

Le 21 décembre 2016

Monsieur David Heurtel, ministre
Développement durable, Environnement et Lutte contre
les changements climatiques

Monsieur le ministre,

Je vous écris au sujet du “Plan de gestion de la zone inondable de la rivière Massawippi – Village de North Hatley,” adopté par la MRC de Memphrémagog à sa séance régulière du 14 décembre 2016 et déposé à votre Ministère pour avis. Je voudrais attirer votre attention sur certains éléments du document pouvant avoir un effet sur l’avis que vous émettrez.

1. Ce sont surtout des motifs de nature socio-économique qui sont évoqués pour justifier l’élaboration du plan de gestion (Section 4.1, page 9) : population à la baisse, vieillissement de la population, situation financière précaire de la municipalité, haut niveau de taxation, etc. Pour contrer ces tendances – et en particulier, pour attirer de jeunes familles (page 7) – on propose « la réalisation d’un projet d’investissement majeur dans le cœur villageois de North Hatley » (page 7), dans une zone inondable.

Or, si la situation financière de la municipalité est en effet préoccupant et le fardeau des taxes foncières excessivement lourd, la question demeure si la construction dans une zone inondable de 210 logements est une réponse appropriée et adéquate. Ainsi :

- La municipalité n’a, jusqu’à présent, procédé à aucune étude financière sérieuse des effets d’un tel projet de construction, et ne peut donc savoir avec certitude si les revenus provenant de la construction d’un tel parc immobilier ne seront pas en grande partie contrebalancés par les dépenses qu’elle occasionnera à la municipalité;
- Rien dans le document déposé ne fait état de mesures précises permettant aux jeunes familles d’accéder à la propriété;
- La présence sur le territoire de la municipalité d’un secteur boisé de 18 hectares (page 5) permettrait d’éviter la construction de 210 logements dans une zone à risque.

2. Que la zone d’inondation de North Hatley soit effectivement une zone de plus en plus à risque ressort clairement du Tableau 1 (page 9), où on relève douze épisodes d’inondation

entre 1994 et 2014, dont six dans les sept dernières années (2008-2014). Il n'y a pas lieu de penser que la tendance constatée – fréquence et sévérité accrues des épisodes – soit renversée à l'avenir.

3. Au point 4.2 le document argumente que le secteur pour lequel le développement est proposé correspond au deuxième critère de la « Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables », à savoir : un « complément d'aménagement de secteur urbains (densité nette plus grande que 5,0 constructions à l'hectare ...) déjà construits », un secteur étant « considéré construit si 75 % des terrains sont occupés par une *construction principale* » [Je souligne].

Le Tableau 2 (page 11) fait état pour le territoire soumis au plan de gestion d'une densité de 5,4 et d'un taux de construction de 76,7 %.

Or, à regarder la méthodologie utilisée – présentée deux paragraphes après le tableau lui-même – on constate que deux terrains dans le secteur sud-est, sur lesquels il n'y avait que des dépendances et non des 'constructions principales,' ont été considérés comme 'construits' même s'ils ne correspondent pas aux critères utilisés dans le document (critère énoncé à la page 11 : « Un terrain était reconnu construit si un bâtiment résidentiel ou commercial s'y retrouvait »). De plus, il n'est pas fait état dans le document que dans le secteur nord-ouest certains terrains ont été considérés comme 'construits' bien qu'ils ne soient pas, ou ne soient plus, occupés par des 'constructions principales.' Il s'agit notamment du terrain du garage municipal, et au moins un terrain (il peut y en avoir d'autres) sur lequel est située une maison abandonnée pour laquelle un permis de démolition a déjà été demandé. Le permis a été accordé par la municipalité du fait que le bâtiment n'est plus habitable et constitue un danger public.

En éliminant ces quatre terrains du calcul de la densité et du taux de construction, on arrive en deçà des normes de la « Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables », c'est-à-dire à une densité de 4,88 et à un taux de construction de 70 %.

4. Permettre la construction de trois immeubles dans les secteurs R1, M1 et M2, pour un total de 210 logements, en zones inondables 0-20 et 20-100 ans, aura plusieurs effets néfastes :

- Les nouveaux bâtiments empêcheront la libre circulation des eaux, du fait de bloquer, par leur simple présence (occupant un espace de plus de 7700 m²), le cours normal et habituel par où les eaux s'évacuent en période d'inondation. Ainsi, l'emplacement du bâtiment en secteur M2 (Figure 12, page 27) canalisera les eaux vers l'ouest et le nord, et les espaces minimes entre les bâtiments (M2, M1 et R1) risquent de refouler les eaux vers les propriétés avoisinantes, le long du chemin Capelton. Bien que le document évoque la nécessité de « ne pas poser de préjudices aux propriétés voisines » (page 24), on voit mal comment l'existence d'aussi gros bâtiments, avec une si grande occupation du sol,

peuvent ne pas affecter la circulation des eaux en période d'inondation, aux dépens des propriétaires qui déjà, en périodes de crues, subissent des dommages.

