

ZONAGE ET CONTRÔLE SUR L'UTILISATION DES TERRES

Bulletin d'excellence professionnelle sélectionné par Daniel Doucet, AACI, P. App, Bénévole Président du comité de la pratique professionnelle.



Les contrôles de l'utilisation des terres et les considérations liées à l'aménagement font partie intégrante du processus d'évaluation. En règle générale, les contrôles de l'utilisation des terres font référence aux restrictions imposées par la loi sur les utilisations potentielles d'un bien. Les règlements municipaux sur le zonage et l'utilisation des terres (ainsi que les cartes connexes) constituent typiquement le principal point de référence. L'évaluateur doit aussi prendre en considération les plans municipaux généraux (PMG), plans locaux, restrictions associées à la plaine inondable, restrictions liées à l'aménagement de la vue, réserves agricoles et désignations patrimoniales, entre autres. Ce bulletin porte principalement sur le zonage, mais son contenu peut également concerner d'autres contrôles de l'utilisation des terres ou considérations liées à l'aménagement. Dans de nombreux cas, les problématiques sont relativement simples, mais la possibilité d'erreurs peut s'accroître si, par exemple, l'évaluateur n'a pas mené des recherches sur les règlements de zonage et connexes applicables

suffisantes ou si ses hypothèses relatives au changement de zonage s'avèrent non raisonnables ou ne sont pas clairement énoncées dans le rapport.

Conformément à la Norme relative aux activités d'évaluation des *NUPPEC*, les contrôles de l'utilisation des terres « doivent être identifiés et leur incidence sur l'utilisation et sur la valeur marchande du bien immobilier doit être analysée. L'analyse doit tenir compte également de toute modification raisonnable et probable de tels règlements, de la demande du point de vue économique, des possibilités d'adaptation matérielle du bien immobilier et des tendances du marché ».

Zonage et contrôles de l'utilisation des terres actuels

Le zonage actuel peut être validé auprès de plusieurs sources, mais les principales méthodes consistent à vérifier les cartes de zonage appartenant au cabinet d'évaluation ou à communiquer en personne ou par téléphone avec les autorités concernées en matière de zonage ou d'aménagement. Le zonage d'un bien

immobilier particulier peut changer au fil du temps, et les exigences de zonage, comme la superficie minimum du site, dégagements, marges de recul, la hauteur des bâtiments et les exigences liées au stationnement, peuvent être modifiées de temps à autre. Des problèmes sont survenus lorsque des membres se sont fiés à des renseignements (cartes, règlements, etc.) conservés dans les dossiers du cabinet d'évaluation qui se sont ultérieurement avérés inexacts ou désuets, donnant ainsi lieu à un énoncé erroné concernant le zonage et les utilisations permises, en plus d'une analyse de l'utilisation optimale soutenue par des arguments erronés. Par conséquent, il est conseillé, si l'exactitude des renseignements du cabinet d'évaluation est remise en question, de communiquer directement avec l'autorité en matière d'aménagement. Les sites Web de nombreuses municipalités possèdent une section « Système d'information géographique » (SIG), dans laquelle les cartes et règlements de zonage sont mis à jour, souvent dans les jours suivant leur adoption ou

modification. Lorsque l'évaluateur fait référence à des renseignements sur le Web, il importe de déterminer s'ils sont actuels ou non. Comme dans le cas de tout renseignement fourni par un tiers utilisé dans une analyse, il est recommandé de mentionner la ou les source(s) des renseignements sur le zonage et l'aménagement dans le rapport, en particulier dans la discussion concernant la portée de l'évaluation ou la section sur le zonage et les contrôles de l'utilisation des terres. La perception de l'évaluateur à l'égard de la fiabilité d'une source donnée peut l'inciter à faire d'autres demandes de renseignements ou à mener une enquête approfondie. Si le renseignement n'a pas été vérifié de manière approfondie, ce fait doit également être précisé dans le rapport.

Hypothèses relatives au changement de zonage

Lorsqu'une évaluation est fondée sur un changement de zonage hypothétique, ce facteur doit être clairement mentionné tout au long du rapport, en particulier lorsqu'une valeur estimée est énoncée et que le zonage est abordé. De plus, conformément aux *NUPPEC*, une telle hypothèse doit être à la fois raisonnable et probable.

