
FOIRE AUX QUESTIONS

SÉANCE D'INFORMATION SUR LE RCI-2005-01-13 (RÈGLEMENT RELATIF AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN)

QUESTIONS GÉNÉRALES

1. Pourquoi le gouvernement du Québec a-t-il produit une nouvelle cartographie des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain sur le territoire de la MRC de Deux-Montagnes ?

Le gouvernement du Québec s'est engagé à réaliser des travaux de cartographie aux endroits jugés prioritaires dans différentes régions du Québec, tel que déterminé par les autorités gouvernementales concernées.

Le territoire de la MRC de Deux-Montagnes a été jugé prioritaire en fonction de la probabilité que des glissements de terrain surviennent dans la région et en raison du nombre de bâtiments pouvant être affectés par ces glissements.

Compte tenu des caractéristiques du territoire, la MRC de Deux-Montagnes souhaitait l'appui et l'expertise du gouvernement du Québec afin d'avoir accès à cette nouvelle cartographie qui est beaucoup plus précise que celle présente dans le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Deux-Montagnes entré en vigueur en 1988.

2. Quelles sont les municipalités du territoire de la MRC de Deux-Montagnes qui sont touchées par les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ?

Les municipalités concernées par les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain sont Saint-Placide, Oka, Saint-Joseph-du-Lac, Sainte-Marthe-sur-le-Lac et Saint-Eustache.

3. Que signifie la terminologie « zone de contraintes » ?

Une zone de contraintes regroupe des secteurs présentant des niveaux de susceptibilité différents aux glissements de terrain qui doivent être soumis à l'application de normes identiques pour le contrôle de l'utilisation du sol. La détermination de la susceptibilité d'un secteur donné aux glissements de terrain est évaluée en fonction des caractéristiques du milieu physique (principalement : nature du sol, hauteur du talus, degré d'inclinaison de la pente et présence ou non d'érosion à la base des talus).

4. Que représentent statistiquement les glissements d'origine naturelle et ceux d'origine anthropique à travers le Québec ?

Le décompte des dossiers internes du ministère des Transports démontre que plus de 40% des glissements, survenus au cours des dernières décennies, sont liés à des interventions inappropriées d'origine anthropique, c'est-à-dire qu'ils sont le résultat d'activités humaines

néfastes pour la stabilité des talus tandis que 60% des glissements de terrain sont d'origine naturelle.

Pour l'année 2008-2009, 80% des glissements qui ont fait l'objet d'un avis par les spécialistes en géotechnique du ministère des Transports étaient liés à des interventions inappropriées.

Les glissements de terrain résultent de la conjugaison de plusieurs facteurs : présence d'érosion, inclinaison de la pente, nature du sol, conditions d'eau souterraine, etc.

5. Quelles sont les interventions humaines inappropriées pouvant avoir des effets néfastes sur la stabilité des talus ?

Les interventions qui suivent sont à proscrire. Ces interdictions peuvent être levées conditionnellement à la production d'une étude géotechnique :

- surcharge au sommet du talus (exemples : construction d'un remblai, installation de piscine hors terre, entreposage permanent ou temporaire de matériaux divers, tels que de la terre d'excavation, des rebuts, de la neige, du bois)
- excavation ou déblai à la base du talus (exemples : excavation dans le but d'aplanir ou d'agrandir un terrain, installation d'une piscine creusée)

Le fait de favoriser la concentration d'eau vers la pente est également à proscrire (exemples : concentration de l'eau de drainage, de ruissellement, de pluie ou d'une piscine au sommet ou dans le talus).

6. Je ressens souvent des vibrations dans le sol, notamment à cause de la circulation. Est-ce que ces vibrations peuvent avoir un impact sur les glissements de terrain ?

Les vibrations dues au trafic routier peuvent être perceptibles par la population. Les sols argileux propagent facilement ce type d'ondes. Toutefois, il n'y a aucun glissement de terrain causé par ce type de vibration rapporté dans la littérature et aucun phénomène de ce type n'a été constaté parmi les milliers de cas qui ont été traités pour le ministère de la Sécurité publique et pour le ministère des Transports.

7. Quels sont les signes précurseurs à un glissement de terrain ?

Les signes avant-coureurs de glissements de terrain sont généralement des fissures qui apparaissent dans le talus ou encore au sommet de celui-ci. Elles sont parallèles au talus et peuvent être en arc de cercle. Un déplacement vertical peut être observé, c'est-à-dire qu'une partie du terrain est affaissée par rapport à la partie adjacente située du côté du talus. La fissure peut aussi être ouverte sans déplacement vertical.

