

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

Directive no 030
Entrée en vigueur
2 décembre 1991

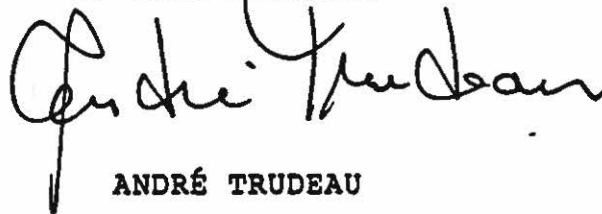
DIRECTIVES

DIRECTIVE NO. 030

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

La présente directive remplace et abroge toute autre directive concernant ce sujet, émise précédemment par les Services de protection de l'Environnement, le ministère des Richesses naturelles ou le ministère de l'Environnement.

Le sous-ministre



ANDRÉ TRUDEAU

DIRECTIVES

TABLE DES MATIERES

1- Introduction

- 1.1 Le domaine hydrique public
- 1.2 Le cadre légal de gestion du domaine hydrique public
- 1.3 La vente du domaine hydrique public
- 1.4 Statut juridique

2- État de la situation

- 2.1 Les remblais
- 2.2 Le contrôle des rives et du littoral
- 2.3 La location du domaine hydrique public
- 2.4 Les anciens remblayages
- 2.5 Une approche nouvelle pour les vieux remblayages

3- Objectifs

4- Présentation des projets

- 4.1 Contenu de la demande
 - 4.1.1 Demande d'achat
 - 4.1.2 Renseignements à fournir avec la demande
 - 4.1.3 Études complémentaires

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
TABLE DES MATIERES (suite)

4.2 Procédure administrative

- 4.2.1 L'information
- 4.2.2 Demandes d'achat
- 4.2.3 L'analyse du dossier
 - 4.2.3.1 Appartenance au domaine hydrique public
 - 4.2.3.2 Concession de droits d'utilisation
 - 4.2.3.3 Localisation de la limite de propriété
 - 4.2.3.4 Autres vérifications
- 4.2.4 Présentation du décret
- 4.2.5 Réalisation de la vente

5- Normes et exigences

- 5.1 Date de réalisation du remblayage
- 5.2 Conformité à la réglementation municipale
- 5.3 Le régime hydraulique
- 5.4 La composition du remblayage
- 5.5 Stabilité du remblayage
- 5.6 Les environs du remblayage

6- Autres éléments à considérer

- 6.1 L'arpentage et la cadastration
- 6.2 Les droits riverains
- 6.3 Gains environnementaux

7- Contrôle

8- Réglementation et législation applicables

ANNEXE I

ANNEXE II

DIRECTIVES

1- INTRODUCTION

La présente directive entend déterminer les critères et les modalités de vente du domaine hydrique public.

1.1 LE DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

Le lit des plus importants lacs et cours d'eau au Québec appartient à la Couronne québécoise et les droits de propriété sur ces biens relèvent du gouvernement du Québec, c'est-à-dire de son Conseil des ministres. En effet, le domaine hydrique public fait partie des terres du domaine public et le bénéfice de ces terres de la Couronne appartient au gouvernement du Québec.

Le domaine hydrique public représente le lit des lacs et cours d'eau navigables ainsi que chaque portion du lit des lacs et cours d'eau non navigables située en front des terrains riverains concédés par la Couronne depuis le 1^{er} juin 1884. Ces derniers biens en effet sont demeurés propriété de la Couronne grâce à la réserve de trois chaînes. En 1987, lorsque la Couronne a abandonné à ses occupants la propriété de cette réserve, elle s'est gardée la propriété du lit. Autrement, juridiquement, cette concession aurait entraîné la concession du lit du lac ou cours d'eau non navigable.

En résumé, l'État québécois est propriétaire du lit des lacs et cours d'eau navigables ainsi que de nombreuses portions du lit des lacs et cours d'eau non navigables. Le chapitre 8 de la présente directive expose plus explicitement la réglementation et la législation applicables au domaine hydrique public et à sa vente. Le cadre légal général est défini au prochain paragraphe.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

INTRODUCTION

1.2 LE CADRE LÉGAL DE GESTION DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

Le domaine hydrique public appartient au gouvernement du Québec et fait partie des terres du domaine public. Ces terres sont régies par la Loi sur les terres du domaine public qui établit un régime général applicable à toute terre du domaine public, sauf lorsqu'une exception est prévue dans une loi particulière.

Justement, la Loi sur le ministère de l'Environnement et la Loi sur le régime des eaux prévoient un régime particulier pour le domaine hydrique public. D'abord, la première loi en confie la gestion au ministre de l'Environnement; ensuite, la seconde loi, à l'article 2, permet au Gouvernement d'autoriser le ministre de l'Environnement à concéder certains droits sur le domaine hydrique public, à certaines conditions. En application de cet article, en 1989, le Gouvernement a adopté le Règlement sur le domaine hydrique public.

