

**COALITION CITOYENNE POUR LA SAUVEGARDE DE LA POINTE D'ARGENTENAY**



**OBSERVATIONS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE MORCELER UN  
TERRAIN, MODIFIER L'AMÉNAGEMENT D'UN IMMEUBLE, ÉRIGER DES  
NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET D'EXCAVER LE SOL  
(LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL, ART. 64)**

PROJET HUTTOPIA POINTE D'ARGENTENAY  
SAINT-FRANÇOIS-DE-L'ILE-D'ORLÉANS  
SITE PATRIMONIAL DE L'ILE D'ORLÉANS  
(33195)

**4 avril 2019**

<b>1. PRÉSENTATION DE LA COALITION.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRÉSENTATION DU PROJET VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION 33195.....</b>	<b>3</b>
3.1 DESCRIPTION DU PLAN DE CONSERVATION DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS.....	6
3.2 VALEURS PATRIMONIALES DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS.....	7
<b>3.2.1 Impacts sur les valeurs historique et paysagère.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.2 Impacts sur les valeurs emblématique, identitaire et rurale.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.3 Impacts sur la valeur archéologique.....</b>	<b>12</b>
3.3 CARACTÉRISTIQUES DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS .....	12
<b>3.3.1 Cadre naturel.....</b>	<b>13</b>
3.3.1.1 Caractéristiques pertinentes.....	13
3.3.1.2 Orientations pertinentes .....	13
3.3.1.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du cadre naturel.....	14
<b>3.3.2 Réseau viaire.....</b>	<b>15</b>
3.3.2.1 Caractéristique pertinente.....	15
3.3.2.2 Orientations pertinentes .....	15
3.3.2.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du réseau viaire .....	16
<b>3.3.3 Système parcellaire.....</b>	<b>16</b>
3.3.3.1 Caractéristiques .....	16
3.3.3.2 Orientations.....	17
3.3.3.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du système parcellaire .....	17
<b>3.3.4 Cadre bâti.....</b>	<b>17</b>
3.3.4.1 Caractéristiques .....	17
3.3.4.2 Orientations.....	18
3.3.4.3 Impact du projet sur les caractéristiques patrimoniales du cadre bâti.....	19
<b>3.3.5 Unités de paysage.....</b>	<b>20</b>
3.3.5.1 Caractéristiques .....	20
3.3.5.2 Orientations particulières s'appliquant à l'unité de paysage agroforestier .....	21
3.3.5.3 Impacts du projet sur les caractéristiques des unités de paysage .....	22
<b>3.3.6 Qualités visuelles .....</b>	<b>23</b>
3.3.6.1 Caractéristiques .....	23
3.3.6.2 Orientations.....	23
3.3.6.3 Impacts du projet sur les caractéristiques des qualités visuelles .....	24
<b>3.3.7 Patrimoine archéologique.....</b>	<b>25</b>
3.3.7.1 Caractéristiques .....	25
3.3.7.2 Orientations.....	26
3.3.7.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du patrimoine archéologique .....	26
3.4. AUTRES CARACTÉRISTIQUES.....	27
<b>3.4.1 Orientations s'appliquant à tous les types d'intervention .....</b>	<b>27</b>
3.4.1.1 Préserver les valeurs patrimoniales du site patrimonial .....	27
3.4.1.2 Privilégier le traitement minimal.....	27
3.4.1.3 Assurer la continuité à travers les changements .....	28
<b>3.4.2 Impacts du projet sur les orientations s'appliquant à tous les types d'intervention .....</b>	<b>28</b>
CONCLUSION .....	<b>30</b>

## 1. PRÉSENTATION DE LA COALITION

1. La Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay est un regroupement de citoyens d'horizons divers (agriculteurs, commerçants, résidents) de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans et d'ailleurs sur le territoire de l'Île d'Orléans;
2. À ce groupe de citoyens de l'Île se sont greffés des organismes œuvrant en environnement, en histoire et patrimoine et en aménagement du territoire;
3. La Coalition milite pour la sauvegarde des attributs agricoles, culturels, patrimoniaux et écologiques de la Pointe d'Argentenay<sup>1</sup>;

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET VISÉ PAR LA DEMANDE D'AUTORISATION 33195

4. Le ou vers le 2 février 2017, un Protocole d'entente devant mener à la réalisation du projet pointe d'Argentenay (ci-après le « projet ») et à l'établissement d'une emphytéose par les Scouts du district de Québec (ci-après les « Scouts ») en faveur d'Huttopia Canada inc., est conclu, sous réserve de nombreuses conditions (annexe 1);
5. Les Scouts est une personne morale sans but lucratif constituée en vertu de la *Loi constituant en corporation la Fédération des scouts catholiques du Québec* (SQ 1936, c. 50);
6. Huttopia Canada est une personne morale à but lucratif dont la principale activité est de développer et d'aménager des villages récréotouristiques;
7. 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 progressives d'une valeur totale après 50 ans de 1 963 088\$;

---

<sup>1</sup> <https://sauvegarde-argentenay.org>

8. Le lot 190 est situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans (ci-après « Municipalité »), une municipalité comprise dans le territoire de la MRC de L'Île d'Orléans (ci-après « MRC »), ayant une population de 528 habitants;
9. Aux termes du projet d'emphytéose, Huttopia Canada s'engage à effectuer sur le lot 190 des améliorations locatives estimées à 2 000 000\$ comprenant :
  - Une ou des voies d'accès principales et voies d'accès secondaires;
  - Des stationnements;
  - Des sentiers piétonniers;
  - Un centre de vie;
  - Une piscine;
  - Un ou des blocs sanitaires;
  - Un système de contrôle de l'accès;
  - Un système privé d'aqueduc, d'égouts et de gestion des eaux de ruissellement;
  - Un réseau électrique et de télécommunication;
  - Une barrière naturelle ou physique séparant l'entrée du site des autres installations des Scouts afin d'assurer l'intimité;
  - Un panneau indiquant la direction dans laquelle se trouve le projet Pointe d'Argentenay et les installations des Scouts du Québec;
10. Huttopia Canada s'engage aussi à construire des améliorations additionnelles comprenant des unités d'hébergement, principalement des tentes prospecteurs avec 3 services (électricité, eau courante et salle de bain) ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires pour les desservir, dont des réseaux d'eau potable et d'eaux usées;
11. À l'expiration de la durée de l'emphytéose, Huttopia Canada remettra aux Scouts, les améliorations locatives à l'exception des unités d'hébergement et des ouvrages et équipements afférents;
12. 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;

13. 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;

14. Le lot 190 étant, comme tout le territoire de l'Île d'Orléans, situé dans un site patrimonial, Huttopia Canada, par l'entremise de sa mandataire les Espaces de villégiatures Huttopia inc. (ci-après « Huttopia Québec ») a entrepris des démarches pour l'obtention d'une autorisation en vertu de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel* :

**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.

De plus, dans un site patrimonial visé au premier alinéa, nul ne peut, sans l'autorisation du ministre, excaver le sol même à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, si l'excavation a pour objet de creuser pour une inhumation ou une exhumation sans qu'aucun des actes mentionnés au premier alinéa ne soit posé, l'autorisation du ministre n'est pas requise.

