

PAR COURRIEL

Le 26 septembre 2024

DEMANDEUR

N/Réf. : 202409-23

**Objet : Demande d'accès à l'information**

Madame,

Nous donnons suite à votre demande d'accès à l'information reçue le 12 septembre 2024.

La recherche a permis de repérer des documents concernant votre demande qui vous sont accessibles. Vous les trouverez ci-joints.

Nous vous indiquons que vous pouvez demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. Vous trouverez ci-joint une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La responsable de l'accès à l'information,

*Original signé par*

Matilde Thérroux-Lemay

p. j. : 2

## Agrandissement d'un terrain privé ou sous bail - Gestion des empiétements sur le territoire public

Catégorie : Directive opérationnelle

Date de saisie : 4 mai 2024

Date d'approbation : 29 mai 2024

### État de la situation

Dans le contexte de ses activités de mise en valeur du territoire public, le ministère des Ressources naturelles et des Forêts (MRNF) reçoit des demandes d'achat ou de location provenant de particuliers ou d'entreprises visant l'agrandissement de terrains privés ou sous bail. À l'occasion, il arrive que les demandes visent à régulariser un empiétement sur les terres du domaine de l'État subit par le propriétaire privé ou le locataire adjacent. Les situations d'empiétement peuvent se présenter aussi à la suite de dénonciation ou d'inspection de conformité de droits fonciers et d'intégrité des terres publiques.

### Le lotissement

Depuis 1982, les orientations gouvernementales en matière de lotissement consistent à définir les dimensions minimales d'un emplacement selon trois catégories : les emplacements desservis par égout et aqueduc, les emplacements partiellement desservis (égout ou aqueduc) et les emplacements non desservis. Ces orientations, qui se traduisent en normes de lotissement, sont intégrées dans la réglementation d'urbanisme des municipalités.

Antérieurement à l'adoption des orientations susmentionnées, dans plusieurs régions, la pratique du MRNF visait à octroyer des emplacements de superficies variables. Ces derniers pouvaient être arpentés et les superficies étaient majoritairement inférieures à 4 000 mètres carrés. Parmi ces emplacements, certains ont été privatisés alors que d'autres ont été maintenus dans le domaine de l'État. Aujourd'hui, ces lots dérogatoires bénéficient généralement d'un droit acquis à l'égard de la réglementation de lotissement. D'ailleurs, le règlement de lotissement d'une municipalité peut définir les conditions permettant l'agrandissement ou la modification des limites des lots dérogatoires sans que ceux-ci perdent leurs droits acquis.

Depuis l'adoption des orientations gouvernementales en matière de lotissement, le MRNF octroie, en milieu riverain non desservi par égout et aqueduc, des droits fonciers relatifs à des emplacements d'une superficie de 4 000 mètres carrés (50 m x 80 m). Ces emplacements sont destinés à des usages de type résidentiel ou récréatif (chalet de villégiature).

Dans le cas des emplacements partiellement desservis ou desservis, le MRNF peut octroyer des droits fonciers relatifs à des emplacements dont la superficie est inférieure à 4 000 mètres carrés conformément aux règlements municipaux de lotissement, sauf pour des emplacements de villégiature privée (voir Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine de l'État).

### Le pouvoir légal et réglementaire de la ministre

En vertu des articles 34 et 47 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (LTDE) (RLRQ, chapitre T8.1) la ministre peut vendre ou louer les terres sous son autorité aux conditions et au prix qu'elle détermine conformément au règlement adopté à cette fin par le gouvernement.

De plus, l'article 54 de la LTDE prévoit que nul ne peut ériger ou maintenir un bâtiment, une installation ou un ouvrage sur une terre sans une autorisation du ministre ayant l'autorité sur cette terre. Cette autorisation n'est pas requise dans l'exercice d'un droit, l'accomplissement d'un devoir imposé par une loi ou dans la mesure prévue par le gouvernement par voie réglementaire.

### Le Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine de l'État

Les terres du domaine public ont toujours été et demeurent imprescriptibles en vertu de l'article 916 du Code civil du Québec, ce qui veut dire que nul ne peut s'approprier une terre publique par occupation.

En 1989, le décret 233-89 concernant le Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine public « Le Règlement sur la régularisation » a été adopté en vertu des dispositions de la Loi sur les terres du domaine public. Il permet de déterminer les conditions, les prix et les autres frais applicables aux ventes des terres du domaine public aux occupants sans droits.

Pour se prévaloir de la régularisation, l'« Occupant » doit déposer une demande écrite et des éléments qui permettent de prouver la durée de l'occupation, soit la période comprise entre la date la plus éloignée d'occupation continue par l'occupant ou ses auteurs et le 24 juillet 1985. En plus, il doit faire la démonstration que l'occupation prétendue s'est exercée de façon continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

Pour un bâtiment principal uniquement, selon l'article 9 de ce règlement, le ministre peut régulariser une occupation sans titre lorsque le terrain est occupé à des fins de résidence principale ou secondaire dans la mesure où l'occupation était présente avant le 24 juillet 1985 et que l'occupation de la terre a été continue, ininterrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

## **Agrandissement d'un terrain privé ou sous bail - Gestion des empiétements sur le territoire public**

1 – Le moyen de preuve est constitué principalement d'une copie du compte de taxes mentionnant la présence d'une résidence au 24 juillet 1985 ou d'une copie du permis de construction délivré par la Municipalité ;

2 – La superficie qui peut être vendue est celle occupée, sans excéder un maximum d'un demi-hectare (5000 mètres carrés).

Pour les résidences secondaires, la terre doit être située à l'intérieur des limites d'une municipalité locale éliminant ainsi un grand nombre d'occupations illégales, soit les plus nombreuses, qui sont exercées à des fins de villégiature à l'extérieur du territoire des municipalités.

### **Les Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente d'une terre du domaine de l'État**

Depuis 2016, le MRNF applique les Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins personnelles ou à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles « Les Lignes directrices ». Elles s'inscrivent en continuité avec l'orientation générale du ministère qui privilégie la location plutôt que la vente. Cette orientation s'appuie sur trois grands principes : préserver et mettre en valeur le patrimoine foncier en tant que bien commun ; éviter le morcellement du territoire public et assurer un traitement équitable et transparent des demandes d'achat. Ces Lignes directrices ont permis de mieux encadrer l'exercice du large pouvoir discrétionnaire dont jouit la ministre dans un objectif d'uniformité, de prévisibilité et d'équité. Elles ont par ailleurs établi les critères d'admissibilité pour une demande d'achat visant l'agrandissement d'une propriété privée.

Par ailleurs, le pouvoir discrétionnaire de la ministre lui permet notamment de tenir compte des particularités régionales et de l'intérêt public, tout en s'assurant de restreindre la privatisation aux zones urbaines et périurbaines.

