

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 10, 2018 / Le mercredi 10 octobre, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning I à DR

File Number/ Numéro du fichier : 18-1218

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

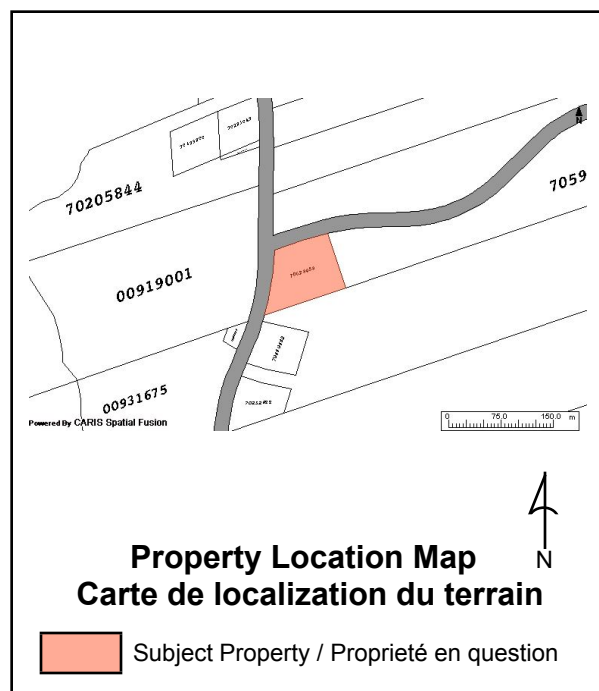
Applicant / Requéant :

Alexandre LeBreton

Landowner / Propriétaire :

Proposal /

Rezoning from I to DR to permit a commercial agricultural operation for medical marijuana under the federal government
/ Rezoning de la zone I à la zone DR afin de permettre une exploitation agricole commerciale de marijuana thérapeutique qui relève du gouvernement fédéral.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70628458

Lot Size / Grandeur du lot: 8096,4 mètres carrés

Location / Endroit :

303 rue principale, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Warehouse and offices

Zoning / Zonage :

I

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Resource development, rural residential, institutional services

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 925

Policies / Politiques

Policies and Proposals of the Rural Plan / Principes et propositions du plan rural

Policy / Principe 5.1.1 The Council has as a rule the preservation and promotion of a variety of activities related to agriculture in its region. / *Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture sur son territoire.*

Proposal / Proposition 5.1.2 It is proposed to monitor agricultural activities to encourage local productivity and diversification of activities, without jeopardising the quality of life of the residents. / *Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités agricoles afin de favoriser la productivité locale et la diversification des activités, sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

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

INTENSIVE AGRICULTURAL OPERATION means an agricultural operation that is carried on for gain or reward or in the hope or expectation of gain or reward, and includes: / **ACTIVITÉ AGRICOLE INTENSIVE** désigne une exploitation agricole qui est effectuée moyennant rétribution ou récompense, ou dans l'espoir ou l'attente de rétribution ou de récompense, et comprend également :

- a) the clearing, draining, irrigating or cultivation of land, / *le défrichage, le drainage, l'irrigation ou la culture de la terre;*
- b) the raising of livestock, including poultry, / *l'élevage du bétail, y compris l'élevage de la volaille;*
- c) the raising of fur-bearing animals, / *l'élevage des animaux à fourrure;*
- d) beekeeping (bees); / *l'apiculture (abeilles);*
- e) the production of agricultural field crops, / *la production de grandes cultures;*

f) the production of fruit and vegetables and other specialty horticultural crops, / *la production de fruits et de légumes et d'autres cultures horticoles spécialisées;*

g) the production of eggs and milk, / *la production d'œufs et de lait;*

h) the operation of agricultural machinery and equipment, including irrigation pumps, / *l'utilisation de machines et de matériel agricole, y compris les pompes d'irrigation;*

i) the preparation of a farm product for distribution from the farm gate, including cleaning, grading and packaging, / *le conditionnement des produits agricoles du seuil d'exploitation à des fins de distribution, y compris le nettoyage, le classement et l'emballage;*

j) the on-farm processing of farm products for the purpose of preparing farm products for wholesale or retail consumption, / *la transformation chez l'exploitant agricole des produits agricoles dans le but de les conditionner aux fins de la vente en gros ou de la consommation au détail;*