15. L'autorisation vise le morcellement du lot 190, la construction de bâtiments, l'aménagement d'immeubles ainsi que l'excavation du sol;

16. Le projet vise notamment la construction de 67 tentes prospecteurs avec salle de bain, 23 tentes prospecteurs sans salle de bain, une résidence pour les directeurs, un atelier d'entreposage, un centre de vie (restaurant et bar), des logements pour les employés, de routes, l'aménagement de 32 emplacements de camping rustique, de cheminements « multifonctionnels » et de cheminements pédestres;

### 3. PLAN DE CONSERVATION DU SITE PATRIMONIAL DE L'ÎLE D'ORLÉANS

#### 3.1 Description du plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans

17. Le plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans (ci-après le « plan ») définit les orientations nécessaires à l'analyse des demandes d'autorisations de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel*<sup>2</sup>;
18. Il est destiné à guider les décisions du ministre dans l'exercice des pouvoirs conférés en vertu de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel*<sup>3</sup>;
19. Les projets soumis à la ministre sont analysés **en fonction de leurs effets sur les valeurs patrimoniales** de l'Île d'Orléans décrites dans le plan<sup>4</sup> : historique, paysagère, architecturale, emblématique, identitaire, insulaire et rurale<sup>5</sup>;
20. Le plan définit ensuite des **caractéristiques du site patrimonial** propres aux valeurs patrimoniales : le cadre naturel, le réseau viaire, le système parcellaire, le cadre bâti, les unités de paysages, les qualités visuelles et le patrimoine archéologique<sup>6</sup>;
21. Des **orientations générales et particulières** sont finalement présentées en fonction de chacune des caractéristiques du site patrimonial<sup>7</sup>;
22. L'analyse des demandes d'autorisation se fait en principe **à partir des orientations générales et particulières**<sup>8</sup>;
23. Pour les motifs qui suivent, de par sa nature récréotouristique et l'ampleur de son développement incompatible, le projet d'implantation d'un village récréotouristique à la Pointe d'Argentenay, un secteur agroforestier identitaire et emblématique de l'Île d'Orléans, aura des effets négatifs considérables sur les valeurs du site patrimonial ainsi que sur les orientations générales et particulières visant ses caractéristiques patrimoniales;

<sup>2</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, 2016, p. 1, en ligne :

[https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/publications/patrimoine/plans\\_de\\_conservation/PC\\_Ile-dOrleans-VF.pdf](https://www.mcc.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/publications/patrimoine/plans_de_conservation/PC_Ile-dOrleans-VF.pdf).

<sup>3</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 7.

<sup>4</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 11.

<sup>5</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 21.

<sup>6</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 25.

<sup>7</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 70.

<sup>8</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 7.

### 3.2 Valeurs patrimoniales du site patrimonial de l'Île d'Orléans

24. En vertu du plan de conservation, la préservation des valeurs patrimoniales de l'Île d'Orléans constitue le principal objectif de la ministre de la Culture et des Communications dans l'application de la *Loi sur le patrimoine culturel*<sup>9</sup>;
25. Les valeurs historique, paysagère, architecturale, emblématique, identitaire, insulaire et rurale constituent les valeurs patrimoniales de l'Île d'Orléans<sup>10</sup>;

#### 3.2.1 Impacts sur les valeurs historique et paysagère

26. La valeur historique de l'île provient notamment de la présence des Amérindiens et celle des familles souches s'adonnant principalement à l'agriculture<sup>11</sup>;
27. Le plan de conservation indique que l'agriculture constitue l'activité dominante de l'île d'un point de vue historique. 95% du territoire est consacré à cette activité qui permet la préservation des paysages ruraux de l'Île d'Orléans<sup>12</sup>;
28. L'agriculture a façonné le paysage et le patrimoine bâti de l'Île d'Orléans ainsi que le système parcellaire simple<sup>13</sup>;
29. La Pointe d'Argentenay, site emblématique à l'extrémité est de l'Île d'Orléans, porte une histoire qu'il nous faut connaître pour apprécier sa valeur inestimable et partant, nous inciter à une conservation à la fois soucieuse du passé et attentive aux besoins du présent;
30. L'histoire de l'agriculture sur la pointe commence avec les premières concessions accordées par Marie-Barbe d'Ailleboust, veuve de Louis d'Ailleboust de Coulonge et d'Argentenay qui avait obtenu en 1669 la concession de ce qu'il appellera le fief d'Argentenay du nom de son village natal en Champagne<sup>14</sup>;

<sup>9</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 21.

<sup>10</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 21.

<sup>11</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 21.

<sup>12</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 14.

<sup>13</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 25.

<sup>14</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « Les premiers occupants », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

31. Lors de la Conquête en 1759, la terre était cultivée sur plus de la moitié du lot 190 actuel. Peu de temps après, le général James Murray a fait dresser une carte très exacte de toute la Nouvelle-France où les terres cultivées, les bâtiments et les habitations sont détaillés, même le nombre d'hommes en état de porter les armes y est précisé (74 à Saint-François)<sup>15</sup>;
32. En 1761, on peut voir que le lot 190 était cultivé en majeure partie à l'exception de la bande boisée à l'est et au sud où relief est plus en pente. La carte confirme de ce fait la préservation au XVIIIème de la forêt d'origine sur une partie du lot 190 et sur tout le lot 191 appartenant maintenant à Conservation Nature Canada<sup>16</sup>;
33. Vers 1797, le lot 190 passe à la célèbre famille des LaSalle dit Sanschagrin qui exploiteront la terre sur plus d'un siècle<sup>17</sup>;
34. Le recensement du Bas-Canada de 1851 sur les surfaces exploitées et la nature des productions, démontre une production de sucre d'érable qui confirme bien la présence d'une érablière sur la partie du lot demeurée boisée, la présence de vergers (pommés, poires et prunes), la production de foin salé sur la batture et la pêche de l'anguille à la fascine qui diversifient les productions et les revenus<sup>18</sup>;
35. La production agricole et animale semble représentative des fermes diversifiées qu'on retrouve à cette époque sur les 9 autres terres de la pointe d'Argentenay<sup>19</sup>;
36. La plus ancienne photographie aérienne connue de l'Île d'Orléans prise par la Compagnie aérienne franco-canadienne en 1927 permet de visualiser les surfaces cultivées sur la pointe d'Argentenay, y compris sur le lot 190. On constate que la superficie cultivée visible sur la photo correspond aux valeurs des recensements de 1851 et 1871, soit un peu plus de la moitié de la surface du lot en culture. Le reste du lot est boisé et la bande forestière localisée à l'est et au sud vient compléter la

