

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

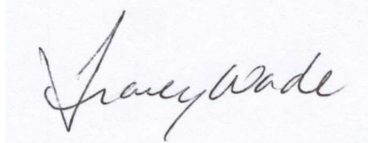
Wednesday, May 22, 2019 / Le mercredi 22 mai, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Text Amendment to Sackville Zoning By-law

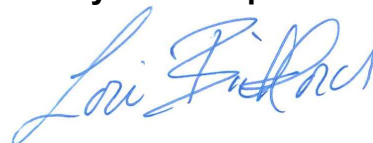
File Number/ Numéro du fichier : 19-173

From / De :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

Town of Sackville Zoning By-law 244

Proposal / Demande

To undertake a text amendment to Sackville's Zoning By-law to permit a Cannabis Micro-cultivation operation in the Agriculture Conservation (A/C) Zone. Specifically, the proposal is: / Effectuer une modification textuelle de l'arrête de zonage de Sackville afin de permettre une exploitation de microculture du cannabis dans la zone d'activités agricoles/de conservation (A/C). Plus précisément, la proposition vise à :

To amend the definition of "agricultural use" to remove prohibition against "controlled substances" / *Modifier la définition de « l'usage agricole » en éliminant l'interdiction de cultiver des « substances contrôlées »;*

To add definitions for micro and standard cultivation of cannabis uses / *Ajouter des définitions liées aux usages de microculture et de culture standard du cannabis;*

To add micro cultivation as a permitted use in the Agriculture Conservation (A/C) zone / *Ajouter la microculture en tant qu'usage permis dans la zone d'activités agricoles/de conservation;*

To add micro and standard cultivation as permitted uses in the Industrial (IND) zone. / *Ajouter la microculture et la culture standard à titre d'usages permis dans la zone industrielle (IND).*

Policies / Politiques

Policy 3.2.5.1 Land designated as "Agriculture/Conservation" is intended to protect agricultural lands, waterways, marshes and floodplains... / *Les terres sont désignées comme faisant partie de la zone*

d'activités agricoles/de conservation afin de protéger les terres agricoles, les cours d'eau, les marais et les plaines inondables.

Policy 6.1.1 It is a policy to protect marshlands by limiting uses to agricultural uses with the exception of research/conservation buildings and structures. / *Il est établi comme politique de protéger les marais en limitant les usages aux usages agricoles, à l'exception des bâtiments ou des structures destinés à la recherche ou à la conservation.*

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

Part 1, 1.1 Definitions: / Partie 1, 1.1 Définitions

“Agricultural Use means general farming and, without limiting the generality of the foregoing, shall include uses such as the general cultivation of land and associated production, conditioning, processing and storing of field crops, vegetables, fruit, nursery stock, pasturing of livestock and the selling of such produce on the premises and includes a farm dwelling, accessory buildings and uses. Such uses do not include a cannery, abattoir, raising of fur bearing animals or the growing of controlled substances.” / *L'usage agricole désigne l'agriculture générale et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, il peut comprendre des usages comme la culture générale de terres et la production connexe, le conditionnement, le traitement et l'entreposage de grandes cultures, de légumes, de fruits, de matériel de pépinière, de fourrage de bétail et la vente de ces produits sur les lieux, et cela inclus les habitations agricoles ainsi que ses bâtiments et usages annexes. Ces usages ne comprennent pas les usines de mise en conserve, les abattoirs, l'élevage d'animaux à fourrure ou la culture de substances contrôlées.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

SERSC staff consulted with Town of Sackville senior staff including the Manager of Corporate Projects, Town Engineer, and the Fire Chief. / *Le personnel de la CSRSE a consulté les dirigeants de la Ville de Sackville, dont le gestionnaire des projets d'entreprise, l'ingénieur municipal et le chef du service d'incendie.*

No issues were raised by Town staff. See attached for written comments. / *Le personnel de la Ville n'a soulevé aucun problème. Consulter le document ci-joint pour lire les commentaires écrits.*