### **Orientation générale**

La Direction générale du territoire public (DGTP) adopte la directive suivante relative aux demandes d'agrandissements de terrain privé ou sous bail, sous réserve que la demande fasse l'objet d'une analyse basée notamment sur le respect des lois et règlements en vigueur et la présence ou l'absence de contraintes, de potentiels ou de droits sur le terrain visé.

### **Principes généraux**

- La superficie maximale d'un terrain à des fins résidentielles ou de villégiature privée, à la suite d'une demande d'agrandissement, ne doit pas excéder 4 000 mètres carrés ou la norme de lotissement en vigueur ;
- Le MRNF rejette toute demande d'agrandissement pour des utilisations extensives (ex. : entreposage, aménagement paysager, coupe de bois, conservation à l'état naturel, abri à bois, etc.).

## **Règle relative à la vente**

### **Fins personnelles**

#### Normes environnementales ou équipement sanitaire

Les demandes d'agrandissement sont uniquement admissibles lorsque l'emplacement sollicité permet au propriétaire privé adjacent de se conformer à un règlement municipal relatif aux normes environnementales visant l'ajout ou l'amélioration d'un équipement sanitaire. En plus, l'emplacement sollicité doit respecter les critères suivants :

- La parcelle est contiguë à la propriété du demandeur (par exemple, non séparée par un cours d'eau, un chemin ou une parcelle de terre privée ou publique).
- La parcelle correspond à la superficie minimale requise permettant l'ajout ou l'amélioration d'un équipement sanitaire, conformément à la réglementation en vigueur.
- La parcelle de terre visée n'est pas située dans une zone réservée à des fins d'accès public ou une zone de conservation.
- La vente de la parcelle n'a pas pour effet d'empêcher l'accès aux terres du domaine de l'État ou à un cours d'eau, ni d'enclaver une terre adjacente.

Lors du dépôt de la demande pour l'achat, une preuve, telle qu'un test de sol à des fins de construction d'une installation septique, peut être exigée afin de vérifier que le terrain détenu par le propriétaire est insuffisant pour se conformer aux normes environnementales.

## Agrandissement d'un terrain privé ou sous bail - Gestion des empiétements sur le territoire public

### Parcelle ne pouvant être autrement mise en valeur

Les demandes d'agrandissement sont uniquement admissibles lorsqu'il s'agit d'une terre publique enclavée ou résiduelle adjacente à son terrain dans la mesure où celle-ci ne peut pas être autrement mise en valeur. En plus, l'emplacement sollicité doit respecter tous les critères suivants :

- La parcelle n'a pas ou très peu de valeur économique (p. ex. à des fins d'exploitation forestière ou agricole) et elle est peu propice à une utilisation à des fins de conservation ou récréatives (p. ex. pour la création d'un parc municipal).
- La parcelle est contiguë à la propriété du demandeur (p. ex., non séparée par un cours d'eau, un chemin ou une parcelle de terre privée ou publique).
- La parcelle de terre visée n'est pas située dans une zone réservée à des fins d'accès public ou une zone de conservation.
- La vente de la parcelle n'a pas pour effet d'empêcher l'accès aux terres du domaine de l'État ou à un cours d'eau.
- L'assemblage du terrain privé et de la parcelle adjacente ne permet pas la subdivision en deux lots distincts au regard de la réglementation municipale en matière de lotissement.

### **Fins commerciales et industrielles**

Appliquer les lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente d'une terre du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles ou autres que personnelles.

Dans le cas d'un refus, la demande pourra être analysée en vue de la délivrance d'un bail.

### **Règles relatives à la location (agrandissement d'un bail)**

1 – Emplacement loué utilisé à des fins de villégiature privée ou de résidence principale dont la superficie est inférieure aux normes de lotissement municipales en vigueur :

Permettre l'agrandissement d'un emplacement dans les cas suivants :

- Solutionner une situation dérogatoire à une réglementation municipale ou provinciale (ex. : lotissement, installation sanitaire, etc.) ;
- Agrandissement d'un bâtiment principal ou construction d'un bâtiment secondaire (ex. : garage et remise).

2 – Emplacement loué utilisé à des fins de villégiature privée ou de résidence principale dont la superficie est conforme aux normes de lotissement municipales en vigueur :

Permettre l'agrandissement d'un emplacement dans le cas suivant :

- Pour les emplacements dont la configuration présente des contraintes physiques pour la construction du bâtiment principal ou des installations sanitaires.

Un emplacement dont les dimensions et la superficie sont conformes aux normes de lotissement devrait permettre au demandeur d'installer sur son terrain tous les bâtiments complémentaires à l'usage principal (résidence).

3 – Emplacement loué à des fins autres que villégiature privée ou résidentielle (ex. : industrielles, commerciales, communautaires, agricoles, municipales, etc.) :

Appliquer la procédure pour l'analyse d'une demande d'utilisation du territoire public.

### **Particularités relatives aux demandes visant la régularisation d'empiétement**

En matière de gestion foncière, le MRNF refuse d'accorder un privilège à une personne qui occupe ou utilise illégalement une terre du domaine de l'État, et ce, indépendamment de la nature ou de la valeur de la construction empiétant sur les terres du domaine de l'État. Ainsi, la présence d'une construction ne doit pas être prise en compte dans l'analyse d'une demande d'agrandissement.

## **Agrandissement d'un terrain privé ou sous bail - Gestion des empiétements sur le territoire public**

Néanmoins, le MRNF pourrait procéder à l'émission d'un droit foncier dans la mesure où la demande rencontre l'un des cas susmentionnés, et que le bâtiment ou l'installation a été construit conformément à la réglementation en vigueur, notamment par l'obtention d'un permis de construction délivré par l'instance municipale compétente. À défaut, le MRNF refuse toute demande visant la régularisation d'une construction non conforme ou construite illégalement et exige sa démolition ou son déplacement sur le terrain du demandeur.

### **Empiètement d'une résidence principale ou secondaire**

Pour une résidence principale ou secondaire, le MRNF accepte de régulariser l'empiètement, y compris les marges de recul pour rendre conforme à la réglementation d'urbanisme, uniquement lorsque le demandeur a :

- Obtenu tous les permis requis auprès de l'instance municipale, et ce, avant le début de la construction (ex. : permis de construction, installation septique, prélèvement d'eau, etc.) ;
- Un plan d'implantation a été réalisé par un arpenteur-géomètre, et ce, avant le début des travaux.

### **Cas d'exception – Mise en place d'un comité**

La mise en place d'un comité, à la demande expresse du directeur régional ou de la directrice générale, est un élément de dernier recours lorsqu'une demande d'agrandissement (achat ou location) ne répond pas aux critères d'admissibilité de la présente directive.

#### Formation du comité

Le comité est constitué d'un représentant :

- de la direction régionale concernée ;
- de la Direction de l'émission des droits fonciers,
- de la Direction de l'expertise et des transferts ;
- du coordonnateur du pôle environnemental, au besoin.

