

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier :** 19-589

**From / De :**



Phil Robichaud  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Leonard Darryl Tully

**Landowner / Propriétaire :**

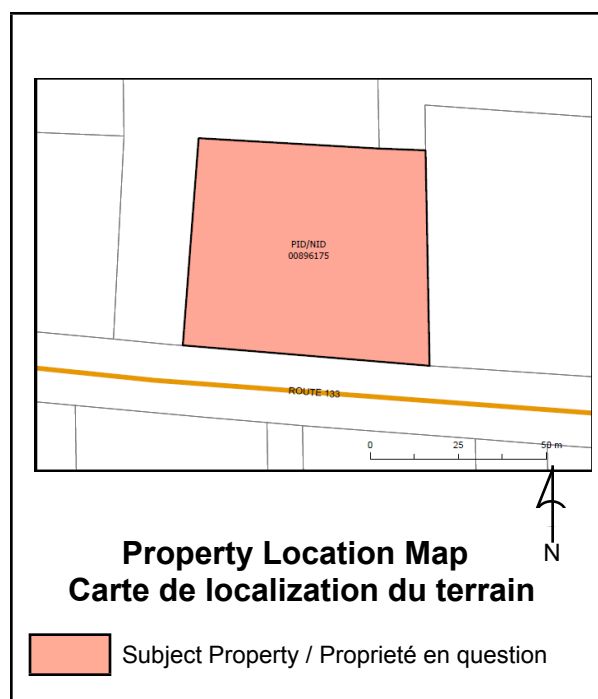
Leonard Darryl Tully

**Proposal / Demande :**

Variance request to reduce the required setback from an accessory building operating a home occupation and the dwelling. / *Dérogation afin réduire la marge de retrait d'un bâtiment accessoire opérant une activité professionnel à domicile et l'habitation*

Required/requis : 30 meters/mètres

Proposed/proposé : 0.53 meters/mètres



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00896175

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4000 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

870 Route 133, Communaute Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Residential / résidentielle

**Zoning / Zonage :**

RR (Rural Residential/résidentiel rurale)

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses: residential (single family dwelling), car sales lot / *Usages des environs : résidentielle (habitation unifamiliale), vente d'auto*

Surrounding zoning: Rural Residential, General Commercial, Integrated Development / *Zonage des*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

GSSC sanitary sewer and well / *CÉSB égouts sanitaires et puit.*

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Route 133

## **Policies / Politiques**

*\* Please note that the Beaubassin East Rural Community Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence.*

Beaubassin East Rural Community Rural Plan / *Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est*

### **STATEMENTS OF POLICIES AND PROPOSALS / ÉNONCÉS DE PRINCIPES ET PROPOSITIONS**

#### **A) Residential uses / Usages résidentiels**

##### **Policies / Principe**

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

##### **Proposal / Propositions**

It is proposed that residential development maintain some distance from the uses that create certain nuisances. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

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

*\* Please note that the Beaubassin East Rural Community Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence.*

Beaubassin East Rural Community Rural Plan / *Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est*

#### **RR Zone - Rural Residential / Zone RR - Résidentielle rurale**

**3.1(1)** Subject to this section, land, buildings or structures in a RR zone shall be used for the following purposes only: / *Sous réserve du présent article, les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone RR ne peuvent servir qu'aux fins :*

**b)** practicing one or more home occupations in compliance with this by-law; and / *de l'exercice, d'une ou plusieurs activités professionnelles à domicile en conformité avec le présent arrêté; et*

##### **Home occupation / Exercice d'une activité professionnelle à domicile**

**10.17(1)** The following uses are home occupations permitted under this by-law, subject to the provisions of each zone: / *Les usages suivants sont des activités professionnelles à domicile visées par le présent arrêté sous réserve des dispositions de chacune des zones:*

**f)** subject to subsection (3), a home occupation, including carpenters, electricians, mechanics, cabinet makers, plumbers, landscapers, painters and pet grooming salons; / *sous réserve du paragraphe (3), un métier exercé à domicile, notamment les charpentiers, les électriciens, les mécaniciens, les ébénistes, les menuisiers, les plombiers, les aménagistes paysagiste, les peintres et les salons de toilettage pour animaux domestique;*

**10.17(2)** Practicing a home occupation is subject to the following conditions: / *L'exercice d'une activité professionnelle à domicile est soumis aux conditions suivantes:*