Les règles qui guident la gestion du domaine hydrique public sont donc celles de la Loi sur les terres du domaine public, qui s'appliquent à toute terre appartenant à la Couronne provinciale. Par contre les règles qui concernent la concession de droits sur le domaine hydrique public sont particulières à celui-ci et sont prévues à l'article 2 de la Loi sur le régime des eaux.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC INTRODUCTION

1.3 LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

La vente du domaine hydrique, doit être expressément autorisée par décret du Gouvernement; les conditions de vente sont alors prévues à chaque décret. L'utilisation du domaine hydrique public, même pour un remblai, est normalement associée à la signature d'un bail annuel qui se renouvelle automatiquement d'année en année tant que dure l'utilisation. Le terrain demeure toujours dans le domaine public, à moins que le Gouvernement n'en autorise, par décret, l'aliénation.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

INTRODUCTION

1.4 STATUT JURIDIQUE

En tant que telle, cette directive n'a pas force de loi, sauf dans le cas où on réfère à une exigence prévue dans la loi ou à une norme prévue dans un règlement du Gouvernement. Elle indique cependant le comportement que le ministère de l'Environnement requiert de la part de ceux qui y sont visés. Le ministère de l'Environnement se réserve cependant le droit d'avoir recours à cette directive dans le cadre de l'exercice des pouvoirs discrétionnaires que lui confère la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2), notamment lors de l'émission d'une ordonnance ou la délivrance d'une autorisation.

DIRECTIVES

2- ÉTAT DE LA SITUATION

2.1 LES REMBLAIS

Le ministère de l'Environnement (MENVIQ) estime qu'environ trente mille remblayages ont été réalisés dans les lacs et cours d'eau du domaine hydrique public. La majorité de ces remblayages sont maintenus sans qu'un bail avec le Ministre ne l'autorise. A une époque où l'importance de protéger les rives, le littoral et les zones inondables n'était pas encore reconnue, le Ministère ne consentait pas tous les efforts nécessaires pour arrêter le remblayage ou faire corriger ceux qui étaient réalisés sans notre accord.

La gestion du domaine hydrique public dispose, en vertu de la Loi sur les terres du domaine public et de la Loi sur le régime des eaux, d'outils légaux permettant de faire enlever les nombreux remblais qui occupent le domaine hydrique public. Deux problèmes importants empêchent cependant le Ministère de faire enlever systématiquement un remblai lorsqu'on le découvre.

D'abord, il nous faut identifier l'auteur du remblayage, ce qui n'est pas toujours possible; ensuite, lorsque nous y parvenons, si notre délai d'intervention est trop important, les tribunaux se montrent indulgents envers le contrevenant, refusant d'ordonner une démolition. De plus, au plan environnemental, lorsque le milieu s'est pleinement adapté à la nouvelle situation, il n'est pas toujours souhaitable qu'il soit de nouveau réaménagé, ce qui nous incite à accepter la légalisation de l'empiétement.

Le temps devient donc un élément important dans la gestion du domaine hydrique public. Pour cette raison, les procédures judiciaires permettant d'obtenir la remise des lieux dans leur état originaire sont utilisées pour les cas d'un remblayage en train de se réaliser ou qui l'a été récemment. Pour les plus anciens remblais, ces procédures sont utiles, à l'occasion, pour faire enlever ou réduire ce qui est hydrauliquement inacceptable ou, encore, faire enlever les remblayages effectués avec des matériaux inappropriés. On a donc recours à ces procédures lorsque le gain environnemental de l'enlèvement paraît égal ou supérieur aux préjudices qui en résulteront.

paraît égal ou supérieur aux préjudices qui en résulteront.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC ÉTAT DE LA SITUATION

2.2 LE CONTROLE DES RIVES ET DU LITTORAL

Il y a quelques années, le ministère de l'Environnement a convaincu le Gouvernement et les instances locales de l'importance de protéger les milieux riverains. L'exercice de planification de l'aménagement du territoire a été l'occasion d'amener les municipalités et les autres ministères concernés à participer avec le ministère de l'Environnement à ces efforts de protection, par le biais des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté, puis des règlements municipaux en découlant. En effet, le ministre de l'Environnement s'est vu confier la responsabilité de proposer et de voir à la mise en oeuvre d'une politique de protection du littoral, des rives et des plaines inondables. Cette politique a été adoptée par le Gouvernement en 1988 et sa mise en application s'est faite par le biais des mécanismes prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ces réglementations municipales complètent donc le cadre légal institué depuis 1972 en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement. Il s'agit plus particulièrement de l'article 20 de cette loi, qui prohibe tout rejet de contaminant préjudiciable à l'environnement, et de l'article 22 qui exige une autorisation préalable pour entreprendre toute activité susceptible de modifier la qualité de l'environnement.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC ÉTAT DE LA SITUATION