Discussion

The prohibition of growing controlled substances was introduced in the last Zoning By-law review at a time when the federal government was just developing cannabis legislation. The concern of Council at that time was that large scale cannabis cultivation and processing should be considered an Industrial use. When it was introduced in October 2018, the Cannabis Act and its regulations differentiated between three levels of cultivation - household level (limit of 4 plants), micro-cultivation (limit of 200 m² of production area), and standard cultivation (anything more than 200 m²). The federal government regulates micro and standard cultivation operations through licensing. / *L'interdiction de cultiver des substances contrôlées a été mise en place lors du dernier examen de l'arrêté de zonage, au moment où le gouvernement fédéral était en train d'élaborer la loi portant sur le cannabis. À cette époque, le conseil craignait qu'une culture et un traitement du cannabis à grande échelle soit considéré en tant qu'usage industriel. Lorsque la Loi sur le cannabis est entrée en vigueur en octobre 2018, la loi et ses règlements faisaient la distinction entre trois niveaux de culture – le niveau des ménages (limite de 4 plantes), la microculture (zone de production maximale de 200 m²) et la culture standard (zone de production supérieure à 200 m²). Le gouvernement fédéral réglemente les activités de microculture et de culture standard à l'aide de permis.*

At its core, cannabis cultivation is similar to growing other crops for human consumption. In a review of zoning regulations in other jurisdictions, it was found that cannabis cultivation is generally considered either agricultural or industrial. In changing the definition of “agricultural use” to remove the prohibition for growing controlled substances, cannabis would be treated similarly to other crops. However, because federal legislation is so new, it is thought that permitting large scale cannabis production anywhere that agriculture is permitted (including the Rural Residential zone), may create unintended land use conflicts. / *Fondamentalement, la culture du cannabis est semblable à la culture d'autres types de produits agricoles aux fins de consommation humaine. Dans le cadre d'un examen des règlements de zonage dans d'autres territoires, on a découvert que la culture du cannabis est habituellement considérée comme étant une culture agricole ou industrielle. En changeant la définition du terme « usage agricole » afin d'éliminer l'interdiction de cultiver des substances contrôlées, le cannabis sera traité comme les autres cultures. Toutefois, étant donné que la loi fédérale est très récente, on craint que l'autorisation des productions de cannabis à grande échelle aux mêmes endroits où l'agriculture constitue un usage permis (y compris dans la zone résidentielle rurale) ne crée des conflits imprévus liés à l'utilisation des terres.*

By defining micro cultivation and standard cultivation, the Town can be more explicit with how the two types of operations are treated and where they should be located. Micro-cultivation facilities have a similar impact as a dairy barn or other traditional agricultural structure. While there are security features required under federal regulation, these are generally in the form of video surveillance for micro-cultivation facilities. Standard cultivation facilities are not limited by size and are still considered by to be more appropriately established in an Industrial zone, where a larger industrial-looking building would fit. / *En définissant la microculture et la culture standard, la Ville peut se permettre d'être plus explicite quant au traitement des deux types d'activités et à l'endroit où ces activités peuvent être réalisées. Les installations de microculture ont des répercussions semblables à celles d'une étable à vaches laitières ou d'une autre structure agricole traditionnelle. Bien qu'il existe des caractéristiques de sécurité en vertu du règlement fédéral, elles constituent habituellement des méthodes de surveillance vidéo pour les installations de microculture. La taille des installations de culture standard n'est pas limitée, et ces installations sont toujours considérées comme étant plus appropriées dans une zone industrielle, où un bâtiment de grande taille d'allure industrielle correspondrait aux bâtiments environnants.*

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: / *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 :*

“**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 the proposed amendments to the Zoning by-law so that micro-cultivation facilities would be a permitted use in the Agriculture/Conservation Zone. / *Le personnel recommande qu'on apporte les modifications proposées à l'arrêté de zonage afin de permettre l'usage lié aux installations de*

microculture dans la zone d'activités agricoles/de conservation.

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.*