

Observations sur le projet Huttopia à la Pointe d'Argentenay eu égard aux documents d'urbanisme locaux et régionaux (418882)

6 mars 2019

1.	PRÉSENTATION DU PROJET VISÉ PAR LA DEMANDE 418882	3
2.	CRITÈRES D'ANALYSE.....	4
2.1	DEMANDE D'AUTORISATION (LPTAA, ART. 58).....	4
2.2	DEMANDE D'EXCLUSION (LPTAA, ART. 61.2).....	6
3.	ANALYSE DE LA DEMANDE 418882	6
3.1	NON-CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	6
3.2	RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIEURE DE LA MRC	7
3.3	CONFORMITÉ DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE 2005.....	8
3.3.1	<i>Objectifs du schéma d'aménagement</i>	8
3.3.2	<i>Distances séparatrices requises eu égard aux odeurs inhérentes aux activités agricoles (immeuble protégé)</i>	12
3.3.4	<i>Lisières boisées</i>	12
3.4	CONFORMITÉ DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE 2018.....	13
3.4.1	<i>Grandes orientations</i>	13
3.4.1.1	<i>Pérennité du territoire agricole et priorité aux activités agricoles</i>	13
3.4.1.2	<i>Protection des milieux sensibles</i>	14
3.4.1.3	<i>Assurer une qualité et une disponibilité de l'eau potable</i>	14
3.4.2	<i>Grandes affectations</i>	15
3.4.2.1	<i>Affectation de conservation</i>	15
3.4.2.2	<i>Affectation récréotouristique</i>	15
3.4.3	<i>Dispositions du document complémentaire</i>	17
3.4.3.1	<i>Cadre réglementaire pour les projets récréotouristiques</i>	17
3.4.3.3	<i>Cadre réglementaire pour les coupes forestières</i>	18
3.4.3.3	<i>Densité d'occupation du territoire</i>	19
3.5	BESOINS ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT EU ÉGARD AUX OBJECTIFS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC	20
3.6	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION	21
3.7	CONDITIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES NÉCESSAIRES À LA VIABILITÉ DE LA COLLECTIVITÉ LORSQUE LA FAIBLE DENSITÉ DU TERRITOIRE LE JUSTIFIE.....	22
3.8	PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	24
3.9	AUTRES ESPACES DISPONIBLES.....	25
	CONCLUSION	26

1. PRÉSENTATION DU PROJET VISÉ PAR LA DEMANDE 418882

Huttopia Canada (ci-après « Huttopia »), une personne morale à but lucratif souhaite implanter un village récréotouristique sur le lot 190, situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans, elle-même située dans la MRC de l'Île d'Orléans.

Le lot 190 appartient aux Scouts du district de Québec (ci-après les « Scouts »), une personne morale sans but lucratif, dont la principale activité est la formation des jeunes.

Le 2 février 2017, Huttopia et les Scouts ont signé un Protocole d'entente devant mener à la réalisation du projet pointe d'Argentenay et à l'établissement d'une emphytéose.

Le projet vise l'établissement d'une emphytéose sur 21,7 hectares du lot 190, d'une durée de 50 ans, en considération d'une somme de 100 000\$ payable à la date des signatures, ainsi que d'annuités de 20 000\$ augmentant progressivement pour atteindre une valeur totale après 50 ans de 1 963 088\$.

Huttopia s'est engagée à effectuer des améliorations locatives estimées à 2 000 000\$, lesquelles comprennent notamment, la construction de voies d'accès principales et secondaires, de 4 stationnements, de sentiers piétonniers, d'un centre de vie abritant un restaurant, un bar et une piscine, des blocs sanitaires, un système d'aqueduc, d'égouts et de gestion des eaux de ruissellement, un réseau électrique et de télécommunication.

Huttopia s'est également engagée à aménager 130 unités d'hébergement comprenant 20 chalets sur pilotis et 70 tentes sur plate-forme, la majorité avec salle de bain, ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires pour les desservir. À l'expiration de la durée de l'emphytéose, Huttopia remettra aux Scouts les améliorations locatives à l'exception des chalets et des tentes.

Le projet vise le morcellement du lot 190 en deux lots distincts. Un lot de 21,7 hectares destiné au village récréotouristique d'Huttopia et un lot résiduel de 12,1 hectares conservé par les Scouts pour le maintien de leurs activités de scoutisme et de base de

plein air. Le projet d'emphytéose accorde par ailleurs un droit de premier refus à Huttopia advenant la vente du lot ou d'une partie du lot 190.

Puisque le projet vise un lot situé en zone agricole provinciale, il doit être autorisé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après « Commission »). Puisque le lot est également situé à la limite de la zone agricole, la demande d'autorisation doit, pour être recevable, être déposée par la municipalité ou la MRC.

Dans ce cadre, le 15 février 2018, les procureurs d'Huttopia ont déposé pour le compte de la MRC et de la Municipalité une demande d'autorisation visant l'implantation d'un espace rustique de villégiature écotouristique sur le lot 190 (demande 418882).

Le 18 juillet 2018, la Commission a rendu une orientation préliminaire dans laquelle elle indique que si les observations qui y sont énoncées reflètent bien la situation, après pondération de l'ensemble des critères, elle considère qu'une autorisation pourrait être accordée, assujettie toutefois à la condition qu'aucun site de camping ne soit aménagé dans l'érablière qui se trouve dans la superficie visée.

Le présent document vise à analyser le projet Huttopia en regard des critères sur lesquels la Commission doit se baser en matière d'urbanisme et à fournir des observations pertinentes à leurs égards.

2. CRITÈRES D'ANALYSE

2.1 Demande d'autorisation (Lptaa, art. 58)

En vertu de l'article 58 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ci-après Lptaa), une municipalité qui désire « poser un acte pour un projet dont elle se fait le promoteur et pour lequel une autorisation est requise » doit en faire la demande directement à la Commission en y joignant un avis de conformité avec son règlement de zonage et les mesures de contrôle intérimaire.

