

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

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: To rezone a portion of the property to General Commercial (C1) to accommodate commercial storage

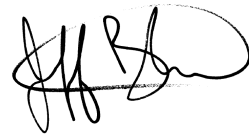
File Number/ Numéro du fichier : 21-1798

From / De :



Dylan Geldart
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

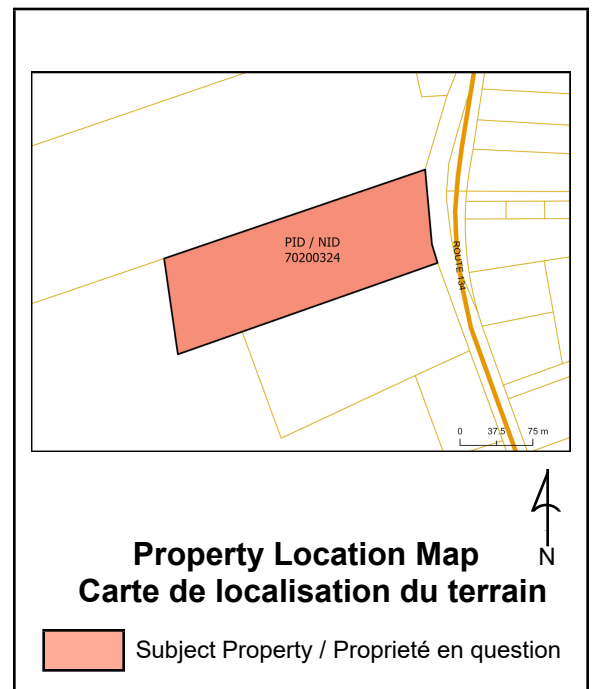
Ted Baxter

Landowner / Propriétaire :

Gladys Victoria Baxter

Proposal / Demande :

To rezone a portion of the property from Residential (R) and Rural Area (RA) to General Commercial (C1) zone to accommodate commercial storage buildings / *Rezoner une partie de la propriété de la zone résidentielle (R) et la zone rurale (RU) à la zone commerciale générale (C1) pour accommoder des entrepôts commerciaux*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70200324

Lot Size / Grandeur du lot: 2.81 hectares

Location / Endroit :

Route 134, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential/ *Résidentielle* (R), Rural Area / *Rurale* (RA/RU), Environmental Risk / *à risque pour*

Future Land Use / Usage futur :

Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses / *Usage des environs* : Residential and Vacant Lands / *Résidentiel et terres vacantes*

Surrounding Zoning / *Zonage des environs* : Rural Area / *Rurale* (RA/RU), Residential / *Résidentielle* (R),

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 134 (Public)

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

9. Policies related to Commercial Development / Principes relatifs à Développement commercial

(a) It is a policy to permit a range of commercial uses within a General Commercial (C1) Zone subject to standards contained within the zoning regulations. / *Il est établi comme principe de permettre un éventail d'usages commerciaux à l'intérieur d'une zone commerciale générale (C1), sous réserve du respect des normes prévues aux règlements de zonage.*

(b) It is a policy to encourage commercial development within community nodes as identified on Schedule A to maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure / *Il est établi comme principe de favoriser le développement commercial à l'intérieur de nœuds communautaires, comme il est mentionné à l'annexe A, afin de maximiser l'accès aux services locaux et l'utilisation des infrastructures existantes.*

(c) It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation / *Il est établi comme principe de permettre une activité professionnelle à domicile dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement.*

(d) It is a policy to encourage the development of commercial uses that are complementary to the surrounding community. / *Il est établi comme principe de favoriser les usages commerciaux complémentaires à la collectivité environnante.*

(e) It is a policy that commercial uses that require large areas and/or create nuisances should locate in areas away from residential zones, but close to arterial highways as determined by the appropriate provincial agency. / *Il est établi comme principe que les usages commerciaux qui requièrent de vastes zones ou qui créent une nuisance doivent être situés dans des secteurs éloignés des zones résidentielles, mais à proximité de routes de grande communication, comme il est établi par l'organisme provincial concerné.*

