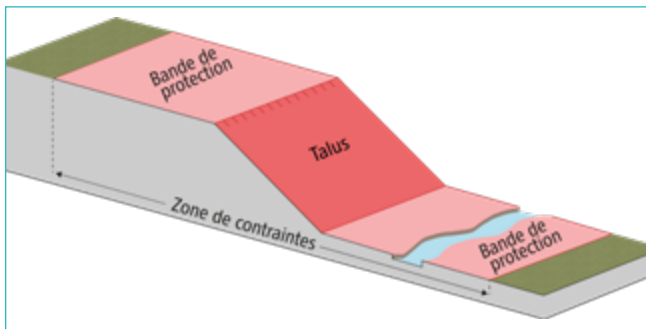


Document d'information

QUESTIONS PORTANT SUR LES ZONES DE CONTRAINTES RELATIVES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN ET LE DOMAINE IMMOBILIER

La présence d'un terrain à l'intérieur d'une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain peut susciter des interrogations de la part des propriétaires d'immeubles, du milieu municipal et des professionnels du domaine immobilier (arpenteurs-géomètres, agents immobiliers, notaires, assureurs, prêteurs hypothécaires, etc.). Ce document vise à répondre à certaines questions fréquemment posées.

Qu'est-ce qu'une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain?



Une zone de contraintes est une portion de territoire dans laquelle s'applique une réglementation particulière en raison des caractéristiques qui prédisposent celle-ci aux glissements de terrain (hauteur, inclinaison, type de sol). Une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain se compose d'un talus (pente) et des bandes de protection situées au sommet et à la base de ce talus.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités doivent réglementer ces zones de contraintes. En soutien aux municipalités, le gouvernement du Québec produit des cartes de zones de contraintes et établit les normes qui doivent y être appliquées. Ces cartes sont produites aux fins d'aménagement du territoire dans l'optique d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Si un terrain est situé dans une zone de contraintes, cela ne signifie pas nécessairement qu'il sera touché par un glissement de terrain, mais plutôt qu'il possède des caractéristiques pouvant le prédisposer à un tel phénomène et qu'une réglementation particulière s'y applique. Il est de la responsabilité du propriétaire de s'informer auprès de sa municipalité concernant cette réglementation.

Est-ce que la valeur marchande d'une propriété située dans une zone de contraintes peut être affectée?

La valeur marchande d'une propriété peut être influencée par de nombreux facteurs, par exemple le secteur environnant (proximité des services ou des réseaux de transport, etc.), les conditions du marché immobilier dans le secteur et les particularités de la propriété (superficie du terrain, présence d'un garage, d'une piscine résidentielle, d'un sous-sol fini, etc.). Ainsi, certains avantages liés à la localisation, comme une vue panoramique ou la présence d'un boisé ou d'un cours d'eau, peuvent constituer des facteurs prédominants sur la valeur marchande d'une propriété par rapport à d'autres éléments, comme sa présence à l'intérieur d'une zone de contraintes.

Pour que la valeur marchande d'une propriété soit influencée par sa présence dans une zone de contraintes, les prix de vente des propriétés localisées dans une telle zone et ceux des propriétés localisées à l'extérieur de celle-ci doivent être différents. Jusqu'à présent, aucune fluctuation notable du prix de vente des propriétés n'a été rapportée dans la quarantaine de MRC où s'applique la réglementation prescrite dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Est-ce qu'une propriété située dans une zone de contraintes liées aux glissements de terrain est assurable?

Les assurances habitation de base ne couvrent généralement pas les glissements de terrain. Selon le Bureau d'assurance du Canada, une propriété demeure assurable pour les autres types de sinistres, même si celle-ci est située en zone de contraintes.

Pour plus d'informations sur les différentes couvertures en cas de sinistres, le propriétaire doit s'informer directement auprès d'une compagnie d'assurance ou au Centre d'information sur les assurances du Bureau d'assurance du Canada [www.infoassurance.ca].

