

**PRINCIPES ET CRITÈRES GUIDANT L'ANALYSE DES CAS DE
« RELOCALISATION » D'EMPLACEMENTS DE VILLÉGIATURE PRIVÉE
SUR LE TERRITOIRE PUBLIC**

Région du Saguenay—Lac-Saint-Jean

Avril 2005

Direction régionale de la gestion du territoire public
du Saguenay—Lac-Saint-Jean

1. Contexte

À chaque année, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF) reçoit en moyenne une douzaine de demandes de locataires des terres publiques afin de « relocaliser » leur emplacement. Ce rythme se maintient depuis les cinq dernières années. Au total, la Direction régionale de la gestion du territoire public (DRGTP) a traité 80 dossiers de « relocalisation » depuis 1999-2000.

La majorité des demandes sont initiées par les locataires dans le but d'améliorer une situation dérogatoire aux règlements municipaux ou non souhaitée pour des raisons de perte de jouissance des lieux.

Par ailleurs, il existe d'autres situations où la DRGTP serait favorable à la « relocalisation » d'emplacements qui aurait pour effet d'améliorer la cohabitation harmonieuse des usages du territoire public. Nous parlons ici des emplacements dont la localisation n'est pas conforme à certaines des dispositions actuelles du PRDTP.

Concernant les dossiers qui s'inscrivent dans un processus d'acquisition par expropriation pour des fins d'intérêt public, une procédure d'analyse en amont de la décision d'expropriation sera considérée avec le promoteur afin d'évaluer les possibilités de relocalisation dans les secteurs environnants selon les choix de développement du Plan régional de développement du territoire public (PRDTP).

Il est difficile de quantifier le nombre de dossiers de « relocalisation » que la DRGTP aura à traiter dans la perspective d'une diffusion et d'une application progressive des nouveaux critères de recevabilité proposés ci-après dans ce document. Cependant, une interprétation de certaines données sur les baux existants permet de guider la DRGTP dans ses décisions pour définir sa politique de « relocalisation ».

Ces données concernent l'envergure des dossiers de « relocalisation » traités dans les dernières années ainsi que la proportion des baux les plus susceptibles de faire l'objet de demande de « relocalisation ». Ces dossiers sont ceux qui n'ont pas fait l'objet d'une planification du gouvernement, c'est-à-dire les occupations qui originent des anciens clubs de chasse et de pêche (déclubage des années 1970) et d'occupations illégales dont la régularisation s'est effectuée dans les années 1980. Ces informations apparaissent dans les tableaux présentés en annexe.

2. Principes

La procédure qui suit tend à respecter l'orientation générale retenue au PRDTP, soit d'assurer un développement durable du territoire public. Ainsi, toute demande de « relocalisation » d'emplacement doit, pour être recevable :

- améliorer une situation qui a pour effet de détériorer l'environnement (ex. : contamination d'un plan d'eau, etc.) ;
- assurer la sécurité publique (ex. : glissement de terrain, inondation, etc.) ;
- éloigner l'occupation d'une contrainte anthropique majeure (ex. : exploitation d'un site industriel, etc.) ;

- corriger des situations qui ne répondent pas aux réglementations applicables pour l'aménagement d'un terrain de villégiature (ex. : épuration des eaux usées, bande de protection riveraine, etc.) ;
- ajuster des situations qui ne sont pas conformes aux choix de développement collectifs du PRDTP (ex. : développement sur les îles publiques, etc.).