Selon l'article 58.4 Lptaa, lorsqu'une demande d'autorisation est effectuée par une municipalité pour un projet dont elle se fait promoteur, la MRC doit transmettre une « recommandation » tenant compte des objectifs de son schéma d'aménagement et

de développement et des dispositions du document complémentaire et des mesures de contrôle intérimaire, le tout accompagné d'un « avis relatif à la conformité » de la demande avec ces documents.

Selon l'article 58.5 de la Lptaa, une demande d'autorisation est irrecevable si la Commission reçoit un avis de non-conformité au règlement de zonage de la municipalité ou aux mesures de contrôle intérimaire de la MRC.

Pour rendre une décision sur une demande d'autorisation, la Commission doit se baser sur les 13 critères de l'article 62 de la Lptaa. Les critères pertinents en matière d'urbanisme sont les suivants :

- les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture;
- l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;
- les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;
- le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée;
- la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté.

2.2 Demande d'exclusion (Lptaa, art. 61.2)

L'article 61.2 de la Lptaa prévoit que lorsqu'une demande d'autorisation a pour objet l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins commerciales sur un lot contigu aux limites de la zone agricole, cette demande doit être assimilée à une demande d'exclusion. La procédure prévue par la loi pour une demande d'exclusion et les critères d'analyse s'ajoutent alors à la demande d'autorisation¹.

Outre les critères applicables à une demande d'autorisation, l'article 65.1 de la Lptaa prévoit que la Commission doit être « satisfaite » que la demande d'autorisation assimilée à une demande d'exclusion réponde à un besoin et à un objectif de développement de la municipalité locale ou de la MRC eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Le demandeur doit également démontrer qu'il n'y a pas ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et « hors de la zone agricole » un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion. La commission peut rejeter une demande pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.

3. ANALYSE DE LA DEMANDE 418882

3.1 Non-conformité au règlement de zonage

Le lot 190 visé par le projet Huttopia est situé dans la zone de conservation 20-CO du plan de zonage de la Municipalité². Selon le Règlement de zonage 03-41 de la Municipalité³ et le cahier de spécifications⁴, seuls les usages suivants sont autorisés dans la zone 20-CO :

- **Ra** : Parc et espace vert;
- **Rb** : Recréation extensive : belvédères, sites d'observation et centres de ski de fond;
- **Rd** : Conservation : réserves écologiques, parcs de conservation et réserves fauniques.

¹ 9092-3681 Québec inc. c. CPTAQ, 2011 QCTAQ 07474.

² MSFIO, Plan de zonage, en ligne : <http://msfio.ca/wp-content/uploads/2015/10/plan-de-zonage-St-FRANCOIS.jpg>.

³ MSFIO, Règlement de zonage 03-41, en ligne : http://msfio.ca/wp-content/uploads/2017/03/reg_zonage_no_03_41.pdf.

⁴ MSFIO, Règlement de zonage 03-41, cahier des spécifications, annexe A, en ligne : http://msfio.ca/wp-content/uploads/2017/03/grilles_zonage_modif.pdf.

L'usage d'hébergement touristique, sous toutes ses formes, n'est donc pas autorisé par le Règlement de zonage 03-41 dans la zone 20-CO. En conséquence, le projet d'implantation d'un village d'hébergement touristique n'est pas conforme au règlement de zonage de la Municipalité.

Certains passages de l'orientation préliminaire semblent indiquer que la Commission considère que le lot 190 bénéficie de droits acquis à un usage de camping « commercial », du fait de l'exploitation du lot par les Scouts à des fins non lucratives d'un camp de groupes et d'une base de plein air avec dortoir, sur une partie non délimitée du lot 190.

Or, après une analyse attentive des documents déposés au dossier 418882, aucune preuve crédible ne permet de conclure à l'existence de droits acquis à un usage d'hébergement touristique commercial, sur la base desquels le village récréotouristique d'Huttopia pourrait être implanté.

Soulignons à cet effet que selon le rôle d'évaluation foncière publié par la Municipalité, l'utilisation principale du lot 190 est « camp de groupes et base de plein air avec dortoir » et que le lot bénéficie d'une exemption de taxe foncière en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Soulignons également qu'à la lecture des documents déposés dans le dossier de la plainte 321023, l'usage d'un camping commercial à titre d'usage principal ne semble avoir été ni confirmé ni autorisé par la Commission.

En bref, la demande 418882 n'est pas conforme au règlement de zonage de la Municipalité.

3.2 Règlement de contrôle intérimaire de la MRC

Dans le cadre de son projet de « village » récréotouristique, Huttopia projette la construction d'une résidence pour les directeurs et de logements pour les employés.

Il appert que cette portion du projet n'est pas conforme au Règlement de contrôle intérimaire établissant les normes de construction de résidences dans la zone agricole permanente, 2011-04 (ci-après « Règlement de contrôle intérimaire »).

En effet, ce règlement autorise la construction de nouvelle résidence en zone agricole uniquement dans les ilots déstructurés. Or, le lot 190 n'est pas inclus dans un tel ilot déstructuré⁵.

La demande 418882 n'est donc pas conforme au Règlement de contrôle intérimaire 2011-04.

3.3 Conformité du schéma d'aménagement et de développement de 2005

Un nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé a été rendu public en septembre 2018 par la MRC. Celui-ci remplace le schéma d'aménagement et de développement de 2001, révisé en 2005.

Comme la demande 418882 a été déposée à la Commission sous le régime du schéma de 2005, elle doit être analysée en fonction des objectifs et du document complémentaire de ce schéma.

3.3.1 Objectifs du schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement 2005 n'établit pas d'objectifs de manière précise. Tout au plus, peut-on lire dans l'introduction que :

« les orientations d'aménagement et les affectations du sol visent à assurer la compatibilité des normes d'aménagement et d'urbanisme avec l'objectif de favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles dans la zone agricole (coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles) »⁶.

Le schéma prévoit par ailleurs 7 grandes orientations, dont les suivantes.

- **Urbanisation : Consolider les périmètres urbains actuels afin de protéger le milieu agricole**

⁵ Décisions 367632 et 383072.

⁶ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 5, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

Le schéma prévoit expressément que « malgré le fait que certaines municipalités auraient souhaité que leur périmètre d'urbanisation soit agrandi pour répondre à la pression du développement, la MRC a décidé de ramener les limites de ces périmètres d'urbanisation aux limites actuelles de la zone blanche, et ce, dans l'unique but de protéger le milieu agricole »⁷.