#### Mandat

Formuler une recommandation au directeur régional (location) ou à la directrice générale (vente). Dans sa recommandation, le comité devra :

- tenir compte du contexte régional et de la demande ;
- tenir compte de l'équité provinciale dans le traitement des demandes ;
- s'il y a lieu, tenir compte des enjeux environnementaux.

La demande formulée au comité doit minimalement contenir les pièces suivantes :

- Tous permis de construction délivrés par la Municipalité, incluant le plan d'implantation ;
- Un certificat de localisation ou tout plan réalisé par un arpenteur-géomètre montrant l'empiètement ;
- Des photos du bâtiment empiétant ou le rapport d'inspection du MRNF ;
- Le résultat de l'analyse territoriale et des consultations.

### **Gestionnaire de l'élément ou de la donnée**

DEDF

### **Référence légale ou réglementaire, orientation ou directive**

Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1)

Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7)

Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1, r. 7)

Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles

Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins commerciales, industrielles ou autres que personnelles

**Agrandissement d'un terrain privé ou sous bail - Gestion des empiétements sur le territoire public**

Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine de l'État

Guide des notaires effectuant une aliénation de droits immobiliers du domaine de l'État

**Direction-ressource**

Direction de l'émission des droits fonciers

TABLEAU SYNTHÈSE DES NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT VÉHICULÉES EN REGARD DES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Localisation et types de service d'aqueduc et d'égout	Superficie (m <sup>2</sup> )	Largeur sur la ligne avant (m)	Profondeur <sup>(1)</sup> (m)	Distance entre tout type de voie de circulation (emprise) et un plan d'eau <sup>(1)</sup> (m)
<b>Lot situé à l'extérieur du corridor riverain</b>				
▪ Sans aqueduc et sans égout	3 000 (2 800)	50 (45)	---	---
▪ Sans aqueduc et sans égout en zone agricole permanente <sup>(2)</sup>	3 000 (2 500)	50 (45)	---	---
▪ Avec aqueduc <sup>(3)</sup>	1 500 (1 400)	25 (22,5)	---	---
▪ Avec égout <small>Erreur ! Source du renvoi introuvable.</small> <sup>(4)</sup>	1 500 (1 000)	25 (20)	---	---
▪ Avec aqueduc et égout	---	---	---	---
• Dans un projet intégré <sup>(5)</sup>	À déterminer	À déterminer	À déterminer	À déterminer
<b>Lot situé à l'intérieur du corridor riverain</b>				
▪ Lot adjacent sans aqueduc et sans égout	4 000 (3 700)	50 (45)	75 (60) <sup>(6) (9)</sup>	75 (60) <sup>(7)</sup>
▪ Lot adjacent parallèle sans aqueduc et sans égout	4 000 (3 700)	45 <sup>(8)</sup>	---	---
▪ Lot non adjacent sans aqueduc et sans égout	4 000 (3 700)	50 (45)	---	---
▪ Lot adjacent avec aqueduc ou égout	2 000 (1 875)	30	75 (60) <sup>(6) (9)</sup>	75 (60) <sup>(7)</sup>
▪ Lot adjacent parallèle avec aqueduc ou égout	2 000 (1 875)	45 <sup>(8)</sup>	---	---
▪ Lot non adjacent avec aqueduc ou égout	2 000 (1 875)	25	---	---
▪ Lot adjacent avec aqueduc et égout	---	---	45 <sup>(6) (9)</sup>	45 <sup>(7)</sup>

▪ Lot adjacent parallèle avec aqueduc et égout	---	45 <sup>(8)</sup>	---	---
▪ Lot non adjacent avec aqueduc et égout	---	---	---	---
▪ Dans un projet intégré le long d'un cours d'eau seulement <sup>(5)</sup>	À déterminer	selon le tableau	selon le tableau	selon le tableau
<b>Lot, peu importe sa localisation</b>				
▪ Avec un plan d'encadrement Erreur ! Source du renvoi introuvable.	À déterminer	À déterminer	À déterminer	À déterminer

Explicatifs et références pour le tableau des normes minimales de lotissement :

- Les données entre parenthèses spécifient les assouplissements permis. Pour certains assouplissements, il faut comprendre qu'à l'origine, les normes minimales s'exprimaient en mesures anglaises. Le passage au système métrique s'est fait en les réajustant à la hausse. Ainsi, le premier assouplissement apporté aux normes a consisté à réajuster la conversion.
- Le corridor riverain est une bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau. Ce corridor s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux, sa largeur se mesure horizontalement. Elle est de 300 mètres en bordure des lacs et de 100 mètres en bordure des cours d'eau à débit régulier. Les normes de corridor riverain s'appliquent au lot compris, en tout ou en partie dans ce corridor.
- Pour tous les cours d'eau ayant un bassin versant de moins de 20 km<sup>2</sup>, il est possible d'appliquer les normes de corridor riverain qu'aux seuls lots adjacents ou adjacents parallèles au plan d'eau. Ce sont les normes applicables à l'extérieur du corridor riverain qui devraient être véhiculées pour les lots non adjacents. La Direction de l'expertise hydrique du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) possède l'information pour les bassins versants >10 km<sup>2</sup>. Pour l'application de cet assouplissement, la Municipalité régionale de comté (MRC) peut identifier tous les cours d'eau dont le bassin versant est >20 km<sup>2</sup> et préciser que la notion de corridor riverain s'y applique intégralement, alors qu'ailleurs, seuls les lots adjacents seraient visés.
- Il doit y avoir un seul bâtiment principal par lot, à l'exception des projets intégrés (voir note (6) ci-dessous).
- La MRC peut prescrire des exceptions à ces normes pour des cas particuliers, notamment pour l'implantation de services et de réseaux d'utilité publique, un lot d'angle, un lot ayant une ligne avant courbe, la copropriété en vertu du Code civil du Québec, une permission au lotissement en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, etc.

À moins qu'une MRC ou une municipalité ne le définisse autrement, dans le cas d'un lot en bordure d'une courbe, la largeur peut se mesurer à la marge de recul avant.