3. Critères de recevabilité

Une demande de « relocalisation » sera jugée recevable lorsqu'une des trois situations suivantes sera présente :

3.1 Perte de jouissance de l'emplacement occupé

- Sinistre :
 - Inondation naturelle (excluant celle causée par les barrages à castor),
 - Éboulis, décrochement, glissement de terrain, etc. rendant les lieux non sécuritaires;
- Insalubrité ou contamination permanente du plan d'eau ou de l'emplacement causée par un tiers (exemple : déversement de produits toxiques);
- Pollution visuelle¹ ou par le bruit (contrainte anthropique majeure) causée par :
 - L'exploitation d'un site industriel à moins de 500 m de l'emplacement,
 - L'exploitation d'un site d'extraction de minerai à moins de 1 000 m de l'emplacement;
- Sécurité publique :
 - Présence d'un chemin forestier de classe 1 (couche de roulement sans accotement 8,5 m) et de classe 2 (couche de roulement sans accotement 8 m) ou augmentation de la classification d'un chemin en classe 1 ou 2 adjacent à un emplacement².

3.2 Situation dérogatoire ou non désirée

- Terrain non aménageable
 - Terrain non propice à la construction ou à l'aménagement conformément à la réglementation applicable.
 - Présence de plus d'un chalet sur un emplacement faisant l'objet d'un bail unique et que cette situation était connue et acceptée par le Ministère au moment d'émettre le bail;
 - Présence de plus d'un bail pour un même terrain occupé par une habitation multiple.

¹ Non causée par une coupe forestière

² Québec, ministère des Ressources naturelles, *Guide de signalisation routière sur les terres et dans les forêts du domaine de l'État*, Bibliothèque nationale du Québec, 2001, 47 p.

- Emplacement sur une île de moins de 10 ha s'il y a destruction complète³ du chalet conformément à la clause du bail (NON CONSTRUCTION SUR UNE ÎLE PUBLIQUE : le terrain est situé sur une île et advenant la destruction totale de l'habitation, le locataire ne pourra reconstruire sur l'île. Le présent bail sera annulé et le locataire pourra choisir un emplacement sur la terre ferme parmi les terrains du ministère des Ressources naturelles et de la Faune disponibles pour la villégiature).

3.3 Atteinte des résultats visés par certaines dispositions du PRDTP

- « Relocalisation » ayant pour effet de libérer un emplacement situé dans une des entités suivantes :
 - lac de moins de 20 ha;
 - île;
 - lac à touladi;
 - rivière à saumon ou à ouananiche;
 - pourvoirie à droits exclusifs;
 - site patrimonial (une fois qu'un traité sera signé avec les Innus et selon les modalités de cohabitation retenues);
 - aire protégée (réserve aquatique, réserve de biodiversité, paysage humanisé);
 - habitat faunique et floristique désigné;
 - enlèvement d'une occupation isolée non riveraine;
 - autres situations associées au PRDTP.

4. Conditions de localisation du nouvel emplacement

4.1 Lorsque la demande est jugée recevable, selon les situations identifiées aux points 3.1 et 3.2, la demande est analysée en vue d'établir les différentes possibilités de localisation du nouvel emplacement de villégiature. Ces possibilités sont déterminées en fonction du processus et des priorités établis ci-après :

- 1° Le nouvel emplacement peut être localisé sur le même plan d'eau sans égard à sa superficie mais sans augmenter le nombre total d'emplacements sur ce même plan d'eau;
- 2° Lorsque le paramètre précédent ne peut être appliqué pour des considérations biophysiques (pente, dépôt, drainage, etc.), l'emplacement est localisé dans le même secteur de développement sur un plan d'eau conforme aux choix de développement du PRDTP⁴;
- 3° Dans le cas où le paramètre précédent ne peut être appliqué, la localisation pourra être envisagée dans les secteurs de développement environnants sur des plans d'eau conformes aux choix de développement du PRDTP⁴.

³ Voir Lexique pour définition de destruction complète

⁴ Suivant une modalité administrative, pour autoriser une « relocalisation » sur un plan d'eau non occupé, le potentiel d'aménagement devra permettre l'implantation minimale de trois emplacements.