L'exclusion directe ou indirecte de superficies de la zone agricole n'est donc pas un objectif poursuivi par la MRC.

- **Agriculture : Assurer la pérennité du territoire agricole et y garantir la priorité aux activités agricoles**

Le schéma prévoit qu'il importe d'assurer la pérennité du territoire agricole et d'y garantir la priorité aux activités agricoles. La MRC souhaite ainsi autoriser en zone agricole seulement les commerces et services associés à l'habitation, les entreprises agroalimentaires artisanales sur la ferme et à certaines conditions, les activités reliées à l'agrotourisme d'hébergement. Ainsi, les établissements d'hébergement de type gîte touristique et gîte à la ferme sont autorisés sur tout le territoire agricole⁸.

Enfin, bien que l'agriculture constitue l'activité principale de l'île, la MRC ne souhaite pas intervenir dans la promotion, le développement et le contrôle des activités agricoles et agroalimentaires, ce milieu étant suffisamment dynamique et autonome de lui-même⁹.

Force est de constater que le projet d'implantation d'un village récréotouristique en zone agricole va à l'encontre de l'objectif du schéma de protéger le territoire agricole et d'y garantir la priorité aux activités agricoles.

Soulignons que bien que le projet ne peut être qualifié d'agrotouristique. En effet, selon le schéma d'aménagement, les activités agrotouristiques « comprennent l'hébergement à la ferme (maximum 5 chambres), la restauration à la ferme, les activités d'animation et de visites (fermes pédagogiques), l'autocueillette et la vente de

⁷ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 8, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

⁸ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 13, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

⁹ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 14 en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

produits transformés artisanaux. Toutes ces activités visent la mise en valeur des produits de la ferme et accessoirement, ceux d'exploitations agricoles locales »¹⁰.

Ainsi, même si Huttopia entendait mettre en marché des produits issus d'exploitations agricoles locales, cette mise en marché ne pourrait constituer une activité agricole ou agrotouristique.

- **Tourisme : Encourager la mise sur pied de projets touristiques ponctuels régionaux et locaux et autoriser l'implantation d'établissement d'hébergement sur tout le territoire**

Le schéma prévoit ensuite que la MRC encourage la mise sur pied de projets touristiques ponctuels tels que le musée Félix-Leclerc et le manoir Mauvide-Genest et qu'il serait intéressant que chaque municipalité possède son projet intégré au circuit touristique (parc maritime, observation de la sauvagine, musée Félix-Leclerc, manoir Mauvide-Genest, quai de Sainte-Pétronille, etc.). De tels projets touristiques spécifiques peuvent être permis en zone agricole¹¹.

Le schéma précise que la MRC entend maintenir l'autorisation d'implanter des gîtes touristiques et gîtes à la ferme en milieu agricole et des auberges en milieu urbain¹².

Le projet d'Huttopia vise un hébergement touristique autre qu'un gîte touristique. De plus, il ne s'agit pas d'un « projet touristique ponctuel » au même titre que l'offre muséale faisant partie du circuit touristique de l'île d'Orléans.

Qui plus est, la Tour d'observation située dans le parc municipal le Nordet fait déjà office de projet touristique d'envergure dans la Municipalité de Saint-François. Le plan de conservation du site patrimonial de l'île d'Orléans le décrit même comme un des principaux points d'observation d'où l'on peut percevoir les différentes caractéristiques patrimoniales de l'île d'Orléans¹³.

¹⁰ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 27, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

¹¹ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 13 et 14, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

¹² MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 14, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

¹³ MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS, *Plan de conservation du site patrimonial de l'île d'Orléans*, p. 62.

Le projet d'implantation d'un village récréotouristique en zone agricole ne cadre donc pas avec les objectifs du schéma en matière de tourisme et la demande 418882 n'est pas conforme à cet objectif.

- Les éléments d'intérêt écologique

Le schéma d'aménagement prévoit que les sites d'intérêt écologique sont constitués essentiellement de l'estran autour de l'île, de l'île Madame et de l'île au Ruau, des terres humides du centre de l'île, du boisé de Beaulieu, de l'érablière de la falaise nord, de la forêt de la plate-forme centrale et de la pointe d'Argentenay. Le moyen que la MRC a choisi pour protéger ces sites a été de les affecter à la conservation.

L'implantation d'un village récréotouristique contrevient à l'objectif même de protection des sites d'intérêt écologique.

Le lot 190 est compris au schéma de 2005 dans une « zone de conservation ». Le schéma d'aménagement prévoit à cet effet que :

« les espaces de conservation sont des endroits où l'écosystème supporte difficilement l'implantation d'activités humaines. Dans de telles conditions, ces espaces doivent profiter d'une protection maximale. Pour permettre une accessibilité même réduite à ces lieux, seuls des équipements restreints à très faible impact pourront être aménagés. Par conséquent, les commerces et services, les industries et entreprises artisanales et les équipements d'utilité publique sont strictement interdits »¹⁴.

Selon la grille de compatibilité des usages, laquelle fait partie intégrante du schéma d'aménagement de la MRC, seules sont autorisées dans une affectation de conservation, les activités suivantes :

- Activités agricoles selon les dispositions du document complémentaire;
- Exploitation de la forêt soumise aux règles sur les coupes forestières;
- Équipement récréatif léger : Aménagement de nature récréative ou récréotouristique ne portant pas atteinte aux écosystèmes et aux milieux environnants. Ce type d'aménagement comprend les sentiers de marche et de ski de fond, sentiers équestres, ainsi que des aires de pique-niques. Ces aménagements ne comportent aucune construction, sauf pour des fins d'activités de mise en valeur de la faune ou des autres ressources naturelles.¹⁵

¹⁴ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 29, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

¹⁵ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 31 et 56, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

Suivant cela, il appert que le projet d'Huttopia n'est pas conforme au schéma de 2005 eu égard à l'affectation de conservation ni conforme au document complémentaire, eu égard aux activités autorisées dans une affectation de conservation.