2.3 LA LOCATION DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

Toute utilisation du domaine hydrique public doit d'abord être autorisée conformément aux règles de gestion prévues dans le Règlement sur le domaine hydrique public. Après avoir reconnu l'opportunité d'une utilisation du domaine hydrique public, le ministre de l'Environnement l'autorise par le biais d'un bail consenti à l'utilisateur. De cette façon, le ministère de l'Environnement gère près de 4 000 baux dont environ 3 000 concernant d'anciens remblais.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
ÉTAT DE LA SITUATION

2.4 LES ANCIENS REMBLAYAGES

Le Ministère rencontre plusieurs difficultés à régulariser la situation juridique de tous les empiétements réalisés sur le domaine hydrique public. Le premier problème est celui d'identifier ces occupations. Par la suite, il faut démontrer aux riverains qu'ils occupent la propriété de la Couronne et leur expliquer qu'ils doivent régulariser cette occupation.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC ÉTAT DE LA SITUATION

2.5 UNE APPROCHE NOUVELLE POUR LES VIEUX REMBLAYAGES

Le MENVIQ n'a pas besoin de demeurer propriétaire de ces portions de domaine hydrique public que les riverains ont remblayé et qui ne feront plus jamais partie du lit du lac ou du cours d'eau. Le fait d'en être propriétaire nous donnait le pouvoir de contrôler les activités qui s'exerçaient en milieu riverain, là où il y avait eu du remblayage. Aujourd'hui, ce contrôle est assuré par les différentes réglementations municipales qui doivent intégrer les principes de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

La rigueur des professionnels, tels les notaires et les arpenteurs-géomètres, incitent maintenant les riverains qui occupent un remblayage à rechercher un titre clair sur celui-ci, particulièrement lorsqu'ils s'apprêtent à vendre ou à hypothéquer leur propriété riveraine. La régularisation de cette situation peut se faire par bail, mais plusieurs riverains sont réticents à en accepter les conditions plus particulièrement le paiement d'un loyer annuel dont le niveau est indexé à tous les trois ans. Il devient préférable pour eux d'acquérir immédiatement ce terrain, au prix de sa valeur marchande actuelle.

De nombreuses demandes de cession nous sont effectivement parvenues des riverains et la gestion du domaine hydrique public a commencé depuis peu à recommander au Gouvernement d'autoriser certaines cessions. Des critères ont alors été élaborés pour permettre un traitement équitable de toutes ces demandes tout en visant l'obtention du meilleur gain environnemental possible.

3- OBJECTIFS

DIRECTIVES

3- OBJECTIFS

Si nous abandonnons la propriété des vieux remplissages, il importe surtout de nous assurer que la qualité de l'environnement sera préservée. Dans certains cas, il est possible d'obtenir une amélioration de la qualité du milieu. En effet, on peut exiger comme condition à la vente l'exécution de travaux de réparation ou de mitigation. Notre premier objectif devra donc faire en sorte que chaque demande de vente soit examinée en fonction des mesures correctives qui pourraient être apportées à l'amélioration du terrain riverain au plan environnemental.

Le second objectif consiste à satisfaire les besoins des riverains en matière de gestion immobilière. La vente permettra à chacun d'obtenir un titre sur l'ensemble du terrain riverain qu'il occupe. Lorsqu'une construction empiète sur une portion de domaine hydrique public, l'acquisition de cette portion par le riverain lui permet de régulariser une situation juridique complexe et souvent pénalisante dans la gestion de son avoir immobilier.

Par ailleurs, la cession des remblayages existants ne doit absolument pas devenir un incitatif pour de nouveaux remblayages. Nous croyons donc que les dépenses importantes encourues pour l'acquisition des remblais inciteront les citoyens à cesser ces interventions illégales et feront comprendre aux riverains qu'il n'est plus possible d'agrandir sans frais leur propriété sur le domaine public.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
OBJECTIFS

Enfin, il faut également tenir compte des conditions hydrauliques des cours d'eau. Si nécessaire, des correctifs seront exigés ou même une vente refusée si l'empiétement cause des problèmes à l'écoulement normal des eaux ou à la circulation maritime.

La présente directive explique au personnel responsable de la gestion du domaine hydrique public, les différents éléments dont il doit tenir compte dans le traitement des dossiers de vente.