Utilisations conformes et non conformes

Les utilisations respectant les règlements applicables sont généralement appelées « utilisations conformes légales », alors que les « utilisations non conformes légales » font référence aux utilisations qui sont d'une certaine façon non conformes, mais permises par l'autorité concernée. Cette situation englobe les utilisations antérieures à l'adoption du règlement applicable ou dont la modification mineure a été permise. Toutes les autres utilisations sont considérées illégales. Une utilisation non conforme légale nécessite la vérification des utilisations permises et de son éventuel caractère légal à la suite de travaux de rénovations, d'agrandissement ou de destruction des améliorations

existantes. La possible incapacité de recréer l'utilisation non conforme en cas de destruction de certaines parties des améliorations peut influencer sur la valeur marchande globale, éventualité devant être traitée dans l'analyse et le rapport.

Lorsqu'une propriété est évaluée « comme si achevée », l'évaluateur doit tenir compte de la question à savoir si la propriété rénovée ou autrement modifiée respectera encore le règlement applicable, ou si une possible utilisation illégale a été créée. Dans le cas d'une utilisation non conforme existante, des changements apportés aux améliorations existantes donneront-ils lieu à une utilisation illégale?

Les ententes de développement, aussi appelées dans certaines municipalités « permis de développement » peuvent permettre expressément des écarts mineurs ou majeurs par rapport au règlement de zonage. De telles ententes peuvent rehausser ou restreindre le potentiel de développement d'une propriété et leurs répercussions, ainsi que les règlements de zonage, doivent être prises en considération. Ces éléments peuvent influencer sur la valeur marchande, et l'évaluateur devra tenir dûment compte des documents et ententes existants et du processus législatif applicable, s'il suppose que des changements seront apportés au bien aux fins de l'évaluation.

Utilisations légales et illégales

Une utilisation illégale doit être évaluée conformément à la définition de l'utilisation optimale énoncée dans le rapport, qui fait habituellement référence (ou suppose) à une utilisation permise et légale. Une évaluation fondée sur une utilisation illégale existante sera valide seulement si la modification du règlement est raisonnablement attendue et garantie, donnant ainsi lieu à une utilisation conforme ou non conforme légale. Toute hypothèse à cet égard doit être clairement décrite dans le rapport, préférablement dans les sections portant sur la valeur estimée finale, le zonage et l'analyse de l'utilisation optimale. Si les circonstances sont douteuses et peuvent rendre le

rapport trompeur, il serait alors judicieux de refuser le contrat de service.

Conclusion

Comme pour la plupart des aspects du processus d'évaluation, la diligence raisonnable associée aux enquêtes sur le zonage ou l'aménagement, ainsi qu'aux hypothèses nécessaires, varie d'une région et d'un cas à l'autre, dépendamment de l'objectif et de l'utilisation prévue du rapport et des circonstances entourant une propriété donnée. Des renseignements actuels et une bonne connaissance des caractéristiques d'un district d'aménagement donné sont essentiels à la formulation d'énoncés (ou hypothèses) exacts et raisonnables au sujet des utilisations permises et de la légalité de la propriété en question. Il importe d'expliquer clairement la portée du rapport, ainsi que toute hypothèse spécifique, afin que l'utilisateur/lecteur du rapport n'interprète pas mal les conclusions qui y sont présentées. Il importe également que l'évaluateur précise ce qu'il ne sait pas ou ce qu'il n'a pas été en mesure de déterminer avec exactitude par rapport aux circonstances liées à la propriété en question. Du point de vue de la prévention de réclamations, toute circonstance inhabituelle, hypothèse ou défaut connu formulé en faisant preuve de diligence raisonnable ne peut pas être trop mentionné dans le rapport.

Références dans les *NUPPEC*

Contrôles de l'utilisation des terres : 6.2.12, 7.13, 14.32

L'ICE a une liste exhaustive de bulletins d'excellence professionnelle dans la section des membres du site internet. Ils peuvent être téléchargés via le lien suivant <http://www.aicanada.ca/fr/professional-liability/professional-excellence-bulletins/> sous la rubrique Programme d'assurance responsabilité professionnelle.

Toutes questions ou commentaires concernant ce bulletin ou tout autre bulletin peuvent être envoyés au directorprofessionalpractice@aicanada.ca.