

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, January 22, 2020 / Le mercredi 22 janvier, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning from A to C2

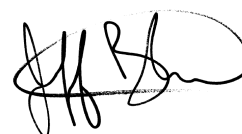
**File Number/ Numéro du fichier :** 19-1469

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

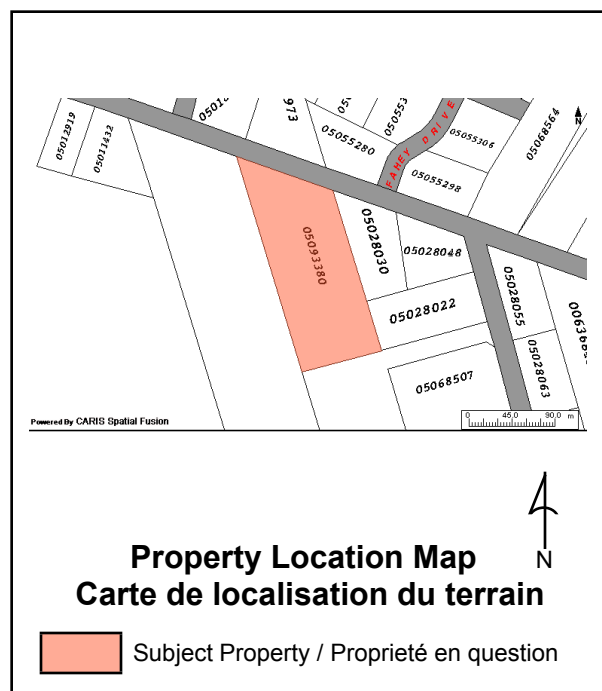
same

**Landowner / Propriétaire :**

Gina Brown

**Proposal /**

To permit an indoor cannabis production facility. / *Permettre une installation de production intérieure de cannabis.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 05093380

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.76 hectares

**Location / Endroit :**

1532 Route 112, LSD Coverdale

**Current Use / Usage présent :**

Single unit dwelling, agriculture (outdoor cannabis)

**Zoning / Zonage :**

A

**Future Land Use / Usage futur :**

N/A

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

Residential, Agriculture

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Route 112

**Policies / Politiques**

**Commercial or Industrial Uses / Usages commerciaux ou industriels**

Policy / Principe

It is a policy to control the type and location of commercial or industrial developments within the area of the Regulation by considering potential impacts upon surrounding lands. / *En principe, il faut contrôler le type et l'emplacement des aménagements commerciaux ou industriels à l'intérieur du secteur visé par le règlement en tenant compte des impacts possibles sur les terrains avoisinants.*

Proposals / Propositions

8(5) It is proposed to establish commercial-industrial zones permitting accessory buildings, structures and uses / *Il est proposé d'établir des zones commerciales et industrielles autorisant les bâtiments, constructions et usages accessoires.*

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

See attached proposed Ministerial Regulation 19-MON-019-39 / *Voir le règlement ministériel proposé ci-joint (19-MON-019-39).*

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

A public hearing was held on January 8, 2020. 96 signatures were recorded on the sign-in sheet. As per the Community Planning Act, the public has had the opportunity to send their comments to the Minister of Environment who makes the final decision on the application. / *Le 8 janvier 2020, on a tenu une audience publique. Au total, 96 signatures ont été enregistrées sur la feuille de présence. Conformément à la Loi sur l'urbanisme, le grand public a eu la chance d'envoyer ses commentaires au ministre de l'Environnement, qui prend la décision définitive en ce qui a trait à la demande.*

Staff consulted internally and with the following departments: / *Le personnel a effectué des consultations à l'interne ainsi qu'avec les ministères suivants :*

**Department of Environment / *Ministère de l'Environnement***

**Source and Surface Water Management / *Gestion des eaux de source et de surface***

Source and Surface Management has reviewed the provided information as well as various aerial imagery and data layers. Based on a review of this information there does not appear to be a wetland or watercourse located on this PID or within 30 metres. / *La direction de la Gestion des eaux de source et de surface a examiné les renseignements fournis ainsi que les diverses images aériennes et couches de données. Selon une évaluation de ces renseignements, on est d'avis qu'il n'y a aucune terre humide ni aucun cours d'eau sur cette propriété ou à moins de 30 mètres.*

