

CTE – 012M
C.P. – P.L. 132
Conservation des
milieux humides
et hydriques



Mémoire du
CENTRE QUÉBÉCOIS
DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

*Loi concernant la conservation des milieux humides
et hydriques
(Projet de loi n° 132)*

Présenté à la Commission des transports et de l'environnement

16 mai 2017

Rédaction

Jean-François Girard, avocat et biologiste
Prunelle Thibault-Bédard, avocate

Collaborateurs

Michel Bélanger, Ad E.
Guy Garand, directeur du CRE de Laval
Marc Bishai, avocat

© 2017

Centre québécois du
droit de l'environnement

Montréal (Québec)

Courriel : info@cqde.org

Site internet :

<https://cqde.org/>

Reproduction d'extraits de ce document permise en citant la source.

PRÉSENTATION DU CENTRE QUÉBÉCOIS DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Né sous l'impulsion d'un groupe de juristes intéressés par les aspects juridiques des enjeux environnementaux, le *Centre québécois du droit de l'environnement* (ci-après le « CQDE » ou le « Centre ») a été fondé en 1989. Depuis plus de 25 ans, le CQDE joue un rôle actif au sein de la société québécoise en intervenant dans les débats environnementaux importants qui animent l'actualité.

Notamment, le CQDE participe aux consultations gouvernementales portant sur diverses réformes législatives et réglementaires. Cette implication a donné lieu à une cinquantaine de mémoires et analyses juridiques à l'attention de commissions parlementaires, du Sénat et des ministres concernés.

Le CQDE offre également des conférences en droit de l'environnement à l'intention des professionnels en environnement et du grand public. Il peut s'agir de cours sur des questions intéressant le citoyen, de séminaires sur des questions juridiques pointues ou de déjeuners-causeries sur les aspects juridiques de grands dossiers d'actualité.

Enfin, lorsque approprié, le CQDE agit devant les instances judiciaires pour favoriser le développement d'une jurisprudence progressiste dans les domaines juridiques liés à l'environnement. À cet égard, l'expertise du CQDE et de ses juristes en matière de droit de l'environnement a été reconnue par la Cour du Québec lorsqu'elle a accueilli une demande d'intervention du CQDE pour représenter l'intérêt public en précisant que :

« [...] le Centre (CQDE) est un groupe possédant les connaissances et expertises particulières appropriées pour aider la cour et il est d'avis qu'il est dans l'intérêt de la justice d'accorder l'intervention. Est-il besoin de souligner que le procureur général consent à la demande d'intervention du Centre et que ce faisant, il manifeste son intérêt pour que ce groupe de juristes et d'autres personnes puissent éclairer le tribunal au mérite, lorsque ces questions seront décidées en finale. »¹

Cette reconnaissance de la compétence du CQDE par le procureur général du Québec et par la Cour du Québec confirme la vocation de notre organisme en droit québécois de l'environnement.

Encore plus récemment, la Cour suprême du Canada a accordé au CQDE le droit d'intervenir dans une affaire touchant le droit de l'environnement afin que notre

¹ *Goodfellow Inc. c. Goulet*, [1994] C.A.I. (C.Q.).

organisme puisse présenter ses commentaires sur la juste interprétation de l'article 976 du *Code civil du Québec*, en matière de troubles de voisinage².

Depuis sa fondation, le CQDE dispense de l'information juridique à des citoyens et des groupes de protection de l'environnement, leur permettant de faire la lumière sur les dimensions juridiques des problèmes environnementaux auxquels ils font face.

Mission

Le *Centre québécois du droit de l'environnement*, un organisme à but non lucratif, s'est donné pour mission de promouvoir les outils juridiques et les pratiques environnementales responsables. Dans l'intérêt collectif, il privilégie le développement de modes de gestion de l'environnement qui placent l'action citoyenne au cœur des mécanismes de protection de la qualité de nos milieux de vie.

Vision

Dans la poursuite de sa mission, l'engagement du CQDE repose sur une vision pragmatique et progressiste du droit de l'environnement. Le CQDE offre une expertise indépendante, non partisane, en matière de droit de l'environnement au Québec et, de manière générale, aborde ce domaine du droit à travers le prisme de la prévention et de la sensibilisation. Il privilégie ainsi les interventions axées sur l'information, de manière à favoriser l'action citoyenne et publique en amont des problématiques.

La vision du CQDE repose essentiellement sur quatre axes qui guident les représentants de l'organisme dans l'atteinte de sa mission. Ces axes sont :

- Prévention
- Précaution
- Subsidiarité
- Innovation

² *Ciment du Saint-Laurent c. Barette*, audition le 27 mars 2008; Coram: La juge en Chef McLachlin et les juges Bastarache, LeBel, Deschamps, Fish, Abella et Charron.