18.1.1 Policies related to the Coastal Borough / Principes relatifs à partie Zone côtière

(a) It is a policy to encourage future development within the community nodes identified in Schedule A / *Il est établi comme principe de favoriser le développement futur dans les nœuds communautaires mentionnés à l'annexe A.*

(b) It is policy to support tourism development that minimizes nuisances to existing residential uses through design / *Il est établi comme principe de favoriser un développement touristique qui limite les nuisances aux usages résidentiels existants grâce à la conception.*

(c) It is policy to adopt best practices for adapting buildings and public infrastructure to the effect of climate change / *Il est établi comme principe d'adopter des pratiques exemplaires afin d'adapter les bâtiments et les infrastructures publiques en fonction des effets des changements climatiques.*

(d) It is policy to encourage subdivision where public infrastructure is already present. / *Il est établi comme principe de favoriser l'aménagement de lotissements là où des infrastructures publiques existent.*

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

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

“**commercial use**” means the use of land, building or structure for the purpose of buying and selling commodities and supplying of services, including tourism uses, as distinguished from such uses as manufacturing or assembling of goods, warehousing, transport terminals, construction and other similar uses. This does not include adult entertainment; / « **usage commercial** » désigne l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction aux fins d'achat et de vente de produits de base et de prestation de services distincts, y compris des usages touristiques, la fabrication ou l'assemblage de produits, l'entreposage, le transport, la construction et d'autres usages semblables. Le terme n'inclut pas le divertissement pour adultes;

51. General Commercial (C1) Zone / Zone commerciale générale – zone « C1 »

51.1 In a General Commercial Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / Dans une zone commerciale générale, les terrains, les bâtiments et les constructions peuvent servir aux fins suivantes:

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) Commercial uses; / *des usages commerciaux;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

As required by the provincial community planning branch, the following departments were contacted for comments during this process: / *Tel que nécessite la direction d'urbanisme et aménagement provincial, les ministères suivants ont été contactés pour des commentaires lors de ce processus :*

Department of Environment and Local Government - Environmental Impact Assessment / *ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux – Étude d'impact sur l'environnement*

- Once the requested site photos will have been provided, I will be able to provide confirmation regarding any potential Environmental Impact Assessment (EIA) registration requirements for this project. / *Une fois les photos du site demandées me seront fournies, je pourrais donner confirmation concernant toute exigence d'enregistrement potentiel d'Étude d'impact sur l'environnement (EIE) pour ce projet.*

Department of Environment and Local Government – Source and Surface Water Management / *Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux – Gestion des eaux de source et de surface*

- The subject property falls outside a watershed protected area; therefore, there are no comments. / *La propriété en question est en dehors de la portée d'une région protégée d'un bassin versant; donc, il n'y a aucun commentaire.*

- No comments were provided from a wellfield protection perspective. / *Aucun commentaire n'a été fourni d'une perspective de protection de bassin versant.*

- The Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Reference Map indicates that a watercourse is present within 30 metres of PID 70200324. However, this map is a reference tool only and it is possible that there is wetland that is not depicted on the WAWA Reference Map on or within 30 metres of the property. Any alterations that are in/within 30 metres of a watercourse or wetland based on definitions as per the Clean Water Act will require a WAWA permit. / *La carte de référence (MECTH) Modification d'un cours d'eau et d'une terre humide indique qu'un cours d'eau est présent à l'intérieur de 30 mètres du NID 70200324. Cependant, cette carte est un outil de référence seulement, et il est possible qu'une terre humide ne figure pas sur la carte de référence MECTH sur ou à l'intérieur de 30 mètres de la propriété. Toute modification qui est dans ou à l'intérieur de 30 mètres d'un cours d'eau ou terre humide, selon les définitions de la Loi sur l'assainissement de l'eau, nécessitera un permis de MECTH.*