Dans ces conditions, il est recommandé de contacter votre municipalité qui communiquera avec le ministère de la Sécurité publique en cas de besoin afin d'évaluer s'il y a imminence de glissement de terrain.

8. L'évaluation de ma propriété peut-elle diminuer étant donné que je suis localisé dans une zone de contraintes exposée aux glissements de terrain ?

Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une **opinion objective** sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée.

L'évaluation d'une propriété se base sur la valeur marchande. Pour que l'évaluation d'une propriété soit revue à la baisse dans une zone de contraintes, il faut que le marché démontre que les propriétés localisées dans ces zones se vendent à un prix plus bas et il faut être capable de quantifier cette diminution. Toutefois, d'autres facteurs sont pris en considération lors de l'évaluation.

Ainsi, si les avantages de la localisation d'une résidence (par exemple une vue extraordinaire) sont aussi importants sinon plus que d'autres éléments (une contrainte de glissement de terrain, une bande de protection riveraine à respecter, etc.) et que les gens sont prêts à vivre avec ces éléments; il est probable que la valeur de la propriété ne sera pas affectée.

QUESTIONS RELATIVES À L'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

9. Quel est le principe des dispositions normatives reliées aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ?

L'objectif du règlement RCI-2005-01-13 n'est pas d'interdire, mais plutôt de mieux guider la planification et la réalisation de travaux d'intervention sur les propriétés concernées.

Ainsi, pour certaines interventions et selon le secteur concerné, une expertise géotechnique est nécessaire afin de s'assurer que le projet peut être réalisé en toute sécurité sans compromettre la stabilité du sol.

10. Qu'est-ce qu'une expertise géotechnique ?

Il s'agit d'un avis ou étude réalisée par un ingénieur inscrit au tableau de l'Ordre des ingénieurs du Québec dans le but d'évaluer la stabilité d'un talus et/ou l'influence de l'intervention projetée sur celui-ci. Au besoin, l'étude doit aussi déterminer les travaux à effectuer pour assurer la sécurité des personnes et des éléments exposés aux dangers. L'ingénieur doit posséder des compétences en mécanique des sols et en géologie appliquée.

11. Que doit contenir l'expertise géotechnique ?

Le contenu de l'étude géotechnique dépend des travaux projetés et du secteur dans lequel ils sont prévus. Cette expertise doit conclure sur la stabilité actuelle du site et sur l'influence de l'intervention projetée. Elle doit aussi inclure des recommandations relatives aux précautions à respecter et aux mesures de protection requises, le tout afin de s'assurer de la stabilité du site et de la sécurité de la zone d'étude.

12. Qu'est-ce que cette nouvelle cartographie implique pour les autorités concernées et les citoyens ?

Autorité municipale

La MRC a reçu un avis gouvernemental du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire en vertu de l'article 53.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans cet avis, le ministre demande à la MRC de prendre les dispositions nécessaires pour intégrer et rendre applicable la cartographie gouvernementale officielle des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ainsi que le cadre normatif qui lui est associé.

Le conseil de la MRC a adopté, conformément à l'article 62 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une résolution de contrôle intérimaire, le 24 octobre 2012. Cette résolution avait pour effet de geler l'émission de permis dans les zones concernées. Cette période de gel a permis à la MRC d'intégrer les nouveaux outils à son règlement de contrôle intérimaire (RCI-2005-01) par le biais de l'adoption du RCI-2005-01-13. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 28 mars 2013.

À titre de responsable de l'application du RCI-2005-01, les municipalités locales peuvent informer et sensibiliser les citoyens sur les précautions à prendre en regard de l'occupation du sol dans les zones de contraintes.

Citoyens

Les citoyens doivent faire preuve de prévoyance et de prudence en étant attentifs au comportement de leur terrain et en s'abstenant d'effectuer des interventions inadéquates sur leur propriété. Les citoyens ont le devoir d'aller chercher les autorisations nécessaires et les expertises requises avant d'intervenir sur leur propriété.

13. Les ministères et organismes gouvernementaux sont-ils tenus de respecter les mêmes normes que le citoyen dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ?

Les ministères et organismes gouvernementaux, comme le ministère des Transports et Hydro-Québec, etc., font déjà réaliser des études géotechniques avant d'entreprendre des travaux.

14. Quelles sont les interventions qui sont régies par le nouveau règlement ?

Les types d'interventions régies sont notamment : la construction, la reconstruction, la relocalisation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal, accessoire ou agricole, les constructions accessoires à l'usage résidentiel (piscine), l'implantation ou la réfection d'infrastructures et de champs d'épuration, les travaux de remblai, de déblai, les mesures de protection, les usages sans bâtiment ouvert au public (exemple : terrain de camping), les usages sans bâtiment non ouvert au public (exemples : lieu d'enfouissement sanitaire, entreposage, lieu d'élimination de neige), l'abattage d'arbres et le lotissement.