3.3.2 Distances séparatrices requises eu égard aux odeurs inhérentes aux activités agricoles (immeuble protégé)

Le schéma d'aménagement prévoit que la MRC entend intégrer les distances séparatrices entre les lieux d'élevage et les résidences telles que prévues dans le Rapport final des consultations particulières sur la proposition de principes généraux relatifs à la gestion des odeurs, du bruit et des poussières en milieu agricole dans le cadre de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole, et ce, afin de minimiser les inconvénients dus aux pratiques agricoles.

Le document complémentaire du schéma révisé impose des distances séparatrices entre les lieux d'entreposage des engrais ou d'épandage et un immeuble protégé, dont un établissement de camping, un établissement d'hébergement et un établissement de restauration¹⁶.

Dans certains cas, l'implantation d'un établissement d'hébergement, comme celui du village récréotouristique, imposerait des distances séparatrices pouvant aller jusqu'à plus de 600 mètres, entre les limites de l'immeuble protégé et les lieux d'épandage et d'entreposage d'engrais.

3.3.4 Lisières boisées

Le schéma prévoit finalement qu'une lisière boisée d'une largeur minimale de 10 mètres doit être conservée en bordure de toute propriété voisine et de tout chemin public. Dans ces bandes de protection, seule la coupe visant à prélever uniformément au plus 30 % des tiges de bois commercial est autorisée sur une période de dix (10) ans. Toutefois, cette lisière boisée peut faire l'objet d'un déboisement lorsqu'une autorisation écrite des propriétaires contigus est fournie.

¹⁶ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 50 et 51 et, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

L'analyse des plans d'aménagement déposée au dossier 418882 montre que le projet n'est pas conforme à cette exigence.

3.4 Conformité du schéma d'aménagement et de développement de 2018

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC a fait l'objet d'une refonte complète en 2018 à l'occasion de l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec¹⁷.

Bien que nous sommes d'avis que l'analyse de la demande 418882 doit être effectuée en regard du schéma de 2005, l'analyse du schéma de 2018 permet néanmoins de dresser le portrait complet de la situation.

3.4.1 Grandes orientations

3.4.1.1 Pérennité du territoire agricole et priorité aux activités agricoles

Parmi les grandes orientations du schéma d'aménagement de 2018, on retrouve toujours celle « d'assurer la pérennité du territoire agricole et d'y garantir la priorité aux activités agricoles »¹⁸.

Le schéma mentionne que la « cohabitation entre les activités agricoles et non agricoles est une préoccupation de première importance (...) La cohabitation réfère également à la gestion des odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles. Cette situation est parfois problématique entre les éleveurs et leurs voisins non agricoles »¹⁹.

L'implantation d'une nouvelle utilisation récréotouristique en zone agricole ne garantit pas la priorité aux activités agricoles et risque d'engendrer une mauvaise cohabitation des activités agricoles et non agricoles.

¹⁷ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

¹⁸ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 97, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

¹⁹ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 46, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

3.4.1.2 Protection des milieux sensibles

Une autre orientation du schéma vise à protéger les milieux sensibles, tels que les boisés, les milieux humides et le fleuve Saint-Laurent »²⁰. On y souligne que les surfaces boisées sont menacées par l'expansion des activités humaines sur le territoire et que la ressource en eau est limitée.

L'implantation d'un village récréotouristique d'envergure d'une capacité d'au moins 500 villégiateurs constitue une expansion importante des activités humaines qui menacent l'ensemble de l'écosystème forestier de la Pointe d'Argentenay²¹.

3.4.1.3 Assurer une qualité et une disponibilité de l'eau potable

La MRC a pour objectif spécifique de contribuer à l'accès et la disponibilité d'une eau potable de qualité pour sa population actuelle et pour les générations futures. Cette ressource vitale doit provenir d'approvisionnements sûrs et abordables pour tous. La quantité d'eau potable présente sur le territoire est limitée par le contexte insulaire. C'est pourquoi les variables conditionnant sa qualité et sa quantité doivent être surveillées et gardées en équilibre. On y mentionne que les activités humaines doivent être contrôlées pour éviter la contamination des sites de prélèvement d'eau souterraine et de surface²².

L'implantation d'un village récréotouristique d'envergure d'une capacité d'au moins 500 villégiateurs comprenant près de 70 tentes permanentes avec salle de bain et un réseau d'aqueduc et d'égouts soulève de sérieux questionnements sur les impacts de la ressource en eau²³. En l'absence de certitude scientifique sur l'impact du projet à moyen et long terme sur l'eau, le principe de précaution, commande de ne pas prendre de chance et d'éviter les atteintes irrémédiables à la ressource²⁴.

²⁰ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 98, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

²¹ Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttoxia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Ile d'Orléans, 2019, 32 p.

²² MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 98 et 99, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

²³ Gaston DÉRY, *Le projet Huttoxia et son impact potentiel sur la ressource EAU de la pointe d'Argentenay*, Ile d'Orléans, 18 p.

²⁴ Gaston DÉRY, *Le projet Huttoxia et son impact potentiel sur la ressource EAU de la pointe d'Argentenay*, Ile d'Orléans, 18 p.

3.4.2 Grandes affectations

Le schéma d'aménagement de 2018 stipule que les grandes affectations « permettent de répondre aux besoins de la collectivité », notamment en matière d'espaces résidentiels, commerciaux, industriels, institutionnels, récréotouristiques, récréatifs, agricoles et forestiers ainsi que de conservation²⁵.

Un des principaux changements apportés aux affectations en 2018 est la création d'une nouvelle affectation récréotouristique à même la partie de l'affectation de conservation dans le secteur de la Pointe d'Argentenay²⁶.

3.4.2.1 Affectation de conservation

L'affectation de conservation permet de protéger des secteurs sensibles dont les bénéficiaires profitent autant à l'occupation humaine qu'aux écosystèmes. Les usages qui y sont compatibles génèrent un très faible impact sur le milieu et ne portent pas atteinte aux écosystèmes et aux milieux environnants. La Pointe d'Argentenay apparaît toujours parmi les secteurs inclus sous l'affectation de conservation²⁷.

3.4.2.2 Affectation récréotouristique

Une modification au schéma d'aménagement en 2018 a eu pour effet d'affecter environ 70% de la Pointe d'Argentenay à une affectation récréotouristique, laquelle autorise a priori des activités ayant des impacts négatifs très importants sur les écosystèmes et milieux environnants.

