

Municipalité de Baie-des-Sables

20, rue du Couvent, C.P. 39

Baie-des-Sables (Québec)

GoJ 1Co

COPIE DE LA RÉOLUTION #2022-146

PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil municipal, tenue le lundi 1^{er} août 2022 à 19 h à l'édifice municipal de Baie-des-Sables situé au 20, rue du Couvent.

Sont présents :
Monsieur Gérald Beaulieu, maire
Madame Nicole Marcheterre, conseillère au siège #2
Madame Gabrielle Trigaux, conseillère au siège #3
Madame Kate St-Pierre, conseillère au siège #4
Monsieur Christian Chaumont, conseiller au siège #5
Madame Marie-Claude Saucier, conseillère au siège #6

Est absent :
Monsieur Denis Forest, conseiller au siège #1

Constat du quorum sous la présidence du maire, Monsieur Gérald Beaulieu. Le directeur général et greffier-trésorier, Monsieur Adam Coulombe, est également présent et agit à titre de secrétaire.

2022-146 ADOPTION D'UN SECOND PROJET DE RÉOLUTION CONCERNANT UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) DE LA MUNICIPALITÉ DE BAIE-DES-SABLES EN VERTU DU RÈGLEMENT 2008-04 – LOT 6 355 689 – 538 5^E RANG OUEST – PROJET LA RUCHE

Attendu qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble PPCMOI a été soumise à la municipalité (demande numéro 2021-80005) pour permettre la réalisation d'un projet agrotouristique dans la résidence des producteurs agricoles sis au 538, 5^e Rang Ouest;

Attendu que la requérante, Madame Gabrielle Trigaux, est l'une des propriétaires de l'immeuble visé par l'entremise de sa compagnie « PROJET LA RUCHE INC. », lequel est identifié par le numéro 6 355 689 du cadastre du Québec;

Attendu que la propriété est entièrement localisée à l'intérieur de la zone agricole permanente;

Attendu que le projet consiste en l'aménagement d'une table champêtre (83.89 mètres carrés) au rez-de-chaussée de la résidence sise sur le lot numéro 6 355 689 cadastre du Québec;

Attendu que le projet prévoit également l'aménagement d'un kiosque de vente de produits divers (23.69 mètres carrés) à l'intérieur de la même résidence;

Attendu que la résidence unifamiliale isolée de 6 chambres a fait l'objet d'un permis de construction (numéro 2020-80004, délivré le 20 février 2020);

Attendu que la requérante a déposé un addenda aux plans de la résidence montrant des modifications relatives à l'organisation intérieure de certaines pièces;

Attendu que la requérante a reçu l'autorisation pour exercer un usage complémentaire à la résidence, soit l'usage complémentaire « Gîte touristique » de 5 chambres, incluant uniquement le service du petit-déjeuner (certificat d'autorisation 2021-80025, délivré le 16 août 2021);



Municipalité de Baie-des-Sables

20, rue du Couvent, C.P. 39

Baie-des-Sables (Québec)

GoJ 1Co

(Suite de la résolution #2022-146 – Page 2 sur 5)

Attendu que la requérante déclare dans sa demande de PPCMOI que l'usage complémentaire du gîte sera pour 4 chambres à coucher incluant le service de petit-déjeuner;

Attendu qu'un nombre maximal de 3 employés présents simultanément est prévu pour l'exercice des usages complémentaires en plus des propriétaires de la résidence;

Attendu que le règlement de zonage numéro 2008-06 comporte des dispositions réglementaires qui empêcheraient la réalisation du projet, en ce qui concerne, entre autres, le nombre et le type d'usages complémentaires autorisés pour un usage principal résidentiel;

Attendu que ce projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme numéro 2008-05 de la municipalité;

Attendu que ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 4 du règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 2008-04;

Attendu qu'hormis les dispositions réglementaires visées par le PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité;

Attendu que le projet a été présenté au comité consultatif d'urbanisme de la séance du 3 mars 2022 et que les membres se sont montrés favorables au projet, tel qu'énoncé dans l'extrait du procès-verbal;

Attendu qu'un premier projet de résolution a été adopté par la municipalité à la séance ordinaire du conseil le 7 mars 2022;

