

Projet de village récréotouristique Huttopia, Pointe d'Argentenay, Ile d'Orléans. CPTAQ 418882.

Observations du GIRAM sur la conformité du projet en regard de la réglementation et des lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme, ainsi que sur son opportunité d'ensemble.

6 mars 2019



Photo Pierre Lahoud

Projet de village récréotouristique Huttoxia, Pointe d'Argentenay,
Ile d'Orléans. CPTAQ 418882.

Observations du GIRAM sur la conformité du projet en regard de la
réglementation et des lois relatives à l'aménagement et à
l'urbanisme, ainsi que sur son opportunité d'ensemble.

GIRAM 6 mars 2018

1/ Rappel des composantes du projet.....	3
2/ Recevabilité de la demande d'autorisation.....	6
3/ Conformité au Règlement de zonage de Saint-François.	8
4/ Existence d'un droit acquis pour un camping commercial?.....	9
5/ Conformité au Règlement de contrôle intérimaire de la MRC.....	10
6/ Conformité au schéma MRC 2005.....	11
7/ Conformité au schéma MRC 2018.....	17
8/ Concordance avec la Vision stratégique de l'Ile?.....	22
9/ Concordance avec le PDZA.....	24
10/Concordance avec l'Entente Canada-Québec en matière de conservation?.....	25
11/ Concordance avec la Loi sur le patrimoine culturel.....	26
Réflexion et observations sur quelques éléments essentiels.....	27

Le Groupe d'initiatives et de recherches appliquées au milieu (GIRAM) a été créé en 1983. Organisme sans but lucratif, il est voué à la mise en valeur du patrimoine historique du Québec, ainsi qu'à la promotion de l'environnement et de l'aménagement durable de projets économiques. Il exerce sa mission dans la grande région métropolitaine de Québec, principalement, mais aussi sur l'ensemble du Québec. Soucieux que la demande du promoteur MRC-Huttopia soit analysée avec toutes les considérations qui s'y rattachent, le GIRAM, par ce mémoire, entend exposer ses observations, sa vision et son interprétation des règlements d'urbanisme devant présider à une analyse la plus complète possible du projet par la Commission de protection du territoire agricole. Dans cette analyse, notre organisme s'appuie sur le texte d'orientation préliminaire de la CPTAQ, ainsi que sur les études déposées par le demandeur.

La photographie aérienne de l'espace visé par la demande, apparaissant en page couverture, vaut les mille mots et plus de ce mémoire. Elle illustre à elle seule, la perfection de ce que représente l'homogénéité agricole et l'harmonie dans un paysage humanisé.

Pierre-Paul Sénéchal. Président

1/ Rappel des composantes du projet.

La société Huttopia Canada, une entreprise commerciale dont la principale activité est d'aménager des villages récréotouristiques, souhaite développer un projet d'envergure sur le lot 190, situé sur le territoire de la municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans. Sa demande actuelle fait suite à deux refus en 2017 pour irrecevabilité par la CPTAQ en raison de non-conformité avec le règlement de zonage municipal et de l'article 61.2 de la LPTAA. Le souhait tel qu'exprimé par Huttopia ne consisterait pas à «exclure» l'espace de la zone agricole, mais de se voir octroyer un usage «camping». Toutefois, en vertu de

la LPTAA (61.2), puisqu'il s'agit d'une nouvelle utilisation à des fins commerciales sur un lot contigu aux limites d'un périmètre d'urbanisation de la municipalité, ce projet peut être assimilé à une demande d'exclusion.

Zoné «conservation» en 1989 en raison de sa haute valeur écologique, le lot visé, appartient aux Scouts du district de Québec, une personne morale sans but lucratif, dont la mission est essentiellement centrée sur l'éducation de la jeunesse. Le 2 février 2017, l'entreprise Huttoxia et les Scouts ont signé un protocole d'entente devant mener à la réalisation du projet Village récréotouristique Pointe d'Argentenay. À cette fin, une emphytéose sur 21,7 hectares du lot 190, d'une durée de 50 ans, a été établie en considération d'une somme de 100 000\$ payable à la date des signatures, ainsi que d'annuités progressives d'une valeur totale après 50 ans de 1 963 088\$. À l'expiration de la durée de l'emphytéose, Huttoxia remettra aux Scouts les améliorations locatives à l'exception des chalets et des tentes.

Dans son projet, l'entreprise entend effectuer des investissements estimés à 2 M\$, lesquels comprennent notamment, la construction de voies d'accès principales et secondaires, de quatre stationnements, de sentiers piétonniers, de résidences pour la direction et les employés, d'un « centre de vie » 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. Pour accueillir sa clientèle, l'entreprise projette d'aménager quelque 130 unités d'hébergement comprenant une vingtaine de chalets ou abris équivalents (avec trois services de commodité) et 70 tentes sur plate-forme, la majorité avec salle de bain, ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires pour les desservir.