Comme cette partie de la Pointe d'Argentenay ne fait pas partie du réseau bleu-vert, ni des concentrations récréotouristiques de la CMQ, la MRC justifie la modification de l'affectation de la pointe d'Argentenay par la « nécessité de reconnaître un lieu dédié au récréotourisme depuis plusieurs décennies » et de reconnaître et d'autoriser l'organisme des scouts :

« L'affectation récréotouristique fait partie de la zone agricole permanente à Saint-François, dans le secteur de la Pointe Argentenay. Elle permet de

²⁵ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 101, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

²⁶ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 101, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

²⁷ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 105, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

reconnaître un lieu dédié au récréotourisme depuis plusieurs décennies. À cet effet, l'organisme des *scouts* y est désormais reconnu et spécifiquement autorisé. »²⁸

Même si l'activité principale des scouts se limite au camp de vacances et à une base de plein air, l'affectation récréotouristique va néanmoins au-delà et autorise également l'hébergement récréotouristique qui comprend outre les camps de vacances, les campings rustiques ou aménagés, la location de chalet, les yourtes et les tentes de prospecteur²⁹.

Cette modification importante du schéma d'aménagement laisse perplexe. On comprend mal comment les besoins de la collectivité peuvent avoir amené la MRC à sacrifier un secteur considéré comme sensible depuis plus de 30 ans au profit d'un développement anthropique commercial générant des impacts négatifs importants sur les écosystèmes et les milieux environnants³⁰.

Comment plus de la majorité de la Pointe d'Argentenay peut-elle soudainement avoir perdu sa valeur écologique au point de ne plus être considérée comme un secteur sensible procurant des bénéfices tant à l'occupation humaine et qu'aux écosystèmes?

Un moyen de concilier la nouvelle affectation du lot 190 aux besoins de la collectivité est de l'interpréter comme reconnaissant uniquement l'organisme des scouts, un organisme sans but lucratif voué à la formation des jeunes, et par le fait même, uniquement les activités de camp de vacances et de base de plein air, excluant du même coup, toute intensification démesurée de l'occupation humaine comme l'implantation d'un village récréotouristique commercial d'envergure.

²⁸ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 106, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

²⁹ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 106 et 146, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³⁰ Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttopia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Île d'Orléans, 2019, 32 p.; Gaston DÉRY, *Le projet Huttopia et son impact potentiel sur la ressource EAU de la pointe d'Argentenay*, Île d'Orléans, 18 p.

3.4.3 Dispositions du document complémentaire

3.4.3.1 Cadre réglementaire pour les projets récréotouristiques

Le document complémentaire du schéma d'aménagement prévoit un cadre réglementaire pour les projets récréotouristiques qui devra être intégré dans les règlements d'urbanisme des municipalités locales, lequel prévoit :

- L'adaptation du lotissement à la sensibilité du milieu environnemental dans les espaces naturels;
- Un réseau routier concis et optimal afin d'éviter l'étalement;
- La mise en valeur et préservation de 50% minimum des superficies d'espaces naturels existantes.
- La conservation des espaces naturels où l'on trouve une végétation établie d'arbres et arbustes.
- Le lotissement, l'implantation des constructions et l'aménagement des voies doivent être planifiés de manière à limiter le morcellement du milieu naturel et des habitats fauniques et à préserver la biodiversité.
- L'intégration de l'aménagement de manière à conserver et mettre en valeur les paysages naturels, la topographie et les secteurs boisés.
- Des mesures afin de gérer et amoindrir le ruissellement de surface et d'assurer la qualité des cours d'eau et lacs à proximité du projet³¹.

Il appert qu'à sa face même, le projet de village récréotouristique tel que présenté par la MRC dans la demande 418882 ne respecte pas ces dispositions. La majorité du site étant composé d'espaces naturels où l'on trouve une végétation établie d'arbres et arbustes, aucun aménagement ne pourra y être autorisé. L'implantation d'une centaine de bâtiments et l'aménagement de sentiers auraient par ailleurs un effet de fragmentation des milieux naturels et des habitats fauniques, ce qui engendrera une perte de biodiversité³². Aussi, bien que le projet vise un déboisement minimal, puisque ce n'est pas seulement l'arbre qui fait la forêt, le risque de piétinement dans l'ensemble de la forêt ne permettrait pas de préserver un minimum de 50% des espaces naturels existants³³.

³¹ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 110, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³² Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttoxia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Ile d'Orléans, 2019, 32 p.

³³ Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttoxia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Ile d'Orléans, 2019, 32 p.

3.4.3.3 Cadre réglementaire pour les coupes forestières

Le document complémentaire du schéma d'aménagement de 2018 prévoit des dispositions applicables aux coupes forestières dans les boisés privés³⁴.

Est ainsi strictement prohibé le déboisement effectué sur une superficie supérieure à deux hectares. Les superficies déboisées inférieures à 2 hectares doivent quant à elles être séparées d'un autre site de coupe par une lisière boisée d'au moins 200 mètres. À l'intérieur de cette lisière boisée séparant les sites de coupe, seule la coupe visant à prélever uniformément au plus 30% des tiges de bois commercial est autorisée par période de 10 ans (incluant les chemins de débardage). Le déboisement sera autorisé à l'intérieur de cette lisière boisée séparant les sites de coupe lorsque la régénération des arbres dans les sites de coupe adjacents à cette lisière boisée aura atteint une hauteur moyenne de 3 mètres.

La superficie totale de l'ensemble des sites de coupe ne doit pas excéder 30% de la superficie boisée totale du ou des lots concernés par période de 10 ans (propriété foncière). De plus, les souches des arbres abattus ne peuvent être enlevées.

Tous les types de coupes, sauf la coupe d'assainissement, de récupération et le prélèvement à des fins domestiques, doivent être suivis d'un inventaire de régénération naturelle dans un délai d'un an suivant la coupe, afin d'évaluer le besoin de faire du reboisement ou du regarni et de précéder le reboisement par une préparation de terrain au besoin. Lorsque nécessaire, la préparation du terrain en vue du reboisement doit être effectuée dans un délai d'un an et le reboisement dans un délai maximal de deux ans. Un rapport d'exécution signé par un ingénieur forestier devra être fourni.

