

**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: Text Amendment

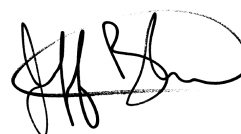
File Number/ Numéro du fichier : 19-1529

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation / de Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Proposal / Demande

Amend the Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation to allow cannabis production facilities in the C2 Zone, as per the provincial Directive. / *Modification du Règlement ministériel du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton en vue de permettre les installations de production de cannabis dans la zone C2, conformément à la directive provinciale.*

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.*

Resource Uses / Usages des ressources

Policy / Principe

It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

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

“agricultural use” means any use of land for the purpose of producing crops or raising livestock and includes sod farming, the stripping of topsoil, beekeeping, plant nursery, greenhouse, riding school, riding stable and a dog kennel; and may involve the processing and marketing of any products produced; / « *usage agricole* » désigne l'utilisation de terrains à des fins de récolte ou d'élevage, et s'entend également de gazonnière, d'enlèvement de terre végétale, d'apiculture, de pépinières, de serres, d'écoles d'équitation, d'écuries d'équitation et de chenils, et peut comprendre la transformation et la commercialisation de tout produit cultivé;

See attached draft amendment 19-MON-019-39. / *Voir la modification provisoire du règlement 19-MON-019-39 ci-jointe.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally, as well as with the provincial planning department and the Department of Agriculture, who made the following comments: / *Le personnel a effectué des consultations à l'interne ainsi qu'avec le service de planification provinciale et le ministère de l'Agriculture. Les commentaires suivants ont été exprimés :*

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 :*

- 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.*

Discussion

Following the legalization of cannabis for recreational use in 2018, there has been an increased interest to produce cannabis to serve the recreational market. Originally, staff agreed on an internal interpretation that, in the Greater Moncton Planning Area, cannabis production was an agricultural use. This is because activities related to cannabis production fit into the existing definition of agriculture and the impacts of cannabis production, such as odour, shares common characteristics with other agricultural uses. Staff treated all requests for cannabis production, whether for medicinal or recreational purposes, as an agricultural use in the Greater Moncton Planning Area until May 2019. / *Après la légalisation du cannabis destiné à un usage récréatif qui a eu lieu en 2018, on a connu un intérêt accru pour la production de cannabis destiné au marché récréatif. À l'origine, le personnel a approuvé l'interprétation interne selon laquelle la production de cannabis au sein du secteur de planification du Grand Moncton constituait un usage agricole. Cette interprétation s'explique par le fait que les activités liées à la production de cannabis correspondent à la définition existante de l'agriculture et que les répercussions de la production de cannabis (comme les odeurs) présentent des caractéristiques communes avec les autres usages agricoles. Jusqu'à mai 2019, le personnel a géré toutes les demandes de production de cannabis (à des fins médicinales ou récréatives) en tant qu'usages agricoles au sein du secteur de planification du Grand Moncton.*

On May 17, 2019, the Minister of Environment and Local Government issued a Ministerial Directive which applies to all unincorporated areas (see attached Memo from Department of Environment and Local Government). The Directive states that planners and development officers in the province were treating cannabis production differently, with some jurisdictions interpreting it as an industrial use and others as an agricultural use. It notes that conflict may arise where a cannabis production facility is located in proximity to community uses, such as residences, daycares, and public spaces, etc. However,

the Directive does not establish setbacks from these uses. Instead, it directs all planners working in unincorporated areas to interpret a cannabis production facility as an industrial use, permitted exclusively in industrial zones, with a two-year time limit to amend rural plans to reflect this new interpretation. After the Directive was issued, staff ceased issuing permits and zoning confirmations for cannabis production in agricultural zones. / *Le 17 mai 2019, le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a délivré une directive ministérielle qui s'applique à toutes les régions non constituées en municipalités (voir la note de service ci-jointe provenant du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux). Selon la directive, les urbanistes et les agents de développement de la province traitaient la production de cannabis de façon différente : certaines compétences l'interprétaient comme un usage industriel, et d'autres le considéraient comme étant un usage agricole. La directive mentionne qu'il y a un risque de conflit lorsqu'une installation de production de cannabis se trouve à proximité d'usages communautaires comme des résidences, des garderies, des espaces publics, etc. Cependant, la directive n'établit pas de retraits par rapport à ces usages. Au lieu, elle indique que les urbanistes qui travaillent dans les régions non constituées en municipalités devraient considérer une installation de production de cannabis comme étant un usage industriel, qui est uniquement permis dans les zones industrielles. Il y aurait un délai de deux ans pour la modification des plans ruraux afin de refléter cette nouvelle interprétation. Une fois que la directive a été publiée, le personnel a cessé de délivrer des permis et des confirmations de zonage concernant la production du cannabis dans les zones agricoles.*

Staff are therefore undertaking this amendment in order to ensure conformity with the Directive. The wording in this proposed amendment is slightly different from the Directive to distinguish between indoor and outdoor cannabis production. Outdoor cannabis production will be permitted in the agricultural zone and the industrial zone, whereas an indoor cannabis production facility will be limited to the industrial (C2) zone. This is in line with the way that the province is implementing the Directive and was supported by the Provincial Planning Director. / *Par conséquent, le personnel apporte cette modification en vue d'assurer la conformité à la directive. La formulation de la modification proposée est un peu différente de celle de la directive afin de faire la distinction entre la production intérieure et la production extérieure de cannabis. La production extérieure de cannabis sera permise dans la zone agricole et la zone industrielle, tandis que la production intérieure de cannabis se limitera à la zone industrielle (C2). Cette mesure est conforme à la mise en œuvre de la directive par la province, et elle est appuyée par le directeur de la planification à l'échelle provinciale.*

Staff do not anticipate that this proposed change will have a large impact on the planning area. Currently, C2 zones are interspersed throughout the planning area, with some notable clusters in Berry Mills and along Gorge Road. As the C2 Zone permits heavy industry as of right, adding cannabis production facilities to the list of permitted uses should not cause a noticeable impact. Further, as outdoor production of cannabis has been and is still being considered an agricultural use, there is minimal change to the way these applications are being administered in the planning area. / *Le personnel est d'avis que ce changement proposé n'aura pas de répercussions importantes sur le secteur de planification. À l'heure actuelle, les zones C2 sont dispersées dans la région de planification, et on en retrouve certains noyaux considérables à Berry Mills et le long du chemin Gorge. Comme la zone C2 permet une industrie lourde de plein droit, l'ajout d'installations de production de cannabis à la liste d'usages permis ne devrait pas avoir d'incidence perceptible. En outre, étant donné que la production extérieure de cannabis est considérée comme étant un usage agricole, on ne change pas réellement la gestion de ces demandes au sein du secteur de planification.*

The Department of Agriculture submitted comments related to the amendment, and the definition of

cannabis production was updated to reflect these comments. The Department is currently developing setbacks for outdoor hemp operations, which staff will review and determine if future standards in the plan are necessary. / *Le ministère de l'Agriculture a soumis des commentaires liés à la modification, et on a effectué une mise à jour de la définition de la production du cannabis afin de refléter ces commentaires. À l'heure actuelle, le ministère détermine des retraits pour les exploitations extérieures de chanvre; le personnel examinera ces retraits et déterminer s'il faut ajouter des normes au plan à l'avenir.*

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-019-39, to amend the *Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation* in order to define and permit cannabis production facilities, in accordance with the Provincial Directive dated May 17, 2019. / *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 19MON-019-39 visant à modifier le Règlement ministériel du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton en vue de définir et de permettre les installations de production de cannabis, conformément à la directive provinciale en date du 17 mai 2019.*

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.