Attendu qu'un avis préliminaire favorable sur la conformité du projet au schéma d'aménagement a été formulé par la MRC de La Matanie à la séance du 16 mars 2022;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 2 mai 2022;

Attendu que la *Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)* a formulé une orientation préliminaire en se basant sur les dispositions des articles 12 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*, en considérant seulement les faits pertinents à ces dispositions;

Attendu que la CPTAQ a indiqué : « qu'à l'exception de la zone qui empiète dans l'érablière, l'utilisation de la superficie visée ne réduira pas de façon significative les possibilités agricoles de l'exploitation agricole dont la superficie totalise une centaine d'hectares. De plus, le projet ne constitue pas un immeuble protégé qui génère des distances séparatrices relatives aux installations d'élevages. Il n'y aura donc aucun impact négatif sur les activités existantes et sur le développement d'activités agricoles sur les lots avoisinants. Au contraire, ce projet pourrait contribuer à accroître les possibilités agricoles des lots avoisinants. Tel que décrit, le projet permettra, en effet, la valorisation des activités agricoles de la propriété de Projet La Ruche tout en participant à la dynamisation du secteur par l'offre de ce nouveau produit agrotouristique. À cet égard, la Municipalité a d'ailleurs fait remarquer l'effet positif que pourrait avoir le projet sur le développement économique de la région, notamment en termes d'achalandage touristique et de découverte du secteur agricole de la région. »

Attendu que la CPTAQ a bien noté que l'entreprise profite d'une subvention à la relève agricole de la Financière agricole du Québec et qu'une telle subvention est octroyée lorsque la viabilité du projet a été démontrée;



Municipalité de Baie-des-Sables

20, rue du Couvent, C.P. 39

Baie-des-Sables (Québec)

GoJ 1Co

(Suite de la résolution #2022-146 – Page 3 sur 5)

Attendu que la CPTAQ, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait donc être autorisée en partie, car, étant donné la présence d'un peuplement d'érables, l'autorisation ne serait donnée que sur une superficie de 4 000 mètres carrés permettant de réaliser le projet selon les plans fournis;

Attendu que la superficie visée est illustrée à titre indicatif sur un plan produit par le Service de la cartographie de la Commission dont une copie est jointe à la présente résolution;

En conséquence, il est proposé par Monsieur Christian Chaumont et résolu :

Que le second projet de résolution concernant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Municipalité de Baie-des-Sables, en vertu du règlement numéro 2008-04 et portant le numéro de demande 2021-80005, concernant le projet agrotouristique sur le lot 6 355 689 du cadastre du Québec, situé au 538 5^e Rang Ouest, le tout tel qu'illustré aux documents déposés par la requérante, lequel vise à :

1. Autoriser les usages complémentaires « Restauration de type table champêtre » et « Kiosque de vente de produits divers » à titre d'usages complémentaires à un usage principal résidentiel, malgré l'article 7.3.1 du règlement de zonage numéro 2008-06. L'usage « Restauration de type table champêtre » se définit comme étant une table d'hôte dont les repas mettent en valeur majoritairement les produits de la ferme. La visite des lieux peut être incluse dans l'exercice de l'usage. L'usage kiosque de produits divers exclut la vente de produits transformés ou cuisinés à l'intérieur du bâtiment faisant l'objet de la demande;
2. Autoriser deux usages complémentaires supplémentaires dans la résidence existante, soit les usages complémentaires « Restauration de type table champêtre » et « Kiosque de vente de produits divers », malgré le fait que l'usage principal accueille déjà un usage complémentaire à l'usage principal résidentiel, soit un gîte touristique de 4 chambres à coucher, autorisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de l'émission du certificat d'autorisation (numéro 2021-80025) dérogeant ainsi au premier paragraphe du deuxième alinéa de l'article 7.3.1 (un seul usage complémentaire est autorisé par usage principal) du règlement de zonage numéro 2008-06;
3. Permettre une superficie de 83.89 mètres carrés pour l'usage complémentaire « Restauration de type table champêtre » et une superficie de 23.69 mètres carrés pour l'usage complémentaire « Kiosque de vente de produits divers » au lieu du maximum de 35 mètres carrés prévu au troisième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 7.3.1 du règlement de zonage numéro 2008-06;
4. Rendre inapplicable la norme concernant la superficie des aires de planchers communes comprises dans le calcul de la superficie maximale autorisée pour les usages complémentaires tel que prévu par le huitième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 7.3.1 du règlement de zonage numéro 2008-06;
5. Autoriser une enseigne commerciale sur le terrain d'un maximum de six (6) mètres carrés, une (1) enseigne d'identification sur bâtiment d'un maximum d'un (1) mètre carré et une enseigne directionnelle d'un (1) mètre carré dérogeant ainsi au septième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 7.3.1 et à l'article 13.5.3 du règlement de zonage numéro 2008-06. Les enseignes peuvent être lumineuses;