I've reviewed the request for rezoning a portion of the property PID 05093380 located at 1532 Highway 112, Upper Coverdale NB, from A- Agricultural zone to C2- Commercial Industrial zone in order to permit an indoor cannabis production. I understand that the new Provincial Cannabis Directive intends to ensure that cannabis production land uses are zoned as C2 zone and are located away from properties zoned for Residential uses, Daycares, Schools, Places of worship, Public parks, Recreation area, etc., to reduce conflict about odor and noise with neighbouring land uses. The property to be rezoned is surrounded by several residential properties. What are the setbacks from other land uses to be protected, which are referred to in the Directive? Is the portion of the property proposed for cannabis production apart enough from the existing neighbouring residences and other land uses to meet the setback requirements? / *J'ai examiné la demande de rezonage d'une partie de la propriété portant le NID 05093380 (1532, Route 112, Upper Coverdale, au N.□B.) d'une zone agricole (A) à une zone commerciale industrielle (C2) afin de permettre une production intérieure de cannabis. Je comprends que la nouvelle directive provinciale portant sur le cannabis vise à faire en sorte que les utilisations des terres liées à la production de cannabis font partie de la zone C2 et sont éloignées des propriétés ayant des usages résidentiels, des garderies, des écoles, des lieux de culte, des parcs publics, des aires de loisirs, etc., en vue de réduire les conflits en matière d'odeur et de bruit avec les utilisations des terres environnantes. La propriété qui fait l'objet d'un rezonage est entourée de plusieurs propriétés résidentielles. Selon la directive, quels sont les retraits à conserver par rapport aux autres utilisations des terres? La partie de la propriété proposée pour la production de cannabis est-elle suffisamment éloignée des résidences avoisinantes existantes et des autres utilisations des terres pour respecter les exigences en matière de retrait?*

A search within a radius of 100m around the proposed cannabis production property PID 05093380 in our database return 6 usable drinking water wells for residential uses with estimated safe yield ranging from 22.8 to 68.3 litre per minute (Lpm) and total depth ranging from 36.6 to 61.0 m. It has been determined that outdoor cannabis cultivation is a great water consuming activity. Each plant per square meter of cannabis cultivated outdoor may require a water demand of 23 L/day/plant. However, even though the water requirements per plant for cannabis cultivated indoor may be lower, the proponent should be aware that a consumption of 50 m<sup>3</sup>/day or greater should trigger an EIA. / *À partir de notre base de données, on a effectué une recherche dans un rayon de 100 mètres autour de la propriété proposée de production de cannabis (NID 05093380); on a trouvé six puits d'eau potable utilisables à des fins résidentielles dotés d'un débit exploitable assuré estimé variant de 22,8 à 68,3 litres par minute (Lpm) et d'une profondeur totale allant de 36,6 à 61,0 mètres. On a déterminé que la culture extérieure de cannabis représente une activité consommant une bonne quantité d'eau. Chaque plante par mètre carré de cannabis cultivé à*

*l'intérieur a besoin de 23 litres d'eau par jour. Toutefois, bien que les exigences en matière d'eau de la culture intérieure du cannabis pour une plante soient moins élevées, le soumissionnaire devrait être au courant qu'une consommation de plus de 50 mètres cubes par jour déclencherà la réalisation d'une EIE.*

From a drinking water source protection, I have no concern as long as the water requirements of 18,000 L/day (2.75 igpm or 12.5 Lpm) per property, corresponding to the water requirements for a 10-unit subdivision including 4 person each and providing 450 L/person/day, is not exceeded. Otherwise for higher water requirements, an abbreviated or a comprehensive water supply assessment may be required. This will prevent the cannabis cultivation activity from impacting the water quantity of the existing private wells. / *Du point de vue de la protection de l'approvisionnement en eau potable, je n'ai aucune préoccupation, à condition de ne pas dépasser les exigences en matière de consommation d'eau de 18 000 litres par jour (2,75 gal. im./mn ou 12,5 Lpm) par propriété, ce qui correspond aux exigences en matière d'eau d'un lotissement de 10 unités de quatre personnes (soit 450 litres d'eau par personne par jour). Si on a besoin d'exigences plus élevées en matière de consommation d'eau, une étude abrégée ou exhaustive de l'approvisionnement en eau peut être nécessaire. Cette mesure réduira le risque de répercussions des activités de culture du cannabis sur la quantité de l'eau des puits privés existants.*

