

QUESTIONS-RÉPONSES – CARTOGRAPHIE PRÉLIMINAIRE EN ZONE INONDABLE SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM

Quelles informations peut-on retrouver en consultant les cartes préliminaires produites selon le projet de règlement?

On y retrouve quatre classes de la matrice d'intensité d'aléa ainsi que des informations préliminaires sur les OPI (ouvrage de protection contre les inondations) et les secteurs potentiels d'encadrement réglementaire des OPI.

Les cartes préliminaires ont été établies sur la base de l'encadrement proposé dans le Guide méthodologique produit par le gouvernement du Québec et qui est également soumis à la consultation publique.

Il est à noter que comme ce guide pourrait encore être modifié, les cartes préliminaires ne sont pas finales et ces dernières pourraient être légèrement différentes.

Il n'en demeure que l'agrandissement de la zone inondable découlant de la mise à jour des cartes dépend fortement de l'ajout des années d'évènement sévères de 2017, 2019 et 2023 et que peu importe les choix finaux au guide méthodologique, il faut s'attendre à une hausse plus ou moins marquée des cotes de crues dans le Grand Montréal.

Comment les citoyens doivent-ils regarder les cartes?

Les cartes préliminaires permettent de constater l'ampleur générale sur le territoire de l'étendue de la zone inondable découlant de la mise à jour de la cartographie et des choix réglementaires. Elles permettent aux citoyens de situer leur propriété sur le territoire par rapport aux nouvelles zones.

De manière précise et à l'échelle de chaque propriété, les cartes préliminaires ne permettent pas de statuer officiellement du niveau d'exposition qui l'affectera lors de l'entrée en vigueur du cadre réglementaire. Pour les propriétés situées à la limite des zones inondables ou des différentes zones d'exposition, la localisation finale sera précisée à la suite de l'adoption du projet de cadre réglementaire par le gouvernement du Québec.

Vers qui les citoyens doivent-ils se tourner?

Nous invitons tous les citoyens qui ont des questions par rapport à la nouvelle cartographie à contacter la CMM par écrit en utilisant l'adresse suivante :

bpgri@cmm.qc.ca

En indiquant clairement votre question, nous vous répondrons le plus rapidement possible à l'écrit ou, si la question le nécessite, par une prise de contact d'un professionnel.le de notre équipe.

Nous nous assurerons d'être constamment en lien avec les municipalités pour faire le suivi des questions soumises par les citoyens.

Ces cartes étant préliminaires, quand les cartes finales seront-elles dévoilées et quand entreront-elles en vigueur?

Les cartes seront dévoilées et entreront en vigueur au printemps 2025, en même temps que le règlement. Pour le moment, les cartes existantes demeurent en vigueur jusqu'à l'arrivée des nouvelles cartes produites par la CMM. D'ailleurs, des cartes préliminaires pour les principaux cours d'eau (RCI-2019-78) ont déjà été réalisées en fonction du guide méthodologique proposé avec le projet de règlement.

Pourquoi dévoiler les cartes seulement maintenant et pourquoi avoir procédé aux consultations sans celles-ci?

Puisque le projet de règlement n'était pas accompagné de cartes, la CMM a pris l'initiative de produire une cartographie préliminaire sur la base du projet de guide méthodologique faisant également l'objet d'une consultation. Ceci permet d'évaluer l'ampleur des zones à risques. Les cartes ont été partagées avec les municipalités de la CMM au mois de juin, soit lors du dépôt du projet de règlement, afin d'informer les municipalités de l'impact du nouveau cadre normatif sur leur territoire. Durant l'été, les municipalités de la CMM ont été interpellées par des citoyens inquiets. Après avoir consulté les municipalités, et avec leur assentiment, nous avons décidé de rendre les cartes publiques afin d'informer l'ensemble de la population de l'incidence concrète des risques d'inondation associés au territoire qu'ils habitent. D'ailleurs, plusieurs municipalités nous ont interpellé pour réaliser très prochainement des rencontres d'information lors desquelles les cartes seront présentées et expliquées aux citoyens.

Ces cartes concernent seulement la région métropolitaine de Montréal. Qu'en est-il pour le reste du Québec?

Depuis 2018, la CMM produit des cartes des zones inondables pour le Grand Montréal. Le gouvernement du Québec ou d'autres mandataires sont responsables de la réalisation des cartes à l'extérieur du territoire métropolitain.

Combien d'habitations se retrouveront en zone inondable dans le Grand Montréal avec l'application du nouveau cadre réglementaire?

Sur la base des cartes préliminaires, on dénombre pour le Grand Montréal 15 508 bâtiments (19 780 logements) en zone inondable représentant quelque 9,9 milliards de dollars de valeur au rôle d'évaluation foncière.

Ces bâtiments sont répartis dans les quatre zones d'exposition prévues au projet règlement de la manière suivante :

- Zone d'exposition Très élevée : 3 204 bâtiments
- Zone d'exposition Élevée : 5 096 bâtiments
- Zone d'exposition Modérée : 3 807 bâtiments
- Zone d'exposition Faible : 3 401 bâtiments
- TOTAL : 15 508 bâtiments

Il est important de noter que des 15 508 bâtiments mentionnés précédemment, 4 651 se retrouvent derrière des ouvrages de protection contre les inondations (OPI) qui ont été actuellement répertoriés.

Est-ce que les cartes incluent les zones inondables causées par les événements de pluies abondantes?

Non. L'action 4 du plan climat métropolitain vise à outiller les municipalités en rendant disponibles des cartes sur la vulnérabilité du territoire métropolitain face aux aléas climatiques, dont les pluies abondantes. La CMM travaille activement avec les municipalités afin de faire des analyses et d'augmenter la résilience climatique. La CMM organise également un forum le 11 octobre prochain à ce sujet suite aux pluies abondantes du 9 août dernier qui a causé des dommages sans précédent.