Municipalité de Baie-des-Sables

20, rue du Couvent, C.P. 39

Baie-des-Sables (Québec)

GoJ 1Co

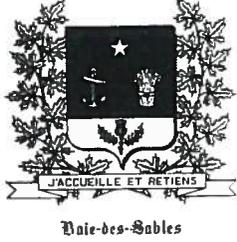
(Suite de la résolution #2022-146 – Page 4 sur 5)

6. Autoriser la construction d'une terrasse extérieure qui sera utilisée par les clients de la table champêtre, laquelle sera aménagée conformément au règlement de zonage numéro 2008-06;

L'organisation intérieure de l'espace est illustrée sur les plans conçus par Pierre-Luc Harvey, ingénieur junior et approuvé par Mathieu Roberge, Ingénieur en date du 4 juin 2019, numéro de projet 18027, et modifiée en date du 1^{er} mars 2022 par la requérante, le tout tel que montré à l'annexe A de la présente résolution.

Et ce, conditionnellement à ce que :

1. La requérante installe un compteur d'eau sur l'immeuble visé par la présente demande. Cette condition devra être remplie préalablement à la délivrance de tout permis ou certificat d'autorisation municipal;
2. La requérante s'engage à installer des dispositifs permettant de réduire la production d'eaux usées domestiques, comme des aérateurs sur l'ensemble de la robinetterie du bâtiment et des pommes de douche et des toilettes à faible débit;
3. Aucune transformation alimentaire n'est autorisée à l'intérieur du bâtiment principal à l'exception de celle requise pour la préparation des repas de la table champêtre et du gîte;
4. L'exercice des usages complémentaires demeure en tout temps à l'intérieur de la résidence, à l'exception de la visite de l'exploitation agricole faisant partie de l'expérience de la table champêtre, des espaces de stationnement (clients et employés) et de l'utilisation d'une terrasse extérieure;
5. Pour refléter les nouveaux usages complémentaires résidentiels permis, le traitement et l'évacuation des eaux usées ainsi que le prélèvement des eaux respectent les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q, chapitre Q-2) et des règlements adoptés sous son empire, le cas échéant;
6. La requérante obtienne les permis et certificats d'autorisation requis pour l'ajout des usages complémentaires et si requis pour la modification du bâtiment, de ses installations ou de toute autre construction ou ouvrage;
7. La requérante obtienne une décision favorable de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)* conformément aux règlements découlant de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*;
8. Une attestation de travaux signée par un architecte soit exigée lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation permettant le changement d'usage (usages complémentaires);
9. Si un des usages complémentaires autorisés par la présente résolution cesse, les autres usages complémentaires peuvent continuer d'être exercés;
10. La requérante obtienne les autorisations nécessaires du Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), de la Régie des alcools et des jeux (RACJ) et de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), le cas échéant;



Municipalité de Baie-des-Sables

20, rue du Couvent, C.P. 39

Baie-des-Sables (Québec)

GoJ 1Co

(Suite de la résolution #2022-146 – Page 5 sur 5)

11. Sous réserve du respect des conditions précédentes, toute modification au projet devra s'effectuer en conformité avec la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

Soit adopté ayant pour effet d'accepter la demande de PPCMOI.