4.2 Lorsque la demande est jugée recevable selon les situations identifiées au point 3.3, la demande est analysée en vue d'établir les différentes possibilités de localisation du nouvel emplacement de villégiature. La localisation du nouvel emplacement devra respecter les dispositions du PRDTP ainsi que le processus et les priorités décrits ci-après :

- 1° Le nouvel emplacement est localisé dans le même secteur de développement sur des plans d'eau conformes aux choix de développement du PRDTP⁴;
- 2° Dans les cas où le paramètre précédent ne peut être appliqué, la localisation pourra être envisagée dans les secteurs de développement environnants sur des plans d'eau conformes aux choix de développement du PRDTP⁴.

5. Autres considérations

Les dossiers de «relocalisation» font l'objet d'information auprès des partenaires concernés.

Le locataire ayant obtenu un nouvel emplacement est responsable de la libération obligatoire de l'emplacement initial et ce, à la satisfaction du Ministère dans un délai d'un an.

ANNEXE

Tableau 1
« Relocalisations » de villégiature privée effectuées
entre avril 1999 et décembre 2004

Année	Lac-Saint-Jean-Est	Le Domaine-du-Roy	Le Fjord-du-Saguenay	Maria-Chapdelaine	Ville de Saguenay	TOTAL
2004-2005 (avril à décembre)	0	0	4	1	0	5
2003-2004	0	1	5	5	0	11
2002-2003	0	1	4	8	0	13
2001-2002	2	1	4	13	0	20
2000-2001	0	2	10	8	1	21
1999-2000	0	1	6	3	0	10
TOTAL	2	6	33	38	1	80

Globalement, pour chaque année, le volume des demandes de « relocalisation » est peu nombreux. En ce qui concerne l'année 2004-2005, le traitement des dossiers de « relocalisation » est reporté depuis septembre 2004 dans l'attente de l'élaboration des nouveaux principes et critères devant guider l'analyse des cas de « relocalisation ».

Tableau 2
Emplacements de villégiature privée dont les baux tirent leur origine
de l'opération de déclubage de la fin des années 1970

MRC	Origine déclubage	Total baux villégiature privée et abri sommaire	Pourcentage Déclubage / Total
Lac-Saint-Jean-Est	51	302	17 %
Le Domaine-du-Roy	521	1 718	30 %
Le Fjord-du-Saguenay	1 489	3 912	38 %
Maria-Chapdelaine	636	2 900	22 %
Ville de Saguenay	15	48	31 %
Total région 02	2 712	8 880	31 %

Comme ces emplacements n'ont pas été planifiés, la probabilité qu'ils dérogent aux règlements municipaux est plus importante. Cependant, il est bien difficile d'en évaluer la proportion, même de manière approximative. Il en est de même pour leur conformité aux dispositions actuelles du PRDTP.

Au 31 décembre 2004, le nombre de baux de villégiature (ce qui exclut les abris sommaires) tirant leur origine de l'opération déclubage se situait à 2 712, soit près du tiers (31 %) des baux de villégiature privée de la région. Par ailleurs, près de 1 500 de ces baux (55 %) sont situés sur le territoire de la MRC Le Fjord-du-Saguenay où les contraintes de développement (biophysiques et autres) sont les plus importantes dans la région.

Tableau 3

Emplacements de villégiature privée dont les baux tirent leur origine de la régularisation d'occupations illégales des années 1980

MRC	Origine OSD	Total baux villégiature privée et abri sommaire	Pourcentage OSD / Total
Lac-Saint-Jean-Est	50	302	17 %
Le Domaine-du-Roy	120	1 718	7 %
Le Fjord-du-Saguenay	263	3 912	7 %
Maria-Chapdelaine	206	2 900	7 %
Ville de Saguenay	9	48	19 %
Total région 02	648	8 880	7 %

La probabilité que ces emplacements non planifiés dérogent aux règlements municipaux et aux nouvelles dispositions du PRDTP s'avère également importante.

Au 31 décembre 2004, le nombre de ces baux se chiffrait à 648, soit 7 % des baux de villégiature privée et d'abri sommaire de la région.