- Par ailleurs, le document reconnaît la nécessité d'immuniser les bâtiments à un niveau 32 cm supérieur à « la côte de récurrence de la zone inondable de faible courant (20-100 ans) » (page 24), c'est-à-dire à 162,88 m. Par rapport aux stationnements souterrains, on doit démontrer la possibilité d'évacuer les résidents des immeubles en cas de crue majeure (récurrence 250 ans – supérieur, vraisemblablement à 162,88 m). (Page 31) Par contre, la voie d'accès entre les secteurs M1 et M2 doit être « maintenue au niveau topographique actuel. » (Page 33) Puisque les niveaux des routes d'évacuation – le chemin Capelton et la rue Main – ainsi que tout le terrain visé par le plan de gestion, y compris la voie d'accès entre les secteurs M1 et M2, sont inférieurs au niveau établi pour l'immunisation des bâtiments (inférieurs donc aux niveaux d'inondation admis comme possibles dans le document), il y a de fortes chances que l'évacuation urgente des résidents de 210 logements soit compromise. Des cas de fortes crues soudaines, parfois la nuit, ces dernières années (Magog, Coaticook, etc.), et la possibilité que de tels incidents se multiplient à l'avenir, ne font que confirmer le danger qu'encourraient les résidents d'immeubles situés dans un tel emplacement.

5. Le plan de gestion propose 210 logements pour l'ensemble des secteurs R1, M1 et M2. Or, la proposition énoncée – 210 logements; trois bâtiments, dont un de cinq étages; occupation du sol à 50 % – ressemble fortement à l'accord de principe avec le promoteur Richard Laliberté, propriétaire de la plupart des lots dans les secteurs visés par le projet de développement, que le Conseil municipal a adopté à sa réunion du 03 mars 2014, avant même qu'il ne soit question d'études d'experts, de plan de gestion, ou de plan particulier d'urbanisme. Par ailleurs, le Conseil a organisé, les 24 et 30 août 2014, *en collaboration avec* M. Laliberté, des journées d'information sur la « Proposition d'un nouveau développement au centre du village », c'est-à-dire sur le projet faisant l'objet de l'accord de principe et qui se retrouve, presque tel quel, dans le plan de gestion. De tout cela une personne raisonnable peut seulement conclure que le plan de gestion a été développé dans le but précis de rendre possible un projet particulier lui préexistant, et que toute consultation publique – au niveau de la MRC ou de la municipalité – ne pourra aboutir à des modifications significatives, même si elles sont souhaitées par de nombreux résidents (réduction du nombre de logements à 130 et du nombre d'étages à trois, notamment : voir la pétition avec 357 signatures, dont 178 personnes qui donnent leur adresse comme 'North Hatley' : <http://www.gopetition.com/petitions/bonne-idée-mais-cest-trop-cent-trente-trois-et-beau.html> . Voir aussi la page Facebook d'Action North Hatley : <https://www.facebook.com/ActionNorthHatley/>).

6. Le plan de gestion évoque en passant, à la page 24, la modernisation de la marina, sans toutefois fournir de détails précis. Du fait que la marina est située en bordure de la rivière Massawippi, dans le territoire régi par le plan de gestion, et que des travaux de modernisation constitueraient des travaux dans la bande riveraine, interdits en principe par la « Politique de protection des rives, de littoral et des plaines inondables, » aucuns

paul st-pierre

635 Chemin Sherbrooke, North Hatley (Québec) Canada J0B 2C0

travaux n'y devraient être admis ou entrepris sans avoir été préalablement détaillés et approuvés dans le plan de gestion.

Je vous saurais gré, Monsieur le ministre, de tenir compte de ces différentes observations dans l'avis que vous formulerez sur le Plan de gestion de la zone inondable de la rivière Massawippi – Village de North Hatley, et vous prie, d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Paul St-Pierre

c.c. Monsieur Martin Coiteux, ministre, Affaires municipales et Occupation du territoire,
Sécurité publique.