k) the storage, use or disposal of organic wastes for farm purposes, / *l'entreposage, l'utilisation ou l'élimination des matières organiques utilisées à des fins agricoles;*

l) the operation of self-picking farms, roadside stands, displays of agricultural products and agro-tourism farms; / *l'exploitation de fermes auto-cueillette, d'étalages routiers, d'étalages de produits agricoles ainsi que de fermes agro-touristiques;*

m) the application of fertilizers, conditioners, insecticides, pesticides, fungicides and herbicides, including ground and aerial spraying, for agricultural purposes, subject to Department of Agriculture and Aquaculture approval; / *l'application d'engrais, de conditionnant, d'insecticides, de pesticides, de fongicides et d'herbicides, y compris la vaporisation au sol et l'épandage aérien à des fins agricoles, sous l'approbation du ministère de l'Agriculture et de l'Aquaculture;*

RD ZONE- RESOURCE DEVELOPMENT / ZONE DR - DÉVELOPPEMENT DES RESSOURCES

Permitted Uses / Usages permis

8.1(1) the land, buildings or structures shall not be used for any purpose other than / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) one or more of the following uses / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*

ii) an intensive agricultural activity, subject to subsections (2) and (3) and section 10.18; / *une activité agricole intensive, sous réserve des paragraphes (2) et (3) et l'article 10.18;*

c) one or more buildings, structures or uses incidental to the main use of the land, building or structure if this section permits this main use; / *d'un ou de 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;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Village's Director of Public Works and Infrastructure and the Department of Environment and Local Government. / *Le personnel a effectué des consultations à l'interne ainsi qu'avec le directeur des Travaux publics et de l'Infrastructure du Village et le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*

Environmental Impact Assessment Branch / Direction d'études d'impact sur l'environnement

Thanks for providing the well driller's report. Based on the maximum amount of water required on a daily basis, as well as the well's estimated capacity of approximately 3 gpm, this project is not considered to be a waterworks with a capacity greater than 50 m³/day, therefore it does not need to be registered for an EIA review. Please note that if there are any significant changes to this project, they should be submitted to DELG for review to see if they affect this decision. / *Nous vous remercions d'avoir fourni le rapport du sondeur de puits. D'après la quantité maximale d'eau requise de façon quotidienne et la capacité estimée du puits d'environ 3 mpg, ce projet n'est pas considéré comme étant des travaux hydrauliques comprenant une capacité de plus de 50 m3 d'eau par jour – par conséquent, il n'a pas besoin d'être enregistré afin de faire l'objet d'un examen d'EIE. Veuillez noter que si des changements importants sont apportés au projet, il faut les soumettre au MEGL aux fins d'examen pour vérifier s'ils ont une incidence sur la présente décision.*

Director of Public Works and Infrastructure / Directeur des Travaux publics et de l'Infrastructure

Yes, keeping this condition is a good decision and we should also keep the condition of a second access in the future that must be approved by the municipality. / *Oui, c'est bien de garder cette condition ainsi que celle d'un deuxième accès dans le futur reçoivent l'approbation de la municipalité.*

Discussion

The property is currently zoned industrial with conditions following a 2015 rezoning (bylaw 27-8Z is included). As part of the conditions, the only uses currently permitted on the property are a non-commercial warehouse and associated offices. There is currently a print shop operating in the building, which will be removed if the rezoning is accepted by council. / *À l'heure actuelle, la propriété fait partie de la zone industrielle sous réserve de certaines conditions établies à la suite d'un rezonage en 2015 (l'arrêté 27-8Z est compris). En raison de ces conditions, les seules utilisations permises sur la propriété à l'heure actuelle sont un entrepôt non commercial et des bureaux connexes. Un atelier d'impression est maintenant exploité dans le bâtiment, et il sera retiré si le conseil accepte le rezonage.*

Since the rezoning, the original property has been subdivided in two and sold to different parties. The proposal is to only rezone one of those two lots, which means that the other lot will still have a portion zoned industrial as established in 2015. / *Depuis le rezonage, la propriété initiale a été divisée en deux et vendue à deux différentes parties. La proposition touche seulement le rezonage d'un de ces deux lots, ce qui signifie que l'autre lot fera toujours partiellement partie de la zone industrielle, tel qu'établi en 2015.*