Tableau 4

Emplacements d'abri sommaire dont les baux tirent leur origine de la régularisation d'occupations illégales des années 1980

MRC	Origine OSD	Total des baux d'abri sommaire	Pourcentage OSD / Total
Lac-Saint-Jean-Est	0	0	0 %
Le Domaine-du-Roy	65	202	32 %
Le Fjord-du-Saguenay	33	294	11 %
Maria-Chapdelaine	78	396	20 %
Ville de Saguenay	0	0	0 %
Total région 02	176	892	20 %

Bien qu'ils ne fassent pas partie de la présente procédure de « relocalisation », l'interprétation des données sur les abris sommaires peut s'avérer utile dans le contexte où des orientations ministérielles seront prises incessamment sur la conversion de ces baux (conversion en baux de villégiature privée).

Les emplacements d'abri sommaire les plus susceptibles d'être non conformes sont ceux qui originent de la régularisation d'occupation illégale. La région en comptait 176 au 31 décembre 2004, soit 20 % des baux d'abri sommaire de la région.

Tableau 5
Emplacements de villégiature privée et d'abri sommaire situés sur
des lacs de moins de 20 hectares et sur les îles

MRC	Baux de villégiature privée		Baux d'abri sommaire		Total baux lac < 20 ha et île	Total baux villégiature privée et abri sommaire	Pourcentage baux sur lac < 20 ha et sur île / Total
	lac < 20 ha *	île	lac < 20 ha *	île			
Lac-Saint-Jean-Est	65	1	0	0	66	302	22 %
Le Domaine-du-Roy	437	4	99	0	540	1 718	31 %
Le Fjord-du-Saguenay	909	23	116	4	1 052	3 912	27 %
Maria-Chapdelaine	673	4	160	0	837	2 900	29 %
Ville de Saguenay	34	0	0	0	34	48	71 %
Total région 02	2 118	32	375	4	2 529	8 880	28 %

* Baux de villégiature privée et d'abri sommaire localisés dans la bande riveraine de 300 mètres des lacs de moins de 20 hectares occupés.

L'information présentée dans ce tableau indique que 2 529 baux de villégiature et d'abri sommaire ne sont pas conformes aux dispositions du PRDTP relatives aux lacs de moins de 20 ha et aux îles. Cela représente 28 % des baux de la région 02.

Ces occupations ont de fortes probabilités de provenir des opérations de déclubage et de régularisation d'occupations illégales effectuées dans les années 1970 et 1980. Or, ce sont surtout ces emplacements qui présentent des risques de non-conformité aux règlements municipaux, donc susceptibles d'être des candidats à la « relocalisation ». Nous savons que les locataires visés par ce type de situation ont une préférence pour une « relocalisation » à proximité de leur emplacement sur le même plan d'eau ou sur la même île pour des raisons de coût, d'enracinement à un milieu, etc. Ces dernières considérations peuvent rendre le règlement de ces dossiers beaucoup plus exigeant et complexe dans l'éventualité d'une relocalisation obligatoire sur un site conforme au PRDTP, donc à l'extérieur du plan d'eau ou de l'île occupée.

LEXIQUE

Destruction complète ou totale de l'habitation et perte des droits acquis :

Il a été établi que l'on ne doit pas faire de distinction entre une destruction fortuite ou une destruction volontaire et que l'on doit plutôt déterminer s'il s'agit d'une nouvelle construction.

La démolition volontaire du bâtiment ou la construction dérogatoire d'une nouvelle construction entièrement différente où s'exerce le droit acquis font perdre la protection des droits acquis même si des matériaux provenant de l'ancien bâtiment ont été utilisés dans la nouvelle construction.

À ce s'ajoute la règle municipale qui précise qu'une destruction équivalant à au moins 50 % de la valeur du bâtiment est considérée comme une perte totale.