**a)** No more than 25% of the total floor area of a dwelling may be used for one or more home

occupations. / *il ne peut être consacré plus de 25 pour cent de l'aire totale du logement à une ou plusieurs activités professionnelles à domicile;*

**b)** No change shall be made to the outside appearance of the dwelling that will alter the residential character of the building. / *il ne peut être apporté à l'aspect extérieur de l'habitation aucun changement de nature à modifier le caractère résidentiel du bâtiment;*

**c)** No goods or services other than those directly pertaining to the home occupation shall be supplied or sold. / *ne peuvent y être vendus ou fournis que les biens ou les services liés directement à l'activité professionnelle visée;*

**d)** No sign shall be permitted other than one non-illuminated business sign, which gross surface area shall not exceed 1.5 square metres. / *il ne peut y avoir plus d'une enseigne non lumineuse annonçant l'entreprise, laquelle ne peut dépasser 1,5 mètre carré en surface brute;*

**e)** There shall be no external or outside storage or display of materials, equipment or containers in connection with the home occupation to indicate that any part of the property is being used for any purpose other than a single-family dwelling. / *il ne peut y avoir d'entreposage ou d'exposition en plein air ou externe, de matériaux, d'équipements ou de contenants liés à l'activité professionnelle visée de manière à indiquer qu'une partie du bien est utilisée à une fin autre qu'à titre d'habitation unifamiliale;*

**f)** Two off-street parking spaces must be provided in addition to the parking space requirements of the zone. / *deux emplacements de stationnement hors rue sont fournis en plus de ceux requis dans la zone en question;*

**10.17(3)** The home occupations mentioned in paragraph (f) of subsection (1) can occur in an accessory building in order for the person practicing the occupation to store his or her equipment and materials and to allow mechanics, cabinet makers and carpenters to practice their occupation, provided that: / *Les activités professionnelles à domicile soulignées à l'alinéa f) du paragraphe (1) peuvent avoir un bâtiment accessoire afin de permettre à la personne qui exerce le métier de ranger son équipement et ses matériaux et de permettre aux mécaniciens, ébénistes et menuisiers de pratiquer leur profession à condition que :*

**a)** subject to paragraph (b), the accessory building respects the setbacks specified in this by-law for this type of building; / *sous réserve de l'alinéa b), le bâtiment accessoire respecte les retraits prévus pour ce type de bâtiment par le présent arrêté;*

**b)** the accessory building is located in the rear yard at least 30 metres from the house and ten metres from the property line; / *le bâtiment accessoire doit être localisé dans la cour arrière à une distance d'au moins 30 mètres de la maison et 10 mètres des limites de propriétés;*

**c)** the total floor area of the accessory building is equal to or less than 112 square metres; / *l'aire totale de plancher du bâtiment accessoire est égale ou inférieure à 112 mètres carrés ; et*

**d)** mechanics must be registered with the province and follow the applicable provincial regulations. / *les mécaniciens soient enregistrés à la province et suivent toutes réglementations provinciales applicables.*

#### **Definitions / définition :**

“attached building” means any building that is attached at the roof or that shares one or more party walls for which the common area is equal or superior to 25% of the total area of the party wall; / *« attaché » désigne tout bâtiment qui est joint au niveau de sa toiture ou qui partage un ou plusieurs murs mitoyens dont la superficie commune est égale ou supérieure à 25% de la superficie totale du mur mitoyen;*

“home occupation” means a secondary use for a residential property, as described in this by-law, conducted for gain; / *« activité professionnelle à domicile » désigne un usage secondaire effectué sur une propriété de nature résidentielle tel que stipulé par le présent arrêté, dans le but d'obtenir des gains;*

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

Inspectors were consulted regarding spatial separation between the accessory building used as a home occupation for a mechanic and a single dwelling unit. The National Building Code of Canada will determine the type of fire separation is required between the home occupation use and the dwelling. / *Les inspecteurs ont été consultés au sujet de la séparation spatiale entre le bâtiment accessoire utilisé comme activité professionnelle à domicile pour un mécanicien et une habitation unifamiliale. Le Code national du bâtiment de Canada déterminera le type de séparation coupe-feu requise entre l'utilisation à domicile et l'habitation.*

The Rural Community General Manager and Clerk was contacted regarding the variance. He had no objection to the request. / *Le directeur général et le greffier de la communauté rurale a été contacté au sujet de la dérogation. Il n'avait pas d'objection à la demande.*

## **Discussion**

Context/Contexte :

