

**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: Rezoning à la zone RM pour permettre des habitations multifamiliales

File Number/ Numéro du fichier : 19-1924

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

André Boudreau

Proposal / Demande :

Request to change the zoning of a section of the property to the Medium Density Residential Zone (MR). This request aims to build two multi-family dwellings and possibly develop a public road in order to build other multi-family dwellings. / *Demande pour changer le zonage d'une section de la propriété à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM). Le but de cette demande est de construire deux habitations multifamiliales et éventuellement développer un chemin public afin de construire d'autres habitations multifamiliales.*

Site Information / Information du site

PID / NID: 00861435, 01068501 et/and 01068246

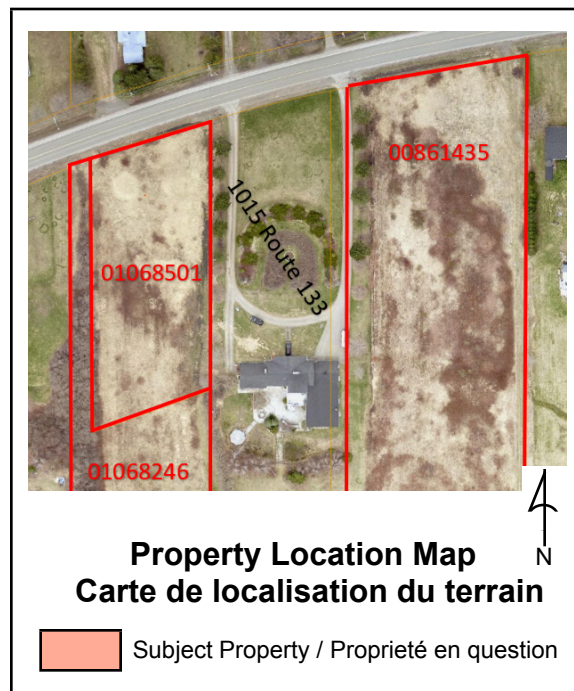
Lot Size / Grandeur du lot: ~29 hectares (71 acres) // Largeur NID 00861435 = ~67 m; NID 01068501

Location / Endroit :

Route 133, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant



Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) and Resource Development (RD) / *Résidentielle rurale (RR) et Développement des*

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use: single family dwelling, multi family dwelling / *Usage des environs: habitation unifamiliale, habitation multifamiliale*

Surrounding zoning: General Commercial (GC), Resource Development (RD), Rural Residential (RR) /

Municipal Servicing / Services municipaux:

Greater Shediac Sewerage Commission's sanitary sewer system / *Égout sanitaire de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 133

Policies / Politiques

By-law 09-01: Beaubassin East Rural Community Rural Plan / Arrêté 09-1 : Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

A) Residential Uses - Policies / *Usages résidentiels - Principes*

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

* The principle of the community is to allow residential development in areas with adequate infrastructure for the intended uses. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus.*

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

MR Zone – Medium Density Residential / Zone RM- Résidentielle à moyenne densité

3.2(1) Land, buildings or structures in an MR Zone may only used for the purposes of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone RM ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

i. a multifamily dwelling; / *une habitation multifamiliale*

b) one or more buildings, structures or accessory uses to the main use of the land, building or structure, if this section allows this main use. / *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.*

Lot sizes / Dimensions des lots

10.2(4) Lots served by a public sewage system but not by a public water distribution system must have, / *Les lots desservis par un réseau public d'égouts, mais non par un réseau public de distribution d'eau doivent avoir,*

d) in the case of a multi-family dwelling, / *dans le cas d'une habitation multifamiliale,*

i. a minimum width of 36 meters, to which 1.5 meters must be added per dwelling beyond four, / *une largeur minimale de 36 mètres à laquelle il faut ajouter 1,5 mètre par logement au-delà de quatre,*

ii. a minimum depth of 30 meters, and / *une profondeur minimale de 30 mètres, et*

iii. a minimum area of 1,080 square meters, to which 102 square meters must be added per dwelling beyond four. / *une superficie minimale de 1 080 mètres carrés à laquelle il faut ajouter 102 mètres carrés par logement au-delà de quatre.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

*** Source and Surface Water Management Branch: / Direction de la Gestion des eaux de source et de surface :**

A subdivision triggers a summary study on the water quantity. Therefore, the applicant is only subject to a study if he decides to continue building a subdivision in order to develop more properties. / *ce qui déclenche une étude sommaire sur la quantité d'eau est le lotissement, alors le requérant est seulement sujet à une étude s'il décide de continuer de faire un lotissement afin de développer les propriétés davantage.*