Notes :

- (1) Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile (emprise) et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.
- (2) La zone agricole permanente est la zone décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1). Les particularités associées à cette zone tiennent compte de la reconnaissance des droits acquis donnée à l'exploitant en ce qui a trait au morcellement de lot sur une superficie maximale d'un demi-hectare (5 000 m<sup>2</sup>).
- (3) Lorsqu'on réfère aux services d'aqueduc et d'égout, il s'agit d'infrastructures privées ou publiques érigées conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2). Un ouvrage d'assainissement mixte ou communautaire autorisé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement est assimilé à un réseau d'égout pour l'application des normes minimales de lotissement. La mise en commun, soit d'une installation septique, soit d'un puits d'alimentation individuel, ne constitue pas un réseau d'aqueduc ou d'égout.
- (4) L'objectif de salubrité publique est généralement atteint en fonction de la présence d'un réseau d'égout. Par contre, la MRC devrait prévoir une distance suffisante entre les puits pour s'assurer d'une quantité d'eau suffisante et pour éviter le surpompage des formations.
- (5) Un projet intégré ou ensemble résidentiel intégré se caractérise par un regroupement de bâtiments principaux sur un même terrain avec une utilisation commune de certains espaces. Si mal planifiés, les projets intégrés peuvent avoir des impacts négatifs sur le milieu tant au niveau de la salubrité publique que sur l'environnement. Les MRC devraient prévoir différentes mesures dans leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) afin de bien encadrer ce type de développement si elles souhaitent les permettre. En matière de lotissement, les projets intégrés peuvent être permis dans le corridor riverain d'un cours d'eau, mais non d'un lac étant donné la sensibilité accrue de ces milieux. Également, considérant qu'il peut y avoir plus d'un bâtiment principal par lot, la superficie minimale normalement applicable doit être augmentée en fonction du nombre supplémentaire de bâtiments principaux et des caractéristiques du milieu.
- (6) Dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construit au moment de l'entrée en vigueur de la réglementation sur les normes de lotissement, la profondeur minimale des lots pourra être réduite à 30 mètres ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières, dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée. En tout temps, la rive continue de s'appliquer. Dans le cas des lots desservis, la MRC doit s'assurer que les municipalités prévoient une superficie minimale suffisante dans leur règlement de lotissement afin que les occupants aient l'espace nécessaire pour l'exercice de leurs activités.

- (7) La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à vingt mètres si une telle voie de circulation constitue le parachèvement d'un réseau et qu'il n'est pas possible de l'éloigner, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait l'objet d'une construction.

La distance entre une route, un chemin, une rue ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à une profondeur imposée par une contrainte, jusqu'à vingt mètres, et ce, pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières (ex. la présence d'une voie ferrée, d'une falaise, etc.). L'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne peut faire l'objet d'une construction.

Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, mais qui ne le traversent pas ou ne conduisent pas à un débarcadère ou à un quai, la distance pourra être réduite jusqu'à vingt mètres, et ce, dans la mesure où l'espace compris entre la voie de circulation et le plan d'eau ne fait l'objet d'une construction.

- (8) Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant est de 45 mètres afin d'assurer la protection de la bande riveraine.
- (9) Dans le cas où la rive constitue un lot distinct du lot à développer adjacent, la profondeur cumulée des deux lots doit minimalement égaler la profondeur prescrite.
- (10) La démarche pour un plan d'encadrement est disponible à l'Annexe X. Un tel plan s'applique aux secteurs de développement résidentiel qui sont identifiés au SAD pour lesquels il n'est pas prévu une desserte par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou l'un des deux et qui sont sensibles à l'urbanisation. Ce plan nécessite la réalisation de certaines études et vise à assurer la salubrité publique des lieux, un approvisionnement en eau durable et sécuritaire ainsi qu'une protection de la qualité de l'eau des lacs, des cours d'eaux et des autres milieux récepteurs.

Des normes de lotissement différentes du présent cadre gouvernemental, adaptées aux caractéristiques et contraintes du milieu, pourraient ainsi être déterminées.

## Demande d'agrandissement d'un terrain sous bail

Fins personnelles (villégiature privée, résidentielle)

Fins autres que personnelles (commercial, industrielle, communautaire, agricole, utilité publique)

La superficie et les dimensions du terrain en location sont-elles inférieures aux normes de lotissement en vigueur ?

OUI

NON

Est-ce que la demande vise l'un des cas suivants ?

- a) Solutionner une situation dérogatoire à une réglementation municipale ou provinciale (ex. : lotissement, installation sanitaire);
- b) Agrandissement d'un bâtiment principal ou construction d'un bâtiment secondaire (ex. : garage et remise).

Existe-t-il des contraintes physiques empêchant la construction du bâtiment principal ou des installations sanitaires ?

OUI

NON

Poursuivre l'analyse territoriale et procéder aux consultations

Analyse positive

Offre de bail

Analyse négative

Existe-t-il une occupation (constructions, infrastructures, etc.) sur l'emplacement demandé ?

OUI

Convenir d'un délai de libération des lieux avec le client

Refuser la demande

NON

Attente

Appliquer les procédures d'éviction

Dossier fermé

Libération effectuée

Terrain non libéré

Poursuivre l'analyse territoriale et procéder aux consultations

Analyse positive

Offre de bail

Analyse négative

Existe-t-il une occupation (constructions, infrastructures, etc.) sur l'emplacement demandé ?

OUI

Convenir d'un délai de libération des lieux avec le client

Refuser la demande

NON

Attente

Appliquer les procédures d'éviction

Dossier fermé

Libération effectuée

Terrain non libéré

## Demande d'agrandissement d'un terrain privé

Est-ce que la demande est admissible à la vente ?

Appliquer les lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins personnelles ou commerciales

NON

Le terrain visé est-il occupé par une construction, une infrastructure ou autres ouvrages ?

OUI

L'occupation répond-elle aux conditions d'aliénation du Règlement sur les régularisation de certaines occupations de terres du domaine de l'État ?

NON

S'agit-il d'un bâtiment principale (résidence, chalet)?

OUI

Le client a-t-il obtenu tous les permis requis auprès de la municipalité avant les travaux et retenu les services d'un arpenteur-géomètre pour l'implantation ?

OUI

Poursuivre l'analyse territoriale et procéder aux consultations

Analyse positive

Offre de vente

Analyse négative

Convenir d'un délai de libération des lieux avec le client

Refuser la demande

Si y'a lieu

Attente

Libération effectuée

Dossier fermé

Terrain non libéré

Appliquer les procédures d'éviction

Non  
Fins autres que personnelles

Le client souhaite obtenir un bail ?