15. Est-ce que les immeubles construits bénéficient de droits acquis ?

Le RCI 2005-01-13 prévoit à son article 13.9 :

« Les constructions existantes au 28 mars 2013 qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement deviennent dérogatoires, mais demeurent protégées par droit acquis aux conditions suivantes :

a) Si un bâtiment principal, un bâtiment accessoire ou un bâtiment agricole existant avant le 28 mars 2013 est détruit par un sinistre à moins de 50 % de sa valeur au rôle, celui-ci peut être rénové ou réparé sans expertise géotechnique dans la seule mesure où aucune modification n'est apportée à l'un ou l'autre des éléments suivants:

- La fondation.

- La hauteur.

- La superficie d'implantation au sol.

- La localisation du bâtiment par rapport aux zones de glissement de terrain.

Dans tous les autres cas, les interventions devront respecter les dispositions normatives du présent chapitre. »

16. Si j'ai réalisé une étude géotechnique pour pouvoir construire ma maison, en faut-il une autre, si dans trois ans, je veux construire un garage sur le même terrain ?

Oui. Toutefois, le demandeur peut aussi prévoir, lors de la première étude géotechnique, toutes les interventions futures à effectuer sur son terrain, telles que la construction d'un garage ou d'une piscine, par exemple. Ainsi, il pourra annexer le rapport de l'étude à ses demandes de permis ultérieures.

De plus, il faut prendre note qu'une étude géotechnique pour un projet donné a une durée de vie limitée. Pour être valide, une expertise géotechnique doit avoir été effectuée après l'entrée en vigueur du RCI-2005-01-13, soit après le 28 mars 2013. Elle doit avoir été produite dans les cinq (5) ans précédant la date d'émission du permis ou du certificat. Ceci permet de s'assurer que les conditions qui prévalaient sur le terrain lors de l'émission du permis n'ont pas changé substantiellement.

Toutefois, dans le cas où la zone de contrainte visée par la demande est située en bordure d'un cours d'eau et que des travaux de stabilisation de talus sont recommandés, l'expertise doit avoir été réalisée dans un délai d'un (1) an précédant l'émission du permis. Ceci vise à tenir compte des changements importants qui peuvent survenir dans les conditions de stabilité d'un talus exposé à l'érosion d'un cours d'eau.

Dans le cas où cette même expertise recommande des travaux de stabilisation de talus et que ceux-ci sont réalisés dans les 12 mois, suivant l'émission du permis ou du certificat, l'expertise est alors valide pour cinq (5) ans.

QUESTIONS RELATIVES À LA CARTOGRAPHIE

17. Est-ce que la cartographie peut être modifiée ?

Non, il n'est pas possible de modifier la cartographie. Toutefois, l'interdiction d'une intervention peut être levée si une expertise géotechnique confirme que l'intervention peut être réalisée sans affecter les conditions de stabilité du site. L'expertise ne permet pas de revoir les limites de la cartographie. Par contre, une expertise géotechnique peut permettre d'effectuer l'intervention projetée, et ce, sans modification des limites des secteurs cartographiés.

18. Pour combien d'années la cartographie est-elle valide?

En principe, les propriétés des sols qui contrôlent l'apparition des glissements de terrain ne changent pas en fonction du temps. Par conséquent, la cartographie est bonne tant que les conditions de terrain ne sont pas modifiées substantiellement (par exemple, à la suite de conditions météorologiques extrêmes qui modifieraient les lits des cours d'eau) et ne nécessitent pas de révision de la cartographie.

19. Est-ce que les données ayant servi à la réalisation des cartes peuvent être consultées ?

Les cartes de documentation et de susceptibilité de même qu'un document accompagnant ces cartes seront diffusés par le gouvernement du Québec par l'intermédiaire de la Géoboutique du ministère des Ressources naturelles. Entre temps, il faut s'adresser à la municipalité qui pourra faire des demandes au cas par cas à la Direction régionale de la sécurité civile et de la sécurité incendie.

20. Mon (mes) voisin(s) a (ont) un talus comme le mien et ne figure(nt) pas dans la cartographie des zones de contraintes. Pourquoi ?

Pour être cartographié, un talus doit avoir les caractéristiques géométriques suivantes : une hauteur d'au moins 5 mètres (ou 4 mètres en bordure d'un cours d'eau) **et** une inclinaison de 14 degrés et plus. Si à un endroit donné un talus ne répond pas à l'un de ces critères, celui-ci ne sera pas cartographié par les autorités gouvernementales comme présentant des contraintes de glissements de terrain.