*** Regional wetlands biologist: / Biologiste régionale des terres humides :**

Using an aerial map, it was observed that there might be a watercourse along the eastern edge of the property bearing PID 00861435. Also, the biologist indicated that according to the aerial photos, the soil is wet in the spring and this suggests that there may be a wetland on each lot. / *observé à l'aide de carte aérienne qu'il a potentiellement un cours d'eau le long de la bordure est de la propriété 00861435. Aussi, ils ont observé que l'imagerie aérienne indique que le sol est humide le printemps et que cela indique qu'il peut y avoir une terre humide sur chaque terrain.*

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère de Transports et Infrastructure

*** Right of way management: / Gestion des emprises routières :**

We received preliminary comments on the possible location of future streets. More comments will be provided if a subdivision plan is submitted. New streets must meet the minimum Standards for the Construction of Subdivision Road and Streets. / *Commentaires préliminaires sur l'emplacement possible des nouvelles rues futures. Plus de commentaires seront fournis si un plan de lotissement est soumis. Nouvelles rues doivent respecter le « Minimum Standards for the Construction of Subdivision Road and Streets ».*

Route 133 has a speed limit of 70 km/h in this area. The minimum distance between intersecting streets is 140 meters. However, the dominant speeds are 79 km/h, which would require a minimum spacing of 170 meters. The distance between the first access to Cap Bimet Road and the 2 accesses may not meet the minimum standards.

/ La route 133 a une limite de vitesse affichée de 70 km / h dans cette zone. La distance minimale entre les rues qui se croisent est de 140 mètres. Cependant, les vitesses dominantes sont 79 km / h, ce qui nécessiterait un espacement minimum de 170 mètres. La distance entre le premier accès à Cap Bimet Road et entre les 2 accès peut ne pas répondre aux normes minimales.

The accesses must have access permits for the change of use. / *Les accès doivent avoir des permis d'accès pour le changement d'usage.*

The applicant must have the visibility distance inspected by a land surveyor or a qualified engineer. A traffic impact study may also be required. For accesses to become public roads in the future, the minimum right-of-way must be 24 meters wide. / *Le demandeur doit faire inspecter la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié. Une étude d'impact sur le trafic peut également être requise. Pour que les accès deviennent des voies publiques à l'avenir, l'emprise minimale doit avoir une largeur de 24 mètres.*

Greater Shediac Sewerage Commission / Commission des Égouts Shediac et Banlieues

The GSSC has no objections. However, if the property is to be divided in the future, it will be necessary to have more than one sewer. / *La CÉSB n'a pas d'objections. Toutefois, si la propriété va être divisée dans le futur, il sera nécessaire d'avoir plus qu'un service d'égout.*

Town of Shediac fire brigade / Brigade des pompiers de la Ville de Shediac

*** Fire Chief / Chef pompier :**

Received no comments at the time of writing this report. / *reçu aucun commentaire au moment de la rédaction de ce rapport*

Beaubassin east Rural community staff / Personnel de Communauté rurale de Beaubassin-est

No comments to submit to public hearing. / *Pas de commentaires à présenter avant l'audience publique.*

Public Consultation / Consultation avec le public

A public hearing is scheduled April 20th, 2020. Letters will be sent to neighbouring residents and notices will be published in the newspaper and the municipality's website. / *Une audience publique est prévue*

pour le 20 avril 2020, des lettres vont être envoyées aux citoyens avoisinants de la propriété et des avis vont être publiés dans un journal et sur le site web de la municipalité.

Discussion

Proposal / Proposition

The entrepreneur and business owner of Skull Island Holdings Inc. wants to develop multi-family dwellings in the Beaubassin-East Rural community. The company already owns and operates a four (4) unit multi-family dwelling at 1015, Route 133. They also own properties to the east and to the west of that location. Those two properties are subject to the rezoning request. The owner wants to construct new multi-family buildings on these properties. / *L'entrepreneur et propriétaire Skull Island Holdings Inc. souhaite développer des habitations multifamiliales dans la Communauté rurale de Beaubassin-Est. L'entreprise possède et opère déjà une habitation multifamiliale à quatre (4) unités à 1015 Route 133. Ils appartiennent également les propriétés à l'est et à l'ouest. Ces deux propriétés sont celles sujettes à la demande de rezonage. Le propriétaire souhaite construire de nouveaux bâtiments multifamiliaux sur ces propriétés.*