OUI

Poursuivre l'analyse territoriale et procéder aux consultations

Analyse positive

Offre de Bail

Analyse négative

NON

Non  
Fins personnelles

# Règles d'interprétation

Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins personnelles

**Ministère des Ressources naturelles et des Forêts**

**Automne 2023**

## Table des matières

INTRODUCTION .....	2
1 CONTEXTE GÉNÉRAL.....	4
1.1 Cadre légal .....	4
1.2 Délégation de gestion.....	4
1.3 Principes directeurs.....	5
1.3.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine foncier en tant que bien commun .....	5
1.3.2 Limiter le morcellement du territoire public .....	5
1.3.3 Assurer un traitement équitable et transparent des demandes d'achat.....	5
2 ORIENTATION .....	5
3 CHAMP D'APPLICATION.....	6
3.1 Exclusions d'application.....	6
4 TERRES NON ADMISSIBLES À LA VENTE .....	7
5 RÈGLES RÉGISSANT LES DEMANDES D'ACHAT DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT À DES FINS DE VILLÉGIATURE PRIVÉE, DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ET D'AUTRES FINS PERSONNELLES .....	8
5.1 Demande d'un locataire pour l'achat du terrain qu'il loue.....	9
5.2 Demande d'un propriétaire foncier pour l'achat d'une parcelle adjacente à son terrain pour se conformer à un règlement municipal relatif aux normes environnementales .....	10
6 RÈGLES RÉGISSANT LA VENTE DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT À L'INITIATIVE DU MINISTRE.....	11
6.1 Terres mises en disponibilité à l'initiative du ministre par appel d'offres .....	11
6.2 Terres mises en disponibilité à l'initiative du ministre par tirage au sort.....	11
7 PRISE EN COMPTE DES PRÉOCCUPATIONS AUTOCHTONES LORS DE L'APPLICATION DES LIGNES DIRECTRICES.....	11
CONCLUSION.....	12
ANNEXE 1 .....	13

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p><b>AVANT-PROPOS</b></p> <p>Le présent document <i>Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins personnelles</i> (ci-après les « lignes directrices ») s'adresse particulièrement au personnel du ministère des Ressources naturelles et des Forêts et des municipalités régionales de comté (MRC) délégataires. En complément du cadre légal et réglementaire, il a pour but d'encadrer la prise de décision relative à la vente de terres du domaine de l'État à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles, y compris les développements résidentiels ou de villégiature, selon une approche uniforme et équitable. Il sert également d'outil de communication pour aider la population à comprendre les fondements et le processus d'analyse associés à la vente de terres du domaine de l'État à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles.</p>	
<p><b>INTRODUCTION</b></p> <p>Au Québec, plus de 92 % du territoire est du domaine de l'État, ce qui représente environ 1 500 000 km<sup>2</sup>. Ce patrimoine foncier et son bassin de ressources naturelles sont mis en valeur afin de concourir au développement de l'ensemble des régions du Québec. À cet égard, de nombreux droits d'usage sont accordés afin de permettre la tenue de diverses activités sur le territoire. Ces activités contribuent, entre autres, au développement économique, à la protection des milieux naturels ou à la mise en valeur des ressources naturelles.</p>	
<p>Le Ministère est le principal gestionnaire des terres du domaine de l'État. À ce titre, il voit au développement du territoire en tenant compte de la diversité des usages qui y sont exercés, et ce, dans une perspective de développement durable. Il peut attribuer des droits fonciers (location, vente, etc.) et déléguer la gestion de certaines responsabilités en la matière, notamment aux MRC.</p>	
<p>Le pouvoir du ministre des Ressources naturelles et des Forêts (ci-après le « ministre ») de vendre des terres du domaine de l'État est discrétionnaire. Le présent document établit des balises qui encadrent ce pouvoir, afin d'assurer une cohérence dans la gestion de l'ensemble des terres publiques sous l'autorité du Ministère, y compris celles dont la gestion est déléguée.</p>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p><b>Bail à des fins d'intérêt privé complémentaires ou accessoires à un usage principal :</b> Bail attribué par le Ministère pour l'utilisation accessoire d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> et non contiguë à un usage principal servant à des fins d'intérêts privés.</p>	
<p><b>Bâtiment principal permanent :</b> Toute construction à caractère permanent utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes et destinées à un usage principal.</p>	
<p><b>Équipement sanitaire :</b> L'équipement sanitaire comprend à la fois le système d'alimentation en eau et le système d'évacuation des eaux usées.</p>	
<p><b>MRC délégataire :</b> Personne morale de droit public signataire d'une entente dans le cadre d'un programme de délégation adopté en vertu de l'article 17.13 et suivants de la Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Dans le but d'alléger le texte, les municipalités locales dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une MRC seront également désignées dans la suite du texte par le sigle MRC.</p>	
<p><b>Périmètre d'urbanisation (PU) :</b> Un PU est la limite prévue de l'expansion future de l'habitat de type urbain, peu importe que les concentrations soient des villes ou des villages. Les PU sont des territoires auxquels se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils visent l'ensemble d'un espace urbain continu avec ou sans égard aux limites de quartiers ou de municipalités (ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire). La délimitation d'un PU est un élément de contenu obligatoire du schéma d'aménagement et de développement élaboré par la MRC.</p>	<p>Pour les villes nordiques non soumises à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre 19.1), le PU correspond, le cas échéant, au plan de zonage du périmètre urbain de la localité. (ex. Matagami, Chapais, Chibougamau, Radisson, etc.).</p>
<p><b>Villégiature :</b> Tout séjour effectué à des fins de récréation ou de plaisance hors de son lieu de résidence habituel et le plus souvent en milieu rural ou forestier. Il peut s'agir d'hébergement à caractère privé, commercial ou communautaire. La villégiature exclut, les camps autochtones, l'hébergement lié à la réalisation d'activités d'exploitation des ressources, tels un camp de piégeage, un camp forestier ou minier.</p>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p><b>Villégiature privée :</b> Consiste en un séjour dans un lieu de villégiature où une personne physique ou morale détient un droit exclusif d'occupation. Ce droit est établi par un bail sur les terres du domaine de l'État. La finalité du bail doit être respectée.</p>	
<p><b>1 CONTEXTE GÉNÉRAL</b></p> <p><b>1.1 Cadre légal</b></p> <p>La Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (chapitre M-25.2) enjoint au ministre de gérer les terres publiques, conformément à la Loi sur les terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1).</p> <p>L'article 2 de la Loi sur les terres du domaine de l'État précise que le ministre exerce à l'égard des terres du domaine de l'État qui sont sous son autorité les droits et pouvoirs inhérents au droit de propriété.</p> <p>L'article 34 de la Loi sur les terres du domaine de l'État prévoit que le ministre peut vendre les terres sous son autorité, ainsi que les bâtiments, les améliorations et les meubles qui s'y trouvent et qui font partie du domaine de l'État, aux conditions et au prix qu'il détermine, conformément au Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1, r.7) (ci-après le « Règlement »).</p> <p>Sauf exception, une terre du domaine de l'État est vendue à la valeur marchande établie par le Ministère selon les méthodes généralement reconnues en évaluation foncière (article 2 du Règlement). Le Règlement indique les frais d'administration exigibles lors d'une vente et les modalités d'attribution.</p> <p>En vertu des dispositions des articles 17.13 et suivants de la Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, le ministre peut, avec l'approbation du gouvernement, élaborer des programmes propres à mettre en valeur les terres du domaine de l'État qui sont sous son autorité, afin de favoriser le développement régional ou de mettre en œuvre toute autre politique gouvernementale.</p>	
<p><b>1.2 Délégation de gestion</b></p> <p>Depuis le milieu des années 1990, le Ministère s'est engagé dans une démarche de délégation des responsabilités en matière de gestion foncière en faveur des régions, afin de favoriser le développement régional. À cet effet, il a mis sur pied des programmes conférant aux MRC</p>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p>différents pouvoirs et responsabilités en matière de gestion foncière sur les terres du domaine de l'État, dont celui de vendre des terres sous réserve de l'approbation du ministre. En vertu du Code municipal du Québec, toute municipalité qui participe à un programme ou qui conclut une entente a les pouvoirs nécessaires pour remplir les engagements et assumer les responsabilités qui y sont prévues, dont celles liées à la vente de terres du domaine de l'État.</p>	
<p><b>1.3 Principes directeurs</b></p> <p><i>1.3.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine foncier en tant que bien commun</i></p> <p>La préservation du patrimoine foncier public permet de favoriser la cohabitation des usages, d'optimiser la mise en valeur des ressources et de maintenir l'accessibilité générale au territoire public. La préservation du patrimoine foncier assure une utilisation du sol et des ressources dans l'intérêt des collectivités pour les générations actuelles et futures.</p>	
<p><i>1.3.2 Limiter le morcellement du territoire public</i></p> <p>Afin de limiter le morcellement du territoire public par la création d'enclaves, la privatisation du territoire est généralement restreinte aux zones urbaines et périurbaines, de façon à favoriser la consolidation du domaine privé pour la poursuite du développement des municipalités.</p>	
<p><i>1.3.3 Assurer un traitement équitable et transparent des demandes d'achat</i></p> <p>L'établissement de critères clairs et uniformes permet d'analyser de façon équitable les demandes d'achat de terres du domaine de l'État. Dans un souci de transparence, ces critères sont publics.</p>	
<p><i>1.3.4 Tenir compte des principes de développement durable</i></p> <p>La Loi sur le développement durable (chapitre D-8.1.1) exige du gouvernement qu'il tienne compte des principes de développement durable dans ses décisions et ses actions. Ceux-ci sont intimement liés à l'orientation principale et aux règles sur lesquels s'appuient les Lignes directrices.</p>	
<p><b>2 ORIENTATION</b></p> <p>En vertu du cadre légal et selon les principes directeurs précédemment énoncés, la location des terres du domaine de l'État constitue l'orientation retenue en matière de droits fonciers. De façon exceptionnelle, le ministre peut consentir à la vente de terres du domaine de l'État, selon les règles énoncées dans les présentes lignes directrices. Celles-ci n'ont pas pour effet de contraindre le ministre à vendre ni de restreindre ses pouvoirs. Le pouvoir discrétionnaire</p>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p>du ministre lui permet notamment de tenir compte des particularités régionales et de l'intérêt public.</p>	
<p><b>3 PRISE EN COMPTE DES PRÉOCCUPATIONS AUTOCHTONES LORS DE L'APPLICATION DES LIGNES DIRECTRICES</b></p> <p>Ces Lignes directrices ne modifient pas l'obligation constitutionnelle de consulter et, s'il y a lieu, d'accommoder les communautés autochtones concernées lorsque le Ministère envisage une mesure susceptible d'avoir un effet préjudiciable sur un droit ancestral ou issu de traités, établi ou revendiqué de façon crédible<sup>1</sup>. Cette consultation est effectuée de manière distincte de celle des autres partenaires et selon les balises contenues dans le Guide intérimaire en matière de consultation des communautés autochtones du gouvernement du Québec. Cette obligation qui incombe à la Couronne ne peut être déléguée à un tiers. C'est après s'en être acquitté, que le Ministère peut prendre la décision d'autoriser ou non la vente d'une terre visée par une demande.</p> <p>Les présentes Lignes directrices ne se substituent pas aux traités conclus entre les gouvernements du Québec et du Canada et des nations autochtones de même qu'aux ententes signées entre le gouvernement du Québec ou un ministère et des communautés autochtones.</p>	
<p><b>4 CHAMP D'APPLICATION</b></p> <p>Les lignes directrices visent à préciser les règles qui régissent la vente de terres du domaine de l'État à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles.</p> <p>La notion de vente fait référence exclusivement à celle encadrée par le Règlement.</p> <p>Les terres du domaine de l'État visées sont celles sous l'autorité du ministre des Ressources naturelles et des Forêts en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État, y compris celles ayant fait l'objet d'une délégation de gestion foncière à une MRC.</p>	
<p><b>4.1 Exclusions d'application</b></p> <p>Sont exclus de l'application des présentes lignes directrices :</p>	