QUESTIONS RELATIVES AUX ASSURANCES

(Réponses fournies par le Bureau d'assurance du Canada)

21. La MRC de Deux-Montagnes a identifié des zones exposées aux glissements de terrain. Est-ce que mon assurance habitation couvre ce type de dommages ?

Non. Votre assurance habitation ne couvre aucun dommage résultant des mouvements du sol, dont le glissement de terrain. Le débordement d'un cours d'eau de même que les glissements de terrain sont deux risques qui ne s'assurent pas.

22. Est-ce que mon assureur habitation peut annuler mon assurance habitation si mon habitation est située dans une zone de contraintes reliées aux glissements de terrain ?

Il serait étonnant que votre assureur habitation annule votre assurance pour cela puisqu'il n'assure pas les dommages résultant d'un glissement de terrain. Si votre assurance était annulée, le Bureau d'assurance du Canada (BAC) peut vous aider. Vous pouvez téléphoner au 1-877-288-4321 et un agent du BAC pourra vous aider.

23. Est-ce que ma prime d'assurance habitation va augmenter en raison des renseignements qui viennent d'être diffusés ?

Nous doutons qu'une augmentation de prime puisse s'expliquer par l'identification de zones de contraintes reliées aux glissements de terrain.

Le marché de l'assurance est très concurrentiel et les primes peuvent varier significativement d'un assureur à l'autre.

Mentionnons qu'une hausse de prime s'explique généralement par différents facteurs, notamment la fréquence et la gravité de certains sinistres. Depuis plusieurs années, plusieurs hausses sont observées et s'expliquent par les dommages causés par l'eau (refoulement des égouts, infiltration d'eau, bris d'installation sanitaire à l'intérieur du domicile) qui représentent une réclamation sur deux.

24. Puisqu'il n'y a aucun assureur qui couvre les dommages causés par les glissements de terrain, quelles sont mes ressources si je suis victime d'un sinistre ?

Le ministère de la Sécurité publique (MSP) offre une aide financière lors d'un sinistre réel ou imminent. Cette aide peut couvrir notamment les biens essentiels, l'hébergement temporaire et le déploiement de mesures d'urgence.

Pour plus d'information relative à l'aide financière offerte, consultez la section « Aide financière aux sinistrés » sur le site internet du MSP
<http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/accueil.html>.

QUESTIONS RELATIVES À L'ARPENTAGE (réponses fournies par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec)

25. Qu'est-ce qu'un certificat de localisation ?

Le certificat de localisation est un document, comportant un rapport et un plan, par lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds. Il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce certificat est habituellement nécessaire lors d'une transaction immobilière et peut être requis par un créancier, un notaire, un avocat, un courtier en immeuble, un évaluateur ou une municipalité. Il peut être demandé tout autant par le vendeur que par l'acheteur.

Ce document est privé, voire confidentiel, et est remis au client et aux seuls intervenants désignés. De plus, le certificat de localisation ne doit en aucun cas être utilisé pour tenter d'établir des limites de propriétés ou d'entreprendre des travaux en relation avec celles-ci. Ces actions réfèrent plutôt à des opérations de piquetage ou d'implantation.

Le certificat de localisation est régi par le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (L.R.Q., c. A-23, r.10).

26. Est-ce la responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'inclure les contraintes d'aménagement et de sécurité dans le certificat de localisation ?

L'arpenteur-géomètre doit mentionner le fait que le bienfonds soit situé en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

27. L'arpenteur-géomètre chargé de faire un nouveau certificat de localisation sera-t-il automatiquement au courant de la nouvelle situation ? Doit-il faire les vérifications auprès de la ville ou travaille-t-il sur la base du dernier certificat de localisation ?

L'arpenteur-géomètre est tenu de refaire une vérification de la réglementation municipale de zonage applicable à chaque fois qu'il produit un nouveau certificat de localisation. Il ne peut s'en tenir aux indications fournies par l'ancien document.

28. J'ai accepté une promesse d'achat et viens de faire réaliser un nouveau certificat de localisation qui ne mentionne pas que mon terrain est dans une zone de contraintes relative aux glissements de terrain. A) Le certificat est-il caduc? B) Suis-je tenu d'assurer les frais d'un nouveau certificat conforme?

L'arpenteur-géomètre était tenu, de par sa réglementation, de se prononcer sur le fait que votre bienfonds était situé en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage. Si le certificat de localisation avait été préparé avant

l'entrée en vigueur de cette réglementation, l'arpenteur-géomètre ne pouvait pas l'indiquer. Quant à votre obligation de fournir un certificat de localisation démontrant l'état actuel de votre propriété, consultez le libellé de la promesse d'achat.