The proposal aims to build two multi-family dwellings with six units each. These would have one storey with attached townhouse style garages. One of the entrepreneur's goals is to not jeopardize the future development of the rest of the properties after the development of the two proposed multi-family dwellings. Therefore, the applicant proposes a configuration which reserves enough widths to develop a public street in the future. Future streets must meet the Department of Transportation and Infrastructure's criteria. However, the entrepreneur does not need to develop streets now in order to build the two proposed multi-family dwellings. Only driveways will be built at the moment, and 24 meters will be reserved on each end for future streets. / *La proposition consiste de construire deux habitations multifamiliales à six unités chacun. Ceux-ci auraient un étage avec des garages attachés du style maison en rangée. Un des buts de l'entrepreneur est de ne pas compromettre le développement futur du restant des propriétés après avoir développé les deux habitations multifamiliales proposées. Alors, le requérant propose une configuration qui réserve suffisamment de largeurs pour développer une rue publique dans le futur. Les rues futures devront respecter les critères du Ministère de Transport et Infrastructure. Cependant, l'entrepreneur n'a pas besoin de développer des rues maintenant afin de pouvoir construire les deux habitations multifamiliales proposées. Seulement des entrées (driveway) vont être développées pour maintenant et 24 mètres vont être réservés sur chaque extrémité pour les rues futures.*

Regulatory context / Contexte réglementaire

In 2013, André Boudreau has requested rezoning for five properties on Route 133 from RR (Rural Residential) and RD (Resource Development) zones to GC (General Commercial) zone in order to develop a campground. This project never took place, and in 2016, the rezoning was repealed and the properties were returned to RR (Rural Residential) and RD (Resource Development) zones. / *En 2013, André Boudreau a fait une demande de rezonage pour cinq propriétés sur la route 133 des zones RR – résidentielle rurale et DR – développement des ressources à la zone CG – commerce général afin d'aménager un terrain de camping. Ce projet n'a jamais eu lieu et en 2016 le rezonage a été abrogé et les propriétés ont été retournés aux zones RR – résidentielle rurale et DR – développement des ressources.*

Now, the zoning of the properties in this request does not allow multi-family dwellings and consequently, the applicant has made a request in order to change the zoning of this property to allow multi-family dwellings.

/ Alors, maintenant le zonage des propriétés sujettes à la demande ne permettent pas des habitations multifamiliales et en conséquence le requérant a fait une demande afin de changer le zonage de ses propriétés pour permettre des habitations multifamiliales.

The proposed zone is a Medium Density Residential Zone (MR). This zone has never been used in the community, but it is a zone in the existing Rural Plan that was adopted by the council. The other high density residential complexes in the community are typically zoned General Commercial (GC) or Community Centre (CC). Staff believes that the MR Zone is better suited for this project. The proposal is not located in a community node and has no commercial aspect. */ La zone proposée est Résidentielle à moyenne densité (RM). Cette zone n'a jamais été utilisée dans la communauté, mais elle est une zone dans le Plan rural existant adopté par le conseil. Les autres ensembles résidentiels à haute densité dans la communauté sont typiquement zonés Commerce général (CG) ou Centre communautaire (CC). Le personnel est de l'avis que la zone RM est plus propice pour ce projet. La proposition ne se trouve pas dans un nœud communautaire et n'a aucun aspect commercial.*

Overview of the surrounding area / Aperçu des environs

The size of the lots subject to rezoning is relatively narrow compared to their widths. They extend from Route 133 to Highway 15. The properties are vacant and partially deforested near Route 133. The rest of the properties are wooded. There is a pond in the middle of the lot. The scope of this rezoning is close to Route 133 and it does not affect the pond, so the pond is not part of the request. However, the Department of Environment and Local Governments used the aerial map to observe the property and noticed that there is potentially a watercourse along the eastern edge of the property bearing PID 00861435. Also, the biologist indicated that according to the aerial photos, the soil is wet in the spring and this suggests that there may be a wetland on each lot. */ La dimension des lots sujets au rezonage est relativement étroite par rapport à leurs largeurs. Elles s'étendent de la Route 133 jusqu'à l'Autoroute 15. Les propriétés sont vacantes et partiellement déboisées proche de la Route 133. Le restant des propriétés sont boisées. Il se trouve un étang au milieu du lot en longueur. La portée de ce rezonage est proche de la Route 133 et n'affecte pas l'étang, alors l'étang est hors de l'étendue de la demande. Par contre, le Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a observé à l'aide de carte aérienne qu'il a potentiellement un cours d'eau le long de la bordure est de la propriété 00861435. Aussi, ils ont observé que l'imagerie aérienne indique que le sol est humide le printemps et que cela indique qu'il peut y avoir une terre humide sur chaque terrain.*