Est-ce qu'un sinistré peut bénéficier d'une aide financière gouvernementale?

Un propriétaire dont la résidence principale serait menacée de façon imminente ou touchée par un glissement de terrain pourrait être admissible à une aide financière gouvernementale aux sinistrés selon les conditions prévues aux [programmes du ministère de la Sécurité publique](#). Ce soutien financier pourrait servir à la réalisation de travaux de stabilisation, au déplacement de la résidence ou constituer une allocation de départ à la suite de la démolition de la propriété.

Est-il possible de rebâtir une résidence située dans une zone de contraintes après un sinistre autre qu'un glissement de terrain?

Un bâtiment endommagé par un sinistre à moins de la moitié de sa valeur peut être réparé. La reconstruction d'un bâtiment ayant perdu au moins la moitié de sa valeur après un sinistre autre qu'un glissement de terrain, tel un incendie, est également permise s'il est situé dans la bande de protection au sommet du talus. Les travaux devront alors être effectués sur la même implantation en conservant les fondations existantes.

Si la résidence endommagée à 50 % et plus de sa valeur est située dans le talus ou à sa base, une expertise géotechnique devra être réalisée afin de s'assurer que la reconstruction puisse se faire de façon sécuritaire. Dans certains cas, l'expertise pourrait recommander la mise en place de mesures de prévention comme des travaux de stabilisation ou le déplacement de la résidence.

Information destinée aux courtiers immobiliers :

Formation de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) : Glissements de terrain : zonage, prévention et courtage - en ligne [\[www.oaciq.com\]](http://www.oaciq.com)

Information destinée aux arpenteurs-géomètres :

Formation offerte par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ): Aménagement du territoire, zones de contraintes et à risque : [\[www.oagq.qc.ca\]](http://www.oagq.qc.ca)

Article de la revue Géomatique de l'OAGQ : L'arpenteur-géomètre : acteur important de la gestion des risques liés aux glissements de terrain [\[https://console.virtualpaper.com/vol-45/geomatique-vol45-no2-aut-2018/#1/\]](https://console.virtualpaper.com/vol-45/geomatique-vol45-no2-aut-2018/#1/)

En toutes circonstances, le propriétaire doit contacter sa municipalité pour connaître les règles et les autorisations à respecter avant de reconstruire sa résidence.

Certains assureurs peuvent offrir un avenant couvrant une partie des frais pouvant être associés à la reconstruction d'une résidence, à son déplacement ou à sa démolition. Pour plus d'informations sur les différentes couvertures en cas de sinistres, le propriétaire doit s'informer directement auprès d'une compagnie d'assurance ou au Centre d'information sur les assurances du Bureau d'assurance du Canada [\[www.infoassurance.ca\]](http://www.infoassurance.ca).

Que faut-il savoir avant d'acheter ou de vendre une propriété située dans une zone de contraintes?

Lors de la vente, le vendeur doit mentionner à l'acheteur potentiel qu'une partie ou la totalité du terrain est située en zone de contraintes relatives aux glissements de terrain et qu'une réglementation particulière s'applique. Tous les acteurs prenant part à la transaction immobilière, dont l'acheteur et les professionnels concernés (courtier immobilier, arpenteur-géomètre, notaire, etc.) devraient s'informer sur la réglementation municipale applicable à la propriété.

Lors de l'achat, il est recommandé d'exiger un certificat de localisation à jour. L'arpenteur-géomètre qui réalisera le certificat de localisation a l'obligation de délimiter la zone de contraintes relative aux glissements de terrain qui touche la propriété.

Pour plus d'information

Pour obtenir des renseignements complémentaires sur l'aménagement du territoire en lien avec les orientations gouvernementales – volet glissements de terrain, consultez le site Web du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation [\[www.mamh.gouv.qc.ca\]](http://www.mamh.gouv.qc.ca).