---

<sup>15</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « Les premiers occupants », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>16</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « Les premiers occupants », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>17</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « Les premiers occupants », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>18</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « 125 ans de production agricole chez les Sanschagrin », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>19</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « 125 ans de production agricole chez les Sanschagrin », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.



forêt d'origine bien visible également sur le lot 191 voisin appartenant à Conservation Nature Canada<sup>20</sup>;

37. Cléophas, l'ainé des enfants Sanscagrins recensé en 1911, se marie en 1923 à Saint-Sauveur et finit ses jours à Montréal. La fille aînée Anne-Marie décède en 1922 avant que son père ne vende la terre en 1928. L'exploitation de la ferme revenait donc aux époux, aux enfants plus jeunes et à Jean Dallaire, décrit dans les recensements comme garçon de ferme et domestique<sup>21</sup>;

38. L'agriculture fait ainsi partie des valeurs historique et paysagère propres à l'Île d'Orléans et particulièrement à la Pointe d'Argentenay, lesquelles méritent d'être préservées<sup>22</sup>;

39. Le projet de développement d'Huttopia n'est pas agricole. Il s'agit d'un développement récréotouristique commercial. Étant situé dans un secteur agroforestier, il aura assurément des impacts négatifs significatifs sur l'agriculture et donc, sur les valeurs historiques et paysagères du site patrimonial de l'Île d'Orléans;

### 3.2.2 Impacts sur les valeurs emblématique, identitaire et rurale

40. Selon le plan de conservation, l'Île d'Orléans, terre de légendes et musée des artistes, fait partie de l'imaginaire collectif des Québécois<sup>23</sup> et est la représentation par excellence de la ruralité du territoire avec ses vastes champs en culture<sup>24</sup>;

41. La présence de secteurs agroforestiers avec ses grandes parcelles en culture constitue un témoin important de l'influence de la ruralité à l'Île d'Orléans<sup>25</sup>;

42. La ruralité constitue ainsi une valeur patrimoniale importante qu'il faut préserver;

<sup>20</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « 125 ans de production agricole chez les Sanscagrins », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>21</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « 125 ans de production agricole chez les Sanscagrins », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>22</sup> Michel GAUTHIER et Jean ROMPRÉ, « Les premiers occupants », « 125 ans de production agricole chez les Sanscagrins » et « La chaîne des titres », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>23</sup> Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans, précité, p. 23.

<sup>24</sup> Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans, précité, p. 23.

<sup>25</sup> Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans, précité, p. 25.

43. Le plan de conservation mentionne que des érudits comme l'ethnologue Marius Barbeau (1883-1969) ont présenté l'île comme un microcosme du Québec rural traditionnel<sup>26</sup>;
44. La Pointe d'Argentenay fût et est encore muse des artistes dont les œuvres ont permis de dévoiler ses valeurs emblématique, identitaire et rurale;
45. Vers 1880, Horatio Walker suit le nouveau mouvement régionaliste glorifiant l'esthétique de la paysannerie et l'ambiance des paysages, arpente l'île, de chemin en chemin, de paroisse en paroisse, de maison en maison, pour saisir sur le vif quelques scènes de la vie paysanne<sup>27</sup>;
46. Ses tableaux créés à la pointe d'Argentenay captent les traditions et préoccupations agricoles de l'époque, entre autres : « La boîte » illustre Sanschagrin en train de préparer la nourriture pour ses cochons, « Le père Célestin », 1894, un vieil habitant au repos et « Pétronille de Saint-François », 1902 et 1905, la jeune domestique qui travaillait à la ferme Sanschagrin<sup>28</sup>;
47. La pointe d'Argentenay et Beaupré tombent dans la mire d'artistes peintres canadiens et un petit groupe, connaissances de Walker, est formé initialement de 6 artistes qui étaient ou deviendront membres de l'importante académie royale des arts du pays (RCA), notamment William Brymner, Edmond Dyonnet, Maurice Cullen, William Cruikshank, James W. Morrice et Edmund Morris<sup>29</sup>;
48. Appelée « la bande de Beaupré », ils décident de fréquenter cette partie rurale et ancienne du pays que constitue la pointe d'Argentenay. Ils ont créé sur ces lieux des œuvres à l'éloge des paysages, des habitants et des traditions qui définissaient le peuple québécois rural et un sens identitaire<sup>30</sup>;

---

<sup>26</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'île d'Orléans*, précité, p. 17.

<sup>27</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>28</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>29</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>30</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

49. Ce nouvel art a permis de mettre en évidence des traits régionaux spécifiques comme les traditions, les coutumes ou l'histoire locale et les paysages, autant de déterminants de ce qui fait la « couleur locale » et l' « esprit national »<sup>31</sup>;
50. Leur passion pour la nature et la culture de la société rurale à l'Argentenay inspire plusieurs artistes québécoises au XXe siècle et mis la scène pour les études des ethnologues tels Marius Barbeau, Gérard Morisset et Robert-Lionel Séguin<sup>32</sup>;
51. L'importance de l'Argentenay pour le groupe de 9 est consignée dans les notes de Morris. En 1897, il fait une courte visite à la ferme des Sanschagrins en compagnie de Dyonnet, Cruikshank et Cullen. En 1903, traversant à l'Île d'Orléans ils rejoignent Brymner et Lafleur à la ferme des Sanschagrins. En 1904, Morris revient à nouveau à la ferme des Sanschagrins, où Dyonnet et Williamson se joignent à lui pendant deux semaines, suivis de Cruikshank pour le reste de l'été<sup>33</sup>;
52. Ce nouveau mouvement artistique identitaire a été poursuivi dans les travaux ultérieurs d'autres artistes : Narcisse Poirier, Clarence Gagnon, Thomas Garside, Alexander Young Jackson, Albéric Bourgeois, Marc-Aurèle Fortin, Edwin Holgate, Helen McNicoll, Joseph Saint-Charles, Rodolphe Duguay, Eugène Hamel, Charles Huot et Marc-Aurèle de Foy Suzor-Côté<sup>34</sup>;
53. Vers 1927, ce mouvement régionaliste se modernise au point que le peintre passe de son statut d'observateur à celui de peintre associé au paysan et souhaitant voir et penser comme lui. André Bieler, dans son œuvre « Les patates, Argentenay » exprime cet évolution résolument plus moderne<sup>35</sup>;
54. Ces quelques faits démontrent la richesse historique et identitaire du lot 190;
55. L'accaparement de ce site emblématique et identitaire par une multinationale étrangère, à des fins de tourisme de masse, est inacceptable socialement et aurait un impact négatif sur l'ensemble du site patrimonial;

---

<sup>31</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>32</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>33</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>34</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

<sup>35</sup> Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, 2019, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/histoire/>.