Site photos may be sent to the SSWM Branch to be utilized in assessing the presence of wetlands and watercourses in and near the property. Prior to any development on the property, the SSWM Branch may require that the wetland presence/boundaries be assessed on the ground by a qualified wetland delineator. / *Les photos du site peuvent être envoyées à la direction de la Gestion des eaux de source et de surface pour les utiliser dans l'évaluation de la présence de terres humides et de cours d'eaux sur et près de la propriété. Avant tout aménagement sur la propriété, la direction de la Gestion des eaux de source et de surface peut nécessiter que la présence / limites de la terre humide soit évaluée sur le terrain par un délinéateur des terres humides autorisé.*

The SSWM Branch requires that the watercourse (and/or wetland) and the 30 metre buffers (measured from the shoulder of the bank of the watercourse) be identified with the following text on all plans: / *La direction de la Gestion des eaux de source et de surface exige que le cours d'eau (et/ou terre humide) et les zones tampons de 30 mètres (mesurés de l'accotement de la rive du cours d'eau) soient identifiés par le texte suivant sur tout plan :*

“Area subject to the Watercourse and Wetland Alteration Regulation (Reg 90-80), of the Clean Water Act.”

« Secteur soumis au Règlement sur la modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau. »

The SSWM Branch recommends that a note also be included on the plans to inform potential purchasers of environmental constraints in these areas: / *La direction de la Gestion des eaux de source et de surface recommande qu'une note soit incluse dans les plans pour informer les acheteurs potentiels des contraintes environnementales dans ces régions :*

“Watercourses, wetlands and the 30 metre buffers are areas of environmental constraints that require obtaining a permit issued by the Department of Environment and Local Government before carrying out alterations such as excavation, cutting of vegetation, erosion control etc. It is the responsibility of the landowner to ensure no alterations take place in those areas without a WAWA permit.” / « Les cours d'eau, les terres humides et les zones tampons de 30 mètres sont des secteurs de contrainte écologique qui exigent un permis délivré par le ministère de l'Environnement de Gouvernements locaux avant de faire toute modification telle que l'excavation, la coupe de végétation, le contrôle d'érosion, etc. Il est la responsabilité du propriétaire des biens-fonds pour assurer qu'aucune modification ne soit faite dans ces secteurs sans permis de MECTH. »

SSWM Branch has reviewed the provided information and has no further comments, however, the lots should have enough usable or developable space outside of the regulated areas. It is the responsibility of planning authorities to determine if a property is suited for the intended development. / *La direction de la Gestion des eaux de source et de surface a examiné l'information fournie et n'a aucun autre commentaire, cependant, les lots doivent avoir assez d'espace utilisable ou aménageable en dehors des secteurs réglementés. Il est la responsabilité des autorités de planification pour déterminer si une propriété est adéquate pour l'aménagement prévu.*

Department of Environment and Local Government – Authorizations / Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux - Autorisations

- No comments provided. / *Aucun commentaire*

Department of Environment and Local Government – Air and Water Sciences / Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux - Sciences de l'air et de l'eau

- No comments from an air quality perspective. / *Aucun commentaire d'une perspective de la qualité de l'air.*

Department of Environment and Local Government – Climate Change Secretariat / Ministère de

L'Environnement et Gouvernements locaux - Secrétariat des changements climatiques

- Please see below the climate change adaptation resources for the applicant to reference for their rezoning request: / *Veillez voir ci-dessous les ressources pour l'adaptation aux changements climatiques pour le requérant comme référence à leur demande de rezonage :*

1. Please AR5 New Brunswick Climate Change projections, data, and maps of 29 climate variables, see -Technical Report / *Veillez voir ci-dessous les ressources pour l'adaptation aux changements climatiques pour le requérant comme référence à leur demande de rezonage* - <http://142.139.25.105/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=39909>;

2. Analysed AR5 projected climate data for New Brunswick Communities (Municipalities, LSDs, First Nations, see / *Veillez voir les données des projections du climat futur AR5 pour les communautés au Nouveau-Brunswick (municipalités, DSL, Premières Nations)* - <https://csrno.ca/climat/>

Department of Environment and Local Government – Regional Operations and Compliance / Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux - Opérations régionales et conformité