Pour le GIRAM, c'est beaucoup, beaucoup d'infrastructures pour un projet de «camping rustique» réputé «sans impact majeur» sur l'environnement immédiat. Un projet plus risqué que le promoteur veut bien le laisser entendre, en termes d'impacts et d'effets collatéraux sur l'équilibre de l'activité agricole du secteur. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur la

protection du territoire agricole et des activités agricoles, l'homogénéité de ce micro-milieu agricole que constitue la Pointe d'Argentenay n'a jamais été altérée ni perturbée par quelque projet pouvant s'avérer déstructurant pour l'activité agricole dynamique qui est y est pratiquée depuis plus de 370 ans.

Puisque le projet vise un usage autre qu'agricole sur un lot situé en zone agricole (Art 26 LPTAA), il doit être autorisé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. 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. (Art 61.2).

Compte tenu qu'il y a également opération de morcellement, il faut également une autorisation à cette fin par la Commission. (Art. 28). Le projet vise en effet à créer deux lots distincts à partir du 190. Le premier destiné au village récréotouristique et un lot résiduel conservé par les Scouts pour le maintien de leurs activités de scoutisme et d'activités de plein air. Les aménagements projetés dans l'érablière doivent également être autorisés en vertu de l'article 27.

Dans ce cadre, le 15 février 2018, les procureurs d'Huttopia Canada ont déposé pour le compte de la MRC et de la Municipalité une troisième 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.

2/ Recevabilité de la demande d'autorisation (LPTAA art. 58).

En vertu de l'article 58 de la *Loi*, 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, lorsqu'une demande d'autorisation est adressée 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, 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 11 critères de l'article 62. 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 (chapitre A-19.1);
- 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;

Demande d'exclusion.

L'article 61.2 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'autorisation (*9092-3681 Québec inc. c. CPTAQ*, 2011 QCTAQ 07474).

Outre les critères applicables à une demande d'autorisation, l'article 65.1 prévoit que la Commission doit être assurée que la demande d'autorisation assimilée à une demande d'exclusion, répond 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.

Résumé des critères pertinents en matière d'urbanisme.

- Dans le cadre de son analyse, la Commission doit se baser sur les éléments suivants :
 - Conformité du projet au règlement de zonage de la municipalité;
 - Conformité du projet aux mesures de contrôle intérimaire de la MRC;
 - Conformité du projet aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et des dispositions du document complémentaire;
 - Distances séparatrices requises eu égard aux odeurs inhérentes aux activités agricoles (immeuble protégé);
 - Conformité du projet au plan de développement de la zone agricole;

- Besoins et objectifs de développement de la municipalité locale ou de la MRC eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC.
- Effets du projet sur le développement économique de la région; Conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité de la collectivité lorsque la faible densité du territoire le justifie.

3/ Conformité du projet Huttopia au Règlement de zonage de la municipalité de Saint-François.

Le lot 190 visé par Huttopia est situé dans la zone de conservation 20-CO du plan de zonage de la Municipalité¹. Selon le Règlement de zonage 03-41 de la Municipalité² et le cahier de spécifications³, seuls les usages suivants sont autorisés dans la zone 20-CO :

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

Force est de constater que l'usage d'hébergement touristique, sous toutes ses formes, n'est pas autorisé par le Règlement de zonage 03-41.

En conséquence, selon le GIRAM, le projet d'implantation d'un village d'hébergement touristique de l'ampleur de ce qui est proposé n'est pas conforme au Règlement de zonage de la Municipalité locale.

Prenant appui sur cette déclaration, certains passages du texte d'orientation préliminaire de la Commission semblent indiquer que le lot 190 bénéficierait toutefois de droits acquis à un usage de «camping rustique» du fait de l'exploitation du lot par les Scouts à des fins non lucratives de camp de

¹ MSFIO, *Plan de zonage*, en ligne : <http://msfio.ca/wp-content/uploads/2015/10/plan-de-zonage-St-FRANCOIS.jpg>.

² MSFIO, *Règlement de zonage 03-41*, en ligne : http://msfio.ca/wp-content/uploads/2017/03/reg_zonage_no_03_41.pdf.

³ 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.

groupes et base de plein air avec dortoir, sur une partie non délimitée du lot 190.

Selon le GIRAM, l'usage dédié et reconnu aux Scouts en est plutôt un de «Camps de vacances». Cet usage est nommément identifié dans l'actuel Règlement de Zonage de la municipalité et inclus dans la Classe «Récréation extensive (Rb) 2.2.5.2». Pourquoi entretient-on à la MRC, une telle confusion des titres?

Un «Camp de vacances» tel qu'initié par le Mouvement Scout vise essentiellement, selon leur propres mots, à promouvoir et soutenir l'éducation des jeunes afin qu'ils puissent jouer un rôle actif dans la société pour construire un monde meilleur». Les activités ne sont pas commerciales et elles réalisées en groupes restreints d'individus.