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

4- PRÉSENTATION DES
PROJETS

Directive no 030 Entrée en vigueur 2 décembre 1991
--

DIRECTIVES

4- PRÉSENTATION DES PROJETS

4.1 CONTENU DE LA DEMANDE

4.1.1 Demande d'achat

Ce n'est pas le ministre de l'Environnement qui autorise les ventes du domaine hydrique public. Son rôle consiste à présenter les demandes, auxquelles il est favorable, au Conseil des ministres qui lui indiquera son accord ou son désaccord sur sa proposition. La présente directive explique donc les attentes du MENVIQ à l'égard des requérants et les éléments à considérer dans le traitement des différentes demandes d'achat et de leur présentation au Conseil des ministres.

Suite à une demande formelle d'achat, le MENVIQ entreprend l'analyse du dossier. Le requérant devra fournir, avec sa demande, différents renseignements nécessaires à l'analyse de son dossier par la Direction du domaine hydrique.

4.1.2 Renseignements à fournir avec la demande

Le requérant devra fournir avec sa demande d'achat une preuve qu'il est propriétaire du terrain riverain ou qu'il a obtenu le consentement du propriétaire de ce terrain. Le droit québécois reconnaît en effet à un propriétaire riverain certains droits à l'égard du lac ou du cours d'eau qui baigne sa propriété, notamment quant à l'accès et à la vue.

Avec sa demande d'achat, le requérant devra fournir une copie du dernier rôle d'évaluation de la municipalité relativement au terrain riverain. Ce document permet à la Direction du domaine hydrique de connaître la valeur du terrain riverain, laquelle sert à établir le prix de

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

vente de la parcelle du domaine hydrique public. Ce document permet également au Ministère d'identifier précisément le terrain concerné. En théorie, l'évaluation municipale doit refléter la valeur marchande; en pratique cependant il y a souvent un écart entre les deux. Les administrations locales et régionales utilisent des facteurs de correction permettant d'obtenir la valeur uniformisée de l'évaluation municipale. Le recours à ces facteurs est utilisé pour établir le prix de la transaction. Une publication gouvernementale annuelle nous permet de connaître le facteur de correction applicable à chaque municipalité. Il s'agit de la Liste des proportions médianes foncières, publiée par l'Éditeur officiel du Québec.

Le requérant devra également produire une attestation, signée par un officier responsable de sa municipalité, à l'effet que le remblayage n'a pas été réalisé en contravention avec la réglementation municipale. Le Ministère cherche ainsi à éviter de vendre un remblayage dont l'édification se serait faite à l'encontre d'une réglementation municipale. Par la même occasion la municipalité se trouve informée des intentions des parties de transiger.

4.1.3 Études complémentaires

Des informations supplémentaires pourront être exigées du requérant. Il pourrait s'agir, par exemple, d'informations sur la nature des matériaux formant le remplissage ou encore sur la stabilité de l'ouvrage. Au besoin, le requérant aura à recourir, à ses frais, au service d'experts-conseils pour produire ces informations.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

4.2 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

4.2.1 Demande d'information

Les demandes d'information sont généralement adressées aux directions régionales. Celles-ci les traitent dans la mesure de leurs possibilités ou les réfèrent à la Direction du domaine hydrique le cas échéant. Le texte de la présente directive pourra constituer un outil de référence pour expliquer aux requérants les différentes exigences du MENVIQ et les raisons de ces exigences.

4.2.2 Demande d'achat

Lorsqu'une demande formelle d'achat est produite par un citoyen, celle-ci est acheminée à la Direction du domaine hydrique, au Service du contrôle des rives et du littoral. Un analyste de ce service est chargé d'assurer le suivi de toutes les demandes. Il vérifie d'abord si toutes les exigences du Ministère sont rencontrées; ces exigences sont exposées au chapitre 5 de la présente directive (NORMES ET EXIGENCES). Au besoin, il communique avec le requérant, pour obtenir une précision ou une information additionnelle.

4.2.3 L'analyse du dossier

Après s'être assuré que la demande d'achat contient tous les renseignements nécessaires, l'analyste procède à son traitement. La première démarche consiste à vérifier s'il existe un dossier sur le cas et à en ouvrir un le cas échéant. Par la suite, les expertises suivantes sont exigées;

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

4.2.3.1 Appartenance au domaine hydrique public

Il faut d'abord déterminer si la parcelle demandée fait partie du domaine hydrique public. Le principal élément permettant de déterminer cette appartenance au domaine public est la navigabilité du lac ou du cours d'eau. La navigabilité est décidée par les tribunaux uniquement; cependant, à partir des différents faits qui ont guidé la Cour dans les jugements rendus, la Direction du domaine hydrique public a dressé une liste des lacs et cours d'eau ou sections de cours d'eau qu'elle estime navigables. L'État serait propriétaire du lit de ces lacs et cours d'eau partout où il n'y a pas eu une concession expresse par l'administration publique. Il s'agit donc de vérifier dans chaque cas si une telle concession a eu lieu.