56. Le morcellement du lot représenterait une cassure importante de ce site historique;
57. Un projet de développement récréotouristique d'envergure pouvant accueillir une quantité de villégiateurs quasi identique à la population de la municipalité s'inscrit en porte-à-faux de la notion de ruralité et aura ainsi des impacts négatifs sur la valeur rurale de la Pointe d'Argentenay et du site patrimonial de l'Île d'Orléans;

### 3.2.3 Impacts sur la valeur archéologique

58. Selon le plan de conservation, des traces de présence amérindienne ont été mises au jour dans différents secteurs de l'île<sup>36</sup>;
59. À cet effet, la Grotte d'Argentenay à Saint-François-de-l'Île-d'Orléans est un témoin important de la valeur archéologique du site patrimonial de l'Île d'Orléans<sup>37</sup>, laquelle valeur doit être préservée;
60. Le projet de villégiature étant situé à proximité de ce site archéologique, il est susceptible d'engendrer des impacts négatifs sur les valeurs archéologiques du site patrimonial de l'Île d'Orléans;
61. Les risques d'intrusion sur ce site archéologique seront nécessairement exacerbés par la présence de plusieurs centaines de villégiateurs à proximité;

### 3.3 Caractéristiques du site patrimonial de l'Île d'Orléans

62. Les caractéristiques du site patrimonial s'incarnent dans des composantes physiques<sup>38</sup>;
63. Ces caractéristiques prennent des formes diversifiées – le cadre naturel, le réseau viaire, le système parcellaire, le cadre bâti, les unités de paysage, les qualités visuelles, le patrimoine archéologique -, et il importe d'en favoriser la préservation afin que les valeurs patrimoniales continuent d'être comprises et transmises aux générations futures<sup>39</sup>;

<sup>36</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 24.

<sup>37</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 24.

<sup>38</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 25.

<sup>39</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 25.

### 3.3.1 Cadre naturel

#### 3.3.1.1 Caractéristiques pertinentes

64. Le cadre naturel réunit les éléments et les phénomènes physiques qui composent le territoire. Il est notamment constitué de caractéristiques topographiques, hydrographiques, géographiques et végétales qui définissent le territoire<sup>40</sup>;
65. Le cadre naturel contribue à la valeur patrimoniale de l'Île d'Orléans et devrait faire l'objet d'une attention particulière, au même titre que ses autres composantes<sup>41</sup>;
66. Selon le plan de conservation, l'île regroupe plusieurs habitats naturels dont l'existence est associée aux pratiques agricoles<sup>42</sup>;
67. On y trouve également des bois significatifs des extrémités est et ouest de l'île, à la présence d'écosystème forestier exceptionnel, de forêts rares et de la réserve naturelle de la Pointe-de-la-Croix qui protège une forêt inéquienne composée d'érables à sucre<sup>43</sup>;

#### 3.3.1.2 Orientations pertinentes

68. L'orientation générale en matière de cadre naturel vise la « préservation des caractéristiques historiques, notamment celles rattachées à la topographie, l'hydrographie, la géographie et au couvert végétal »<sup>44</sup>;
69. Parmi les orientations particulières, on retrouve celles-ci :
- O6. Favoriser la protection du littoral du fleuve dans l'ensemble de ses composantes, dont la topographie et la végétation;
- O7. Maintenir le caractère paysager historique en protégeant les espaces végétalisés, dont les espaces en culture, les cours avant et les bois;

<sup>40</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 26.

<sup>41</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 26.

<sup>42</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 27.

<sup>43</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 27.

<sup>44</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 70, orientation 1.

O8. Favoriser la protection des milieux humides, dont les tourbières et les marécages situés au centre de l'île ainsi que les marais côtiers, les marécages et les prairies humides au pourtour de l'île<sup>45</sup>;

### 3.3.1.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du cadre naturel

70. Le projet vise l'implantation de 122 sites d'hébergement dans un milieu boisé abritant tant des habitats naturels dont l'existence est associée aux pratiques agricoles<sup>46</sup> que des bois significatifs, un écosystème forestier exceptionnel et une forêt rare<sup>47</sup>;
71. Il vise aussi l'intensification des activités des scouts sur la partie nord du lot 190;
72. Le projet viendra modifier substantiellement le caractère paysager historique par le déboisement considérable qu'il nécessitera;
73. La superficie nécessaire au déploiement des aménagements du village récréotouristique d'Huttopia et le déboisement afférent sont estimés à 5 hectares sur la partie sud seulement du lot 190<sup>48</sup>;
74. La surface des 21,7 hectares convoités par Huttopia est boisée en majorité de 95 à 100%. On y trouve une forêt de bouleaux matures, vestige de l'abandon de la culture dans les années 30, ainsi qu'une érablière composée de 40 à 80% d'érables à sucre, une rare forêt vierge de l'Île d'Orléans<sup>49</sup>;
75. Le projet de villégiature intensive aura forcément des impacts négatifs sur les caractéristiques géographiques et végétales du cadre naturel de la Pointe d'Argentenay;
76. Le projet est également susceptible d'avoir des impacts sur les caractéristiques hydrologiques du cadre naturel de la Pointe d'Argentenay;

---

<sup>45</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 70 et 71, orientations 6 à 8.

<sup>46</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 27.

<sup>47</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 27.

<sup>48</sup> Pro Forêt consultants, *Superficie estimée de déboisement Huttopia*, 2019.

<sup>49</sup> Voir carte IGO, 4<sup>e</sup> décennal ; Vincent POISSON, *Révision du rapport d'analyse du potentiel acéricole entourant les propriétés de « Les Scouts du district de Québec »*, 2019, 2 p.

77. En effet, l'activité principale des centaines de villégiateurs sera de marcher quotidiennement sur les berges du fleuve à des endroits où la limite entre le littoral et les rives est incertaine et où logent des espèces floristiques menacées, telle la gentiane de Victorin, ainsi que des marais côtiers et des prairies humides<sup>50</sup>;

78. Le projet est ainsi susceptible d'avoir des impacts négatifs sur la protection du littoral du fleuve et sur sa végétation, ainsi que sur les milieux humides de la Pointe d'Argentenay<sup>51</sup>;

### **3.3.2 Réseau viaire**

#### **3.3.2.1 Caractéristique pertinente**

79. Le chemin Royal joue un rôle de parcours directeur et d'implantation qui a permis de créer sur le pourtour de l'île un chapelet de bâtiments structurant le caractère distinct des paysages orléanais<sup>52</sup>;

#### **3.3.2.2 Orientations pertinentes**

80. Parmi les orientations générales et pertinentes relatives au réseau viaire, on retrouve celles-ci pertinentes au dossier :

O11. Conserver et mettre en valeur les caractéristiques historiques du réseau viaire du site patrimonial;

O12. Préserver la configuration historique du réseau viaire et respecter son rôle dans la structuration de l'espace;

O13. Ne pas favoriser l'ouverture de nouveaux parcours, notamment de parcours d'implantation, sauf si l'objectif est de consolider les secteurs villageois<sup>53</sup>;

<sup>50</sup> Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttoxia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Île d'Orléans, 2019, 32 p.