Un «camping», selon la description qui en est faite dans le Règlement de zonage de la municipalité (art.1.6.33) est un «Établissement qui offre au public, moyennant rémunération, des sites permettant d'accueillir des chalets, des sites prêt-à-camper, des véhicules récréatifs et des tentes, à l'exception du camping à la ferme appartenant au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause. Un établissement de camping comprend ses bâtiments d'accueil et de services (boutique et/ou dépanneur, salle de réception et restaurant avec ou sans service d'alcool), ses voies de circulation et stationnements, ses activités et équipements complémentaires, tels que des blocs sanitaires, des espaces de jeux et de loisirs, des piscines, etc.».

4/ Existence d'un droit acquis pour un camping commercial?

Le promoteur peut-il, par ailleurs, invoquer que l'espace pourraient bénéficier d'un tel droit acquis du fait que les Scouts ont exploité une partie du site à des fins commerciales autour des années 2001 afin d'en tirer quelques revenus d'appoint?

Selon les documents dont dispose le GIRAM, aucune information ne permet de conclure à l'existence de droits acquis à un usage de camping commercial,

même «rustique». Le GIRAM estime qu'il s'agissait d'activités «dérogatoires» au sens du règlement municipal et de la LPTAA du fait qu'elles allaient au-delà de ce qui était permis par la Commission.

À cet effet, la Commission doit également prendre en compte que, selon le rôle d'évaluation foncière publiée par la Municipalité, l'utilisation principale du lot 190 est « Camp de groupes et base de plein air avec dortoir » et qu'il bénéficie d'une exemption de taxe foncière en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (art. 243.8 et 243.9) et que sur la base des documents déposés dans le dossier de la plainte fondée 321023, l'usage d'un camping commercial n'a jamais pas été autorisé, ni par la municipalité, ni par la Commission.

Quoiqu'il en soit, à l'instar de la Commission, dans la Décision 332383, le GIRAM est d'avis que « la Commission ne peut prendre en considération qu'il y a eu usage à d'autres fins qu'agricole au cours d'une période (sous l'emprise de la LPTAA) puisque cet usage aurait été de toute façon en contravention de la Loi. Le fait d'avoir utilisé un lot illégalement ne peut avantager un demandeur si l'on s'en tient à l'esprit de l'article 62.1 de la Loi».

D'ailleurs, en pareille matière, la Cour suprême a clairement établi que l'existence de droits acquis est une situation d'exception dont le fardeau de la preuve incombe à celui qui les réclame. (*Veilleux c. CPTAQ, [1989] 1R.C.S. 839*).

Force est de constater que Scouts Québec n'a pas été en mesure de faire une démonstration éclairante à ce chapitre.

Le GIRAM, soutient en conséquence que la demande d'autorisation n'est pas conforme au règlement de zonage de la Municipalité et ne peut s'appuyer sur de quelconques droits acquis.

5/ Conformité au 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.

Selon nous, 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 îlots déstructurés. Or, le lot 190 n'est pas inclus dans un îlot déstructuré⁴.

6/ Conformité au schéma d'aménagement et de développement 2005.

Comme le dossier Huttoxia a été déposé sous l'emprise du schéma de 2005, il apparaît pertinent que l'évaluation et l'analyse du projet soit faites eu égard aux objectifs et au document complémentaire de ce schéma. C'est d'ailleurs sur la base des éléments contenus dans ce schéma que l'Orientation préliminaire de la Commission a été réalisée et publiée et c'est en rapport avec cette dernière qu'est tenue la consultation publique du 20 mars 2019.

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) »⁵.

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

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

⁴ Décisions 367632 et 383072.

⁵ 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, dans son schéma d'aménagement révisé, 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 »⁶.

L'exclusion 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 agricole⁷.

Finalement, 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-même⁸.

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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

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 agricole⁹.

Le schéma précise également 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 urbain¹⁰.

Par contre ce que vise le projet Huttopia, c'est 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'Orléans¹¹.

La demande d'autorisation 418882 ne vise donc pas à répondre à un besoin ou un objectif de développement eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC en matière de tourisme.

Éléments d'intérêt écologique.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS, *Plan de conservation du site patrimonial de l'île d'Orléans*, précité, p. 62;

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. Or, par les infrastructures qu'il implique, l'implantation d'un village récréotouristique contrevient manifestement à l'objectif même de protection des sites d'intérêt écologique.

L'affectation Conservation.

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. »¹²

De plus, 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;

¹² MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 29 et 30, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

- 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.¹³

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

Soulignons que bien que se situant en zone agricole, le projet ne peut être qualifié « d'agrotouristique » au sens du Schéma d'aménagement. En effet, selon ce dernier, 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 produits transformés artisanaux. Toutes ces activités visent la mise en valeur des produits de la ferme et accessoirement, ceux d'exploitations agricoles locales »¹⁴.

Ainsi, même si Huttopia entendait mettre en marché des produits issus d'exploitations agricoles locales, cette mise en marché ne pourrait constituer, au sens du règlement, une activité agricole ou agrotouristique puisque les produits ne viendraient pas principalement de la ferme.

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

¹³ MRC de L'île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 31, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

¹⁴ 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.