L'enlèvement des souches n'est autorisé que pour le déboisement prévu en fonction de la culture du ginseng sous couvert forestier. Seulement dans ce cas, un maximum de 30% des souches peut être enlevé. Toutefois, toutes les autres dispositions relatives aux coupes forestières doivent être respectées. Dans tous les autres cas, les souches des arbres abattus ne peuvent être enlevées³⁵.

³⁴ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 124, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³⁵ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 124, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

Exceptionnellement, le déboisement et l'enlèvement des souches pour des fins de mise en culture sont autorisés seulement :

- Dans les secteurs qui ont déjà été défrichés et qui sont répertoriés sur les cartes écoforestières du ministère des Ressources naturelles du Québec de 1990;
- Dans les secteurs qui ont déjà été en culture tel qu'apparaissant sur les photographies aériennes des années 1975, 1977 et 1978, jointes en Annexe 7 et faisant partie intégrante du présent schéma d'aménagement.

La coupe d'arbres effectuée dans le cadre d'aménagements récréatifs à usage collectif (sentiers de motoneige, sentiers de ski de fond, quad, randonnée pédestre, etc.) est autorisée.

Soulignons que le déboisement et l'enlèvement des souches pour des fins de mise en culture seulement pourraient être autorisés sur le secteur ayant déjà été en culture puisqu'elles apparaissent sur les photographies aériennes de l'annexe 7 du schéma d'aménagement.

En l'absence de données formelles sur la coupe d'arbres nécessaire à l'implantation du village récréotouristique, il est impossible de déterminer avec exactitude si le projet respecte ces dispositions. Le plan d'aménagement déposé par Huttopia au soutien de la demande laisse néanmoins présager le contraire, puisque nécessitant une superficie au sol de plus de 2 hectares. Cette coupe d'arbres serait par ailleurs effectuée à des fins récréatives et non à des fins de récolte du bois.

3.4.3.3 Densité d'occupation du territoire

Alors qu'il s'agit d'un secteur agricole, le secteur visé par le projet de village récréotouristique serait un des secteurs les plus densifiés de l'Île d'Orléans avec près de 6 unités à l'hectare, une densité comparable à celle des périmètres urbains de Saint-Jean (6,9) et de Saint-Pierre (6,5), alors qu'en zone agricole, la densité est d'environ 2 unités à l'hectare (4000 m²)³⁶. En période estivale, il y aurait à Saint-François, plus de villégiateurs que d'agriculteurs et de résidents.

³⁶ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 79, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

3.5 Besoins et objectifs de développement eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC

Un des objectifs du schéma de 2018 est de soutenir le démarrage et le développement d'entreprises³⁷. Dans ce cadre, le schéma indique que « la vocation agricole de l'Île d'Orléans ne fait aucun doute, de même que son rôle de locomotive pour l'économie et l'emploi. Également, de par ses valeurs patrimoniale, paysagère et rurale, le territoire de l'île est devenu un lieu attractif et très fréquenté par les visiteurs. Les deux piliers fondamentaux que sont l'agriculture et le tourisme doivent être soutenus dans le but de développer l'emploi et créer de la richesse³⁸.

Devant cet objectif, la MRC souhaite favoriser le démarrage et le développement d'entreprises par des programmes de soutien et privilégier le couplage transformation de produits agricoles et agrotourisme³⁹. À cet effet, le développement de microentreprises est préconisé. Ces entreprises génèrent une empreinte réduite sur le paysage orléanais. Au surplus, les activités complémentaires à l'usage habitation sont autorisées. De cette manière, on assure également une meilleure intégration au cadre bâti existant, tout en respectant le caractère patrimonial de l'île.

Le projet d'envergure d'Huttopia cadre mal avec l'objectif de favoriser le développement de microentreprises qui génèrent une empreinte réduite sur le paysage orléanais et assure une meilleure intégration au cadre bâti existant, tout en respectant le caractère patrimonial de l'île.

Par ailleurs, bien que le tourisme soit considéré comme la seconde activité économique en importance après l'agriculture, l'Île d'Orléans est déjà reconnue pour la qualité et la diversité de son offre d'hébergement qui se divise au total en 64 établissements : 11 établissements hôteliers, 29 gîtes, 18 résidences de tourisme, 2 campings, 3 centres de vacances et une auberge de jeunesse, pour un total de près de 900 unités⁴⁰. L'implantation d'autres unités d'hébergement ne permet donc pas de « combler un besoin » de développement en matière touristique.

³⁷ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 94, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³⁸ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 94, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³⁹ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 94, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

⁴⁰ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 55, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

3.6 Développement économique de la région

Dans son orientation préliminaire, la Commission écrit que le « projet contribue à renforcer l'économie agrotouristique saisonnière de la MRC, basée sur la valorisation des paysages et les produits du terroir bruts et transformés à grande valeur ajoutée ».

Il est impossible à ce stade-ci de déterminer quels seront les effets positifs ou négatifs sur le développement économique de la région puisqu'aucune preuve crédible à cet effet n'a été déposée au dossier.

Bien qu'il soit permis de croire que le projet Huttopia pourrait contribuer à l'augmentation de l'achalandage dans les différents commerces de l'Île d'Orléans, dont ceux mettant en marché des produits du terroir, cela ne pourrait justifier une autorisation ou une exclusion de la zone agricole et encore moins les impacts négatifs du projet sur l'agriculture. Plaider le contraire équivaut à prétendre que tout projet de développement commercial en zone agricole serait bénéfique pour l'agriculture, ce qui apparaît contraire aux objectifs de la Lptaa.

Qui plus est, le projet s'inscrit en porte à faux des objectifs en matière de développement commercial de l'énoncé de vision stratégique de la MRC, lequel vise:

- Le maintien d'une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village et du renforcement de la structure commerciale de biens et services de l'entrée de l'île;
- Le développement de microentreprises dont les caractéristiques peuvent les rendre attractives pour les jeunes ménages, telles celles en lien avec l'informatique, les technologies de l'information ou autres activités du même genre. Ce type d'activités, un moteur dans l'économie de la grande région de Québec, pourrait éventuellement se développer à l'île tout en ayant une empreinte réduite sur le paysage orléanais⁴¹.