La tâche se complique lorsqu'il s'agit d'un lac ou d'un cours d'eau non navigable. Le lit (jusqu'en son centre) est de propriété privée pour toute portion située en front d'un terrain riverain concédé avant le premier juin 1884 (établissement de la réserve des trois chaînes). Cependant lorsque le terrain riverain a été concédé après cette date, le lac ou le cours d'eau est devenu propriété publique. Il faut toutefois vérifier s'il n'y a pas eu de concession expresse par l'administration publique, auquel cas le littoral serait du domaine privé.

Le premier élément d'analyse consiste donc à vérifier le titre de propriété du lit du lac ou du cours d'eau à l'endroit de la demande.

4.2.3.2 Concession de droits d'utilisation

En plus de considérer si une portion de domaine hydrique public n'a pas été expressément concédée, puisque nous sommes en droit immobilier, il faut également vérifier s'il n'y a pas eu d'autres droits de consentis (location, servitude, transfert de régie et d'administration, mise en réserve pour un Ministère, mise à la disposition d'Hydro-Québec, etc...). Ces renseignements sont consignés aux archives du Ministère dans les dossiers de gestion du domaine hydrique public. On les retrace grâce au numéro de lot du terrain riverain concerné.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

Le formulaire produit en annexe I à la présente directive est utilisé pour consigner le résultat de ces deux recherches. Lorsque l'analyste reçoit la confirmation de l'appartenance au domaine hydrique public et un état des droits consentis, il informe la direction régionale de la demande d'achat. A cette fin, il lui fait parvenir le formulaire produit en annexe II à la présente directive.

4.2.3.3 Localisation de la limite de propriété

Dans un dossier de vente d'une parcelle du domaine hydrique public, il est important de connaître la démarcation entre le domaine public et le domaine privé. La gestion du domaine hydrique public a intérêt à ce que cette limite soit déterminée le plus exactement possible. Normalement, cette dernière se situe à l'endroit où l'on retrouve la ligne originale des hautes eaux.

S'il n'y a pas de remplissage, le domaine hydrique public se termine à l'endroit atteint chaque année par l'eau, sur la rive naturelle, lors des plus hautes eaux, sans débordement. Différents indices, tel le type de végétation, permettent à nos spécialistes de localiser cette ligne. Une caractéristique importante de cette limite est qu'elle se déplace au gré de l'alluvion (augmentation du terrain riverain par dépôt sur la rive des matières transportées par l'eau) ou de l'érosion (diminution du terrain riverain). La limite de propriété du terrain riverain se déplace suivant cette ligne des hautes eaux. Par ailleurs, dans les eaux à marée, cette ligne correspond au niveau de la plus haute marée printanière.

Lorsqu'un remplissage a été réalisé sur la rive, la ligne des hautes eaux cesse de se déplacer. Il faut alors établir où elle était située avant les travaux. Il est en effet impossible pour un riverain d'acquérir du domaine hydrique public par prescription. En conséquence, peu importe depuis quand date le remplissage, la propriété de la Couronne ne peut en être affectée.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

La Direction du domaine hydrique regroupe l'expertise en matière de délimitation du domaine hydrique public. Lors d'une visite des lieux, on effectue le relevé de la ligne des hautes eaux. Par la suite, ce relevé est illustré graphiquement pour représenter la situation des lieux.

4.2.3.4 Autres vérifications

La visite des lieux effectuée par le personnel de la Direction du domaine hydrique ne vise pas seulement à déterminer la limite entre le terrain privé et le domaine hydrique public, mais aussi à inspecter le remblayage et ses environs afin de déterminer si les exigences du Ministère pour acquiescer à une demande d'achat sont respectées. Celles-ci sont explicitées plus loin, au chapitre 5 (NORMES ET EXIGENCES). L'employé vérifiera la stabilité des ouvrages, constatera si le remblayage nuit au régime des eaux ou encore si les matériaux le composant semblent suspects au point de nécessiter une étude de caractérisation. Dans certains cas, l'inspection permet également de déterminer s'il est opportun, compte tenu du contexte, d'exiger du requérant qu'il procède à certains travaux correcteurs aux plans hydraulique et écologique.

4.2.4 Présentation du décret

Lorsque la demande est jugée conforme, la Direction du domaine hydrique prépare un projet de décret qui autorisera le Ministre à procéder à la vente aux conditions exprimées par le Gouvernement.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC PRÉSENTATION DES PROJETS

A la demande du ministère du Conseil exécutif, les projets de vente sont présentés en bloc au Conseil exécutif deux (2) à trois (3) fois par année. Rien n'empêche cependant, dans un contexte particulier qu'un projet de décret puisse être présenté seul lorsque l'urgence de la cession le requiert.