<sup>51</sup> Gaston DÉRY, *Le projet Huttoxia et son impact potentiel sur la ressource EAU de la pointe d'Argentenay*, Île d'Orléans, 2019, 18 p.

<sup>52</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 31.

<sup>53</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 71, orientations 11 à 13.

O18. Favoriser la conservation des caractéristiques des premiers parcours de raccordement servant de chemins d'accès entre les champs en culture et les battures du fleuve en laissant leurs abords libres de construction<sup>54</sup>;

### **3.3.2.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du réseau viaire**

81. Le projet aura des impacts sur les caractéristiques du réseau viaire;
82. En effet, l'implantation de 122 sites d'hébergement touristique nécessitera l'ouverture de nouveaux parcours d'implantation qui joueront un nouveau rôle dans la structuration de l'espace, ce qui est incompatible avec la conservation des caractéristiques historiques du réseau viaire du site patrimonial;
83. De plus, l'implantation du village risque d'avoir un effet de saturation de la petite route municipale de l'Argentenay;

### **3.3.3 Système parcellaire**

#### **3.3.3.1 Caractéristiques**

84. Le plan de conservation du site patrimonial mentionne que les divisions et morcellements des lots et l'implantation de nouveaux bâtiments sont des gestes qui peuvent avoir un effet sur le site patrimonial<sup>55</sup>;
85. Les caractéristiques du système parcellaire font partie de l'intérêt patrimonial du territoire et il importe d'en favoriser la préservation<sup>56</sup>;
86. Les lots situés à l'extrémité est de l'île d'Orléans sont uniques et se distinguent par une orientation différente de l'orientation habituelle : ils sont perpendiculaires à l'anse aux Canards, qui occupe presque la moitié de la pointe est<sup>57</sup>;

---

<sup>54</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 71, orientations 14 à 18.

<sup>55</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 35.

<sup>56</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 35.

<sup>57</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 35.



### 3.3.3.2 Orientations

87. L'orientation générale relative au système parcellaire vise la préservation des caractéristiques historiques du système parcellaire lors des opérations cadastrales<sup>58</sup>;
88. Parmi les orientations particulières, on retrouve celle de privilégier le maintien des caractéristiques du cadastre ancien (proportions, dimensions, orientations)<sup>59</sup>;

### 3.3.3.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du système parcellaire

89. Le projet aura des impacts sur les caractéristiques du système parcellaire;
90. Le morcellement du lot 190 ne permettra pas de maintenir les caractéristiques du cadastre ancien;
91. Le morcellement aura un impact significatif sur le caractère unique des lots de la Pointe d'Argentenay qui se distinguent par leur orientation perpendiculaire à l'anse aux Canards<sup>60</sup>;
92. Le lot 190 est un des très rares lots de l'Île d'Orléans n'ayant pas été affectés par les opérations cadastrales, ce qui lui donne une valeur patrimoniale importante;
93. Le lot 190 n'est par ailleurs pas inclus dans un ilot déstructuré au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;<sup>61</sup>

### 3.3.4 Cadre bâti

#### 3.3.4.1 Caractéristiques

94. Le cadre bâti est caractérisé par une grande concentration de « demeures rurales d'esprit français du 18<sup>e</sup> siècle, plusieurs résidences d'inspiration néoclassiques du 19<sup>e</sup> siècle » et résidences de facture plus éclectique associées au courant de villégiature de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle<sup>62</sup>;

<sup>58</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 72, orientation 19.

<sup>59</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 72, orientation 20.

<sup>60</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 35.

<sup>61</sup> Décisions 367632 et 383072.

<sup>62</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 37 et p. 38.

95. De plus, les bâtiments résidentiels et agricoles anciens étaient autrefois généralement chaulés, ce qui leur conférait une couleur pâle, presque blanche<sup>63</sup>;
96. Cette blancheur est une caractéristique importante du paysage bâti orléanais à maintenir sur les constructions récentes<sup>64</sup>;
97. Le cadre bâti de l'Île d'Orléans ne comprend pas de bâtiments récréotouristiques;

#### **3.3.4.2 Orientations**

98. Parmi les orientations particulières en matière de cadre bâti pour les nouvelles constructions, on retrouve les orientations suivantes :

O105. Favoriser une nouvelle construction qui s'inspire des caractéristiques historiques du milieu d'insertion et qui contribue à la continuité visuelle du cadre bâti, sans toutefois imiter les bâtiments existants, de manière à affirmer son époque de construction.

O110. Favoriser une implantation de la façade principale comparable à celle des bâtiments voisins, en respectant l'alignement ainsi que les marges latérales et arrière.

O112. Privilégier des volumes semblables à ceux des bâtiments du milieu d'insertion.

O116. Utiliser des toitures aux formes simples, sans décrochés ni tourelles, qui sont compatibles avec celles des bâtiments anciens présents dans le milieu d'insertion. La ligne faîtière de la toiture devrait être parallèle à la voie publique, principalement le chemin Royal, ou perpendiculaire à l'orientation dominante du système parcellaire du secteur, selon le cas.

---

<sup>63</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 40.

<sup>64</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 40.

O120. Privilégier un traitement architectural compatible avec celui des bâtiments du milieu d'insertion en ce qui concerne, notamment, le parement, les ouvertures, les éléments en saillie et l'ornementation.

O121. Privilégier l'utilisation de parements qui sont compatibles avec les caractéristiques du milieu d'insertion (parement léger horizontal ou vertical, maçonnerie).

O126. Privilégier les couleurs utilisées traditionnellement dans le site patrimonial pour les parements (claires, neutres et opaques), les détails architecturaux (contrastantes avec celles des parements et plus foncées) et les toitures (foncées), à l'exception des secteurs de banlieue (voir l'annexe présentant les exemples de couleurs).

O127. Privilégier l'utilisation d'un seul type de porte et de fenêtre par bâtiment. Plutôt que de grandes fenêtres, privilégier l'intégration de fenêtres de petites dimensions et les répéter afin d'éviter une trop grande diversité d'ouvertures.

O129. Privilégier la distribution symétrique des ouvertures de part et d'autre de la porte centrale.