<sup>1</sup> Le gouvernement du Québec, en se fondant sur la jurisprudence, estime qu'une revendication de droit doit faire l'objet d'une évaluation de crédibilité. Cette position se reflète dans le Guide intérimaire en matière de consultation des communautés autochtones du gouvernement du Québec. La Cour suprême, au paragraphe 37 de l'arrêt "Nation haïda c. Colombie-Britannique (Ministre des Forêts)" ([2004] 3 RCS 511), mentionne que "La connaissance d'une revendication crédible mais non encore établie suffit à faire naître l'obligation de consulter et d'accommoder."

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres cédées en vertu du Règlement sur les cessions à titre gratuit de terres pour usage d'utilité publique (chapitre T-8.1, r. 1) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les biens vendus en vertu du Règlement sur la disposition de certains biens excédentaires ou confisqués (chapitre T-8.1, r. 2) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres cédées en vertu du programme relatif à une cession à titre gratuit de terres du domaine de l'État en faveur des municipalités nordiques (décret 305-2012) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres visées par la régularisation d'une occupation qui satisfait aux conditions d'aliénation du Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1, r. 6) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres visées par la renonciation du ministre à son droit de propriété à l'occasion d'une rénovation cadastrale ou du traitement d'une demande de régularisation dans les deux ans suivant le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale (article 40.1 de la Loi sur les terres du domaine de l'État et article 19.1 du Règlement) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres visées dans le cadre de la renonciation à une clause restrictive dans un acte notarié ou une lettre patente (article 35.1 de la Loi sur les terres du domaine de l'état);</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres visées par la correction de lettres patentes (article 43 de la Loi sur les terres du domaine de l'État) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres visées par une demande d'échange (article 5 de la Loi sur les terres du domaine de l'État).</li> </ul>	
<p><b>5 TERRES NON ADMISSIBLES À LA VENTE</b></p> <p>La nature et l'utilisation qui est faite de certaines terres du domaine de l'État font en sorte qu'elles doivent être exclues de toute forme de vente. Les principales catégories de terres publiques exclues de la vente sont les suivantes (les éléments mentionnés entre parenthèses le sont à des fins d'illustration et ne sont pas exhaustifs) :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre et élément naturel ou culturel ayant un statut de protection en vertu d'une loi ou d'un règlement (ex. aire protégée, site archéologique, habitat faunique décrété) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Île de moins de 10 hectares ;</li> </ul>	<p>Pour définir la superficie des îles, prioriser l'échelle cartographique offrant la meilleure précision du secteur. Habituellement il s'agit de</p>

