system required by Sentence (1) shall be equipped with waterflow detecting devices, with each device serving not more than one *storey*.

3) The waterflow detecting devices required by Sentence (2) shall be connected to the fire alarm system, to

- a) initiate an *alert signal* in a 2-stage system or an *alarm signal* in a single stage system, and
- b) indicate separately on the fire alarm system annunciator the actuation of each device.

3.2.5.15. Fire Department Connections

1) The fire department connection for a standpipe system shall be located so that the distance from the fire department connection to a hydrant is not more than 45 m and is unobstructed.

2) The fire department connection for an automatic sprinkler system shall be located so that the distance from the fire department connection to a hydrant is not more than 45 m and is unobstructed.

3.2.5.16. Portable Fire Extinguishers

- 1) Portable extinguishers shall be provided and installed in accordance with
- a) provincial or territorial regulations or municipal bylaws, or
 - b) the NFC, in the absence of the regulations or bylaws referred to in Clause (a).