

Le dossier des Résidences Wilnor II à Piedmont

Un projet entièrement positionné hors des zones inondables

Nicolas Michaud - n.michaud@journaldescitoyens.ca

«Le projet n'est ni situé dans une zone inondable ni situé dans une zone érodable», répondent la Municipalité et le promoteur immobilier.

Aux pages 20 et 21 de son numéro du 20 juin 2024, le Journal avait publié deux textes traitant des préoccupations citoyennes sur les risques d'inondation et d'érosion qui pourraient toucher le site des futures Résidences Wilnor II. En réaction, les partisans de ce projet d'habitations ont souhaité clarifier, voire démentir certains points.

Après avoir examiné les deux papiers parus au début de l'été, la Municipalité de Piedmont a voulu défendre sa position au moyen d'un communiqué de presse diffusé le 17 juillet dernier ainsi que d'une assemblée publique d'information et de consultation tenue le lendemain dans la salle du conseil municipal. Cette séance a principalement été conduite par Julien Bourgon, le directeur au Service de l'urbanisme et de l'environnement, et Mathieu Madison, le président d'Abrinord et le biologiste mandaté par les autorités municipales. Quant au Groupe Wilnor, le promoteur immobilier en charge de cette construction résidentielle, son vice-président en gestion immobilière, en la personne de Pierre-Luc Viens, s'est aussi entretenu avec le Journal afin de dénoncer «la diffusion d'informations discréditantes et incorrectes» sur ledit projet.

Géo-Inondations : une référence gouvernementale encore floue

Dans son communiqué, Piedmont déclare que s'il existe des applications cartographiques qui servent à sensibiliser les populations sur la présence potentielle des terrains inondables dans une zone quelconque, la Municipalité rappelle que ces applications n'ont aucune valeur légale. C'est actuellement le cas de Géo-Inondations, une carte interactive réalisée par la coopération de quatre ministères au sein du gouvernement québécois, qui répertorie la présence des zones inondables cartographiées à l'aide de hachures croisées rouges. «Quand c'est hachuré rouge, ça veut juste dire que ce secteur-là a été touché par une zone inondable, ça ne veut pas dire que c'est toute la zone hachurée rouge qui est inondable, ça ne veut pas dire que cette ligne rouge correspond à 100% de la zone inondable; en fait, ce sont juste des pixels», signale Mathieu Madison.

À l'inverse des cartes de Géo-Inondations, ce biologiste de formation indique que seules les cartes du schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut, de 1991, sont reconnues comme ayant une valeur légale à ce jour. Il en sera ainsi jusqu'à ce que les nouvelles cartes du régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral, basées sur les cas des inondations de 2017 et de 2019, soient adoptées par le gouvernement du Québec d'ici la fin de 2024 ou le début de 2025.

La réglementation et le rôle de l'arpenteur

Alors que le régime transitoire prévoit notamment l'interdiction d'implanter tout nouveau bâtiment résidentiel principal en littoral, en rive ou en zone inondable de grand courant, la Municipalité de Piedmont affirme que «Lorsqu'un projet est prévu à proximité d'une zone inondable, le demandeur doit faire délimiter la zone inondable par un arpenteur-géomètre à partir des cotes d'altitudes prévues au schéma d'aménagement [de la MRC des Pays-d'en-Haut]. C'est le plan par un arpenteur qui contient l'information précise sur la délimitation de la zone inondable. Dans le cas d'un projet, l'arpenteur doit positionner sur le même plan la position des bâtiments et ouvrages prévus. Si le projet peut être positionné entièrement hors de la zone inondable, il n'est alors pas assujéti aux dispositions du régime transitoire.»

À partir de cette information, Piedmont rapporte que le plan d'implantation, où sont localisées les cotes d'inondations, relèverait «que le terrain est partiellement en zone inondable, mais [que] le projet déposé est entièrement positionné hors des zones inondables.» Par conséquent, ce projet intégré d'habitations multifamiliales ne serait pas assujéti aux dispositions du régime transitoire et sa construction serait donc permise et conforme à la loi en vigueur.

En ce sens, Pierre-Luc Viens explique que le terrain de l'ancien Motel de la Rivière serait formé d'un talus divisé en deux paliers : le palier du haut, situé sur le même niveau que l'autoroute 117, serait constructible tandis que le palier du bas ne le serait pas, puisqu'il ferait partie de la zone inondable. Subséquemment, les quatre bâtiments prévus seraient implantés en terrain constructible et non en terrain inondable. De plus, ce gestionnaire immobilier rajoute que, grâce à cette composition en deux paliers, le talus du site serait moins vulnérable à l'érosion contrairement à celui du terrain voisin qui s'étend jusqu'aux bords de la rivière du Nord.

