



QUESTIONS PORTANT SUR LES ZONES POTENTIELLEMENT EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN ET LE DOMAINE IMMOBILIER

La présence d'un terrain à l'intérieur d'une zone potentiellement exposée 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 potentiellement exposée aux glissements de terrain?

Une zone potentiellement exposée aux glissements de terrains est une portion de territoire dans laquelle s'applique une réglementation particulière en raison de la présence d'un talus, sa hauteur, son inclinaison et la présence d'un cours d'eau à la base ou non.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités régionales de comté (MRC) et ce, en respect aux orientations gouvernementales, doivent réglementer ces zones afin de gérer les risques et assurer la sécurité des personnes et des biens. Cette réglementation doit être intégrée aux règlements d'urbanisme des municipalités locales.

Si un terrain est situé dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, 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 potentiellement exposée aux glissements de terrain peut être affectée?

Selon le gouvernement provincial, 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 potentiellement exposée aux glissements de terrain.

Pour que la valeur marchande d'une propriété soit influencée par sa présence dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, 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 de telles zones.



Est-ce qu'une propriété située dans une zone potentiellement exposée aux glissements 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 potentiellement exposée aux glissements de terrain.

Pour plus d'informations sur les différentes couvertures en cas de sinistres, le gouvernement provincial invite le propriétaire à 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?

Selon le Ministère de la Sécurité publique, 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.

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 potentiellement exposée 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 les bandes de protection selon le cadre réglementaire.

Le Ministère de la Sécurité publique vous invite à consulter l'information suivante:

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

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

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/>