Further comments following the January 8, 2020 public hearing are included as an attachment. / *Autres commentaires reçus à la suite de l'audience publique du 8 janvier 2020 sont inclus à l'annexe.*

#### Air Sciences / Sciences de l'air

The Air Sciences Section has no comments with respect to the specific land use proposed (Cannabis Production). However, if I understand correctly, rezoning the area to allow industrial uses may allow a variety of different industrial activities in this area in the future. Noting that the property is immediately adjacent to a residential property, and that there are a number of nearby residential properties, this rezoning could result in land use compatibility issues in the future (vis-à-vis industrial air contaminant emissions impacting residential areas). / *La direction des Sciences de l'air n'a aucun commentaire concernant l'utilisation des terres proposée (production de cannabis). Cependant, si je comprends bien, le rezonage du secteur en vue de permettre des usages industriels pourrait donner lieu à différentes activités industrielles dans le secteur à l'avenir. Étant donné que la propriété est adjacente à une propriété résidentielle et qu'il y a un certain nombre de propriétés résidentielles à proximité, ce rezonage pourrait entraîner des problèmes de compatibilité des utilisations des terres à l'avenir (en ce qui a trait à l'incidence des émissions de contaminants atmosphériques industriels sur les secteurs résidentiels).*

#### **Department of Agriculture / Ministère de l'Agriculture**

Thank you for your clarification on a couple of points related to this request. We submit the following comments: / *Nous vous remercions de votre précision concernant quelques points liés à cette demande. Nous vous soumettons les commentaires suivants :*

· We now understand that the purpose of the rezoning application is to rezone the rear portion of PID 05093380 from Agriculture to Commercial-Industrial for a micro-cultivation facility to produce cannabis. Production will be indoors only. The front portion will remain zoned as R2. / *Nous comprenons maintenant que la demande de rezonage vise à rezoner la partie arrière de la propriété portant le NID 05093380 de la zone agricole à la zone commerciale-industrielle pour la création d'une installation de micro-culture en vue de produire du cannabis. La production se fera seulement à l'intérieur. La partie avant de la propriété continuera de faire partie de la zone R2.*

· The definition of cannabis production facilities in the DELG directive appears to cover cultivation (production) as well as testing. It is not clear that it covers processing. Have you considered also covering the indoor processing of cannabis (whether standard or micro-) as a new permitted use in Industrial zones of the Greater Moncton Rural Plan Regulation, in addition to cultivation and testing? Health Canada requires and issues a separate type of license for each of these three activities: cultivation, processing, and testing. / *Dans le cadre de la directive du MEGL, la définition des installations de production de cannabis semble comprendre la culture (production) ainsi que la mise à l'essai. Il n'est pas précisé si cette définition comprend le traitement. Avez-vous déjà envisagé d'inclure le traitement intérieur du cannabis (soit le traitement standard ou le microtraitement) en tant que nouvel usage permis dans les zones industrielles du Règlement ministériel du plan rural du Grand Moncton, en plus de la culture et la mise à l'essai? Santé Canada exige et délivre un type de permis différent pour chacune de ces trois activités : culture, traitement et mise à l'essai.*

· DAAF does not have a clear mandate to provide technical and financial support for cannabis (marijuana/THC) production. It is however involved with the production of industrial hemp. Staff is currently engaged with stakeholders to develop a Provincial Hemp Strategy. There is also another multi-departmental committee discussing various siting related issues, although there have been no specific decisions or recommendations from this committee yet. / *Le MAAP n'a pas de mandat bien défini pour la manifestation d'un appui technique et financier par rapport à la production de cannabis (marijuana/THC). Toutefois, cet appui est compris dans le cas de la production de chanvre industriel. À l'heure actuelle, le personnel collabore avec des intervenants afin d'élaborer une stratégie provinciale liée au chanvre. De plus, il existe un autre comité multi-ministériel qui examine diverses questions concernant l'établissement du site, mais jusqu'à présent, ce comité n'a pris aucune décision ni effectué aucune recommandation en particulier.*

