



Vos droits et vos obligations

M^r JAMES PAPADIMITRIOU EST UN AVOCAT SPÉCIALISÉ EN DROIT COMMERCIAL, ET PARTICULIÈREMENT EN DROIT IMMOBILIER ET EN SERVICES FINANCIERS. IL EST ASSOCIÉ AU SEIN DU CABINET BLAKES, À MONTRÉAL.

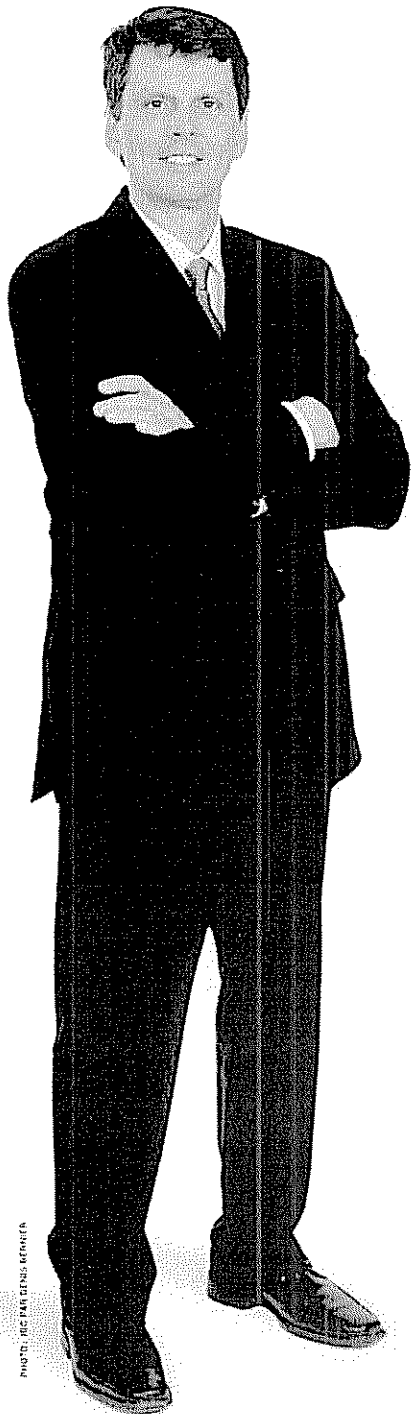


PHOTO: BEC PAR DÉSIGN: KÉRYNIA

LES MILIEUX HUMIDES UN CADEAU DE LA NATURE

Il y a des cadeaux dont on aimerait pouvoir se passer. En développement immobilier, le simple fait d'apprendre que vous êtes propriétaire de ce joyau de la biodiversité qu'est un « milieu humide » risque de vous mettre les larmes aux yeux. Mais n'ayez crainte, les quelques renseignements qui suivent vous permettront de garder votre calme au moment d'apprendre la grande nouvelle.

Aux termes de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, «[...] quiconque érige ou modifie une construction, exécute des travaux ou des ouvrages, entreprend l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ou augmente la production d'un bien ou d'un service dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière doit préalablement obtenir du ministre un certificat d'autorisation (CA)». C'est donc l'endroit où l'on souhaite réaliser le projet qui déclenche l'obligation de soumettre le projet au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) afin que celui-ci décide de son acceptabilité en fonction des impacts qu'il aura sur l'écosystème en question.

La politique pancanadienne concernant les milieux humides peut se résumer ainsi: «pas de perte nette». Cela signifie que si le projet implique la perte d'un milieu humide, le développeur devra alors en créer ou restaurer un autre. Pour chaque projet, le degré d'impact autorisé sera fonction de la valeur écologique du milieu. Ainsi, un projet pourra être (i) accepté (avec ou sans obligation de compenser la perte du milieu humide par la création ou restauration d'un milieu humide ailleurs), (ii) accepté avec l'obligation d'apporter des changements au projet/mitiger les impacts, ou (iii) refusé.

À ce jour, il n'existe pas d'inventaire des milieux humides au Québec. Mais cela ne saurait tarder. Les schémas d'aménagement des municipalités commencent en effet à prévoir la comptabilisation des milieux humides sur leur territoire ainsi que l'adoption de politiques concernant la conservation des milieux humides. Dans les faits, il n'est pas si farfelu d'affirmer que l'ère du zonage environnemental est à nos portes. Il est à noter qu'en septembre

dernier, le Conseil régional de l'environnement de Montréal, de Laval et de la Montérégie s'est joint à quelques dizaines de groupes environnementaux pour demander au MDDEP de déclarer un moratoire sur l'autorisation de projets de développement dans les milieux humides sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal en attendant l'adoption d'une réglementation sur la conservation des milieux humides.

Avant 2006, pour obtenir un CA, il fallait s'adresser au bureau régional du MDDEP pour qu'il dépêche un biologiste sur les lieux. Cela pouvait prendre un temps considérable, vu le ratio défavorable entre le nombre de projets sollicitant un CA et les quelques biologistes travaillant auprès du MDDEP. Mais cela a changé depuis. Il existe aujourd'hui un dépliant, facilement accessible sur le site web du MDDEP, qui décrit les étapes nécessaires pour l'obtention d'un CA dans le contexte de trois situations distinctes, soit en fonction de l'étendue du milieu humide, de la présence (ou non) d'un cours d'eau, et de la présence (ou non) d'espèces menacées ou vulnérables désignées. On vous permet aussi d'engager vous-même un biologiste qui viendra statuer sur les trois éléments (étendue, cours d'eau, espèces menacées). Le MDDEP s'attendra évidemment à ce que l'évaluation se fasse à un moment propice de l'année. À titre d'exemple, si l'évaluation des inventaires de la végétation est effectuée en hiver ou lors d'une période de dormance, les résultats du biologiste seront considérés comme peu probants par le MDDEP. Dans la plupart des cas, si votre milieu humide mesure moins d'un demi-hectare, n'est relié à aucun cours d'eau et n'abrite aucune espèce menacée ou vulnérable désignée, le biologiste vous remettra une attestation à cet effet et le CA sera émis sur la base de celle-ci. Heureusement, la plupart des projets en milieu urbain répondent à ces critères. =