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 restauration¹⁵.

Dans certains cas, l'implantation d'un établissement d'hébergement, comme celui prévu au 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.

Densité d'occupation.

Alors qu'il s'agit d'un secteur agricole, le secteur visé par le projet serait un des secteurs les plus densifiés de l'Île d'Orléans avec près de 6 unités à l'hectare, alors qu'en zone agricole, il doit y avoir un maximum de 2 unités à l'hectare (4000 m²).

7/ Conformité au 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 en 2018 à l'occasion de l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté

¹⁵ MRC de L'Île d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2005, p. 51 et, en ligne : http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf.

métropolitaine de Québec¹⁶. Nonobstant notre prétention ferme à l'effet que ce projet a été déposé sous l'emprise du schéma 2005, il apparaît pertinent d'examiner les modifications que la version 2018 introduit.

Au chapitre des grandes orientations.

Pérennité du territoire agricole et priorité aux activités agricoles.

On y retrouve toujours l'orientation « d'assurer la pérennité du territoire agricole et d'y garantir la priorité aux activités agricoles ». La « cohabitation entre les activités agricoles et non agricoles y demeure une préoccupation de première importance. L'implantation de résidences dans le milieu agricole génère parfois des problèmes de cohabitation et de contamination pour les résidents, au niveau du sol, de l'eau de surface et des puits ». 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 agricoles¹⁷.

Une autre orientation du schéma vise à protéger les milieux sensibles, tels que les boisés, les milieux humides et le fleuve Saint-Laurent »¹⁸. 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.

Au chapitre des grandes affectations.

Faut-il se surprendre que la MRC ait procédé à la création d'une nouvelle affectation récréotouristique à même la partie de l'affectation de conservation dans le secteur de la Pointe d'Argentenay¹⁹?

¹⁶ 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>.

¹⁷ 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>.

¹⁸ 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>.

¹⁹ 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>.

Cette modification a pour effet d'affecter de façon significative pour le futur, la majeure partie de la Pointe d'Argentenay (30 hectares sur 45). La MRC justifie curieusement sa décision par la nécessité de « reconnaître un lieu dédié au récréotourisme depuis plusieurs décennies » et à cet effet, 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 reconnaître un lieu dédié au récréotourisme depuis plusieurs décennies. À cet effet, l'organisme des *scouts* y est désormais reconnu et spécifiquement autorisé. »²⁰

Selon le GIRAM, cette affirmation ou déclaration est non fondée en droit et ce, pour les raisons explicitées dans les paragraphes précédents.

De plus, au chapitre du droit municipal et territorial, le GIRAM ne peut adhérer à un tel énoncé. Une « affectation » en territoire agricole est une donnée à portée légale qui est nécessairement inscrite dans les plans de zonage et les cartes-répertoires de la CPTAQ. N'étant pas inscrite, il s'agit donc d'une affirmation sans fondement.

Par ailleurs, sur le plan de la pratique et de la logique réglementaire, il est curieux de voir une MRC accorder une reconnaissance un organisme particulier dans le cadre d'une opération de définition d'affectations. Une affectation consacre un «usage», pas un usager. Un usage, c'est la fin pour laquelle un bâtiment, une construction, un terrain ou une de leurs parties est utilisé(e) ou occupé(e) ou destiné(e) à l'être.

Dans le cas présent, il semble que la façon de procéder de la MRC est de nature discriminatoire, car elle vise à avantager une entreprise commerciale ou de répondre à sa demande. Il ne s'agit aucunement d'un changement d'affectation découlant d'une réflexion approfondie sur l'aménagement et le développement du territoire.

²⁰ 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>.

Or, tel que démontré précédemment, le seul usage reconnu aux Scouts, et par la municipalité de Saint-François, et par la Commission, est un usage «Camp de vacances». Il n'y a jamais eu d'autre usage, ni demandé, ni octroyé. Un camp de vacances éducatif, on le rappelle à nouveau, n'est pas un «camping». Le règlement de zonage de la municipalité de Saint-François en atteste encore aujourd'hui. Les activités d'un «camp» en sont de découvertes nature, exploration plein-air. C'est cet usage «camps de vacances» qui est toujours inscrite à la Classe 2.2.5.2 Classe récréation extensive (Rb) de l'actuel Règlement d'urbanisme de Saint-François.

Enfin, considérant qu'on est en secteur agricole dynamique, le projet de village récréotouristique visé ferait de son lieu d'implantation un des secteurs les plus densifiés de toute 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)²¹.

Question 1. En reconnaissant l'organisme des scouts, la MRC souhaitait-elle dédouaner l'implantation du village récréotouristique Huttoopia? L'affectation récréotouristique, va pourtant bien au-delà de la réalité « camp de vacances». Elle autorise 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 prospecteur²², avec toutes les infrastructures immobilières de transport pour voitures et camions, d'équipement sanitaires qui l'accompagne et secondairement les livraisons par camions, les vidanges périodiques d'installations septiques, un achalandage important.