The applicants want to convert an existing commercial building on the property into a facility to grow and process cannabis. They are seeking a microculture license from the federal government, which allows the

growing of cannabis on a small scale, less than 200 square meters in size, and a micro transformation license, which permits the small-scale fabrication of cannabis products (for example, cannabis oil) using less than 600 kg of dried cannabis per year. The federal government is responsible for enforcing the standards related to these activities, which includes certain security measures such as a physical barrier around the perimeter of the site (additional information is attached). / *Les demandeurs souhaitent convertir un bâtiment commercial existant sur la propriété en installation de culture et de traitement du cannabis. Ils cherchent à obtenir un permis de microculture du gouvernement fédéral, qui permet la culture du cannabis à petite échelle, soit d'une dimension de moins de 200 mètres carrés, et ils cherchent également à obtenir un permis de microtransformation, qui permet la fabrication à petite échelle de produits dérivés du cannabis (par exemple, de l'huile de cannabis) à l'aide de moins de 600 kg de cannabis séché par année. Le gouvernement fédéral est chargé de mettre en application les normes liées à ces activités, ce qui comprend des mesures de sécurité comme l'installation d'une barrière physique le long du périmètre du site (des renseignements supplémentaires sont ci-joints).*

The zoning by-law does not discriminate against types of crops, therefore the growing and processing of marijuana is considered an agricultural use and is permitted in the resource development zone. The policies in the plan speak to encouraging agricultural uses in the community, while not negatively impacting quality of life. As the proposed activities will all be located indoors, the proposal will not generate significant nuisances in terms of noise, smell or dust. As it is a private operation not open to the public, there will also not be a significant increase in traffic to the area. Therefore, staff believes this proposal meets the intent of the rural plan. / *L'arrêté de zonage ne défavorise pas certains types de cultures; par conséquent, la culture et le traitement de la marihuana sont considérés comme étant des usages agricoles et ils sont donc permis dans la zone de développement des ressources. Les politiques du plan favorisent les usages agricoles au sein de la collectivité tout en évitant les répercussions négatives sur la qualité de la vie. Comme les activités proposées seront réalisées à l'intérieur, la proposition ne causera pas de nuisances importantes en matière de bruit, d'odeur ou de poussière. Comme il s'agit d'une opération privée qui n'est pas ouverte au grand public, il n'y aura pas de circulation accrue dans cette région. Par conséquent, le personnel est d'avis que cette proposition respecte l'objectif du plan rural.*

There is a future street located to the north of the property. In consultation with the Village's Director of Public Works and Infrastructure, it was determined that any new construction on the site should respect setbacks to the future street. It was further determined that any future access created for the lot needs to be done in consultation with the municipality, as the area has reduced sight lines due to a hill and a curve in the road. / *Une rue future se trouve au nord de la propriété. En consultation avec le directeur des Travaux publics et de l'Infrastructure du Village, on a déterminé que toute nouvelle construction sur le site devra respecter les retraits de la rue future. De plus, on a déterminé que toute voie d'accès future du lot doit être créée en consultation avec la municipalité, car ce secteur a des lignes de visibilité réduites en raison d'une colline et d'une courbe de la route.*

Staff also consulted with the Department of Environment and Local Government. The growing of cannabis is water-intensive, and a review was undertaken to ensure that the existing private well could handle the projected demand. Environment found no issues with the proposal. / *Le personnel a également consulté le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. La culture du cannabis nécessite beaucoup d'eau, et on a réalisé un examen afin de faire en sorte que le puits privé existant puisse répondre à la demande prévue. Le ministère de l'Environnement n'a décelé aucun problème dans la proposition.*

Legal Authority / Autorité légale

CPA, 2017, c.19

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

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to Memramcook Village Council to APPROVE the rezoning from I to DR on PID 70628458 to permit a commercial agricultural operation for medical marijuana under the federal government, as included in draft bylaw No. 38 – 5Z, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est recommande au conseil du Village de Memramcook d'APPROUVER le rezonage de la zone I à la zone DR pour la propriété portant le NID 70628458 afin de permettre une exploitation agricole commerciale de marijuana thérapeutique qui relève du gouvernement fédéral, tel qu'indiqué dans l'arrêté provisoire no 38 – 5Z, sous réserve des conditions suivantes :*

a) That a 7.5 meter setback from the future street be respected; and / *Qu'on assure un retrait de 7,5 mètres de la rue future;*

b) That the development of a second access receive approval from the municipality. / *Que l'aménagement d'une deuxième voie d'accès reçoive l'approbation de la municipalité.*

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.*