4.2.5 Réalisation de la vente

Lorsque le Gouvernement a autorisé le Ministre à effectuer une vente, celui-ci doit produire les documents l'officialisant. Il peut s'agir de lettres patentes par lesquelles l'administration déclare avoir concédé à tel requérant une portion du domaine hydrique public. Mais, si la vente est assortie de conditions, on doit alors procéder par contrat notarié signé par le riverain et le Ministre. Ce contrat est généralement aux frais de l'acheteur.

Le prix de vente est fonction de la superficie du terrain vendu et de la valeur marchande du terrain riverain. Un arpenteur-géomètre procède, aux frais du requérant, à l'arpentage et à la cadastration du lot cédé; cette opération permet alors de connaître précisément la superficie du lot cédé. Pour ce qui est du tarif de vente à appliquer à chaque mètre carré de cette superficie, on l'obtient à partir de l'évaluation municipale du terrain riverain à la date où le requérant aura fourni au Ministère toutes les informations demandées. Le taux d'évaluation municipale est toutefois ajusté à l'aide du facteur comparatif utilisé pour uniformiser entre elles les différentes évaluations municipales. En sus du prix de vente, un montant pourra être exigé pour compenser certains coûts administratifs exceptionnels de traitement du dossier. Par exemple, pour une cession par lettres patentes, un chèque doit être prévu, séparément, pour acquitter les frais d'enregistrement au ministère de la Justice.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
PRÉSENTATION DES PROJETS

Avant de compléter une transaction par lettres patentes ou par contrat notarié, le responsable du dossier s'est assuré que toutes les conditions préalables ont été satisfaites par l'acheteur. Seuls le ministre et le sous-ministre sont autorisés à signer un contrat de vente du domaine hydrique public, ou à recommander la délivrance de lettres patentes.

Enfin, lorsqu'une vente est complétée, le responsable du dossier doit en aviser le ministère de l'Energie et des Ressources, les autorités municipales locales et régionales ainsi que la Direction régionale de notre ministère.

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

Directive no 030 Entrée en vigueur 2 décembre 1991
--

5- NORMES ET
EXIGENCES

DIRECTIVES

5- NORMES ET EXIGENCES

5.1 DATE DE RÉALISATION DU REMBLAYAGE

Pour que la demande de cession d'un riverain puisse être considérée, celui-ci devra démontrer que le remblayage a été réalisé avant la date d'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté dans laquelle il se trouve, s'il n'a pas été préalablement autorisé par le MENVIQ. A partir de cette date toutes les réglementations municipales devraient interdire explicitement le remblayage dans le lit des lacs et cours d'eau.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
NORMES ET EXIGENCES

5.2 CONFORMITÉ A LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

Le riverain devra démontrer qu'au moment de la réalisation du remblayage cette activité ne contrevenait pas aux réglementations municipales.

Une attestation municipale à cet effet est une preuve suffisante en soi.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC NORMES ET EXIGENCES

5.3 LE RÉGIME HYDRAULIQUE

Le remblayage ne doit pas nuire à l'écoulement des eaux. Il faut en effet éviter qu'un ouvrage ne cause des problèmes ailleurs dans le cours d'eau. Au besoin, pour corriger tels problèmes, il faudra exiger des modifications aux aménagements existants. Les corrections nécessaires devront généralement avoir été effectuées par le riverain avant qu'il ne puisse obtenir ses titres de propriété sur le terrain remblayé. Dans certains cas exceptionnels toutefois, on pourra transférer cette propriété au riverain avant même que les travaux exigés n'aient été complétés. Il faudra alors prévoir, aux conditions de l'acte de vente, les travaux que le riverain aura à faire et l'échéancier de leur réalisation.

Il est important également de rappeler à l'acquéreur que les travaux ne devront être entrepris qu'après qu'il aura obtenu toutes les autorisations requises en vertu des lois et règlements en vigueur.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC NORMES ET EXIGENCES

5.4 LA COMPOSITION DU REMBLAYAGE

La nature des matériaux constituant un remblayage doit faire l'objet d'une attention particulière. Le riverain qui désire que le Gouvernement lui cède la propriété du terrain où un remblayage a été effectué devra démontrer, lorsqu'on l'exigera, que les matériaux qui le constituent sont sains et inertes. Il importe en effet de corriger les problèmes de contamination des cours d'eau qui pourraient être attribuables à la nature des matériaux utilisés.