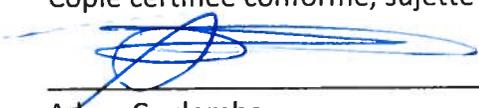
Annexe A – Plans montrant l'organisation intérieure de l'espace – Projet la Ruche

Annexe B – La superficie visée est illustrée à titre indicatif sur un plan produit par le service de la cartographie de la CPTAQ

Adoptée à l'unanimité des conseillers (ères).

Fait et donné à Baie-des-Sables ce 2 août 2022

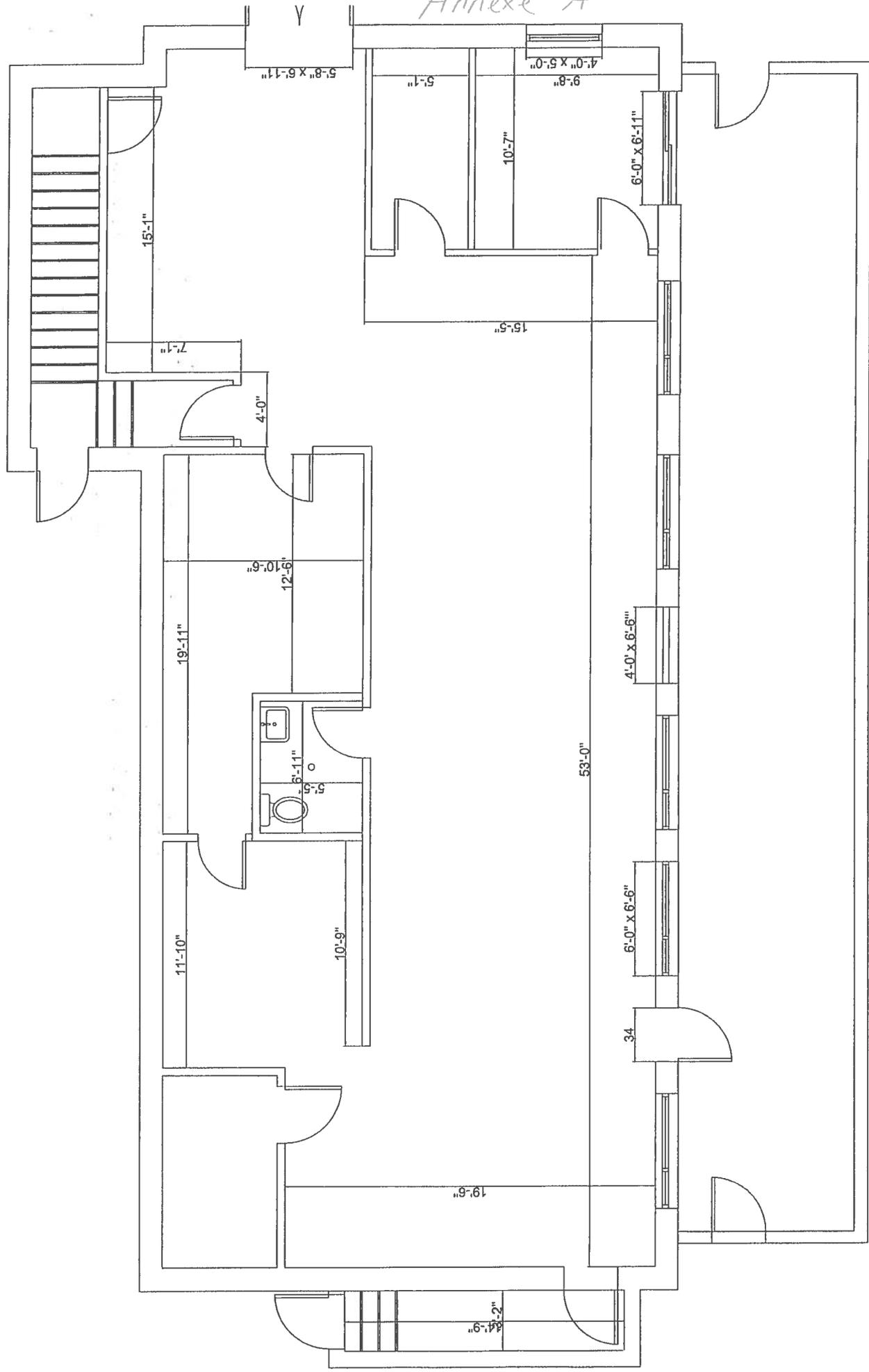
Copie certifiée conforme, sujette à ratification