• *Odours / Odeurs*

– Several provinces are already dealing with smell issues coming from indoor cannabis production sites (licensed production facilities) which require a *Cultivation License* (either *Standard* or *Micro-*) from Health Canada. Although those indoor production facilities are very tight and equipped with sophisticated filtration units, odour of cannabis remains a problem for some facilities. Outdoor production of cannabis would be even more problematic. Greenhouse production could be similar to outdoor production, unless set up with permanently closed windows/roofs; however there would still be a requirement for exhaust fans. / *Plusieurs provinces sont aux prises avec des problèmes liés aux odeurs émanant des sites de production intérieure de cannabis (installations de production autorisées); pour réaliser ce type de production, il faut obtenir un permis de culture (culture standard ou microculture) auprès de Santé Canada. Bien que ces installations de production intérieure soient très étanches et dotées d'unités sophistiquées de filtrage, l'odeur de cannabis constitue toujours un problème pour certaines installations. La production extérieure de cannabis serait encore plus problématique. La production en serre pourrait être semblable à la production extérieure, à moins qu'elle soit dotée de fenêtres et de toitures fermées de façon permanente. Toutefois, il faudrait quand même installer des ventilateurs d'extraction.*

– Would an “Industrial Zone” distinguish between indoor versus outdoor versus greenhouse production? Odours will likely be an issue for all three production types. / *Est-ce que la zone industrielle fait la distinction entre la production à l'intérieur, la production en serre et la production extérieure? Les odeurs constitueraient probablement un problème dans le cas des trois types de production.*

– Minimum separation distances between production facilities or sites and incompatible land uses may be

possible, but have not been established yet. DAAF does not have a recommendation to make in this regard, with the exception of recommending that any separation distance(s) be applied reciprocally. / *Les distances de séparation minimales entre les installations ou les sites de production et les usages incompatibles des terres sont peut-être possibles, mais elles n'ont pas encore été établies. Le MAAP n'a pas de recommandation par rapport à cette question, sauf la recommandation qu'il faut appliquer les distances de séparation de façon réciproque.*

– The site proposed by this rezoning request is not an isolated one. There are numerous existing residences within a 500 meter radius. Possible odour issues should be considered. (note: 500 m is used here as an example only) / *Le site proposé dans le cadre de cette demande de rezonage n'est pas un site isolé. Il y a de nombreuses résidences existantes situées à moins de 500 mètres du site. Les problèmes possibles en matière d'odeur devraient être pris en compte. (Remarque : la distance de 500 mètres est seulement utilisée à titre d'exemple.)*

• **Cross-pollination / Pollinisation croisée**

– Although most developers looking at cannabis production are aware of the cross-pollination issue, some are not familiar with the risk associated with their crop being pollinated by non-desirable cannabis pollen (from hemp, black-market cannabis, or cannabis produced by small grower/user). Cross-pollination is of particular concern for outdoor cannabis growers who are growing to produce and extract THC from the cannabis plant. Un-desirable pollen can negatively affect the THC productivity of the cannabis flowers and jeopardize the viability of a business. / *Bien que la plupart des promoteurs qui envisagent la production de cannabis soient au courant de la pollinisation croisée, certains promoteurs ne connaissent pas les risques liés à la pollinisation de leur culture par du pollen de cannabis indésirable (provenant du chanvre, du cannabis de marché noir ou du cannabis produit par un petit cultivateur/consommateur de cannabis). La pollinisation croisée est tout particulièrement inquiétante pour les cultivateurs extérieurs de cannabis qui cultivent la plante de cannabis en vue de produire et d'extraire le THC. Le pollen indésirable peut avoir une incidence négative sur la productivité du THC des plantes de cannabis et compromettre la viabilité d'une entreprise.*

– Industrial hemp production could significantly impact THC levels of cannabis produced “nearby”. / *La production de chanvre industriel pourrait avoir des répercussions considérables sur les niveaux de THC du cannabis produit à proximité.*

– Seed production would also be significantly impacted, if not made impossible, by exposure to outdoor or un-desirable pollen. / *De plus, la production de semences serait sérieusement touchée, voire rendue impossible, par l'exposition à un pollen extérieur ou indésirable.*