Lorsqu'un remblayage est composé de déchets solides, liquides ou dangereux, le projet de vente doit être écarté tant que l'autorité compétente du Ministère n'a pas statué sur l'opportunité de sa démolition ou sur les moyens à mettre en oeuvre pour sa décontamination. Aucune vente ne sera consentie sans l'accord de cette autorité compétente. Le cas échéant, les conditions de mitigation seront ajoutées aux conditions de la vente.

Lors de la visite des lieux, l'employé du Ministère devra s'enquérir de la composition du remblayage. En cas de doute sur celle-ci, l'analyste exigera du requérant qu'il fasse effectuer à ses frais une étude de caractérisation du site. Une telle étude permettra de s'assurer que le remblayage ne constitue pas une importante source de contamination du lac ou du cours d'eau.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
NORMES ET EXIGENCES

5.5 STABILITÉ DU REMBLAYAGE

Les ventes ne seront consenties que dans la mesure où l'ouvrage résultant du remblayage peut être assimilé à la terre ferme et ne risque pas, suite à un manque d'entretien, d'être repris par le cours d'eau. Il ne pourrait y avoir de vente, par exemple, pour les jetées aménagées afin de protéger une marina.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC
NORMES ET EXIGENCES

5.6 LES ENVIRONS DU REMBLAYAGE

Le remblayage devra s'intégrer dans une ligne de rivage plutôt continue et ordonnée, sans excès marqué en rapport avec les terrains avoisinants.

Au besoin, on verra à obtenir du riverain qu'il modifie l'état des lieux pour faire en sorte que le remblayage n'empiète pas exagérément dans l'eau, ni ne soit une cause de pollution à l'égard des terrains avoisinants en raison de la stagnation des eaux.

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

6- AUTRES ÉLÉMENTS
A CONSIDERER

Directive no 030 Entrée en vigueur 2 décembre 1991
--

DIRECTIVES

6- AUTRES ÉLÉMENTS A CONSIDÉRER

6.1 L'ARPENTAGE ET LA CADASTRATION

Le riverain doit recourir aux services d'un arpenteur-géomètre pour faire effectuer, à ses frais, l'arpentage et la cadastration du terrain. Comme il s'agit de terres du domaine public, conformément à l'article 17 de la Loi sur les terres du domaine public, l'arpenteur-géomètre devra procéder selon les instructions particulières d'arpentage émises par le Service de l'arpentage du ministère de l'Énergie et des Ressources.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC AUTRES ÉLÉMENTS A CONSIDERER

6.2 LES DROITS RIVERAINS

La vente de l'empiétement sur le domaine hydrique public ne pourra être consentie qu'au propriétaire du terrain riverain ou à quelqu'un qui a obtenu son consentement écrit. La portion cédée sera celle qui se trouve située vis-à-vis de la propriété riveraine, sans débordement vers les propriétés riveraines adjacentes. La limite latérale maximale du terrain cédé sera donc définie comme étant une droite, perpendiculaire à l'allure moyenne du cours d'eau, ayant son origine à la limite latérale du terrain riverain. Toute autre limite devra avoir fait l'objet d'une entente entre les voisins.

LA VENTE DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC AUTRES ÉLÉMENTS A CONSIDERER

6.3 GAINS ENVIRONNEMENTAUX

La vente du domaine hydrique public peut être l'occasion d'obtenir des gains environnementaux. L'analyste a toute latitude pour identifier et exiger les mesures correctives appropriées. Normalement, il devrait s'assurer que les premiers 10 ou 15 mètres à partir de l'eau soient renaturalisés. Cette zone est essentielle à la productivité d'un lac ou d'un cours d'eau et tous les efforts doivent être faits pour en améliorer la valeur écologique.

Dans bien des cas, un remblayage est protégé par un mur de soutènement. Ce mur n'est pas toujours nécessaire et pourrait être adéquatement remplacé par le recours à des techniques plus naturelles. Au besoin, l'analyste consultera d'autres directions du MENVIQ, le personnel ou les autorités de la municipalité ou encore d'autres ministères, comme le celui du Loisir, de la Chasse et de la Pêche afin d'obtenir un avis sur les mesures correctrices qui pourraient être imposées à l'acquéreur.

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

7- CONTROLE

Directive no 030 Entrée en vigueur 2 décembre 1991
--

DIRECTIVES

7- CONTROLE

Dans toute la mesure du possible toutes les exigences de la vente devront être satisfaites avant sa conclusion.

Il peut arriver exceptionnellement, en raison par exemple de l'urgence d'effectuer une transaction ou encore en raison de l'ampleur des corrections à réaliser, qu'une vente soit effectuée sans que toutes les exigences ne soient satisfaites. Dans ce cas, des conditions sont prévues à l'acte de vente et il faut alors nous assurer du respect de ces conditions et prendre les mesures appropriées à cet effet.