Le projet Huttopia ne permet effectivement pas le maintien d'une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village ni le développement de microentreprises.

⁴¹ MRC de L'île-d'Orléans, *Énoncé de vision stratégique*, 2013, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/enonce-de-vision-strategique.pdf>

Par ailleurs, parmi les faiblesses et les menaces du tourisme à l'Île d'Orléans, le schéma d'aménagement relève la difficulté de recruter de la main-d'œuvre⁴². Quoique le taux de chômage soit un peu élevé à l'Île d'Orléans, le schéma confirme que la population de l'Île exerce des métiers bien différents que ceux qui y sont offerts⁴³. Ainsi la création d'emplois dans le secteur touristique saisonnier n'est pas une intervention structurante et peut même engendrer des impacts négatifs par un effet de cannibalisation de la main-d'œuvre.

Finalement, les propriétés de Saint-François et particulièrement celles de la Pointe d'Argentenay sont prisées pour la beauté et la paisibilité du lieu. Or, aucune étude d'impacts sur la valeur des propriétés situées à proximité du projet du village récréotouristique d'envergure n'a été effectuée. Aucune étude d'impact sur l'économie agricole n'a non plus été effectuée.

En bref, les effets positifs du projet Huttopia sur le développement économique n'apparaissent pas d'emblée, ce qui commande une étude indépendante sérieuse sur les effets tant positifs que négatifs sur l'économie orléanaise.

3.7 Conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité de la collectivité lorsque la faible densité du territoire le justifie

Le schéma d'aménagement de 2018 mentionne que « la vitalité et le développement de chaque communauté de l'Île d'Orléans passent par le maintien des commerces et services de proximité au niveau local⁴⁴, mais qu'en raison de la clientèle touristique de l'île, plusieurs commerces et services opèrent, faute d'une clientèle hivernale suffisante, sur une base saisonnière⁴⁵.

On y mentionne que Saint-François, par sa population de 527 âmes, soit la plus petite de l'île, peut difficilement supporter une structure commerciale étendue. Pourtant, on y retrouve notamment un camping 5 étoiles de 225 emplacements, deux camps de vacance, plusieurs gîtes et maisons de tourisme, trois restaurants, un club de motoneigistes, un dépanneur, un antiquaire, trois galeries d'art, des jardins à visiter et

⁴² MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 84, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

⁴³ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 27, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

⁴⁴ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 33, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

⁴⁵ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 34, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

un lieu de spectacle, une confiserie, une chocolaterie, un fromager, un marché des saveurs, un comptoir de ventes de viande d'agneau, des kiosques de légumes, une usine de production de croustilles « maison », un garage, des exploitations agricoles, deux ébénisteries ainsi qu'une étude juridique.

Certains commerces dont le garage, un des trois restaurants, les ébénisteries et l'étude juridique sont ouverts à l'année, tandis que d'autres commerces ouvrent uniquement pour la saison estivale, à l'exception du club de motoneigistes qui n'opèrent qu'en saison hivernale.

En outre, en hiver comme en été, les résidents de Saint-François ont accès à deux épiceries situées à quelques kilomètres des limites municipales tant du côté nord que du côté sud.

Les commerces et services de proximité dont la clinique médicale, la pharmacie, le CLSC, la dentiste, le comptoir postal, la station-service et la Caisse populaire sont situés dans la Municipalité de Saint-Pierre, le pôle régional, situé à une vingtaine de kilomètres des limites de Saint-François.

Une scierie employant de nombreux employés est également située à proximité des limites municipales de Saint-François. Cette entreprise d'envergure peine par ailleurs à combler son manque de main-d'œuvre et doit recruter à l'extérieur de l'Île d'Orléans.

À cet effet, mentionnons qu'un bon nombre d'insulaires occupent des emplois sur le continent. Dans la majorité des cas, le schéma d'aménagement souligne que les emplois occupés par les résidents de l'île (professionnelle, technique, etc.) sont distincts des emplois disponibles sur l'île (agricole, services, etc.).

« L'aspect de la répartition globale des types d'emplois est à nuancer selon celle recensée en dehors de l'île (au lieu de résidence). Il est donc intéressant de constater que la population insulaire a une formation très diversifiée, ce qui, d'une certaine manière, est en contradiction avec les types d'emplois que l'on trouve à l'île (au lieu de travail). En conséquence, il n'est pas surprenant de confirmer que la population travaillant à l'extérieur de la MRC exerce des métiers bien différents que ceux présents à l'île »⁴⁶.

⁴⁶ MRC de L'Île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 27, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

Suivant ce qui précède, il appert que Saint-François, malgré sa petite population, est une municipalité dynamique. Loin d'être dévitalisée, elle est prisée pour les paysages époustouflants que sa faible densité permet encore de contempler. Cette municipalité est loin d'être au bord de la fermeture. Les jeunes familles y sont de plus en plus présentes et le nombre de maisons en vente est un des plus bas de l'Île d'Orléans⁴⁷. La municipalité a tout récemment été admise à l'Association des plus beaux villages du Québec⁴⁸, ce qui cadre mal avec le qualificatif de dévitalisation qu'on essaie de lui faire porter pour justifier l'implantation du projet Huttopia.

En bref, le projet Huttopia ne viendrait pas rendre la collectivité saint-fransascoise plus viable qu'elle ne l'est à l'heure actuelle. Au contraire, le projet viendrait exacerber la saisonnalité de l'économie, en plus de représenter un risque de cannibalisation de la main-d'œuvre en saison estivale, le tout aux dépens des entreprises existantes et de ses résidents.

3.8 Plan de développement de la zone agricole

Le plan de développement de la zone agricole (PDZA) a été adopté par la MRC en mai 2015. Selon la vision concertée qu'il établit, la MRC, les producteurs et les transformateurs doivent contribuer au dynamisme agricole et assurer la préservation du territoire agricole, ce qui implique que les milieux municipal et agricole protègent la zone agricole⁴⁹.