**Department of Transportation / Ministère des Transports**

No comments / *Aucun commentaire.*

**Discussion**

**Background / Contexte**

On March 18, 2019, the Southeast Regional Service Commission issued a zoning confirmation for the above noted property which confirmed that a portion of the property is zoned agriculture, and that cannabis cultivation is an agricultural use. On March 22, SERSC received a notice from Gina Brown stating the intent of Anchor Cannabis Inc to obtain a micro-cultivation licence from Health Canada (this is a standard notification process required by Health Canada). / *Le 18 mars 2019, la Commission de services régionaux du Sud-Est a délivré une confirmation de zonage pour la propriété susmentionnée indiquant qu'une partie de la propriété fait partie de la zone agricole et que la culture du cannabis constitue un usage agricole. Le 22 mars, la CSRSE a reçu un avis de Gina Brown mentionnant que Anchor Cannabis Inc prévoyait obtenir un permis de microculture de Santé Canada (il s'agit d'un processus d'avis standard exigé par Santé Canada).*

On May 17, 2019, the provincial cannabis directive was issued, which directs RSCs and Local Governments to modify their land use bylaws in order to interpret cannabis production facilities as an industrial use. Based on this directive, SERSC has refused to issue permits for cannabis production in the agricultural zone. The applicant has applied for a permit and has filed an appeal based on SERSC staff's refusal of the permit. The applicant has also applied to rezone the property to Commercial-Industrial, and subsequently staff must amend the regulation in order to add a cannabis production facility as a permitted use in that zone (see staff report File 19-1529). / *Le 17 mai 2019, on a délivré la directive provinciale concernant le cannabis. En vertu de cette directive, les CSR et les gouvernements locaux doivent modifier leurs arrêtés en matière d'utilisation des terres en vue d'interpréter les installations de production de cannabis à titre d'usage industriel. En fonction de cette directive, la CSRSE a refusé de délivrer des permis liés à la production de cannabis dans la zone agricole. Le demandeur a soumis une demande en vue d'obtenir un permis et il a déposé un appel en ce qui a trait au rejet du permis par le personnel de la CSRSE. De plus, le demandeur a soumis une demande visant à rezoner la propriété dans la zone commerciale-industrielle; par conséquent, le personnel doit modifier le règlement pour ajouter les installations de production de cannabis à titre d'usage permis dans cette zone (voir le rapport du personnel – dossier 19-1529).*

### **Discussion / Discussion**

The applicant is proposing to build a 66' x 63' (approximately 386 square meters) building for the production of cannabis. The lot is approximately 1.76 hectares in size with access on Route 112. The portion of the lot abutting the road is currently zoned R2, which extends approximately 75 meters from the road, and the remainder of the property is zoned Agriculture. There is a residence on the lot, and the surrounding area is a mix of residential and agricultural uses and zoning. / *Le demandeur propose de construire un bâtiment de 66 pieds par 63 pieds (environ 386 mètres carrés) pour la culture du cannabis. La superficie du lot est d'environ 1,76 hectares, et la façade du lot a une voie d'accès sur la Route 112. À l'heure actuelle, la partie du lot adjacente au chemin fait partie de la zone R2, qui s'étend jusqu'à environ 75 mètres du chemin, et le reste de la propriété fait partie de la zone agricole. Sur le lot, on retrouve une résidence, et on retrouve une combinaison de zones et d'usages résidentiels et agricoles dans le secteur environnant.*

Currently, the applicant has a licence to grow medical cannabis outdoors on the property. The proposal is to allow the growing of cannabis indoors. As an indoor cannabis production facility was determined by the Minister of Environment to be an industrial use, a rezoning is required. The rezoning is only intended for the portion of the property that is currently zoned Agriculture. / *À l'heure actuelle, le demandeur détient un permis lui permettant de cultiver du cannabis médical à l'extérieur. La proposition vise à permettre la*

*culture du cannabis à l'intérieur. Étant donné que les installations de production de cannabis intérieures ont été déterminées par le ministère de l'Environnement comme étant un usage industriel, il faut obtenir un rezonage. Le rezonage est seulement destiné à la partie de la propriété qui fait présentement partie de la zone agricole.*

