



PAR CHRISTINE DUCHAINE
AVOCATE ET PRÉSIDENTE,
SODAVEX
cduchaine@sodavex.com

ET MARIE-PIER GOYETTE NOËL
AVOCATE-RECHERCHISTE,
SODAVEX
mpgoyettenoel@sodavex.com

Projets immobiliers dans des milieux humides **L'INCERTITUDE EST LOIN D'ÊTRE DISSIPÉE**

Depuis plusieurs années, la confusion règne autour de la possibilité de réaliser des développements immobiliers dans des milieux humides : pour certains, les protections sont insuffisantes, tandis que pour d'autres, les conditions sont trop onéreuses. Une constante demeure : tous désirent des règles claires, précises, prévisibles et équitables afin d'encadrer les activités dans ces écosystèmes fragiles. Malheureusement, les décisions récentes de nos gouvernements et tribunaux ne permettent nullement de dissiper les incertitudes.

Contrairement à ce que plusieurs croient, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE) n'interdit pas de réaliser un projet situé dans un milieu humide. Il impose plutôt la nécessité d'obtenir un certificat d'autorisation pour tout projet localisé dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière.

Mais puisqu'aucun de ces termes, pas plus que le concept de milieu humide, n'est défini dans la LQE, nous avons assisté à moult batailles juridiques visant à cerner ces notions (saviez-vous qu'un milieu humide peut être boisé et exempt d'eau?) La discrétion qu'a le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) pour délivrer des certificats d'autorisation a aussi donné lieu à des décisions contradictoires, faisant en sorte que les promoteurs et les environnementalistes ne savent plus sur quel pied danser :

- La Prairie. En 2014, un projet immobilier situé dans un milieu humide au cœur de l'habitat de la rainette faux-grillon, une espèce désignée vulnérable, reçoit les autorisations nécessaires du MDDELCC. Environnement Canada refuse d'adopter un décret d'urgence afin de protéger l'habitat de cette espèce menacée, alors qu'il a juridiction pour le faire¹.

- Saint-Bruno-de-Montarville, boisé des Hirondelles. Un promoteur projette d'y construire une trentaine de résidences. À l'été 2014, la ville adopte un plan de conservation des milieux humides. Le boisé des Hirondelles comprend un milieu humide de faible superficie et le plan de conservation propose de conserver tout le boisé afin de protéger ce milieu², mettant ainsi le projet en péril.

- Laval, au croisement des autoroutes 440 et 13. Des promoteurs veulent construire un développement

immobilier. Le 6 février 2015, la Cour supérieure refuse leur requête en jugement déclaratoire visant à éviter de demander un certificat d'autorisation. Ils demandaient à la cour de déclarer qu'un milieu humide devait nécessairement contenir de l'eau, une interprétation rejetée par le tribunal.

Pour ajouter à la confusion, rappelons que le MDDELCC exigeait des compensations aux promoteurs qui voulaient réaliser des projets dans des milieux humides en vertu d'une directive occulte qui fut invalidée par la Cour supérieure. Pour contrer ce jugement, la province a adopté en 2012 la *Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique*, laquelle permet au ministre d'imposer des mesures de compensation visant la restauration, la création, la protection ou la valorisation écologique d'un milieu humide, hydrique ou terrestre lors d'une demande d'autorisation. Cette loi devait cesser d'avoir effet le 24 avril 2015 et devait être remplacée par une loi prévoyant des règles concernant la conservation et la gestion durable des milieux humides et hydriques. Or, le 25 février dernier, le ministre a présenté un projet de loi afin de prolonger ce délai de trois ans.

Cette annonce signifie que l'incertitude actuelle va perdurer. Comme il arrive fréquemment en politique, le temporaire devient permanent. Un délai de trois ans peut paraître court pour certains, mais peut être perçu comme une éternité par d'autres, car cela peut mettre en péril plusieurs projets. Ni l'environnement ni le développement ne sont avantagés par un tel report. Espérons que le gouvernement n'attendra pas au 24 avril 2018 pour adopter ces normes tant attendues. ☑

¹ Éric-Pierre Champagne, « Au secours de la rainette faux-grillon », *La Presse*, 28 juillet 2014.

² Éric-Pierre Champagne, « Saint-Bruno : un nouveau plan de protection des milieux humides », *La Presse*, 24 mai 2014.