Question 2. Une MRC peut-elle invalider le caractère dérogatoire d'une activité antérieurement exercée simplement en «reconnaissant» dans son schéma d'aménagement l'organisme qui en est l'auteur?

²¹ 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>.

²² 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>.

Question 3. Selon toute apparence, en 2018, la MRC semble avoir procédé de façon unilatérale, à une importante modification en ce qui concerne l'affectation «Conservation» du boisé de la Pointe d'Argentenay. Nous croyons que la CPTAQ et les ministères concernés auraient dû être consultés à ce sujet. Si cela a été fait, nous n'en voyons pas de traces dans les procès-verbaux. La MRC peut-elle démontrer que la population a pu réellement s'exprimer à ce sujet?

En effet, considérant ce qu'une affectation récréotouristique implique, dans le cas d'Huttopia, notamment au plan de la construction de bâtiments résidentiels pour employés et d'infrastructures sanitaire assimilables, sous certains aspects, à une affectation «habitation» et usage «hébergement», une telle décision ne peut être faite en vase clos. En termes de perte d'un secteur voué à la conservation et en termes d'impacts multiples sur la cohabitation dans le milieu agricole, la création d'un véritable village récréatif pouvant accueillir 250-500 personnes n'a-t-elle pas plus d'ampleur que la désignation d'un îlot déstructuré, lequel quant à lui, nécessite une entente formelle avec la Commission?

Au chapitre des objectifs de développement du territoire.

Un des principaux objectifs du Schéma de 2018 est de soutenir le démarrage et le développement d'entreprises²³.

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 patrimoniales, paysagères et rurales, 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 richesse²⁴.

²³ 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>.

²⁴ 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>.

En regard de 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 agrotourisme²⁵. À cet effet, c'est le développement de microentreprises qui est préconisé du fait que ces dernières génèrent une empreinte réduite sur le paysage orléanais. Au surplus, les activités agro-touristiques 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.

À la lumière de ces informations, le village récréotouristique Huttoxia avec l'envergure de ses infrastructures ne cadre absolument pas avec cet objectif de réduire au minimum l'empreinte sur le paysage orléanais.

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 unités²⁶.

L'implantation d'un tel «village» non seulement ne vient absolument pas combler un « besoin » en matière touristique, mais peut représenter un élément perturbateur de type «touristo-commercial» dans l'ensemble actuel. À cet effet, il faut voir absolument, via Satellite Goggle, l'emplacement et les installations de Huttoxia Sutton dans la municipalité du même nom. Les images sont fort éloquentes quant à ce type d'environnement commercial gravitant autour du projet.

8/ Concordance avec la vision stratégique de l'Île d'Orléans?

²⁵ 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>.

²⁶ 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>.

Dans son document d'orientation préliminaire, la Commission mentionne 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 quiconque, à ce stade-ci, de déterminer quels seront réellement les effets positifs ou négatifs du «village» sur le développement économique de la région, puisqu'aucune démonstration probante 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 certains 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 l'argument contraire équivaut à prétendre que tout projet de développement économique en zone agricole serait bénéfique pour l'agriculture, ce qui constituerait une hérésie. Tout ce que l'on peut dire, c'est que l'Île est déjà en situation de très grande attractivité pour le consommateur de produits du terroir et même, c'est une triste réalité, que de devoir constater que les infrastructures routières sont actuellement déjà en sous-capacité pour les accueillir, principalement à la tête du Pont de l'Île et à maints endroits le long de la route.

Par ailleurs, le GIRAM prétend que le village Huttopia, avec ses propres services d'hébergement, de restauration et de commerce d'alimentation de dépannage, s'inscrit en porte à faux avec les objectifs en matière de développement commercial tels qu'énoncés dans la Vision stratégique de la MRC:

- 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;

- 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 orléanais²⁷.

Sur la base d'expériences vécues dans d'autres régions avec de tels «villages» privés qui développent leur propres comptoirs de dépannage en denrées et produits de première nécessité, le GIRAM peut même avancer que le projet risque non seulement de ne pas maintenir une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village, mais pourrait éventuellement lui porter atteinte de façon fatale.

Au chapitre des conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité de la collectivité lorsque la faible densité du territoire le justifie.

Selon le schéma 2018, « 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 local²⁸.

Le schéma mentionne que Saint-François, par sa population de 527 âmes, soit la plus petite de l'île, peut difficilement supporter une structure commerciale étendue. Au surplus, la forte saisonnalité de l'économie restreint l'offre à certains égards lors de la période hivernale. Par exemple, de nombreux restaurants et kiosques à la ferme ainsi que le dépanneur de Saint-François ferment pendant l'hiver. De plus, en raison de la clientèle touristique

²⁷ MRC de L'île-d'Orléans, *Énoncé de vision stratégique*, 2013, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/enonce-de-vision-strategique.pdf>

²⁸ 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>.

de l'île, plusieurs commerces et services opèrent, faute d'une clientèle hivernale suffisante, sur une base saisonnière²⁹.