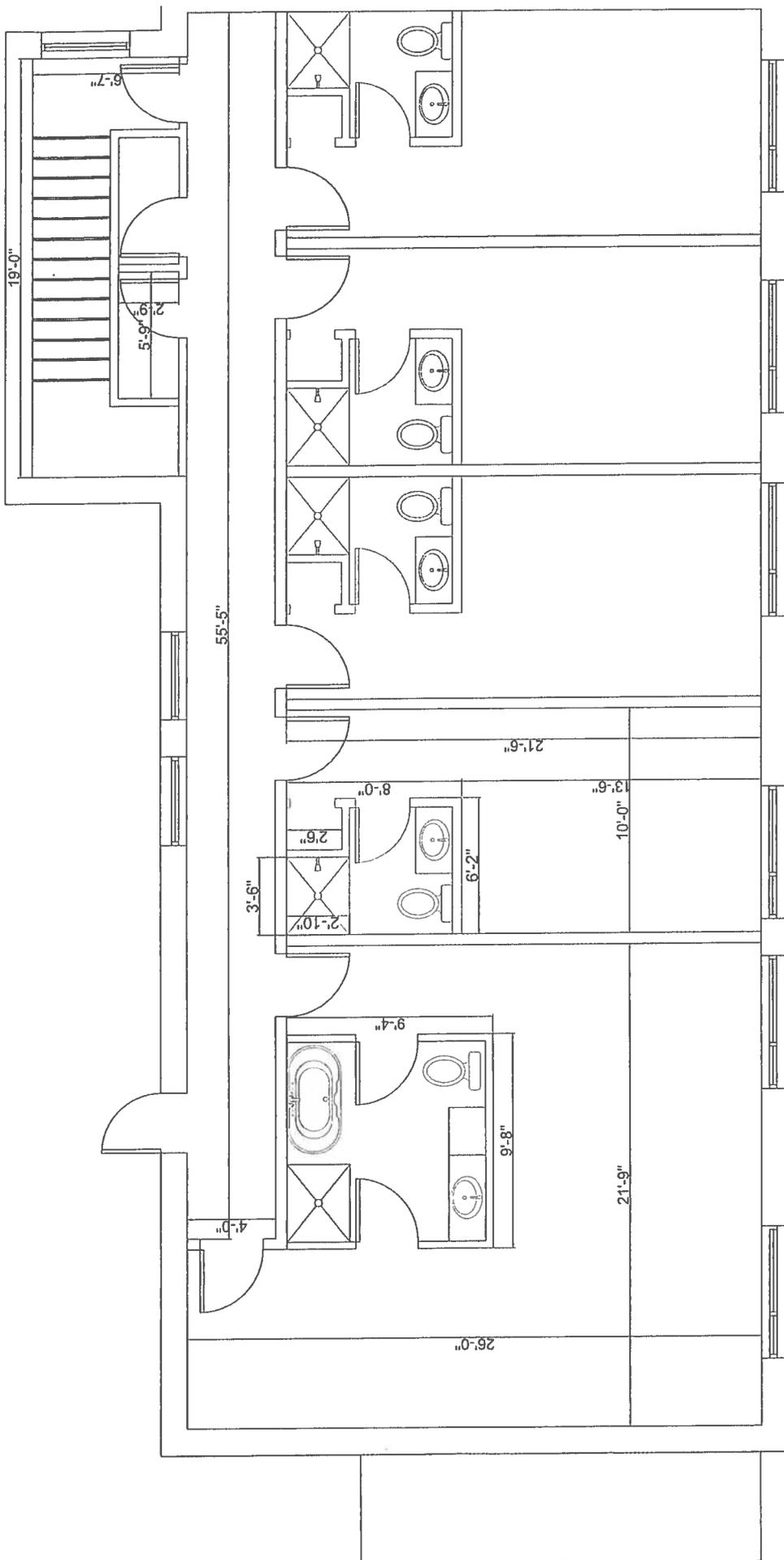


Adam Coulombe

Directeur général et greffier-trésorier