LA VENTE DU DOMAINE
HYDRIQUE PUBLIC

Directive no 030
Entrée en vigueur
2 décembre 1991

8- RÉGLEMENTATION
ET LÉGISLATION
APPLICABLES

DIRECTIVES

8- RÉGLEMENTATION ET LÉGISLATION APPLICABLES

C'est en 1840 qu'une loi a confié au gouvernement de la Province du Canada le bénéfice des biens de la Couronne. Depuis, les revenus tirés de la gestion des terres du domaine public servent à financer les dépenses publiques. Aujourd'hui, le gouvernement du Québec (le Conseil des ministres) agit comme propriétaire à l'égard des terres publiques, comme l'était le roi avant 1840. Les seules exceptions sont celles qu'a prévues, par loi, l'Assemblée nationale. La concession de droits sur le domaine hydrique public relève donc directement du Gouvernement sauf s'il en est autrement prévu par une loi. On parle alors de prérogative royale pour désigner ces pouvoirs que détient toujours le roi, tel celui de sanctionner les lois.

Une des lois qui traitent du domaine hydrique public est la Loi sur les terres du domaine public (L.R.Q., c.T-8.1). Elle prescrit des règles applicables à toute terre de la Couronne, incluant donc le domaine hydrique public. Dans cette loi on traite des droits d'utilisation des terres publiques ainsi que des recours de l'administration en cas de non respect de la loi. Pour ce qui est de la concession de droits d'utilisation, c'est la Loi sur le régime des eaux qui en traite plus spécifiquement. L'article 2 de cette loi permet au Gouvernement, par règlement, d'autoriser le ministre de l'Environnement à consentir, à certaines conditions la vente, la location, l'occupation et la délimitation du domaine hydrique public. Le Règlement sur le domaine hydrique public adopté par le décret 9-89 du 11 janvier 1989 met cet article en application. Par contre dans les cas non prévus au règlement, c'est toujours le Gouvernement qui autorise expressément la concession de ces droits, cas par cas.

La présente directive a trait aux cas de ventes qui ne sont pas prévus au Règlement.

Ce contexte juridique est celui qui régit la concession de droits sur le domaine hydrique public, telle la vente. Plusieurs lois contiennent des dispositions relatives à la gestion elle-même du domaine hydrique public, plus

la gestion elle-même du domaine hydrique public, plus particulièrement la Loi sur les terres du domaine public. Par ailleurs, la Loi sur la qualité de l'environnement contient elle aussi des dispositions dont on doit tenir compte, il s'agit essentiellement des articles 20 et 22. Au paragraphe 5.3 de la présente directive (Le régime hydraulique), il a été plus longuement discuté des exigences de l'article 22. Nous y référons le lecteur.

ANNEXE I

DROIT ABRÉGÉ DE PROPRIÉTÉ

A: DOSSIER:

DE: Régis Moreau, droits du Québec

OBJET:

LAC OU COURS D'EAU:

LOCALISATION: _____

Lot(s): _____

Rang(s): _____

Cadastre: _____

Primitif: _____

Comté et carte: _____

Municipalité
administrative: _____

CARACTERE DE NAVIGABILITÉ: (N = navigable nn = non-navigable)

TENURE DU (DES) LOT(S): (nom seigneurie ou date de vente)

DROITS CONSENTIS: concessions: L.P., transferts, baux, permis, etc:

DROITS DE PROPRIÉTÉ: (privé ou public)

domaine privé

propriété des riverains

domaine public

hautes eaux naturelles, hautes marées

basses eaux, basses marées

Fait par: _____

Date: _____

- Service du contrôle des rives
et du littoral

AVIS DE DEMANDE D'ACHAT
DE DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC

A : Directeur régional

DE : (NOM)
 Service du contrôle des rives et du littoral
 Direction du domaine hydrique

DOSSIER : (no.)

REQUÉRANT : (nom)
 (adresse)

 nom du cadastre:
 # de lot:

La Direction du domaine hydrique public vous avise qu'elle procède actuellement à l'analyse d'une demande d'achat de la parcelle de domaine hydrique public située en front du terrain riverain mentionné plus haut.

La Direction du domaine hydrique souhaite que vous lui fassiez parvenir d'ici un mois vos commentaires et recommandations au sujet de cette vente.

Pour plus d'information, vous pouvez communiquer avec le responsable du dossier au numéro et à l'adresse suivante :

Nom du responsable:

Tél.: (418)

Adresse : Ministère de l'Environnement
 Service du contrôle des rives et du littoral
 2360, Chemin Ste-Foy, 2ième étage
 Boite 16
 Sainte-Foy (Québec)
 G1V 4H2

Chef de Service