Les résultats attendus sont de maintenir la priorité à l'agriculture en zone agricole afin d'assurer la pérennité des activités agricoles et favoriser le développement de l'agriculture⁵⁰. De manière à protéger l'agriculture, le PDZA mentionne qu'il faut assurer une disponibilité de la ressource en eau et rendre accessibles les terres agricoles à la relève agricole⁵¹.

Force est de constater que le projet d'implantation d'un village récréotouristique ne respecte pas les objectifs du PDZA.

⁴⁷ Voir de manière générale : <https://www.centris.ca/fr/propriete~a-vendre?view=List> .

⁴⁸ <http://www.beauxvillages.qc.ca>.

⁴⁹ MRC de L'Île-d'Orléans, *Plan de développement de la zone agricole*, 2015, p. 3, en ligne : <http://cld.iledorleans.com/stock/fra/pdza-mrc-io.pdf> .

⁵⁰ MRC de L'Île-d'Orléans, *Plan de développement de la zone agricole*, 2015, p. 9, en ligne : <http://cld.iledorleans.com/stock/fra/pdza-mrc-io.pdf> .

⁵¹ MRC de L'Île-d'Orléans, *Plan de développement de la zone agricole*, 2015, p. 66, en ligne : <http://cld.iledorleans.com/stock/fra/pdza-mrc-io.pdf> .

3.9 Autres espaces disponibles

Pour réussir dans la demande d'autorisation, la MRC doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion ni d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture.

Soulignons d'emblée que le site visé par la demande n'est pas un espace approprié puisque les établissements touristiques ne sont pas autorisés par le règlement de zonage de la Municipalité sur le lot 190.

Les usages de la classe récréation extensive, dont les campings « rustiques », sont en revanche autorisés dans plusieurs autres zones de la Municipalité, à savoir 10-CH, 6-REC, 12-V et 34-CO et 35-CO⁵², lesquelles sont situées hors de la zone agricole provinciale.

Les zones 09-H, 10-CH et 11-CH situées hors de la zone agricole provinciale font l'objet d'un Règlement sur les plans d'aménagements d'ensemble adopté le 12 décembre 2017⁵³. Alors qu'il aurait pu en être autrement, le règlement exclut expressément les campings « rustiques », définis comme suit : « Établissement qui offre au public, moyennant rémunération, des chalets, des sites prêt-à-camper et des sites permettant d'accueillir des tentes ». Cet emplacement peut néanmoins être considéré comme disponible au sens du paragraphe 5 de l'article 62, et ce, même si une modification au zonage est nécessaire⁵⁴.

En terminant, mentionnons qu'il n'a pas été démontré qu'il n'existait pas dans la région métropolitaine de recensement de Québec, d'autres emplacements de nature à éliminer les contraintes sur l'agriculture. Pourtant, le village récréotouristique pourrait aisément être implanté ailleurs dans la région, en montagne, par exemple.

⁵² MSFIO, *Règlement de zonage 03-41*, cahier des spécifications, annexe A, en ligne : http://msfio.ca/wp-content/uploads/2017/03/grilles_zonage_modif.pdf.

⁵³ MSFIO, *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)*, 12 décembre 2017 : http://msfio.ca/wp-content/uploads/2017/12/reg_no_017_147_pae_boise_de_la_fabrique.pdf.

⁵⁴ *Comité de Citoyens de Saint-Paul c. CPTAQ, TAQ, STE-Q-050777-9906*, 23 décembre 1999.

Conclusion

L'analyse attentive des documents d'urbanisme révèle que le projet d'implantation d'un village récréotouristique à la Pointe d'Argentenay s'inscrit en porte-à-faux des objectifs d'aménagement et de développement de l'Île d'Orléans.

En effet, en plus de n'être conforme ni au Règlement de zonage municipal 03-41 ni au Règlement de contrôle intérimaire 2011-04 de la MRC, le projet commercial, situé en zone agricole, va à l'encontre des objectifs du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) et de ceux du schéma d'aménagement visant à protéger le territoire agricole et à y garantir la priorité aux activités agricoles.

Le projet contrevient par ailleurs aux objectifs de protection des sites d'intérêt écologique et des milieux naturels sensibles. Sa densité comparable à celle des secteurs villageois les plus densifiés de l'Île d'Orléans et l'ampleur de sa capacité d'accueil font craindre des problèmes d'accès et de disponibilité d'eau potable de qualité pour l'agriculture et population.

La modification en 2018 de l'affectation du site visé par la demande 418882, jusqu'ici affecté à la conservation, soulève de sérieux questionnements particulièrement à une époque où l'importance de protéger l'environnement est décriée par la majorité de la population et notamment par les générations futures.

Il appert néanmoins qu'à sa face même, le projet de village récréotouristique tel que présenté, ne passerait pas le test du nouveau cadre réglementaire applicable aux projets récréotouristiques édicté dans le schéma de 2018, ni celui relatif aux coupes forestières dans les boisés privés.

Le projet d'envergure d'Huttopia cadre par ailleurs mal avec les objectifs de développement économique de la MRC. Le projet ne viendrait combler ni le besoin d'une offre de services de proximité, ni le maintien d'une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village, ni le développement de microentreprises générant une empreinte réduite sur le paysage orléanais et assurant une meilleure intégration au cadre bâti existant, tout en respectant le caractère patrimonial de l'île.

Finalement, l'offre d'hébergement touristique saisonnière étant déjà bien présente à l'Île d'Orléans et plus précisément à Saint-François, le projet ne viendrait pas combler un « besoin ». Il risquerait plutôt d'exacerber la saisonnalité de l'économie et la création d'emplois qu'il pourrait générer dans le secteur touristique saisonnier pourrait même engendrer des impacts négatifs sur les entreprises existantes par un effet de cannibalisation de la main d'œuvre.

En bref, bien qu'il puisse s'agir d'un projet intéressant à plusieurs égards, il appert que l'implantation d'un village récréotouristique d'envergure n'est pas compatible avec la Pointe d'Argentenay, un site préservé du développement anthropique effréné situé dans un milieu agricole homogène.

Le projet viendrait seulement combler les besoins du promoteur. Or, Il existe forcément d'autres emplacements où un tel village récréotouristique pourrait s'implanter.

Le tout respectueusement soumis.



Me Caroline Roberge pour les
Propriétaires du secteur de l'Anse-verte