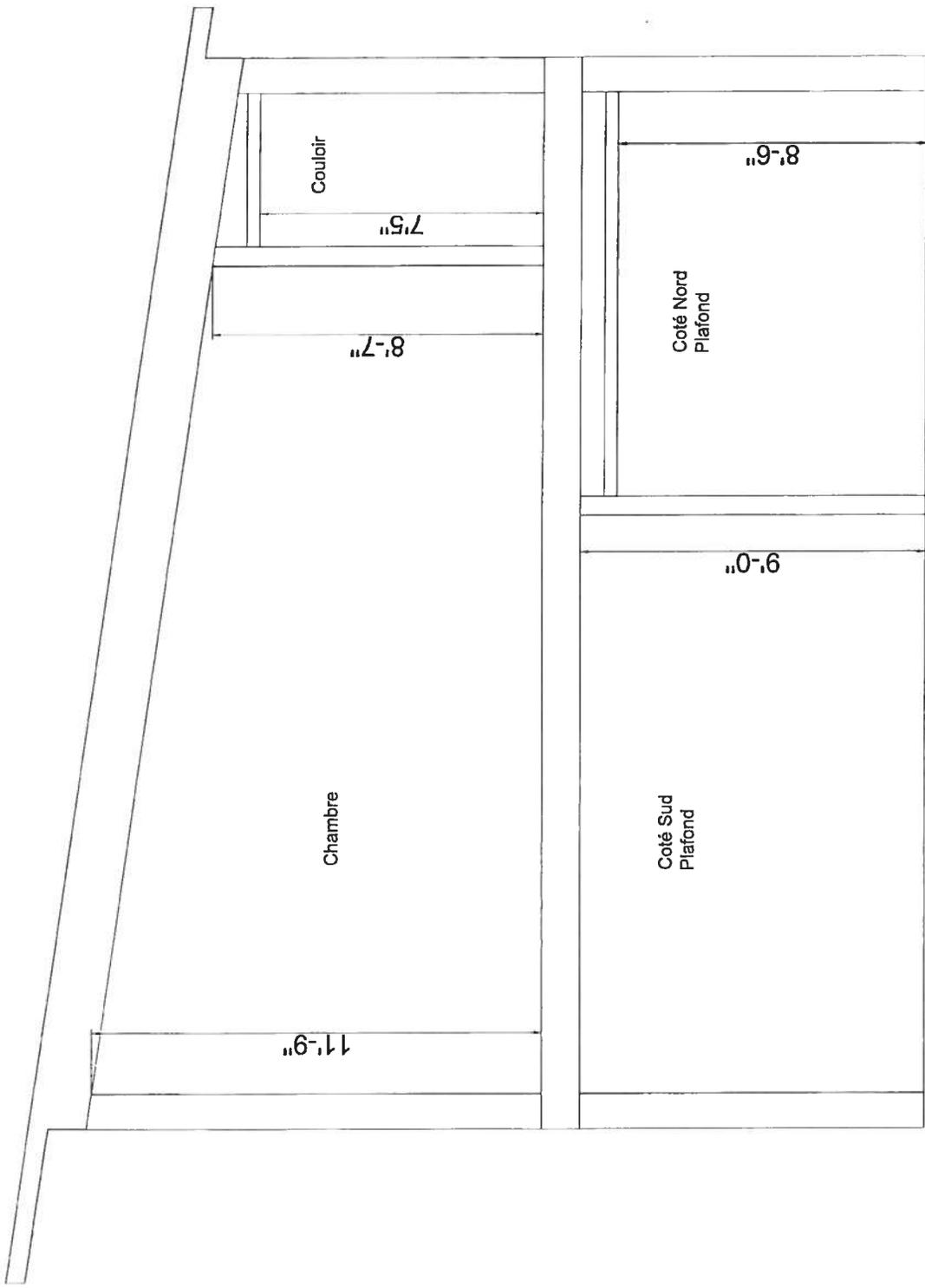
Annexe A





Nouvelle organisation des chambres à l'étage
 du bâtiment.

