



CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS

S.E.N.C.R.L. / AVOCATS

**Propriété foncière et richesse
naturelle...La propriété du sous-sol n'est
pas absolue...**

Par :

Me Jean-Sébastien Bergeron

**Association des Évaluateurs Municipaux du Québec
(AEMQ)**

47e congrès:

L'évaluateur municipal, son avenir vers la modernisation

28 mai 2011



CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS
S.E.N.C.R.L. / AVOCATS

I. Introduction

II. La propriété du sous-sol est-elle la règle ou l'exception?

- Art. 951 C.c.Q.

« La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous, toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, sur les nappes d'eau et sur les rivières souterraines »

- La *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q. c. B-4



III. La *Loi sur les mines*, L.R.Q. c. M-13.1

- L'Historique
- Bref survol de la Loi

Art. 3: « *Sous réserve des articles 4 et 5, le droit aux substances minérales, Sauf celles de la couche arable, fait partie du domaine de l'État. Il en est de même du droit aux réservoirs souterrains situés dans des terres du domaine de l'État qui sont concédées ou aliénées par l'État à des fins autres que minières.* »

Art. 17: « *La présente loi vise à favoriser la prospection, la recherche, l'exploration et l'exploitation des substances minérales et des réservoirs souterrains et ce, en tenant compte des autres possibilités d'utilisation du territoire.* »



(suite)

Art. 235: « *Sur les terres concédées ou aliénées par l'État à des fins autres que minières, sauf les cimetières au sens de la Loi sur les compagnies de cimetières catholiques romains (chapitre C-40.1) ou établis conformément à la Loi sur les cimetières non catholiques (chapitre C-17), le titulaire de droit minier ou le propriétaire de substances minérales peut acquérir, à l'amiable ou par expropriation, tout bien nécessaire à l'accès au terrain ou à l'exécution de ses travaux d'exploration ou d'exploitation... »*



(suite)

« ...Sur les terres louées par l'État à des fins autres que minières ou sur celles qui font l'objet d'un bail exclusif d'exploitation de substances minérales de surface, il ne peut exercer son droit d'accès au terrain ou son droit de faire des travaux d'exploration ou d'exploitation qu'avec le consentement du locataire ou sur paiement d'une indemnité à ce dernier. À défaut d'entente concernant le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent. La demande de fixation de l'indemnité est présentée par requête; elle est instruite et jugée d'urgence. »



(suite)

Art. 236 « *Le titulaire de droit minier ou le propriétaire de substances minérales qui exploite une mine peut, sur tout autre terrain que celui qui fait l'objet du droit minier ou qui est un cimetière au sens de la Loi sur les compagnies de cimetières catholiques romains (chapitre C-40.1) ou qui est établi comme cimetière conformément à la Loi sur les cimetières non catholiques (chapitre C-17), acquérir à l'amiable ou par expropriation:*

1° une servitude de passage pour construire, utiliser ou entretenir des chemins, transporteurs aériens, chemins de fer, pipelines, lignes de transport d'énergie électrique nécessaires à ses activités minières et les conduits servant à amener l'eau requise pour l'exploitation de la mine;

2° un terrain destiné à recevoir les résidus minier... »



(suite)

« ...Sur les terres louées par l'État, il ne peut exercer ces droits qu'avec le consentement du locataire ou sur paiement d'une indemnité à ce dernier. À défaut d'entente concernant le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent. La demande de fixation de l'indemnité est présentée par requête; elle est instruite et jugée d'urgence. »

- *Le Règlement sur le pétrole, le gaz naturel et les réservoirs souterrains, R.R.Q., c. M-13.1, r.1*
- *La Loi concernant les droits sur les mines, L.R.Q., c. D-15*



IV. Les gaz de schiste

- Le contexte général
- Le cadre légal
 - *La Loi sur les mines*, L.R.Q., c. M-13.1
 - *La Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2



-
- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1

«**246.** *Aucune disposition de la présente loi, d'un plan métropolitain, d'un schéma, d'un règlement ou d'une résolution de contrôle intérimaire ou d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction ne peut avoir pour effet d'empêcher le jalonnement ou la désignation sur carte d'un claim, l'exploration, la recherche, la mise en valeur ou l'exploitation de substances minérales et de réservoirs souterrains, faits conformément à la Loi sur les mines (chapitre M-13.1).*

Le premier alinéa ne vise pas l'extraction de sable, de gravier ou de pierre à construire sur des terres privées où, en vertu de la Loi sur les mines, le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol. »



-
- La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1
 - La *Loi sur la protection et la mise en valeur de la faune*, L.R.Q., c. C-61.1
 - La *Loi sur les forêts*, L.R.Q., c. F-4.1
 - La *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., c. E-24



-
- Les impacts sur le voisinage et les mesures d'atténuation
 - Bruit
 - Luminosité
 - Poussière
 - Vibrations
 - Mouvements de terrains
 - Augmentation du trafic lourd
 - Détérioration d'infrastructures
 - Risques d'accident technologique (feu, explosion)
 - Déversement de substances toxiques
 - Crainte pour la sécurité



V. Les considérations en matière de fiscalité municipale

- Les dispositions particulières de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q. c. F-2.1
 - Art. 41.1.0.1 : Pipeline
 - Art. 63 (3) et (4): Claim
 - Art. 65 (3): Substance minérale en gisements naturels
 - Art. 65 (4): Galerie, puits, excavation, tunnel et équipement d'une mine
 - Art. 65 (8): Chemin d'accès
 - Art. 66: Réseau de distribution de gaz



-
- La valeur des terrains sujets
 - La valeur des résidences situées à proximité de sites gaziers

VI. Conclusion



Le conférencier pratique comme avocat pour
la société d'avocats Cain Lamarre Casgrain Wells, à Saguenay

Me Jean-Sébastien Bergeron est rejoignable soit par
téléphone au (418) 545-4580 ou encore par adresse courriel
jean.sebastien.bergeron@clcw.ca

CLCW est une société d'avocat formée de plus de 150
professionnels du droit et ayant des bureaux dans toutes les
villes suivantes:

*Montréal - Québec - Saguenay - Rimouski - Sept-Îles - Val d'Or - Alma - St-
Georges - Amos - Roberval - St-Félicien - Plessisville - Amqui - Sherbrooke -
Drummondville - Rivière du Loup*



CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS
S.E.N.C.R.L. / AVOCATS