Sera-t-il toujours possible d'avoir une nouvelle construction en zone inondable?

Il sera encore possible de construire en zone d'exposition faible, bien que sous certaines conditions (ex. : dans un secteur déjà construit).

Quel est l'impact sur les secteurs et bâtiments patrimoniaux?

Les restrictions sont allégées pour les bâtiments patrimoniaux.

Concrètement, qu'est-ce que ça signifie pour les résidents dont l'habitation se retrouve en zone inondable?

- **Pourront-ils apporter des modifications à leur résidence? Pourront-ils reconstruire après un sinistre?**
 - o Le projet de règlement permet une gestion des droits acquis qui permet aux propriétaires de jouir de leurs biens.
 - o Toutefois, selon le projet de règlement, la démolition volontaire d'un bâtiment n'est pas un prétexte admissible pour une reconstruction en zone inondable, à l'exception de la zone d'exposition faible. On gère le bâtiment tel qu'il existe, mais on s'empêche de démolir pour reconstruire différemment et de manière plus résiliente. Les résidents des zones d'exposition élevée et modérée ne pourront donc pas démolir ou reconstruire pour une plus grande résilience.
 - o Pour les municipalités, cela veut dire qu'elles ne peuvent pas repenser un secteur dans son entièreté pour le rendre plus résilient, en y construisant autre chose que le cadre bâti existant.
 - o La CMM considère que le MELCCFP doit réévaluer les normes encadrant les différentes transformations d'un bâtiment résidentiel principal afin de permettre une plus grande souplesse, notamment dans les zones d'exposition faible, modérée et élevée (pour la portion au-delà de la limite 20 ans).

- **Seront-ils encore assurables?**
 - o Plusieurs propriétés actuellement en zone inondable ne sont pas couvertes par les avenants prévus dans plusieurs polices d'assurance privées.
 - o Comme les ZI deviendront plus étendues, on peut s'attendre à ce que d'autres bâtiments n'aient également plus accès à cet avenant.
 - o De manière générale, nous sommes en attente des réactions du secteur de l'assurance au nouveau cadre réglementaire.

- **Pourront-ils encore contracter une hypothèque?**
 - o Les médias ont bien relayé les préoccupations exprimées par Desjardins à ce sujet. La CMM ne peut évidemment pas s'avancer sur cette question, mais elle partage l'inquiétude manifestée par plusieurs citoyens durant la période de consultation estivale.

- **Est-ce que leur maison perdra de la valeur?**
 - o Le projet de règlement permet aux propriétaires actuels de jouir de leur bien et respecte les droits acquis. Des normes modulées en fonction du niveau d'exposition permettent des modifications au cadre bâti.
 - o L'analyse d'impact réglementaire réalisée par le MELCCFP souligne des variations de la valeur des bâtiments et des terrains. L'analyse d'impact considère qu'un immeuble non cartographié en zone inondable sous le régime transitoire et qui se retrouverait en classe « très élevée » subirait une perte de sa valeur foncière de seulement 4 %, et que cette variation serait plus faible pour les immeubles basculants de classe.
 - o Toutefois, le projet de règlement n'est pas la seule mesure à affecter la valeur des bâtiments. Le régime d'indemnisation y joue également un rôle important. Celui-ci ayant été plafonné à la suite des inondations de 2019, de nombreux questionnements auxquels la CMM ne peut répondre existent quant à la conséquence de ce choix sur la valeur des propriétés.

- **Est-ce que le gouvernement du Québec dédommagera les propriétaires touchés? Seront-ils relocalisés?**
 - o Le projet de règlement ne couvre pas la relocalisation.
 - o Le programme d'indemnisation indique que le choix de rester sera financièrement porté de plus en plus par le propriétaire, étant donné le plafonnement de l'indemnisation en vigueur depuis 2019.
 - o Nous considérons que l'impact de la proposition de cadre réglementaire sur les droits acquis ne peut être évalué justement sans que, minimalement, les orientations gouvernementales en matière d'indemnisation et/ou de relocalisation soient connues.
 - o La CMM considère qu'à la lumière de l'évaluation faite, le gouvernement du Québec doit amorcer la révision du PPTFI afin de renforcer les mesures et les ressources allouées à la relocalisation, à l'indemnisation et à la réalisation d'OPI lorsqu'il s'agit de la solution de dernier recours.

Pourquoi les résidences situées derrière un ouvrage de protection ne sont pas automatiquement protégées selon la nouvelle cartographie?

Le gouvernement prévoit que les secteurs situés derrière un OPI pourront être reconnus différemment des autres, par l'identification d'une « zone protégée à risque résiduelle » et d'une « zone de précaution ».

Cette reconnaissance découlerait néanmoins d'une conformité technique de l'OPI à divers critères prévus par le cadre réglementaire. La municipalité doit par ailleurs également prendre la responsabilité de l'OPI, comme prévu à la Loi sur la qualité de

l'environnement. Il est donc impossible de reconnaître d'emblée tous les secteurs situés derrière un OPI comme étant protégé.

Si la municipalité prend la responsabilité de l'OPI, est-ce qu'elle peut être tenue responsable en cas de défaillance?

À moins d'une faute lourde ou intentionnelle, une municipalité, ses fonctionnaires et ses employés ne peuvent être poursuivis en justice en raison de la défaillance d'un ouvrage de protection contre les inondations lorsque la municipalité exerce ses obligations conformément au règlement sur les OPI.