The applicant and the property owner is residing in the dwelling at 870 Route 133. This property is fronting Route 133, has a width of 70 meters, a depth of 57 meters and a surface area of 4000 square meters (1 acre). Route 133 is a collector highway with high traffic flow. The property is surrounded by residential uses except for the property to the West. The property to the West was rezoned to General Commercial explicitly for a single dwelling unit and a car sales lot. / *Le requérant et le propriétaire habite dans une habitation unifamiliale au 870, route 133. Cette propriété, qui fait face à la route 133, a une largeur de 70 mètres, une profondeur de 57 mètres et une superficie de 4 000 mètres carrés (1 acre). La route 133 est une route collectrice à forte circulation. La propriété est entourée d'usages résidentiels, à l'exception de la propriété située à l'ouest. La propriété située à l'ouest a été rezonée explicitement à la zone commerce général pour une habitation unifamiliale et un terrain de vente de voitures.*

On the applicants property, there is an existing accessory building (detached garage). It is located very close to the existing dwelling. They were attached by the roofline previously but the applicant recently detached the building because he was having issues with the building moving during the frost/thaw cycle. As per the Rural Plan definition: "attached building means any building that is attached at the roof or that shares one or more party walls for which the common area is equal or superior to 25% of the total area of the party wall". The garage and dwelling are now considered detached by definition. / *Sur le terrain du demandeur, il y a un bâtiment accessoire existant (garage détaché). Il est situé très près de l'habitation existante. Ils étaient auparavant attachés par le toit, mais le demandeur a récemment détaché le bâtiment, car il avait des problèmes de déplacement du bâtiment pendant le cycle gel / dégel. Selon la définition du Plan rural: «attaché désigne tout bâtiment qui est joint au niveau de sa toiture ou qui partage un ou plusieurs murs mitoyens dont la superficie commune est égale ou supérieure à 25% de la superficie totale du mur mitoyen; . Le garage et le logement sont maintenant considérés comme détachés par définition.*

Proposal / proposition :

The applicant is a mechanic by trade. The proposal is to use a section of the existing accessory building for a small engine repair shop. The owner of the property will be the only worker at the proposed small engine repair shop and the business will be relatively low volume. / *Le demandeur est un mécanicien de métier. La proposition consiste à utiliser une partie du bâtiment accessoire existant pour un petit atelier de réparation de moteurs. Le propriétaire de la propriété sera le seul ouvrier de l'atelier de réparation de petits moteurs proposé et le volume de l'entreprise sera relativement faible.*

Only a section of 16'x32' (4.9m x 9.8m) of the accessory building will be used as the home occupation. The remainder will be used accessory to the dwelling for personal use. The applicant is proposing a fire separation between the engine repair shop and the residential portion of the accessory building. This will need to be compliant with the National Building Code of Canada. / *Seule une section de 16'x32' (4,9 m x 9,8 m) du bâtiment accessoire servira d'exercice d'une activité professionnelle à domicile. Le reste sera utilisé accessoire à l'habitation pour un usage personnel. Le demandeur propose une séparation coupe-*

*feu entre l'atelier de réparation de moteur et la partie résidentielle du bâtiment accessoire. Cela devra être conforme au Code national du bâtiment du Canada.*

Home occupations are permitted in the Rural Residential zone subject to the Rural Plan provisions. Home occupations means a secondary use for a residential property conducted for gain without changing the residential character of the property. Mechanics are listed as a permitted home occupation and may be operated in an accessory building. The applicant is intending to respect all the conditions for a mechanic home occupation in an accessory building except for the minimum distance from the accessory building to the main building. This means there is a required 30 meters setback from the accessory building being used as a mechanic shop to the dwelling. The applicant is proposing 1'-8 3/4" (0.53 meter). / *Les exercices d'une activité professionnelle à domicile sont autorisées dans la zone résidentielle rurale sous réserve des dispositions du Plan rural. Les occupations à domicile désignent une utilisation secondaire d'une propriété résidentielle réalisée pour un profit sans modifier le caractère résidentiel de la propriété. Les mécaniciens sont répertoriés comme un usage permis pour un exercice d'une activité professionnelle à domicile et peuvent être pratiqués dans un bâtiment accessoire. Le demandeur a l'intention de respecter toutes les conditions pour occuper un emploi de mécanicien dans un bâtiment accessoire, à l'exception de la distance minimale entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal. Cela signifie qu'il faut une marge de retrait de 30 mètres entre le bâtiment accessoire utilisé comme atelier de mécanique et de l'habitation. Le demandeur propose 1'-8 "(0,53 mètre).*