O132. Il est à privilégier de peindre ou de teindre les galeries en bois de couleur opaque plutôt que de les laisser de couleur naturelle. La couleur utilisée devrait s'harmoniser avec celle du bâtiment auquel la galerie se rapporte <sup>65</sup>;

### **3.3.4.3 Impact du projet sur les caractéristiques patrimoniales du cadre bâti**

99. Les bâtiments visés par le projet ne respectent pas les caractéristiques du cadre bâti<sup>66</sup>;

---

<sup>65</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 79 à 82.

<sup>66</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 40.

100. Les constructions projetées ne sont pas compatibles avec celles du milieu d'insertion en ce qui concerne le parement, les couleurs, les ouvertures, les éléments en saillie et l'ornementation<sup>67</sup>;
101. Le centre de vie et la soixantaine de tentes de type prospecteur ne s'inspirent pas des caractéristiques historiques du milieu d'insertion ni ne contribuent à la continuité visuelle du cadre bâti. Elles n'ont rien à voir avec le cadre bâti de l'Île d'Orléans;
102. Le fait que les tentes soient démontables hypothétiquement après 50 ans ne diminue pas l'impact négatif, puisqu'elles feraient partie du paysage pendant une très longue période de temps, ce qui viendrait nécessairement changer les caractéristiques de la Pointe d'Argentenay;
103. Le traitement architectural du projet n'est par ailleurs pas non plus compatible avec celui des bâtiments du milieu d'insertion<sup>68</sup>, dont celui contribuant à la valeur architecturale du site patrimoniale<sup>69</sup>;
104. La valeur de la maison traditionnelle qui y est érigée, notamment pour la période où divers artistes y allaient encore à l'époque du dernier cultivateur René Sanschagrin, mérite une attention particulière. Une analyse historique de cette maison devrait être effectuée afin d'en vérifier la valeur patrimoniale et son potentiel de classement à titre de bien patrimonial, de même que l'établissement d'une aire de protection adéquate;

### **3.3.5 Unités de paysage**

#### **3.3.5.1 Caractéristiques**

105. Les unités de paysage sont des portions de territoire caractérisées par une organisation récurrente de composantes naturelles et historiques qui leur sont propres<sup>70</sup>;

---

<sup>67</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 81 et 82, orientations 121 à 126 et 132.

<sup>68</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 81, orientation 120.

<sup>69</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 72, orientations 26 et suivantes.

<sup>70</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 49.

106. Le développement de l'Île d'Orléans a fait apparaître historiquement cinq types d'unité de paysage : les secteurs agroforestiers, les secteurs villageois, les secteurs de villégiature, les abords de village et les secteurs de banlieue<sup>71</sup>;
107. Il n'y a aucune unité de paysage de type récréotouristique à l'Île d'Orléans;
108. L'unité de paysage de type agroforestier est la plus ancienne et est encore bien perceptible de nos jours puisqu'elle occupe près de 95 % du territoire de l'île<sup>72</sup>;
109. L'unité de type agroforestier se démarque par sa très faible densité d'occupation du sol, ses grandes parcelles en culture, ses importantes marges avant et ses panoramas, permettant d'apprécier l'étendue du territoire<sup>73</sup>;
110. Les bâtiments secondaires sont situés autour de la maison individuelle. Ils forment des ensembles, composés en moyenne de cinq à six bâtiments, pouvant facilement atteindre plus d'une dizaine dans certains cas. L'ensemble typique se compose d'une maison individuelle qui, sans être le centre physique, révèle toute son importance en étant implantée devant les autres constructions<sup>74</sup>. La ligne de façade de ces bâtiments est généralement parallèle au chemin<sup>75</sup>;

### 3.3.5.2 Orientations particulières s'appliquant à l'unité de paysage agroforestier

111. Le plan de conservation vise la préservation des caractéristiques historiques des unités de paysage en maintenant leurs distinctions<sup>76</sup>;
112. Pour les secteurs agroforestiers, parmi les orientations particulières on retrouve celles-ci :

O196. Maintenir la faible densité du cadre bâti du secteur agroforestier.

O197. Favoriser la préservation des grands espaces ouverts en culture.

<sup>71</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 49.

<sup>72</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 49.

<sup>73</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 50.

<sup>74</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 50.

<sup>75</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 50.

<sup>76</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 87, orientation 191.

O198. En cas de morcellement d'une propriété agricole, favoriser des aménagements permettant de maintenir une lecture d'ensemble du système parcellaire ancien composé de terres étroites et allongées.

113. Le plan de conservation privilégie également l'implantation des piscines et de leur patio, des pergolas, des terrasses, des gloriottes et des structures similaires à l'arrière du bâtiment auquel ils se rapportent afin de ne pas obstruer de percées visuelles et de panoramas<sup>77</sup>;

### 3.3.5.3 Impacts du projet sur les caractéristiques des unités de paysage

114. Le projet aura des impacts négatifs sur les caractéristiques des unités de paysage;

115. Le site visé est situé dans une unité de paysage de type agroforestier, la plus ancienne des unités de paysages<sup>78</sup>;

116. Le projet vise l'implantation de 122 sites d'hébergement sur 21 hectares, ce qui représente une densité d'occupation du sol très forte, alors que le secteur agroforestier se démarque par sa très faible densité<sup>79</sup>;

117. La densité d'occupation serait aussi forte que celle que l'on trouve dans les secteurs villageois de Saint-Jean et de Saint-Pierre<sup>80</sup>;

118. Le projet ne permettra pas de maintenir une lecture d'ensemble du système parcellaire ancien composé de terres étroites et allongées;

119. De plus, l'implantation de la centaine de bâtiments s'inscrit en porte-à-faux des ensembles typiques composés de toute au plus une dizaine de bâtiments<sup>81</sup>;

120. Le projet viendrait en fait forcer la création d'une nouvelle unité de paysage, non caractéristique du site patrimonial de l'Île d'Orléans;

---

<sup>77</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 87, orientation 195.

<sup>78</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 49.

<sup>79</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 50.

<sup>80</sup> 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>.

<sup>81</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 50.

121. L'implantation de la piscine et autres agréments en cour avant du centre de vie obstruera les percées visuelles et panoramas vers et à partir du fleuve, ce qui est contraire aux orientations du plan de conservation<sup>82</sup>;

### 3.3.6 Qualités visuelles

#### 3.3.6.1 Caractéristiques

122. Les qualités visuelles du site patrimonial de l'Île d'Orléans sont de trois types : les points d'observation, les percées visuelles et panoramas ainsi que les points de repère<sup>83</sup>;

123. Les points d'observation sont des endroits d'où la vue est intéressante. Les percées visuelles sont des vues cadrées par des éléments naturels ou bâtis, alors que les panoramas offrent une vision plus globale. Les points de repère sont des objets ou des lieux facilement repérables permettant de s'orienter dans l'espace<sup>84</sup>;

124. La tour d'observation de Saint-François est un des principaux points d'observation d'où l'on peut percevoir différentes caractéristiques de l'île<sup>85</sup>;

#### 3.3.6.2 Orientations

125. L'orientation générale vise à protéger les caractéristiques historiques des qualités visuelles du site patrimonial, car elles contribuent notamment au caractère de ruralité et d'insularité du territoire<sup>86</sup>;

126. Parmi les orientations particulières en matière de qualité visuelle, on retrouve celles-ci :

O162. Favoriser la protection des points d'observation et de leur accès en privilégiant des aménagements qui permettent d'apprécier les percées visuelles et les panoramas ainsi que les points de repère;

<sup>82</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 87, orientation 195.