In the surrounding area, there is a multi-family dwelling owned by the applicant and a few single-family dwellings to the east and north. There is a medium density residential development about 150 meters to the east, on Mackinnon street (duplex) and a high density residential condo about 800 meters to the northeast (Le Rivage). This area of the community already has a mix of residential densities. The surrounding zones are mainly Rural Residential (RR) and Resource Development (RD) except the property containing the multi-family dwelling, which is zoned General Commercial. */ Dans les environs, il y a une habitation multifamiliale appartenue par le requérant et quelques habitations unifamiliales à l'est et au nord. Il y a*

un développement contenant de la moyenne densité résidentielle à l'est à environ 150 mètres sur la rue Mackinnon (duplex) et un condo à haute densité résidentielle au nord-est à environ 800 mètres (Le Rivage). Ce secteur de la communauté a déjà un mixe de densité résidentielle. Les zonages avoisinants sont majoritairement résidentielle rurale (RR) et développement des ressources (DR) à l'exception de la propriété contenant l'habitation multifamiliale qui est zoné commerce général.

Access and future streets / Accès et rues futures

The applicant proposes to make two new accesses on Route 133 for the proposed multi-family buildings. The applicant also reserves two locations for potential future streets in the same location as these accesses to ensure the potential for future development. To the east, there are two existing streets (Mackinnon street and Cap Bimet boulevard). These are located approximately 150 meters from the project boundary. Comments were requested from the Department of Transportation and Infrastructure regarding the proposed accesses and the location of potential future streets. / *Le requérant propose de faire deux nouveaux accès sur la Route 133 pour les bâtiments multifamiliaux proposés. Le requérant réserve également deux emplacements pour des rues futures potentiels au même endroit que ces accès afin d'assurer le potentiel pour du développement futur. À l'est se trouvent deux rues existantes (rue Mackinnon et le boulevard Cap Bimet). Ceux-ci se trouvent à environ 150 mètres de la limite du projet. Des commentaires ont été demandés au Ministère de Transport et Infrastructure concernant les accès proposés et l'emplacement des rues futures potentielles.*

In terms of access, they confirmed that an access permit is required for the change of use. The applicant should have the sighting distance inspected by a land surveyor or qualified engineer. They also mentioned that a traffic impact study may be required. / *Concernant l'accès, ils ont confirmé qu'un permis d'accès est requis pour le changement d'usage. Le requérant devrait faire une inspection de la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié. Ils ont également mentionné qu'une étude sur l'impact du trafic pourrait être requise.*

In terms of future streets, they confirmed that Route 133 has a speed limit of 70 km/h, but that the actual speed of the drivers is 79 km/h. The intersection distance of new streets is influenced by the maximum speed. The department's staff is concerned that the intersection distance between Cap Bimet boulevard and the potential street located to the east is not wide enough because of the actual speed of the drivers. / *Concernant les rues futures, ils ont confirmé que la vitesse de la Route 133 est 70km/h, mais que la vitesse actuelle des utilisateurs est 79 km/h. La distance d'intersection des nouvelles rues est influencée par la vitesse maximum. Le personnel du ministère a des préoccupations que la distance d'intersection entre le boulevard Cap Bimet et la rue future potentielle à l'est ne serait pas assez espacée en raison de la vitesse actuelle des utilisateurs.*

Any new street must meet the subdivision provisions according to the Community Planning Act and the Department of Transportation and Infrastructure's standards. / *Toute nouvelle rue devra rencontrer les provisions de lotissement selon la Loi sur l'urbanisme et les standards du Ministère de transport et Infrastructure.*

We contacted the fire chief for comments on the two proposed accesses. No comments were received at the time of writing this report. However, the project must meet the requirements of the fire chief once the

comments are received. / *Le chef pompier a été contacté pour des commentaires pour les deux accès proposés. Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport. Par contre, le projet devra respecter les exigences du chef pompier une fois que les commentaires sont reçus.*

Planning principles / Principes d'urbanisme

According to the Rural Plan, the principle of the community is to allow residential complexes in areas with adequate infrastructure for the intended uses. Since multi-family dwellings typically require higher sanitary sewer flow, it is recommended to build developments in areas served by a public sanitary sewer system. This area of the community is the only one that is served by a public sanitary sewer system. The public sanitary sewer system is served by the Greater Shediac Sewerage Commission. / *Selon le Plan rural, la communauté a pour principe de permettre l'ensemble résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquates pour les usages prévus. Parce que des habitations multifamiliales nécessitent typiquement un débit d'égout sanitaire plus élevé, il est recommandé d'aménager des développements dans le secteur desservi par un système d'égout sanitaire public. Ce secteur de la communauté est le seul qui est desservi par un système d'égout sanitaire public. Le système d'égout sanitaire public est desservi par la Commission des Égouts Shediac et Banlieues.*