A variance to reduce the setback from the required 30 meters to a proposed 0.53 meter is requested to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / *Une dérogation visant à réduire la marge de recul de 30 mètres requis à 0,53 mètre proposé est demandé au Comité de révision en planification du sud-est.*

Site visit/visite du site :

It was noticed during the site visit that an addition (lean-to) was built to the accessory building without the benefit of a building permit (blue tarp in photos in schedules). This additions causes two issues. First, it will bring the accessory building beyond the acceptable max surface area for a home occupation. Second, the addition was not built to code. After discussing with the applicant and building inspector, it was agreed that the best option is to demolish the addition and rebuild a stand-alone building with appropriate permits. / *Lors de la visite du site, il a été remarqué qu'une addition (appentis) a été construite sur le bâtiment accessoire sans permis de constructeur (toile bleue sur les photos dans les annexes). Cette addition posent deux problèmes. Premièrement, le bâtiment accessoire sera porté au-delà de la surface maximale acceptable pour une occupation à domicile. Deuxièmement, l'ajout n'a pas été construit selon le code. Après discussion avec le demandeur et l'inspecteur en bâtiments, il a été convenu que la meilleure option consiste à démolir l'addition et à reconstruire un bâtiment indépendant avec les permis appropriés.*

The applicant agreed to this and has no objection to adding the demolition of the addition as a condition to this variance request. Note that the future building that the applicant is intending to build to replace the addition will be for personal use. This building is outside the scope of this request. / *Le demandeur est d'accord et n'a pas d'objection à ajouter la démolition de l'addition comme condition préalable à cette demande de dérogation. Notez que le futur bâtiment que le demandeur a l'intention de construire pour remplacer l'ajout sera destiné à un usage personnel. Ce bâtiment n'entre pas dans le cadre de cette demande.*

Discussion:

When considering a variance, the act requires to consider if the request is reasonable, 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 Rural Plan. / *Lors de l'examen d'une dérogation, la loi exige de déterminer si la demande est raisonnable, souhaitable pour le développement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et conforme à l'intention générale du plan rural.*

The Rural Plan requires that the accessory building containing the home occupation be at a distance of 30 meters from the dwelling on the same property, but is requiring that the accessory building be at a distance of 10 meters from neighboring properties. This provision is contradictory to one of the proposals that residential development maintain some distance from the uses that create certain nuisances. This provision is encouraging the applicant to locate their accessory building closer to their

neighbour than their own dwelling. Staff and planners of the SERSC are unsure of the intent behind this provisions. A few other zoning plans in the SERSC jurisdiction had this same provision. Planners proposed to remove this provision from the other plans successfully. The home occupation mechanic could be in a section of a dwelling and would evidently not be separated by a distance of 30 meters. / *Le plan rural exige que le bâtiment accessoire contenant l'exercice professionnel soit à une distance de 30 mètres du habitation sur la même propriété, mais exige que le bâtiment accessoire soit à une distance de 10 mètres des propriétés avoisinantes. Cette disposition est en contradiction avec l'une des propositions qu'il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances. Cette disposition encourage le demandeur à installer son bâtiment accessoire plus près de son voisin que son propre logement. Le personnel et les planificateurs de la SERSC ne sont pas certains de l'intention qui sous-tend ces dispositions. Quelques autres plans de zonage de la juridiction du SERSC comportaient cette même disposition. Les planificateurs ont proposé de supprimer cette disposition des autres plans avec succès. Le mécanicien professionnel à domicile pourrait être dans une partie d'une habitation conformément à l'arrêté et ne serait évidemment pas séparé par une distance de 30 mètres.*

The only possible argument for this setback requirements is that in certain scenarios accessory buildings are not subject to the code, thus not needing fire separation between the dwelling and the attached garage. In this case, the building inspector has made the determination that this building will be subject to the National Building Code of Canada and will need fire separation between the uses. This argument has been satisfied. / *Le seul argument pouvant justifier ces exigences en matière de retrait est que, dans certains cas, les bâtiments accessoires ne sont pas soumis au code, ce qui évite la séparation coupe-feu entre le logement et le garage attenant. Dans ce cas, l'inspecteur en bâtiments a déterminé que ce bâtiment serait assujéti au Code national du bâtiment du Canada et nécessiterait une séparation coupe-feu entre les utilisations. Cet argument a été satisfait.*