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
	<p>l'échelle 1/20 000 si non disponible indiquer la référence de l'échelle utilisée (ex. : 1/50 000).</p> <p>Document de référence : Politique de gestion des îles publiques et Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public 1994.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre aux abords d'un lac de moins de 20 hectares ;</li> </ul>	<p>Pour définir la superficie des lacs, prioriser l'échelle cartographique offrant la meilleure précision du secteur. Habituellement il s'agit de l'échelle 1/20 000 si non disponible indiquer la référence de l'échelle utilisée (ex. : 1/50 000).</p> <p>Selon le Guide de développement de la villégiature, une bande de 300 m constitue le couloir riverain. La vente de terres est interdite à l'intérieur du couloir riverain des lacs de moins de 20 ha.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre issue d'une compensation pour destruction d'un habitat ou d'un milieu humide;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de conservation définie à l'occasion d'un projet de développement de la villégiature du Ministère ou d'une MRC ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre à risque pour la sécurité publique ou terre située dans les zones de contraintes naturelles ;</li> </ul>	<p>Dans la région de la Côte-Nord, les Règles en matière d'émission de droits fonciers sur les terres du domaine de l'État dans les zones côtières à risque pour la sécurité des personnes et des biens doivent être appliquées.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre mise en réserve à des fins d'usage ou d'intérêt public (ex. accès à un plan d'eau ou aux terres publiques, terrain pouvant servir à un ministère ou un organisme) ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre faisant l'objet d'un droit autre que celui du demandeur attribué en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (ex. bail pour bleuetière, réserve de superficie pour projet de parc éolien) ;</li> </ul>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre faisant l'objet d'un bail à des fins d'intérêt privé complémentaires ou accessoires à un usage principal ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre non admissible à la vente en vertu d'une mesure législative, d'un traité ou d'une entente entre une nation ou une communauté autochtone et le gouvernement du Québec ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terre identifiée comme non admissible à la vente dans un outil de planification approuvé par le MRNF : plan régional de développement du territoire public (PRDTP) et plan d'aménagement intégré (PAI).</li> </ul>	<p>Il n'y a pas d'obligation à élaborer une zone non-admissible à la vente dans un PRDTP ou un PAI. Le libellé vient seulement garantir la reconnaissance de cette zone advenant le cas où la situation se présente.</p>
<p><b>6 RÈGLES RÉGISSANT LES DEMANDES D'ACHAT DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT À DES FINS DE VILLÉGIATURE PRIVÉE, DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ET D'AUTRES FINS PERSONNELLES</b></p> <p>Les demandes d'achat par les particuliers ne sont déclarées admissibles que dans les cas énoncés aux sections 6.1 et 6.2. Précisons que le fait d'analyser une demande d'achat admissible ne signifie en rien que celle-ci mènera à une vente. Selon le cas, les demandes d'achat admissibles peuvent faire l'objet d'une consultation auprès de partenaires concernés.</p>	<p>Exemples de fins personnelles : L'utilisation est destinée à des fins d'intérêts privés par une personne physique ou morale (ex. jardins, chenils, poulaillers, écuries, etc.) dont l'exercice des activités n'est pas à des fins lucratives et ne découlent pas de la vente d'un produit ou d'un service par la personne physique ou morale.</p> <p>NOTE : si la personne morale ou physique est inscrite au Registre des entreprises, la demande doit être traitée par les lignes directrices à des fins commerciales et industrielles.</p>
<p><b>6.1 Demande d'un locataire pour l'achat du terrain qu'il loue</b></p> <p>Pour qu'une demande d'achat soit admissible, <u>tous</u> les critères suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est situé à l'intérieur du PU ou dans un site avec historique de vente.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> La terre présente un bâtiment principal permanent dont la construction est terminée.</li> </ul>	<p>Le demandeur est responsable de fournir une preuve telle qu'un certificat de fin des travaux émis par l'entrepreneur, le rôle d'évaluation municipal, un relevé du compte de taxes, un certificat de localisation, etc.</p> <p>Le terrain et l'habitation sont conformes à la réglementation municipale.</p> <p>Exemples de non-conformité : non-paiement de loyer, plus d'une habitation, etc.</p>

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Les clauses inscrites au bail et la réglementation en vigueur sont respectées (ex. : loyer, fin d'utilisation du bail, réglementation municipale, etc.).</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Le dossier du demandeur ne fait l'objet d'aucune demande de modification en cours de traitement.</li> </ul>	<p>Le dossier ne doit pas faire l'objet de transaction en cours de traitement (ex. agrandissement de superficie, changement de fins, transfert, révocation, etc.).</p>
<p>Sont considérés comme ayant un historique de vente, les sites de villégiature de trois terrains ou plus, regroupée ou de villégiature complémentaire dont au moins 20% des terrains utilisés à des fins personnelles sont privés. Ces sites de villégiature se caractérisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie de lac ou de tronçon de rivière en milieu riverain.</li> <li>• Des terrains de villégiature contigus ou séparés par une distance maximum équivalente à deux terrains de villégiature.</li> <li>• Un chemin qui relie les terrains de villégiature.</li> </ul>	<p>La vente d'un terrain qui fait l'objet d'un bail à des fins d'abri sommaire est interdite. Toutefois, si les conditions de conversion en bail à des fins de villégiature ou des fins de résidence principale sont remplies, l'emplacement peut être vendu si la superficie permet la construction d'un chalet ou d'une résidence principale, conformément à la réglementation municipale.</p> <p>Utiliser la valeur actuelle de 50 mètres de largeur pour les terrains de 4000 m<sup>2</sup>. Ainsi, dans tous les cas, la largeur équivalente à deux terrains serait de 100m.</p>
<p><b>6.2 Demande d'un propriétaire foncier pour l'achat d'une parcelle adjacente à son terrain pour se conformer à un règlement municipal relatif aux normes environnementales</b></p> <p>Un propriétaire foncier peut faire une demande pour l'achat d'une parcelle de terre adjacente à son terrain pour lui permettre de se conformer à un règlement municipal relatif aux normes environnementales visant l'ajout ou l'amélioration d'un équipement sanitaire. Pour que la demande soit admissible, <u>tous</u> les critères suivants doivent être respectés :</p>	<p>La section 6.2 s'applique à tout le territoire public. Le demandeur devra déposer au MRNF les pièces justificatives qui démontrent que la municipalité exige une mise aux normes des équipements sanitaires.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> La parcelle est contiguë à la propriété du demandeur (par exemple, non séparée par un cours d'eau, un chemin ou une parcelle de terre privée ou publique).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> La parcelle correspond à la superficie minimale requise permettant l'ajout ou l'amélioration d'un équipement sanitaire, conformément à la réglementation en vigueur.</li> </ul>	<p>La parcelle correspond à la superficie minimale requise permettant l'ajout ou l'amélioration d'un équipement sanitaire :</p>