CONTENU

PRÉSENTATION DU CENTRE QUÉBÉCOIS DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT	VI
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CQDE	9
SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS DU CQDE	10
LES PRÉMISSSES DU PROJET DE LOI 132	12
LE PROJET DE LOI N° 132 – ANALYSE	14
L'OBJET FONDAMENTAL DU PROJET DE LOI 132 : LA CONSERVATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES	14
1) CONSERVATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES ET GESTION INTÉGRÉE DE L'EAU	15
L'objectif d'«aucune perte nette»	15
Les plans régionaux de milieux humides et hydriques	16
Un contrôle intérimaire bienvenu, mais perfectible	17
Programme favorisant la restauration et la création de MHH : Quand il est question de gestion par bassin versant	20
2) LA PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES À L'AUNE DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL	22
La « protection » est moindre et incluse dans la « conservation »	22
La désignation des milieux humides d'intérêt exceptionnel	22
Aparté : protéger sans indemniser	23
Privatisation des profits versus collectivisation des coûts environnementaux et sociaux	27
Quelle est la goutte qui fait déborder le vase?	30
3) LA PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES SOUS L'ÉGIDE D'UNE <i>LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT</i> RENOUVELÉE	33
Une définition adéquate des MHH	33
Le projet de loi n°132 remédiera-t-il à la destruction des milieux humides?	35
Le droit du ministre de refuser	38
Durée limitée d'une autorisation	39
L'identification des MHH par des experts qualifiés	39
4) LA CONSERVATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES DANS LE CONTEXTE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	42
Le pouvoir d'intervention des municipalités locales confirmé	42
Quid des interventions réglementaires des municipalités locales déjà existantes	45
ÉPILOGUE À PROPOS DE COMPENSATIONS À CE JOUR EFFECTUÉES ET EXIGEANT LA CONSTITUTION DE SERVITUDES DE CONSERVATION	45
CONCLUSION À PROPOS DE LA VALIDITÉ DE CES SERVITUDES DE CONSERVATION	52
CONCLUSION	54
ANNEXE 1 : RÈGLEMENT DE GATINEAU SUR LES MILIEUX HUMIDES (EXTRAITS)	56
ANNEXES 2 : EXEMPLES DE SERVITUDES DE CONSERVATION EXIGÉES PAR LE MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DE COMPENSATIONS	60

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CQDE

RECOMMANDATION DU CQDE #1

P.15

L'objectif « d'aucune perte nette » doit être établi à l'échelle des bassins versants.

RECOMMANDATION DU CQDE #2

P.19

Le CQDE recommande que l'entrée en vigueur de la Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques s'accompagne de l'imposition d'un moratoire s'appliquant à tous les projets susceptibles de détruire, en tout ou en partie, des MHH, notamment dans les zones 1 et 2.

Les seuls projets admissibles au régime transitoire de compensation prévu au projet de loi no 132 devraient être des projets nécessaires pour préserver la santé et la sécurité des personnes.

RECOMMANDATION DU CQDE #3

P.20

Le CQDE recommande de modifier ainsi le texte de l'article 15.9 de la Loi sur l'eau :

« 15.9. Un programme doit notamment prévoir :

- 1° les critères d'admissibilité des projets de restauration et de création de milieux humides et hydriques, dont l'obligation de réaliser ces projets à l'intérieur du même bassin versant que le MHH détruit;
- 2° les critères d'admissibilité des personnes et des organismes qui peuvent bénéficier du programme ainsi que les critères d'admissibilité des coûts associés à la réalisation de ces projets;
- 3° les objectifs et les cibles à atteindre... »

De plus, à l'intérieur d'un même bassin versant, la priorité doit être accordée aux projets de restauration et de création de MHH situés le plus près possible du MHH détruit, afin d'éviter que la compensation soit reléguée aux zones moins habitées des bassins versants pendant que les MHH des zones urbanisées continuent d'être détruits.

RECOMMANDATION DU CQDE #4

P.21

Le projet de loi n° 132 doit, à chaque occasion, établir clairement que l'unité territoriale pertinente à l'échelle de laquelle toute autorisation, modification, compensation ou autre intervention peut être administrée, est celle du bassin versant.

RECOMMANDATION DU CQDE #5

P.37

La délivrance d'une autorisation subordonnée au paiement d'une contribution financière en vertu de l'article 46.0.4 *L.q.e.* devrait être conditionnelle à la conclusion d'une entente par le ministre quant à la réalisation d'un projet de restauration ou de création de MHH visant à compenser les effets du projet autorisé.

Subsidiairement, le projet de loi doit imposer un délai maximum au ministre pour conclure une entente pour la réalisation d'un projet de restauration ou de compensation des MHH suite à la délivrance d'une autorisation pour un projet assujéti au paiement d'une contribution financière en vertu de 46.0.4 *L.q.e.* Cette exigence doit être formulée dans des termes contraignants afin d'en permettre la mise en œuvre par les voix judiciaires en cas de défaut (« Le ministre *doit* conclure une entente... »).