The area relies on private wells and septic systems. Although cannabis cultivation is generally a water-intensive use, the applicant does not anticipate daily water usage to exceed 1 cubic meter. This is due to the small-scale nature of the proposal and the irrigation system that captures runoff and reuses it. The Source and Surface Water Management Branch of the Department of Environment originally provided comments that should water usage exceed 18 m<sup>3</sup>/day, a water supply assessment may be required, and that if water usage exceeds 50m<sup>3</sup>/day, an Environmental Impact Assessment (EIA) will be required. Further comments confirmed that there is no watercourse or wetland on the property. / *Les propriétés de ce secteur ont des puits et des fosses septiques privés. Bien que la culture du cannabis constitue généralement un usage consommant beaucoup d'eau, le demandeur prévoit que l'usage quotidien ne dépassera pas 1 mètre cube. Cet usage peu élevé est attribuable à la petite envergure de la proposition et aux systèmes d'irrigation qui capte l'eau de ruissellement et qui la réutilise. À l'origine, la direction de la Gestion des eaux de source et de surface du ministère de l'Environnement a indiqué que si l'usage d'eau dépasse 18 mètres cubes par jour, il faudra réaliser une étude portant sur la source d'approvisionnement en eau et que si l'usage d'eau dépasse 50 mètres cubes par jour, il faudra effectuer une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Les autres commentaires reçus confirment qu'il n'existe aucun cours d'eau ni aucune terre humide sur la propriété.*

During the public hearing that was held on January 8, 2020, water quality and quantity concerns were raised by local residents. Some residents reported that their water supply is brackish (salty) while others stated that their wells run dry. The applicant also confirmed the water supply is brackish, though she has not had issues with water quantity. Based on these concerns, staff followed up with the Source and Surface Water Management Branch, which provided further comments on the proposal. The new comments require a Comprehensive Water Supply Assessment to ensure that water quantity and quality concerns can be addressed. In response to this, the applicant modified the proposal to not use well water for the growing of cannabis, but instead to truck water onto the site via a private company. Water will be held onsite in a tank, which will be refilled on an as-needed basis. The applicant does not expect the number of water deliveries to exceed 1 to 2 per week. Staff is confident that this responds to the water quantity and quality concerns that were raised by local residents. However, staff is recommending conditions to follow the Department of Environment's recommendation if a switch to well water is made in the future. / *Au cours de l'audience publique qui a eu lieu le 8 janvier 2020, les résidents locaux ont soulevé des préoccupations par rapport à la qualité et à la quantité de l'eau. Certains résidents indiquent que leur approvisionnement en eau est saumâtre (salé), tandis que d'autres résidents mentionnent que leurs puits s'assèchent. De plus, le demandeur a confirmé que l'approvisionnement en eau est saumâtre, mais qu'elle n'a pas eu de problème concernant la quantité d'eau. En fonction de ces préoccupations, le personnel a effectué un suivi auprès de la direction de la Gestion des eaux de source et de surface, qui a fourni d'autres commentaires portant sur la proposition. Ces nouveaux commentaires exigent la réalisation d'une Évaluation exhaustive de l'approvisionnement en eau pour faire en sorte d'aborder les préoccupations en matière de quantité et de qualité de l'eau. Face à ces commentaires, le demandeur a modifié la proposition afin de ne pas utiliser l'eau de puits pour la culture du cannabis – au lieu, l'eau sera transportée par camion sur le site par l'entremise d'une entreprise privée. L'eau sera stockée sur le site dans un réservoir, qui sera rempli au besoin. Selon le demandeur, il n'y aura pas plus qu'une ou deux livraisons d'eau par semaine. Le personnel est certain que cette solution règle les préoccupations en*

*matière de quantité et de qualité d'eau soulevées par les résidents locaux. Toutefois, le personnel recommande l'imposition de conditions avec la recommandation du ministère de l'Environnement si on commence à se servir de l'eau de puits à l'avenir.*

The Environmental Impact Assessment Branch also reviewed the proposal following the public hearing. It was determined that EIA registration for this project is not required, but the property may be screened again if a well is drilled in the future (see attached email). / *Après l'audience publique, la direction de l'Étude d'impact sur l'environnement a également examiné la proposition. Il a été déterminé que l'enregistrement EIE pour ce projet n'est pas requis, mais la propriété peut être examinée à nouveau si un puits est utilisé à l'avenir (voir le courriel ci-joint).*