Le projet Huttopia ne vient d'aucune façon combler une offre de services de proximité et exacerberait la saisonnalité de l'économie. Le demandeur ne fait pas une démonstration convaincante que son projet va être d'un quelconque impact positif à ce chapitre.

9/ Concordance au 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 agricole³⁰.

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'agriculture³¹.

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 agricole³².

Force est de constater que le projet d'implantation d'un village récréotouristique de l'ampleur de ce qui est proposé suscite de nombreuses questions. À l'île d'Orléans la ressource eau est problématique à maints endroits. Il est toujours hasardeux d'amener d'un seul coup dans un secteur donné un projet grand utilisateur de la ressource. Plus d'un se souviendront

²⁹ MRC de L'île-d'Orléans, *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, 2018, p. 35, en ligne : <http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-damenagement-revise-2018.pdf>.

³⁰ 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>.

³¹ 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>.

³² 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>.

de la commotion qui suivra la mise en service du centre pour personnes âgées dans la municipalité de Saint-Pierre (transport d'eau potable par camions). Un camping de 250-500 utilisateurs peut s'avérer un grand consommateur d'eau. À Beaumont, le Camping Beaumont a dû se résigner à négocier un raccordement avec le système d'aqueduc municipal. Le Camping de Rivière-Ouelle est actuellement à faire de même, alors que ses installations sont passablement éloignées du réseau municipal. La municipalité de Saint-François, à titre de « partenaire d'Huttopia » est-elle en mesure de répondre à une telle éventualité?

10/ Concordance avec l'Entente Canada-Québec en matière de conservation?

En 1988, le Canada et le Québec signait une première entente visant entre autres à «conserver, réhabiliter et aménager des habitats pour la faune et la flore». Cette entente a été reconduite en 2016 jusqu'en 2026. La Pointe d'Argentenay est spécifiquement objet visé dans cette entente puisqu'elle figure dans l'Atlas des territoires d'intérêt dans les basses terres du Saint-Laurent. Ce guide a été conçu spécifiquement dans le cadre du Projet Saint-Laurent pour guider les intervenants locaux et régionaux tels les MRC dans leurs opérations en aménagement et urbanisme.

Ce n'est pas sans plusieurs raisons que l'ensemble du boisé de la Pointe-d'Argentenay avait été zonée « conservation » dès le premier schéma de 1987. Les responsables de l'époque avaient développé une sensibilité à l'égard de cet espace exceptionnel. La Pointe d'Argentenay détient le statut d'écosystème forestier exceptionnel (EFE), attribué par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, puisqu'il y subsiste une forêt d'espèces rares (chênes rouges et de hêtres à grandes feuilles). On y retrouve aussi plusieurs espèces en situation précaire, dont le noyer cendré, une espèce en voie de disparition au Canada, ainsi que deux espèces floristiques vulnérables, soit la cardamine carcajou et la cardamine géante.

Cette grande sensibilité et intérêt écologique entretenu à l'égard de ce site exceptionnel s'est exercée dès le premier schéma d'aménagement et d'urbanisme de la MRC.

Pour le GIRAM, il est plutôt étonnant et gênant que l'arrivée d'un projet commercial amène les élus de l'île d'Orléans à tout effacer les particularités écologiques de ce secteur en 2018. Il aurait fallu que les ministères concernés au sein de l'appareil gouvernemental soient saisis de ce projet de modification d'affectation, à titre de répondants gouvernementaux de l'Entente Canada-Québec.

11/ Concordance avec la Loi sur le patrimoine culturel en matière d'aménagement et de morcellement?

L'île d'Orléans a été classée «arrondissement historique» en 1970. Dans une lettre adressée le 30 août 2018, au président de la CPTAQ, le GIRAM soulignait que ce dossier nous place probablement face à une situation inusitée. Sauf erreur, la CPTAQ a rarement été confrontée à problématique similaire, soit un projet d'envergure devant s'implanter au coeur d'un site patrimonial classé.

Que dit la Loi sur le patrimoine culturel au sujet des « *Autorisations du ministre à l'égard des sites patrimoniaux classés* »:

64. Nul ne peut, dans un site patrimonial déclaré ni dans un site patrimonial classé, **diviser**, subdiviser, rediviser ou **morceler** un terrain, **ni modifier l'aménagement** ou l'implantation d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre».

Pour le GIRAM, en matière de certaines fonctions d'urbanismes comme celle-ci-haut énoncée, la responsabilité de la municipalité et de la MRC est assujettie à celle du ministère de la Culture et des Communications qui administre la Loi sur le patrimoine culturel. Est-ce que la MRC et Scout

Québec devaient préalablement soumettre les aspects de morcellement et d'aménagement de ce projet au Ministère avant que de se présenter à la Commission? Nous le croyons compte tenu que les municipalités et le Ministère sont liés en matière d'urbanisme sur ce territoire.