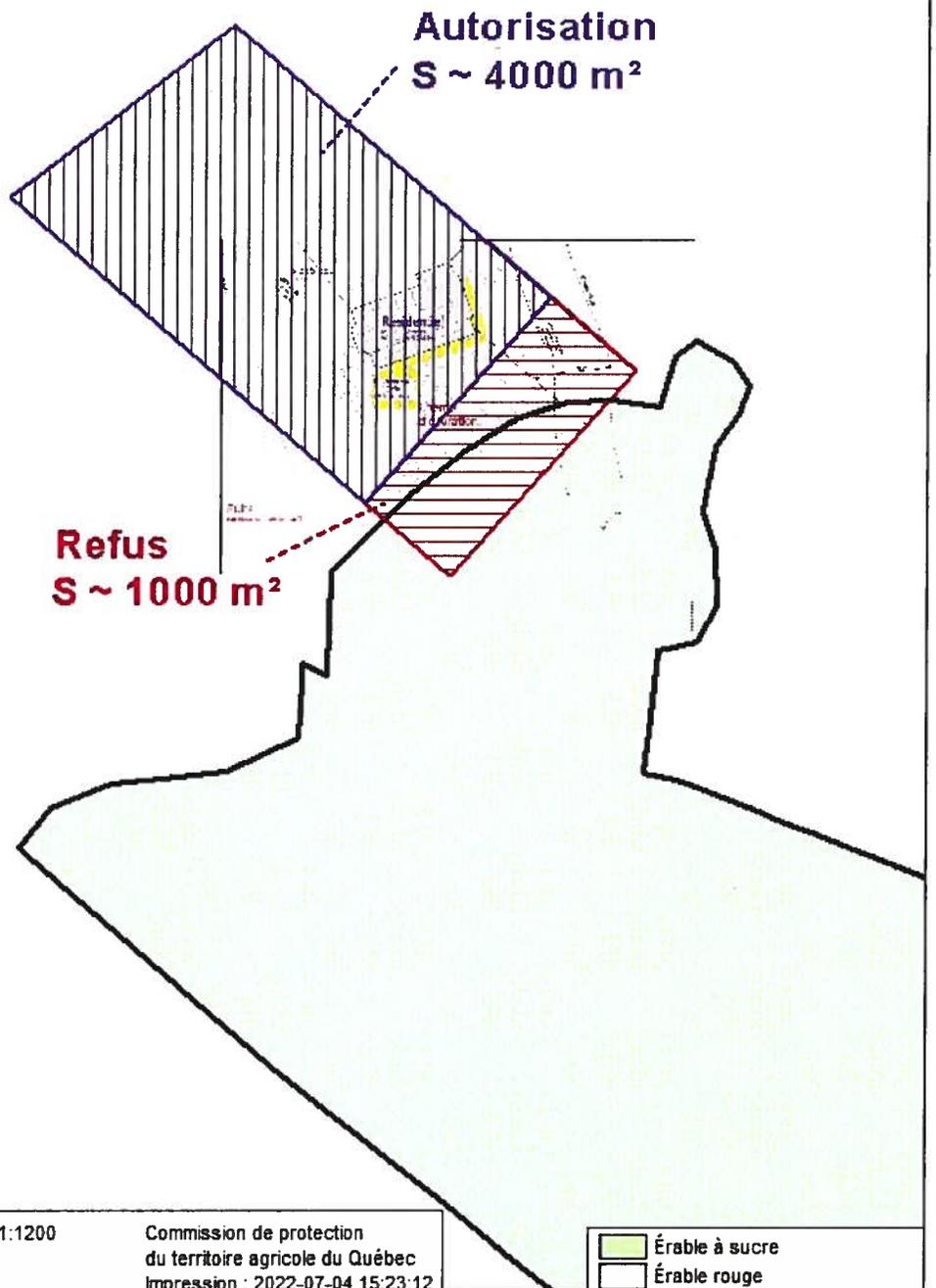
Julie Piti, architecte P.L.R.
 01/03/2022



Annexe B

436243

lot 6 355 689



Mètres 20 40

Dossier: 436243
Baie-des-Sables (M) 08080
Orthophoto: 436243-2 ()

Échelle 1:1200

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2022-07-04 15:23:12

Érable à sucre
Érable rouge