Although the rezoning entails a new C2 zone directly abutting homes, staff do not believe that the scale of the proposed indoor cannabis production facility will have a significant impact beyond the broad range of uses that are already permitted in the agricultural zone, which is the predominant zone in the surrounding area. Staff are recommending conditions to limit the permitted uses in the proposed C2 zone to cannabis production to reduce the impact of the rezoning on neighbouring properties. / *Bien que le rezonage comprenne une nouvelle zone C2 directement adjacente aux résidences, le personnel ne pense pas que l'échelle de l'installation de production intérieure de cannabis aura une incidence considérable au-delà du vaste éventail d'usages qui sont déjà permis dans la zone agricole, qui représente la zone prédominante du secteur environnant. Le personnel recommande des conditions en vue de limiter les usages permis dans la zone C2 proposée à la production de cannabis afin de diminuer les répercussions du rezonage sur les propriétés voisines.*

Limiting the permitted uses in the industrial zone is also in line with the policies in the regulation which speak to considering potential impacts upon surrounding lands, which in this case includes a fair number of residential uses. This approach also responds to the obvious concerns raised by the Department of Environment regarding an industrial zone abutting residential uses. Staff is also proposing a condition that would limit the indoor cannabis production facility to an area of 400 square meters (approximately 4,305 square feet) which is in line with the size of the facility proposed by the applicant. This is a relatively small-scale facility, and any expansion of the indoor facility beyond this size would require an amendment to the conditions under the Community Planning Act, which includes a new public process. / *La restriction des usages permis dans la zone industrielle est également conforme aux politiques du règlement concernant la considération des répercussions possibles sur les terres environnantes; dans ce cas, ces terres comprennent un nombre assez important d'usages résidentiels. Cette approche répond aussi aux différentes préoccupations soulevées par le ministère de l'Environnement par rapport à la proximité d'une zone industrielle aux usages résidentiels. En outre, le personnel propose une condition qui limiterait l'installation de production intérieure de cannabis à une superficie de 400 mètres carrés (environ 4 305 pieds carrés), ce qui est conforme à la dimension de l'installation proposée par le demandeur. Il s'agit d'une installation d'assez petite échelle, et tout agrandissement de l'installation intérieure nécessiterait la modification des conditions en vertu de la Loi sur l'urbanisme, ce qui comprend un nouveau processus public.*

The proposed siting of the building will also help to minimize potential impacts on neighbouring properties, as the site is surrounded by mature trees, which act as a visual buffer. Although some truck traffic to the site may be expected, staff do not anticipate this to be much higher than other uses that are currently permitted in surrounding agricultural zones. The access is on Route 112, a numbered highway that can sustain such traffic. Staff did contact the Department of Transportation, which did not submit

comments. Staff are recommending the applicant receive an access permit for the change of use of the property. / *L'établissement proposé du site du bâtiment contribue également à réduire les effets possibles sur les propriétés voisines, car le site est entouré d'arbres matures (qui agissent à titre de zone tampon visuelle). Bien qu'on prévoie une certaine circulation de camions sur le site, le personnel ne croit pas que cette circulation sera beaucoup plus élevée que celle des autres usages permis dans les zones agricoles environnantes à l'heure actuelle. La voie d'accès se trouve sur la Route 112, qui constitue une autoroute numérotée pouvant soutenir une circulation de ce genre. Le personnel n'a pas communiqué avec le ministère des Transports, qui n'a pas soumis de commentaire. Le personnel recommande que le demandeur reçoive un permis d'accès pour le changement d'usage de la propriété.*