<sup>83</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 62.

<sup>84</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 62.

<sup>85</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 62.

<sup>86</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 84, orientation 161.

O163. Favoriser la conservation des percées visuelles et des panoramas qui s'ouvrent, notamment, à partir du chemin Royal vers les alternances de cultures maraîchères, de vergers et de pâturages, vers le littoral, vers les principaux bâtiments ainsi que vers les noyaux villageois;

O164. Privilégier des projets de construction, d'agrandissement ou d'aménagement n'obstruant pas les percées visuelles et les panoramas significatifs, notamment vers le littoral, et ne mettant pas en péril la lisibilité des points de repère du site patrimonial, dont les églises et les bois<sup>87</sup>;

### 3.3.6.3 Impacts du projet sur les caractéristiques des qualités visuelles

127. Le projet aura des impacts négatifs significatifs sur les caractéristiques des qualités visuelles;

128. La tour d'observation de Saint-François est un des principaux points d'observation d'où l'on peut percevoir différentes caractéristiques de l'île<sup>88</sup>;

129. L'implantation de 122 sites d'hébergement, de 4 stationnements, d'un réseau d'aqueduc et d'égout et d'un centre de vie abritant bar, restaurant et piscine, implique nécessairement un déboisement considérable du lot 190, et ce, malgré l'argument marketing du déboisement minimal;

130. Alors que la surface des 21,7 hectares convoités par Huttoxia est à l'heure actuelle boisée de 95 à 100%<sup>89</sup>, la superficie nécessaire au déploiement des aménagements du village récréotouristique d'Huttoxia est estimée à 5 hectares<sup>90</sup>;

131. Dans ces circonstances, le déboisement sera considérable, même avec tous les efforts pour en arriver à un déboisement minimal;

<sup>87</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 84 et 85, orientation 162 à 164.

<sup>88</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 62.

<sup>89</sup> Voir carte IGO, 4<sup>e</sup> décennal ; Vincent POISSON, *Révision du rapport d'analyse du potentiel acéricole entourant les propriétés de « Les Scouts du district de Québec »*, 2019, 2 p.

<sup>90</sup> Pro Forêt consultants, *Superficie estimée de déboisement Huttoxia*, 2019.



132. Aussi, bien que le projet vise un déboisement minimal, puisque ce n'est pas seulement l'arbre qui fait la forêt, la coupe des sous-bois et le piétinement dans l'ensemble de la forêt ne permettrait pas de préserver les espaces naturels existants<sup>91</sup>;
133. Le déboisement et l'aménagement du lot 190 risquent de venir modifier le panorama perceptible de la Tour d'observation;
134. De plus, l'implantation près du fleuve du centre de vie incluant piscine, restaurant et bar, du système de traitement des eaux et de sites d'hébergement affectera le panorama et les percées visuelles offerts à partir des berges et du fleuve;

### 3.3.7 Patrimoine archéologique

#### 3.3.7.1 Caractéristiques

135. Le patrimoine archéologique comprend d'abord les sites inscrits à l'Inventaire des sites archéologiques du Québec (ISAQ), lesquels témoignent de l'occupation humaine du territoire et permettent de comprendre l'histoire, la préhistoire et le contexte culturel<sup>92</sup>;
136. Le patrimoine archéologique comprend aussi le potentiel archéologique toujours enfoui, qui pourrait éventuellement être découvert si des travaux d'excavation étaient effectués sur un territoire donné<sup>93</sup>;
137. La présentation du potentiel archéologique du site patrimonial de l'Île d'Orléans repose, notamment, sur une étude rendue publique en 2011, l'*Étude de potentiel archéologique de l'Île d'Orléans*<sup>94</sup>;
138. Durant la préhistoire, l'île a surtout été caractérisée par le passage répété de groupes amérindiens nomades pratiquant la chasse et la cueillette<sup>95</sup>;

---

<sup>91</sup> Kim MARINEAU, *Évaluation sommaire des impacts du projet Huttopia sur les milieux naturels de la Pointe d'Argentenay*, Île d'Orléans, 2019, 32 p.

<sup>92</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 64.

<sup>93</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 64.

<sup>94</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 66.

<sup>95</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 66.

### 3.3.7.2 Orientations

139. Les orientations générales visent à protéger le patrimoine archéologique, privilégier une approche d'archéologie préventive dans les secteurs qui ont un potentiel archéologique démontré et favoriser la conservation in situ des vestiges significatifs<sup>96</sup>;

### 3.3.7.3 Impacts du projet sur les caractéristiques du patrimoine archéologique

140. Le projet aura des impacts négatifs sur les caractéristiques du patrimoine archéologique compte tenu de la proximité de deux sites archéologiques;

141. Le site de la Grotte d'Argentenay (CgEq-3) et le site Dallaire relèvent la présence amérindienne préhistorique, sylvicole moyen (2 400 à 1 000 ans AA)<sup>97</sup>.

142. La Grotte d'Argentenay est un témoin important de la valeur archéologique du site patrimonial de l'Île d'Orléans<sup>98</sup>, laquelle valeur doit être préservée. Les préoccupations de Konrad H. Sioui, Grand Chef de la Nation huronne-wendat, exprimées dans la lettre transmise au Premier ministre en font foi;

143. Le projet étant situé à proximité de ce site archéologique, il est susceptible d'engendrer des impacts négatifs sur les valeurs archéologiques du site patrimonial de l'Île d'Orléans et sur la protection des sites archéologiques;

144. La pression de l'intrusion sur ce site archéologique sera nécessairement exacerbée par la présence de centaines de villégiateurs;

---

<sup>96</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 86, orientation 177 à 179.

<sup>97</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 93.

<sup>98</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 24.