- No comments provided. / *Aucun commentaire*

Department of Environment and Local Government – Local Government Support Services / Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux - Services de soutien aux Gouvernements locaux

- No comments provided. / *Aucun commentaire*

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère des Transports et de l'Infrastructure

- The proponent will need to apply for a commercial usage access permit for which sightlines need to meet both stopping and turning for the speed limit in that area. / *Il va falloir que le requérant fasse une demande de permis d'accès pour l'usage commercial dans lequel les lignes de distance du site répondront aux arrêts et aux virages de la limite de vitesse de cette région.*

Department of Justice and Public Safety / Ministère de la Justice et de la Sécurité publique

- No comments provided. / *Aucun commentaire*

Department of Natural Resources and Energy Development / Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie

- No comments from a natural resources and energy development perspective / *Aucun commentaire d'une perspective des ressources naturelles et du développement de l'énergie*

This file was also discussed internally amongst Staff. / *Ce dossier a également été discuté en interne par le personnel*

Discussion

The applicant is proposing to amend the *Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation* by

rezoning a portion of PID 70200324 to accommodate nine new commercial storage buildings (9 units in total). The proposed commercial storage buildings would have a gross floor area of 31,500 square feet and a total of 82 at-grade parking spaces. / *Le requérant propose d'abroger le Règlement ministériel pour le secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest pour rezoner une partie du NID 70200324 pour accommoder neuf nouveaux entrepôts commerciaux (9 unités en total). Les entrepôts commerciaux auront une aire de plancher brute de 31 500 pieds carrés et un total de 82 espaces de stationnement à niveau.*

The proposed site is located to the West of Route 134 in the LSD of Shédiac Cape. The only access to the property is along Route 134, which is a collector road connecting local streets - both public and private - to the greater Shédiac Bay region. The lot is 2.81 hectares in area with approximately 98 meters of frontage along Route 134. / *Le site proposé est situé à l'ouest de la Route 134 dans le DSL de Shédiac Cape. Le seul accès à la propriété est au long de la Route 134, une route collectrice, à la fois publique et privée, de la région du grand Shédiac Bay. Le lot est 28,1 hectares en superficie avec environ 98 mètres de façade le long de la Route 134.*

There is a watercourse located to the North of the property. Any construction on site will need to follow the standards outlined by the Clean Water Act (i.e. maintaining a 30-meter buffer or developing by way of watercourse and wetland alteration permit). The applicant has been made aware of this requirements and has considered this in their site layout. Staff are recommending a condition that the work be undertaken prior to the issuance of a building and development permit. / *Il existe un cours d'eau au long du nord de la propriété. Toute construction sur les lieux doit suivre les normes décrites dans la Loi sur l'assainissement de l'eau (ex : maintenir une zone de tampon ou d'aménager par un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide). Le requérant est au courant de ces exigences et les a prévus dans son projet d'aménagement du site. Le personnel recommande la condition que le travail soit réalisé avant de délivrer un permis de construction et d'aménagement.*

This area is predominantly residential in nature. There are 12 properties within a 100-meter radius of the subject property, all of which are residentially zoned and established. The property in question is currently zoned Rural Area (RA), Residential (R), Environmental Risk (ER), and Sea Level Rise (SLR). This zoning permits a mix of small-scale residential developments (single and two-unit dwellings), recreational facilities, home occupations, daycares, local institutions, and forestry uses. / *Cette région est principalement de nature résidentielle. Il existe 12 propriétés à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres de la propriété en question, dont tous sont établis et zonés résidentiels. La propriété en question est située actuellement dans la zone Rurale (RU) et Résidentielle (R), à risque pour l'environnement (RE) et Élévation du niveau de la mer (ENM). Cette zone permet une combinaison d'aménagements résidentiels de petite échelle (habitations unifamiliales et bifamiliales), installations récréatives, emplois à domicile, garderies, institutions locales, et usages foresteries.*