The Department of Agriculture was also consulted during this process, and raised concerns about odours, but ultimately had nothing to add in terms of minimising odours. Staff are of the opinion that the odours that may result from this use will not be more intensive or dramatically different from odours that should be expected from other surrounding agricultural properties. Furthermore, as the Minister's Directive on cannabis does not apply to the outdoor growing of cannabis, this use is currently permitted in all agricultural zones in the Greater Moncton Planning area. Odours produced by the growing of cannabis should be anticipated in these areas. / *On a également consulté le ministère de l'Agriculture au cours de ce processus, et il a soulevé certaines préoccupations concernant les odeurs. Toutefois, il n'avait rien à ajouter en ce qui a trait à la réduction des odeurs. Selon le personnel, les odeurs qui peuvent être causées par cet usage ne seront pas plus intenses ou complètement différentes des odeurs pouvant émaner des autres propriétés agricoles environnantes. De plus, comme la directive du ministre sur le cannabis ne s'applique pas à la culture extérieure du cannabis, cet usage est actuellement permis dans toutes les zones agricoles du secteur de planification du Grand Moncton. On devrait s'attendre à la présence d'odeurs générées par la culture du cannabis dans ces régions.*

The Department of Agriculture also raised concerns of cross-pollination related to the outdoor growing of cannabis but has not yet developed standards to address this. / *En outre, le ministère de l'Agriculture a soulevé des préoccupations en matière de pollinisation croisée liée à la culture extérieure du cannabis; cependant, il n'a pas encore élaboré de normes visant à traiter ce problème.*

Health Canada is the authority responsible for issuing a licence and enforcing standards related to the cultivation and processing of cannabis. This includes, but is not limited to: quality control, security of the site, and air filtration and ventilation. Therefore, staff are not recommending conditions that overlap with any of these areas, as this falls under federal jurisdiction. / *Santé Canada est l'autorité chargée de délivrer un permis et de mettre en application les normes liées à la culture et au traitement du cannabis. Cela comprend notamment le contrôle de la qualité, la sécurité du site ainsi que la filtration et la ventilation de l'air. Par conséquent, le personnel ne recommande aucune condition qui chevauche ces domaines, car ces domaines incombent de la compétence fédérale.*

## **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 recommend that the Minister of Environment and Local Government adopt Ministerial Regulation 19-MON-019-40, for the application made by Gina Brown to rezone a portion of the property located at 1532 Route 112, Upper Coverdale, and bearing PID 05093380 from A - Agriculture to C2 – Commercial-Industrial to permit an indoor cannabis production facility, subject to the following terms and conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande que le ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux adopte le règlement ministériel 19-MON-019-40 pour la demande soumise par Gina Brown visant à rezoner une partie de la propriété située au 1532, Route 112 à Upper Coverdale (NID 05093380) de la zone Agricole (A) à la zone commerciale-industrielle (C2) afin de permettre une installation de production intérieure de cannabis, sous réserve des conditions suivantes :*

1. That the permitted uses in the C2 Zone be limited to : / *Que les usages permis dans la zone C2 soient limités à :*
  - i) An indoor cannabis production facility and /or outdoor cannabis production / *Une installation de production de cannabis à l'intérieur et/ou la production de cannabis à l'extérieur;*
  - ii) Any accessory building, accessory structure or accessory use / *Tous bâtiments, toutes constructions ou tous usages accessoires.*
2. That the development be in general conformity with the site plan and drawings attached in schedule AH2; / *Que le développement soit en conformité général avec le plan de site et les dessins soumis dans l'annexe AH2;*
3. That the portion of the building being used for an indoor cannabis production facility be limited to 400 square meters; / *Que la partie du bâtiment utilisé en tant qu'installation de production de cannabis à l'intérieur soit limité à 400 mètres carrés;*
4. That prior to issuing a building permit, an access permit be obtained by the Department of Transportation and Infrastructure; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction, un permis d'accès soit obtenu par le ministère de Transports et Infrastructures;*
5. That prior to using well water for cannabis production in the industrial zone, the property owner shall submit a comprehensive water supply assessment to the Source and Surface Water Management Branch of the Department of Environment and Local Government which demonstrates that the use of ground water will not aggravate existing or create new water supply problems. / *Avant d'utiliser de l'eau de puits pour ses activités de production de cannabis dans la zone industrielle, le propriétaire doit soumettre une Évaluation exhaustive de l'approvisionnement en eau à la direction de la Gestion des eaux de source et de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux qui indique que l'utilisation de l'eau souterraine n'aggraver pas les problèmes existants ou ne causera pas de problème concernant l'approvisionnement en eau.*

**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.*