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• conformément à la superficie minimale de la réglementation municipale sans excéder 4000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• La superficie totale (superficie privée + complément d'établissement) ne peut être supérieure à 4000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Toutefois, pour un terrain de forme irrégulière, le demandeur doit démontrer le besoin en superficie supplémentaire excédant le 4000 m<sup>2</sup> pour se conformer à la norme environnementale.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> La parcelle de terre visée n'est pas située dans une zone réservée à des fins d'accès public ou une zone de conservation.</p>	<p>La zone de conservation ou d'accès public ne peut être déplacée. La vente d'une partie de la parcelle à des fins d'accès public ou de zone de conservation est interdite.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> La vente de la parcelle n'a pas pour effet d'empêcher l'accès aux terres du domaine de l'État ou à un cours d'eau, ni d'enclaver une terre adjacente.</p> <p>Lors du dépôt de la demande pour l'achat, une preuve, telle qu'un test de sol pour des fins de construction d'une installation septique peut être exigée, afin de faire la démonstration que le terrain détenu par le propriétaire est insuffisant pour se conformer aux normes environnementales.</p>	
<p><b>6.3 Demande d'un propriétaire foncier pour l'achat d'une parcelle adjacente à son terrain et qui ne peut être autrement mis en valeur</b></p> <p>Un propriétaire foncier peut faire une demande pour l'achat d'une terre publique enclavée ou résiduelle adjacente à son terrain dans la mesure où celle-ci ne peut pas être autrement mise en valeur. Autrement dit, cette parcelle n'a pas ou très peu de valeur économique (exemple à des fins d'exploitation forestière ou agricole) et elle est peu propice à une utilisation à des fins de conservation ou récréatives (exemple pour la création d'un parc municipal).</p> <p>Dans l'illustration ci-dessous, un propriétaire foncier fait une demande pour l'achat d'une parcelle publique enclavée entre le terrain privé et l'emprise effective de la rue qui a peu de</p>	

Texte des lignes directrices	Règles d'interprétation
<p>potentiel de mise en valeur. Cette situation peut survenir si, lors de sa construction, une partie de rue cadastrée a été réalisée à l'extérieur de l'emprise prévue à cette fin. Pour qu'une parcelle de terre puisse être vendue, <u>tous</u> les critères suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ La parcelle n'a pas ou très peu de valeur économique (exemple à des fins d'exploitation forestière ou agricole) et elle est peu propice à une utilisation à des fins de conservation ou récréative (exemple pour la création d'un parc municipal).</li> <li>☑ La parcelle est contigüe à la propriété du demandeur (par exemple, non séparée par un cours d'eau, un chemin ou une parcelle de terre privée ou publique).</li> <li>☑ La parcelle n'est pas située dans une zone réservée à des fins d'accès public ou une zone de conservation.</li> <li>☑ La vente de la parcelle n'a pas pour effet d'empêcher l'accès aux terres du domaine de l'État ou à un cours d'eau.</li> <li>☑ L'assemblage du terrain privé et de la parcelle adjacente ne permet pas la subdivision en deux lots distincts au regard de la réglementation municipale en matière de lotissement.</li> </ul>	
<p><b>7 RÈGLES RÉGISSANT LA VENTE DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT À L'INITIATIVE DU MINISTRE</b></p> <p>Le Ministère et les MRC délégataires, lorsqu'elles ont reçu l'autorisation du ministre, peuvent vendre une terre par appel d'offres ou par tirage au sort, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces situations de vente à l'initiative du ministre sont exceptionnelles mais il importe de les encadrer dans ces Lignes directrices. En effet, et comme indiqué aux sections sur les principes directeurs et les orientations en matière de vente, le ministre veut limiter le morcellement des terres publiques et favorise nettement la location à la vente.</p> <p>À noter que les offres de terrains à l'initiative du ministre font l'objet d'une consultation auprès de partenaires concernés.</p>	

<b>Texte des lignes directrices</b>	<b>Règles d'interprétation</b>
<p><b>7.1 Terres mises en disponibilité à l'initiative du ministre par appel d'offres</b></p> <p>Afin d'assurer une saine concurrence entre les promoteurs, des terres du domaine de l'État peuvent être vendues à des fins de développement résidentiel et de villégiature commerciale privée par appel d'offres. Cette approche permet d'assurer une équité en matière d'attribution de terres pour des projets de développement et de maximiser les bénéfices pour l'ensemble de la population.</p> <p>Les terres mises en disponibilités ne font pas référence à des terrains de villégiature, mais à une grande superficie destinée au lotissement. Le projet de développement doit être situé dans le PU.</p> <p>Il est également possible qu'une terre publique résiduelle localisée dans un périmètre urbain puisse être mise en disponibilité par appel d'offre afin de consolider ce dernier.</p>	<p>Projet de développement réalisé par un promoteur qui implique le lotissement de la terre à des fins de villégiature privée ou résidentielles par appel d'offres.</p> <p>Les projets récréotouristiques (auberge, centre de villégiature, etc.) sont traités dans les lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles.</p> <p>La vente par appel d'offre doit être autorisée par le ministre, malgré que la planification ait reçu un avis favorable du ministre.</p> <p><b>Villégiature commerciale privée :</b> Projet de développement réalisé par un promoteur qui implique le lotissement de la terre à des fins de villégiature privée.</p>
<p><b>7.2 Terres mises en disponibilité à l'initiative du ministre par tirage au sort</b></p> <p>Un emplacement à des fins de villégiature peut être attribué par tirage au sort. Dans les zones ciblées à la section 6.1, les baux accordés à des fins de villégiature peuvent, à la discrétion du Ministère, inclure une promesse de vente conditionnelle à la construction d'un bâtiment principal permanent.</p>	<p>La MRC, à titre de délégataire, peut procéder à la vente d'un terrain par tirage au sort, après autorisation du ministre.</p>
<p><b>CONCLUSION</b></p> <p>Les lignes directrices s'inscrivent en continuité avec l'orientation générale du Ministère qui privilégie la location plutôt que la vente. Cette orientation s'appuie sur trois grands principes : préserver et mettre en valeur le patrimoine foncier en tant que bien commun, éviter le morcellement du territoire public et assurer un traitement équitable et transparent des demandes d'achat. Ces Lignes directrices visent à préserver la propriété foncière du</p>	

<b>Texte des lignes directrices</b>	<b>Règles d'interprétation</b>
domaine de l'État, au bénéfice de l'ensemble des Québécois et des Québécoises, pour les générations actuelles et futures, dans une perspective de développement durable.	