Il faut souligner que cette prescription est nommément inscrite dans l'acte de d'achat du lot 190 par les Scouts du district de Québec : «L'immeuble est situé dans un « arrondissement historique » au sens de la Loi sur les biens culturels. En conséquence, le cessionnaire ne peut pas, sans l'approbation du ministre des affaires culturelles, diviser, subdiviser, rediviser ou morceler le terrain ni modifier l'aménagement, l'implantation, la destination et l'usage de l'immeuble. Le cessionnaire ne peut également pas, sans l'approbation du ministre, faire quelque construction, réparation ou modification relatives à l'apparence extérieure de l'immeuble, ni ériger une nouvelle construction». (Acte de transfert de propriété de la Fédération des guides catholiques du diocèse de Québec à Scouts et guides du district de Québec.)

Réflexion et observations **sur quelques éléments essentiels.**

Pour le GIRAM, ce dossier fait ressortir une réalité troublante qui tend à prendre de l'ampleur au Québec, avec le phénomène grandissant de destruction d'immeubles patrimoniaux, souvent par les municipalités elles-mêmes. Le gouvernement est saisi du problème et entend intervenir. La notion d'intérêt collectif qui est à source même des grandes orientations et décisions de l'État québécois au cours des dernières décennies semble vouloir s'étioler de plus en plus. La Loi sur la protection du territoire agricole est essentiellement née au nom de cet intérêt collectif, au détriment de l'intérêt particulier, parce que le futur du «vivre ensemble» le commandait. Cette Loi a fait du propriétaire d'un espace agricole un fiduciaire gestionnaire, un gardien de ce patrimoine au profit des générations futures. Fini le temps où l'exploitant agricole détenait un droit de vie et de mort sur la vocation de sa propriété.

Dans ce dossier, il semble que cette notion de gardien de l'intérêt collectif semble échapper à d'aucuns. Un espace à haute valeur écologique, un espace agricole, un bâtiment patrimonial dans une municipalité n'appartient pas aux seuls résidents de cette dernière. Ce patrimoine appartient à l'ensemble des Québécois et plus encore. Un élu municipal agissant au niveau de son conseil et au niveau du conseil régional ne peut oublier ses obligations et ses responsabilités à cet égard. Aucun intérêt particulier, si reluisant soit-il, ne doit avoir priorité sur l'intérêt collectif.

Dans ce mémoire déposé à la commission, le GIRAM fait abondamment état, de plusieurs considérations démontrant, selon lui, que le projet Huttoxia n'est pas, tel que requis, conforme au Plan de zonage de la municipalité de Saint-François, de même qu'au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de l'Île d'Orléans. Ce texte établi sur plusieurs pages et de façon assez claires, faut-il l'espérer, l'absence de droits acquis permettant de justifier l'implantation d'un camping commercial et d'un village récréatif sur le lot 190 dont l'usage n'a jamais été autre «Camp de vacances» à but éducatif.

1/ De la primauté de l'agriculture dans la cohabitation harmonieuse en milieu agricole.

L'analyse des documents d'urbanisme nous fait conclure sans l'ombre d'un doute que «favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins d'activités agricoles dans la zone agricole de la Ponte d'Argentenay et implantation d'un village récréotouristique de l'ampleur du projet d'Huttoxia sont en porte-à-faux. En non concordance également avec les objectifs d'aménagement et de développement de l'Île d'Orléans.

En raison notamment de :

- La haute densité des activités quotidiennes autres qu'agricoles qui seront générées sur le lot et autour de ce dernier par l'achalandage des

- usagers et du nombre de visiteurs qui vont s'y greffer et ce également via un bout chemin public de faible capacité et menant à un cul de sac.
- L'ensemble des nuisances qu'il crée dans son sillage au chapitre de l'empiètement potentiel des usagers sur les espaces agricoles et exploitations maraîchères à très grande proximité.
 - L'achalandage du va-et-vient des fournisseurs de services non agricoles qui s'y greffent également;
 - L'importance de la structure d'hébergement (résidences et «abris de camping» allant au-delà des simples « abris forestiers » permis par la LPTAA;
 - La lourdeur des d'infrastructures et des aménagements terrestres que ce projet nécessite et qui laisseront des empreintes permanentes sur l'espace agricole du lot 190.
 - L'importance des coupes forestières nécessaires à la réalisation de tous ces aménagements dans un espace protégé et qui a toujours été classé «Conservation».
 - L'ampleur des investissements à consentir pour rétablir, le cas échéant, une quelconque activité agricole sur le site une fois le projet terminé;
 - L'inamovibilité de l'équipement structurel et résidentiel qu'il amène.

Ce projet atteint donc très directement l'objectif de la LPTAA et de la Commission de protéger la cohabitation harmonieuse en milieu agricole.

Il nous faut, à cet égard, rappeler le tout récent dossier de même nature et de même finalité, soit le No. 420642 refusé par la Commission (terrain de camping Municipalité de Saint-Geneviève-de-Berthier). Dans son avis, la Commission en arrive à la même conclusion que celle déjà évoquée dans d'autres dossiers similaires (413803).