The Commission was originally approached by the applicant in July 2021 with an application to construct a single unit dwelling and commercial storage buildings on the property. While commercial storage buildings are permitted as a secondary use within the Rural Area (RA) zone, the Beaubassin West Rural Plan states that a secondary use shall be subordinate to the main use. In this case, the proposed intensity of the commercial storage units exceeded that of the single unit dwelling. The applicant was informed that the scale of their project did not meet the intent of the Rural Plan and that a rezoning would be necessary to

facilitate their project as proposed. The applicant followed up with the Commission, expressing an interest in subdividing a portion of their property to accommodate the single unit dwelling, while rezoning the larger remnant to the rear of the property to General Commercial (C1) as a means to accommodate the commercial storage buildings as a main use. No subdivision application has been submitted at the time of writing this report. / *La Commission a été initialement contactée par le requérant en juillet 2021 avec une demande pour construire une habitation unifamiliale et des entrepôts sur la propriété. Bien que les entrepôts commerciaux soient permis en tant qu'usage secondaire à l'intérieur de la zone Rurale (RU), le plan rural de Beaubassin-Ouest indique qu'un usage secondaire sera accessoire à l'usage principal. Dans ce cas, l'intensité proposée des unités d'entreposage commercial dépasse celle d'une habitation unifamiliale. Le requérant a été informé que l'échelle de leur projet ne répond pas à l'intention du plan rural et qu'un rezonage sera nécessaire afin de rendre leur projet possible tel que proposé. Le requérant a fait un suivi auprès de la Commission en montrant un intérêt de lotir une partie de son terrain pour accommoder l'habitation unifamiliale et de rezoner le plus large restant en arrière de leur propriété à Commerce générale (C1) pour accommoder les bâtiments d'entreposage comme usage principal. Aucune demande de lotissement n'a été faite lors de la rédaction de ce rapport.*

The Rural Plan is a comprehensive, integrated document which contains policies that direct commercial development in the Beaubassin West region. Policy 9.1(b) currently reads, / *Le plan rural est un document complet et intégré qui contient des principes qui dirigent le développement commercial dans la région de Beaubassin-Ouest. Le principe 9.1(b) lit actuellement,*

9.1(b) It is a policy to encourage commercial development within community nodes as identified on Schedule A to maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure. / Il est établi comme principe de favoriser le développement commercial à l'intérieur de nœuds communautaires, comme il est mentionné à l'annexe A, afin de maximiser l'accès aux services locaux et l'utilisation des infrastructures existantes

Currently, there are two community nodes in the region: one in Shediac Cape where institutional uses are centered, and a second in Shediac Bridge which is more commercial in nature (see attached schedule). The subject property falls outside the boundaries of either community node and is being proposed within a residentially centered neighborhood, contrary to Section 9.1(b) of the Rural Plan. / *Actuellement, il existe deux réseaux communautaires dans la région : à Shediac Cape où l'axe est mis sur des usages institutionnels, et un deuxième à Shediac Bridge qui est plus de nature commerciale (voir l'annexe ci-jointe). La propriété en question est en dehors de la portée des limites des réseaux communautaires susmentionnés et est proposée à l'intérieur d'un voisinage axé sur les résidences, contrairement à l'article 9.1(b) du plan rural.*

This is not to suggest that commercial developments are prohibited outside of community nodes. Section 36 and 48.1(b) of the Rural Plan account for sites that do not make use of existing services by permitting small-scale commercial development in the form of home occupations or secondary uses. Home occupations and secondary uses serve an important role to the Beaubassin West region by providing a mix of retail, services, and office uses to near-by residences. This, in turn, reduces the travel time/distance required to access these services elsewhere, as well as limits the amount of noise, parking, and other adverse impacts that are caused by more intense commercial uses. Considering the residential character of