Staff is in the opinion that this request meets the consideration of the act for the following reasons / *Le personnel est d'avis que cette demande satisfait à l'examen demandé par la loi pour les raisons suivante :*

Reasonable? / *Raisnable?*

Variance should be minor in nature and the result of a special circumstance that makes it impossible to respect the requirements of the regulation. The variance is not minor, but is in a special circumstance that the building is not attached thus requiring a setback of 30 meters. The proposal is also in an existing building. It would be unreasonable to ask the applicant to build a completely new building to have his home occupation. The staff is in the opinion that the request is reasonable. / *Les dérogations doivent être de nature mineure et résulter d'une circonstance spéciale rendant impossible le respect les exigences du règlement. La dérogation n'est pas mineur, mais c'est dans une circonstance particulière que le bâtiment n'est pas attaché, ce qui nécessite un retrait de 30 mètres. La proposition est également dans un bâtiment existant. Il serait déraisonnable de demander au demandeur de construire un tout nouveau bâtiment pour pouvoir occuper son domicile. Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable.*

Is it desirable for the development of a parcel of land or building or structure? / *Est-il souhaitable pour le développement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une structure?*

Home occupations are permitted in this zone. This request will allow the applicant to operate a permitted home occupation mechanic in an existing building. The result of an approval of the variance will allow the applicant to use his existing garage to practice his trade. If the applicant did respect the provisions of the Rural Plan, the mechanic would be closer to the neighboring properties. The existing garage location is at the optimal location, thus desirable for the development of the land. The home occupation permit will require the applicant to meet the code and have a fire separation between the two uses. It is desirable for the development of the structure. / *Les occupations à domicile sont autorisées dans cette zone. Cette demande permettra au demandeur de pratiquer un mécanicien autorisé comme exercice d'une activité professionnelle à domicile dans un bâtiment existant. Le résultat de l'approbation de la dérogation permettra au demandeur d'utiliser son garage existant pour exercer son métier. Si le demandeur respectait les dispositions du plan rural, le mécanicien serait plus proche des propriétés voisines. L'emplacement du garage existant est à l'emplacement optimal, donc souhaitable pour le développement du terrain. Le permis pour l'exercice d'une activité professionnelle à domicile obligera le demandeur à*

*se conformer au code et à disposer d'une séparation coupe-feu entre les deux utilisations. C'est souhaitable pour le développement de la structure.*

Keeping with the general intent of the Rural plan? / *Respecter l'intention générale du plan rural?*

The intent behind the provisions is uncertain. The applicant could operate the exact same use at the exact same location if the building was attached to the building. The Rural Plan proposals states that residential development maintain some distance from the uses that create certain nuisances. This variance will allow the property owner to operate the mechanic closer his own dwelling and further from the neighboring properties. If the intent is fire safety and creating a safety barrier between the uses, the building inspector made the determination that this building will be subject to the code and appropriate fire separation will be required. The staff is in the opinion that the intent is of the Rural Plan is met. / *L'intention derrière les dispositions est incertaine. Le demandeur pouvait opérer exactement le même usage au même endroit si le bâtiment était rattaché au bâtiment. Les propositions du Plan rural stipulent qu'il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances. Cette dérogation permettra au propriétaire d'opérer l'usage de mécanicien plus près de son logement et plus loin des propriétés voisines. Si l'objectif est la sécurité incendie et la création d'une barrière de sécurité entre les utilisations, l'inspecteur en bâtiments a déterminé que ce bâtiment sera soumis au code et qu'une séparation coupe-feu appropriée sera requise. Le personnel est d'avis que l'intention du plan rural est respectée.*

### **Public Notice / Avis public**

A notice was sent to owners within 100 meters from the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on June 12, 2019 / *Cet avis a été envoyé le 12 juin 2019*

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

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

Variations from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / *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: / *a) régler pour toute zone :*

**(v)** the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *(v) l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required setback to 0.53 meters with the following conditions / *Le personnel recommande respectueusement que la révision de la planification du Sud-Est approuve la dérogation pour réduire la marge de retrait requis à 0.53 mètres avec les conditions suivantes :*

1. The 14'x32' lean-to addition must be demolished before the issuance of a development and building permit. / *L'addition de 14'x32' doit être démolie avant l'émission d'un permis d'aménagement et construction.*
2. That a fire separation compliant to the National Building Code of Canada is required between the mechanic use and the residential use. / *Une séparation de feu conformément au Code national du bâtiment de Canada est requise entre l'usage de mécanique et l'usage résidentiel.*

**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.