« La cohabitation harmonieuse en zone agricole repose sur le principe de la primauté des activités agricoles. Or l'expérience démontre que la multiplication des usages autres qu'agricoles limite la pratique des activités agricoles et restreint encore davantage le développement de l'agriculture, notamment lorsque ces nouvelles activités non agricoles suscitent une assiduité de l'achalandage. De fait, la contestation en regard des pratiques agricoles est alors éminente».

Selon nous, en plus de n'être conforme, ni au Règlement de zonage municipal, ni au Règlement de contrôle intérimaire de la MRC, ce projet commercial, 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.

Pour le GIRAM, l'incertitude est trop évidente quant aux impacts à long terme pour donner droit à un tel projet.

2/ Du risque sérieux pouvant découler d'une autorisation d'exclusion dans une zone naturelle aussi convoitée par les promoteurs immobiliers.

À la lumière de cas vécus, le GIRAM ne peut que soulever le risque qu'une potentielle exclusion du lot 190 de la zone agricole pourrait représenter pour ce secteur agricole dynamique inaltéré jusqu'à présent. Une fois l'exclusion décrétée, tout peut alors se produire en termes d'utilisation de l'espace libéré de toute contraintes. Combien de temps dureront opérations récréotouristiques? Vont-elles-même démarrer? Il n'y a jamais de certitude absolue à ce chapitre. Le principe de précaution s'impose impérativement.

Prenons le cas de la décision 372303, municipalité de Beaumont (2012). Un territoire également fortement convoité sur sa partie en littoral. En 2011, la Commission est saisie par un promoteur appuyé par la municipalité et la MRC dans une demande d'exclusion (40 hectares) d'une affectation agricole limitrophe au périmètre urbain. Un site exceptionnel, comme celui des Scouts, avec vue imprenable sur le fleuve et l'Île d'Orléans. Le projet : «un complexe récréotouristique champêtre (auberge, centre de santé, spa etc. Comme convenu, on prétend que « ce projet qui « répond à un besoin réel » ne peut se réaliser dans l'actuelle zone non agricole de la municipalité».

Deux ans plus tard, pas de complexe récréotouristique, mais un plan cadastral pour 100 résidences. En mars 2019, plus d'une quarantaine de résidences y sont déjà construites. Imaginons un tel scénario pour le terrain des Scouts, et

c'en est fini à tout fin pratique pour une activité agricole sur le lot 190. Une hypothèque sérieuse également pour l'agriculture dynamique dans ce secteur de haute valeur agricole de même que pour la zone naturelle voisine en affectation «Conservation».

3/ De l'obligation morale et politique de respecter les orientations gouvernementales en matière de conservation.

La Pointe-d'Argentenay a été zonée «Conservation» dès le premier Schéma d'aménagement de la MRC de 1987. Cet espace avons-nous rappelé, détient le statut d'écosystème forestier exceptionnel (EFE), attribué par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs.

Figurant dans « l'Atlas des territoires d'intérêt dans les basses terres du Saint-Laurent », il faut considérer qu'il est spécifiquement objet de l'Entente Canada-Québec en matière de conservation.

Pour le GIRAM, il tombe sous le sens que ce projet commercial de village récréatif, par la lourdeur des infrastructures qu'il amène, par l'achalandage soutenu de clients et de visiteurs qu'il génère sur les deux lots du boisé pose un risque sérieux sur la protection et la pérennité recherchées par le gouvernement du Québec quant à ce lieu.

Aussi, le GIRAM trouve-il étonnant que la modification apportée au schéma apportée par la MRC en 2018 ait échappé aux fonctionnaires du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

Dans ses décisions, un organisme de l'État comme la CPTAQ, ne peut pas, à notre avis, ne pas prendre en compte cet engagement politique du gouvernement du Québec en matière de conservation, de protection des sites d'intérêt écologique et des milieux naturels sensibles, tel que scellé en 2016 dans l'Entente Canada-Québec.

4/ De l'obligation de ne pas porter atteinte à l'activité commerciale du cœur du village de Saint-François.

Comme souligné dans les pages précédentes, ce projet s'inscrit en porte-à-faux également avec les objectifs énoncés en matière de développement commercial dans le document Vision stratégique de la MRC, lequel vise notamment le maintien d'une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village. La MRC n'a pas anticipé correctement, selon nous, l'impact qui peut résulter de l'implantation d'un village récréatif dans une aussi petite collectivité.

L'expérience de tels «villages récréatifs privés» établis ailleurs au Québec invite à davantage de prudence. Il peut arriver que non seulement un projet de cette nature ne favorise pas le maintien d'une offre commerciale d'appoint dans les cœurs de village, mais qu'à terme, il lui porte atteinte. Une nouvelle offre de produits alimentaires et biens domestiques de première nécessité dédiée à une clientèle aussi «captive» en dehors du périmètre urbain a trop souvent pour effet non désirable d'entraîner la perte d'un service essentiel déjà implanté dans le village. C'est généralement l'achalandage de la saison estivale qui permet au seul petit comptoir local d'affronter les mois de la dure saison.