the area, Staff are of the opinion that the proposed development is not complementary to the surrounding community and is contrary to Section 9.1(d) of the Rural Plan. / *Cela ne signifie pas que des développements commerciaux sont interdits à l'extérieur du réseau communautaire. L'article 36 et 48.1 (b) du plan rural tient compte des sites qui n'utilisent pas de services existants en permettant des développements commerciaux dans la forme des activités professionnelles à domicile ou des usages secondaires. Les activités professionnelles à domicile et les usages secondaires jouent un rôle primordial à la région de Beaubassin-Ouest en fournissant une combinaison de ventes au détail, de services, et d'usages de bureaux pour les résidences dans les environs. Ce dernier, par conséquent, réduit le temps et la distance requis pour voyager pour avoir accès à ces services, ainsi qu'il limite le montant de bruit, le stationnement et les autres impacts négatifs entraînés par des usages commerciaux de grande intensité. En tenant compte du caractère résidentiel de l'endroit, le personnel croit que l'aménagement proposé n'est pas complémentaire à la communauté environnante et est contraire à l'article 9.1(d) du plan rural.*

Further direction for commercial development is provided in Section 9.1(e) of the Rural Plan, stating "it is a policy that commercial uses that require large areas and/or create nuisances should locate in areas away from residential zones, but close to arterial highways as determined by the appropriate provincial agency". In this case, the site is not abutting an arterial highway. The closest arterial highway is Highway 11 which can be found approximately 2 kilometer West of Route 134. Given the location of the site and the policy designation outlined by the Rural Plan, Staff are of the opinion that the rezoning request is inappropriate for the existing and planned context of the site. / *D'autres directives pour le développement commercial sont fournies dans l'article 9.1(e) du plan rural en indiquant, « Il est établi comme principe que les usages commerciaux qui requièrent de vastes zones ou qui créent une nuisance doivent être situés dans des secteurs éloignés des zones résidentielles, mais à proximité de routes de grande communication, comme il est établi par l'organisme provincial concerné ». Dans ce cas, le site ne borde pas sur l'artère de circulation. L'artère de circulation la plus proche est la Route 11, située à environ 2 kilomètres à l'ouest de la Route 134. Étant donné l'emplacement du site et la désignation des politiques décrits dans le plan rural. Le personnel croit que la demande de rezonage est inappropriée pour le contexte existant et prévu du site.*

Staff reviewed the proposed development for consistency with the policies and proposals outlined in the Rural Plan. Overall, Staff find the proposed development is not consistent with the existing and planned context and would cause a negative impact on adjacent residential properties. Staff are therefore, recommending that the Minister of Local Government and Local Governance Reform refuse the rezoning request by Ted Baxter to rezone their property located along Route 134 in the LSD of Shediac Cape as the proposed rezoning is inappropriate for the subject property and is inconsistent with the Rural Plan. / *Le personnel a examiné l'aménagement proposé pour la conformité aux principes et aux propositions décrits dans le plan rural. En gros, le personnel trouve que l'aménagement proposé n'est pas compatible au contexte existant et prévu et entraînera un impact négatif sur les propriétés résidentielles adjacentes. Donc, le personnel recommande que le ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale refuse la demande de rezonage faite par Ted Baxter de rezoner sa propriété située au long de la Route 134 dans le DSL de Shediac Cape, car le rezonage proposé est inapproprié pour la propriété en question et est non conforme au plan rural.*

Legal Authority / Autorité légale

125(14) Before making a regulation under this section, the Minister shall: / *Avant de prendre un règlement en vertu du présent article, le ministre :*

(a) if the regulation would have effect in a region, request the regional service commission to give its views on the regulation / *si le règlement devait produire ses effets dans une région, demande à la commission de services régionaux de donner son avis sur le règlement;*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **recommends** to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to **refuse** the rezoning request by Ted Baxter to rezone their property located on Route 134 in the LSD of Shediac Cape and bearing PID number 70200324 from Residential (R) and Rural Area (RA) to the General Commercial (C1) Zone as the proposed rezoning is inappropriate for the subject property and is inconsistent with the Rural Plan. / *Le personnel **recommande** que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale de **refuser** la demande de rezonage faite par Ted Baxter pour rezoner sa propriété située sur la Route 134 dans le DSL de Shediac Cape et portant le NID 70200324 des zones Résidentielle (R) et Rurale (RU) à la zone Commerce-générale (C1), car le rezonage proposé est inapproprié pour la propriété en question et n'est pas conforme au plan rural.*

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.*