### **3.4. Autres caractéristiques**

#### **3.4.1 Orientations s'appliquant à tous les types d'intervention**

145. Le plan de conservation repose sur trois orientations s'appliquant à tous les types d'intervention qui guident l'analyse des demandes d'autorisation<sup>99</sup>;

##### **3.4.1.1 Préserver les valeurs patrimoniales du site patrimonial**

146. Les valeurs patrimoniales contribuent à révéler l'identité et la spécificité d'un territoire, et elles s'incarnent dans des caractéristiques qui concernent les composantes d'un lieu<sup>100</sup>;

147. Il importe donc de les préserver afin d'assurer la pérennité du patrimoine culturel et sa transmission aux générations futures. Dans cette perspective, chaque geste pourrait avoir une incidence et mérite une attention particulière<sup>101</sup>;

##### **3.4.1.2 Privilégier le traitement minimal**

148. Les interventions dans le site patrimonial peuvent porter atteinte aux valeurs du site patrimonial. C'est pourquoi le principe du traitement minimal devrait être privilégié autant que possible<sup>102</sup>;

149. Cette orientation s'appuie sur une hiérarchisation des traitements envisageables dans le site patrimonial. Il peut s'agir de préservation, de réhabilitation ou de mise en valeur. Ces traitements, qui impliquent des actions différentes, ont un effet plus ou moins important sur les valeurs patrimoniales du territoire ou de l'objet visé. Il conviendrait de choisir l'intervention ayant le moins de répercussions sur les valeurs patrimoniales<sup>103</sup>;

---

<sup>99</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>100</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>101</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>102</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>103</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

### 3.4.1.3 Assurer la continuité à travers les changements

150. Un site patrimonial constitue le témoignage de plusieurs époques. Afin de préserver les composantes significatives de chacune de ces époques tout en maintenant la vitalité du territoire et son utilisation contemporaine, il importe d'inscrire les interventions dans un esprit de continuité et de cohérence avec les caractéristiques du site patrimonial<sup>104</sup>;

### 3.4.2 Impacts du projet sur les orientations s'appliquant à tous les types d'intervention

151. Le site visé par le projet de village récréotouristique est reconnu pour ses valeurs emblématiques et identitaires, d'une part par la représentation par excellence de la ruralité du territoire<sup>105</sup>, mais également puisqu'il a été un lieu fréquenté par les artistes<sup>106</sup> :

- a. Marius Barbeau a photographié "Mme René Sanschagrin à un rouet" à sa maison en 1925;
- b. Horatio Walker et ses neuf collègues réputés de la bande de Beaupré (1896-1904), mouvement d'art régionaliste, connaissaient bien la Pointe d'Argentenay. Les insulaires et les paysages ont été sujets de leurs tableaux qui affirmaient l'esprit du lieu et une identité nationale;
- c. Au cours de ces années, l'économiste James Mavor, ami d'Horatio Walker et collègue à la Société Royale du Canada de Léon Gérin, sociologue, a entrepris des études à la ferme centenaire des Sanschagrin, visant à développer un modèle économique et social de la vie rurale au Québec initialement proposé par Gérin;

<sup>104</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 70.

<sup>105</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 23.

<sup>106</sup> Voir Arthur PLUMPTON, « Art et identité nationale », Coalition citoyenne pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, en ligne : <https://sauvegarde-argentenay.org/2019/03/17/art-et-identite-nationale/>, 2019, Madeleine LANDRY, « Beaupré, 1896-1804, Lieu d'inspiration d'une peinture identitaire », Les éditions du Septentrion, Québec 2014; David KAREL, « Horatio Walker, 1858-1938 », Musée du Québec, Québec 1987; James MAVOR, "My Windows on the Street of the World", Volumes 1 / 2, J.M. Dent & sons, limited, 1923; Anne-Marie THIESSE, « La création des identités nationales », Éditions du Seuil, Paris, 1999 ; Pierre MAYRAND, « DYONNET, Edmond, *Mémoires d'un artiste canadien*, Cahiers du Centre de Recherches en littérature canadienne-française. Éditions de l'Université d'Ottawa, Ottawa, Ont., 1968. Préface de Jean Ménard », dans *Revue d'histoire de l'Amérique française* Volume 23, numéro 3 décembre 1969.

d. André Bieler en 1929 peignait (la récolte) “Les patates” à la Pointe d'Argentenay.

152. La Pointe d'Argentenay et la route d'Argentenay sont des lieux identitaires qui doivent être protégés, sinon l'île perdra une partie importante de son caractère, de son histoire et de ses traditions, comme cela s'est malheureusement produit à maintes occasions sur le territoire de l'Île d'Orléans ;

153. L'implantation d'un village récréotouristique d'envergure à la Pointe d'Argentenay aura un impact négatif important sur les valeurs patrimoniales alors que le plan de conservation commande de les préserver afin d'assurer la pérennité du patrimoine culturel et sa transmission aux générations futures<sup>107</sup>;

154. De plus, le projet vise tout le contraire d'un traitement minimal<sup>108</sup>. Compte tenu des grandes richesses patrimoniales du site naturel et intact de la Pointe d'Argentenay, il conviendrait de choisir la préservation de ce site, soit l'intervention ayant le moins de répercussions sur les valeurs patrimoniales, ou tout au plus une mise en valeur<sup>109</sup>;

155. Un site d'interprétation historico-agricole, des belvédères et des sentiers pourraient ainsi y être aménagés de manière à répondre aux besoins du milieu, le tout en conformité de la planification territoriale qui perdura pendant plus de 30 ans<sup>110</sup>;

156. Finalement, le projet ne s'inscrit pas dans un esprit de continuité et de cohérence avec les caractéristiques du site patrimonial<sup>111</sup>. Il implique des caractéristiques nouvelles non cohérentes avec la préservation du site patrimonial.

---

<sup>107</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>108</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>109</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.

<sup>110</sup> MRC de l'Île d'Orléans, Schéma d'aménagement révisé 2005, en ligne : [http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise\\_2005.pdf](http://mrc.iledorleans.com/stock/fra/schema-revise_2005.pdf).

<sup>111</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 70.

## CONCLUSION

Pour les motifs qui précèdent, de par sa nature récréotouristique et l'ampleur de son développement, le projet d'implantation d'un village récréotouristique Huttopia à la Pointe d'Argentenay, un secteur agroforestier identitaire et emblématique de l'Île d'Orléans et un des derniers milieux naturels insulaires, aura des effets négatifs considérables sur les valeurs du site patrimonial.

L'accaparement de ce site d'une valeur historique inestimable à des fins de récréotourisme de masse est inacceptable socialement<sup>112</sup>.

Étant incompatible avec son milieu d'insertion, nous soumettons respectueusement que le projet devrait être refusé et que le site devrait être préservé afin d'assurer la pérennité du patrimoine culturel et sa transmission aux générations futures<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> Pétition pour la sauvegarde de la Pointe d'Argentenay, en ligne : <https://www.change.org/p/pour-la-sauvegarde-de-la-pointe-d-argentenay-de-saint-françois-de-l-ile-d-orléans>.

<sup>113</sup> *Plan de conservation du site patrimonial de l'Île d'Orléans*, précité, p. 69.