The principle of the community is to preserve the rural character of existing residential areas. Since this area of the community is mainly low density residential, it would be important to consider the impact on neighbours (such as shields, etc.). We will contact the neighbours for the rezoning public hearing. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes. Parce que ce secteur de la communauté est surtout résidentiel à faible densité, il serait important d'avoir des considérations sur l'impact des voisins (tel que des écrans, etc.). Les voisins vont être contactés pour l'audience publique du rezonage.*

By-laws / Arrêtés

For this rezoning, two by-laws are proposed. A by-law is proposed for PID 00861435 and another one, for PID 01068246 and 01068501. Having two by-laws will enable the imposition of different conditions for the two projects if necessary. We should also consider the fact that the owners of the two buildings could be different in the future. So, it's easier to address specific conditions in the future if the owners change or there are different conditions imposed for the two projects. / *Pour ce rezonage, deux arrêtés sont proposés. Un arrêté est proposé pour NID 00861435 et un autre arrêté est proposé pour le NID 01068246 et 01068501. Avoir deux arrêtés va permettre à mettre des conditions différentes pour les deux projets si nécessaire. Il faut aussi considérer que les propriétaires des deux bâtiments pourraient être différents dans le futur. Alors, c'est plus facile à adresser des conditions spécifiques dans le futur si les propriétaires changent ou s'il y a de différentes conditions pour les deux projets.*

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

19-1924 for PID / pour NID 00861435

Staff agreed to recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Beaubassin-East Rural Community to approve the rezoning of the property to the Medium Density Residential Zone (MR) because the request meets the rural plan policies, subject to the following conditions: / *Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-Est d'accepter le rezonage de la propriété à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité parce que la demande rencontre les politiques du plan rural avec les conditions suivantes:*

- 1.** The applicant must submit a delineation report by a wetland consultant for the purposes of the census and delimitation of wetlands. That delimitation must be reviewed by the Department of Environment and Local Governments before a building and development permit is issued for a new main building. / *Le requérant doit soumettre un rapport de délimitation par un consultant en terres humides aux fins du recensement et de la délimitation des terres humides et que cette délimitation doit être examinée par le Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 2.** An access permit approved by the Department of Transportation and Infrastructure must be received for the change of use before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un permis d'accès approuvé par le Ministère de Transport et Infrastructure doit être reçu pour le changement d'usage avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 3.** A visibility distance inspection report by a land surveyor or qualified engineer must be submitted before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un rapport d'inspection de la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 4.** Approval by the fire chief for the location plan for new multi-family dwellings must be received before a building and development permit is issued for a new main building. / *Une approbation du Chef Pompier pour le plan de localisation pour de nouvelles habitations multifamiliales doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*

20-223 for PID / pour NID 01068501 and / et 01068246

Staff agreed to recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Beaubassin-East Rural Community to approve the rezoning of the property to the Medium Density Residential Zone (MR) because the request meets the rural plan policies, subject to the following conditions: / *Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-Est d'accepter le rezonage de la propriété à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité parce que la demande rencontre les politiques du plan rural avec les conditions suivantes:*

- 1.** The applicant must submit a delineation report by a wetland consultant for the purposes of the census and delimitation of wetlands. That delimitation must be reviewed by the Department of Environment and Local Governments before a building and development permit is issued for a new main building. / *Le requérant doit soumettre un rapport de délimitation par un consultant en terres humides aux fins du recensement et de la délimitation des terres humides et que cette délimitation doit être examinée par le Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 2.** An access permit approved by the Department of Transportation and Infrastructure must be received for the change of use before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un permis d'accès approuvé par le Ministère de Transport et Infrastructure doit être reçu pour le changement d'usage avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 3.** A visibility distance inspection report by a land surveyor or qualified engineer must be submitted before a building and development permit is issued for a new main building. / *Un rapport d'inspection de la distance de visibilité par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur qualifié doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*
- 4.** Approval by the fire chief for the location plan for new multi-family dwellings must be received before a building and development permit is issued for a new main building. / *Une approbation du Chef Pompier pour le plan de localisation pour de nouvelles habitations multifamiliales doit être reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un nouveau bâtiment principal.*

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.*