La question de l'accessibilité aux logements abordables

Alors que l'usage des résidences de tourisme est interdit sur l'ensemble de son territoire, la Municipalité de Piedmont garantit que «Selon les informations fournies par le demandeur, le projet est destiné à la location à long terme et ne vise donc pas la vente en copropriété [et que, même si] ce projet ne vise pas le

logement abordable, les élus sont sensibles à la crise du logement actuel. [SIC]»

Dans la même veine, Pierre-Luc Viens assure que le Groupe Wilnor se soucie également des conséquences de cette crise : «Nous, notre vision est que tout logement qui se développe aide à la crise du logement en ce moment, et si l'on calcule le coût de la main-d'œuvre, le coût des matériaux, le coût du terrain... c'est impossible de faire du logement abordable sans subventions gouvernementales ou municipales.» Ce vice-président maintient «que

le projet vise à répondre à la fois aux besoins des résidents vieillissants de Piedmont, qui trouveront un lieu où passer leurs jours de retraite sans quitter la municipalité, en plus des nouveaux résidents [permanents ou temporaires] qui pourront s'y établir, contribuant ainsi à stimuler le tourisme local.»

Préjudices

Enfin, au sujet des éléments mentionnés dans lesdits textes publiés

dans le Journal en juin dernier, Pierre-Luc Viens avance que «Ces déclarations contribuent à véhiculer une image stéréotypée du promoteur, le présentant comme insensible à l'environnement et à la population, ce qui va à l'encontre de notre mission, de notre vision et de nos valeurs. De plus, elles discréditent directement le projet que nous tentons de développer en harmonie avec la population, la Municipalité et l'environnement.»



Géo-Inondations (www.geo-inondations.gouv.qc.ca) est une plateforme en ligne qui permet une consultation gratuite des informations relatives aux zones inondables au moyen d'une carte interactive.

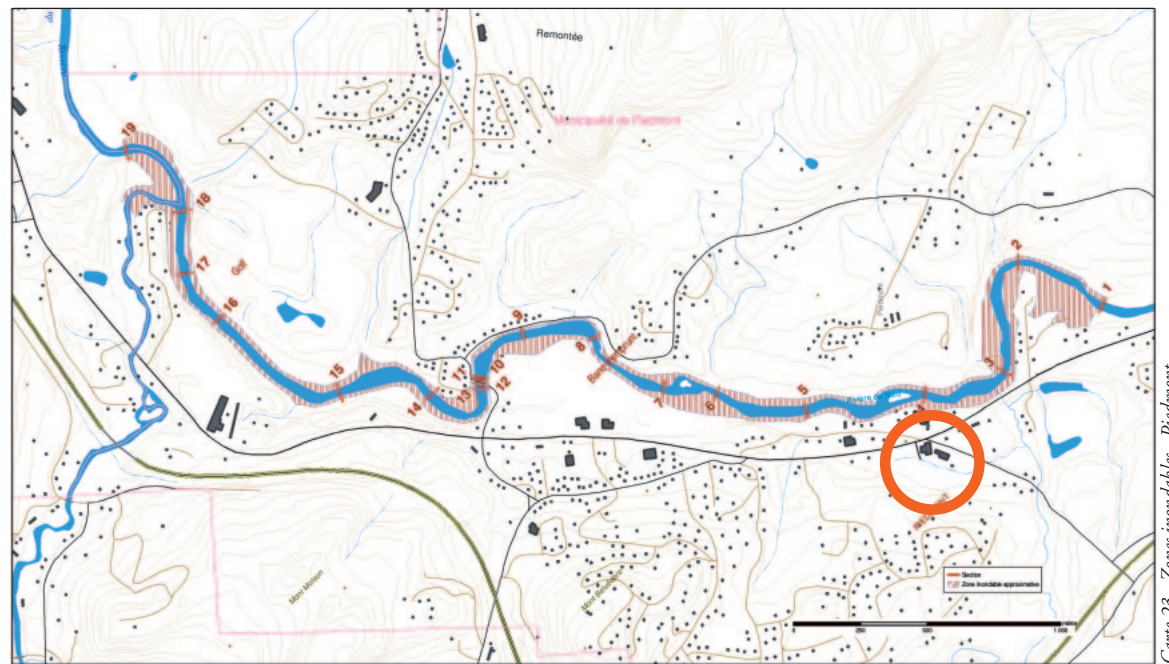


Schéma d'aménagement et de développement

Source: BDTQ, BDTA
Projection: NAD 83, MTM, Zone 8



«Lorsqu'un projet est prévu à proximité d'une zone inondable, le demandeur doit faire délimiter la zone inondable par un arpenteur-géomètre à partir des cotes d'altitudes prévues au schéma d'aménagement [de la MRC des Pays-d'en-Haut]. C'est le plan par un arpenteur qui contient l'information précise sur la délimitation de la zone inondable.»



Les Résidences Wilnor II, un projet intégré d'habitations multifamiliales comprenant 70 logements répartis en quatre bâtiments, seront bientôt construites sur le terrain de l'ancien Motel de la Rivière situé entre le boulevard des Laurentides et la rivière du Nord