RECOMMANDATION DU CQDE #6

P.38

Attribuer à la variable vt de la méthode transitoire de calcul du montant des compensations la valeur marchande du terrain.

RECOMMANDATION DU CQDE #7

P.41

Le CQDE recommande que les experts habilités à produire des études de caractérisation concernant les milieux humides et hydriques soient accrédités selon le même principe que les experts habilités en matière de réhabilitation des terrains contaminés (voir l'art. 31.65 *L.Q.E.*).

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS DU CQDE

PROPOSITION DU CQDE #1

P.17

Le CQDE propose que le mot conservation soit ajouté au titre des plans régionaux de MHH qui s'intituleront comme suit : *plan régional de conservation des milieux humides et hydriques*.

PROPOSITION DU CQDE #2

P.19

Le CQDE propose l'ajout d'une disposition prévoyant qu'en cas de destruction d'un MHH en contravention à la *L.Q.E.* ou la réglementation municipale, entre l'entrée en vigueur de la loi et l'adoption des PRMHH, le contrevenant s'exposera non seulement au paiement d'une sanction administrative pécuniaire ou d'une amende, mais il sera également obligatoirement tenu de remettre les lieux dans leur état original.

PROPOSITION DU CQDE #3

P.34

Par conséquent, le CQDE propose de modifier le libellé du deuxième alinéa de l'article 46.0.1 afin de clarifier cette signification, lequel alinéa pourrait se lire comme suit :

« Un milieu humide *peut* également *être* caractérisé par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hydrophytes. »

LES PRÉMISSSES DU PROJET DE LOI 132

Au mois de mai 2012, le *Centre québécois du droit de l'environnement* se présentait en commission parlementaire à propos du projet de loi 71 concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique. Adopté en catastrophe après le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Atocas de l'érable inc. c. Québec (Procureur général (Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs))*³, il y avait alors lieu de confirmer législativement le pouvoir du ministre de l'Environnement⁴ d'exiger une compensation dans le cas de projets entraînant, en tout ou en partie, la destruction de milieux humides.

À l'occasion de cette commission parlementaire, tout en appuyant le projet de loi 71 sur le principe, le CQDE avait eu l'occasion de:

- i) rappeler l'objet fondamental de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2; ci-après « *L.Q.E.* ») qui est de protéger l'environnement – incluant les milieux humides – intrinsèquement (*in se*);
- ii) souligner l'importance de préciser, de façon large et inclusive, la définition de « milieu humide » dans une loi;
- iii) insister sur le pouvoir du ministre de l'Environnement de *refuser* des interventions dans des milieux humides;
- iv) d'intégrer la conservation des milieux humides et hydriques dans le cadre plus large de la gestion de nos ressources en eaux, notamment en établissant les nécessaires interrelations entre la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la *Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection* (RLRQ, c. C-6.2;).

Aussi, le CQDE milite depuis plusieurs années en faveur de l'inclusion dans notre cadre législatif des principes suivants:

- la gestion par bassin versant;
- l'acquisition de la nécessaire connaissance préalable du territoire avant d'en permettre quelque nouvel usage ou aménagement.

³ 2012 QCCS 912.

⁴ Formellement le ministre ou ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques. Nous référerons cependant au « ministre » ou « ministère de l'Environnement » pour faire plus court dans le cadre du présent mémoire.

C'est avec grand plaisir que le CQDE constate avoir été entendu par le législateur et nous accueillons avec enthousiasme le projet de loi n° 132 concernant la conservation des milieux humides et hydriques. Avec ce projet de loi, le CQDE est d'avis que le législateur québécois propose ni plus ni moins qu'une réforme de l'aménagement du territoire au Québec, une réforme qui place la *conservation* des milieux humides au centre des enjeux liés à l'aménagement et l'occupation du territoire.

Nous commentons, ci-après, certains aspects du projet de loi n° 132 qui nous apparaissent plus importants.

LE PROJET DE LOI N° 132 – ANALYSE

L'objet fondamental du projet de loi 132 : la conservation des milieux humides et hydriques

Tout d'abord, il y a lieu de souligner ce qui nous apparaît être l'objet fondamental de ce projet de loi, soit la *conservation* des milieux humides et hydriques (ci-après « MHH »). Cela apparaît du titre même de la Loi et c'est avec cette orientation cardinale qu'il faut procéder à l'examen des dispositions de la Loi.

Ensuite, nous constatons que ce projet de loi considère la conservation des MHH sous différents axes, lesquels sont :

- 1) la planification et la gestion intégrée des ressources en eau, en proposant des modifications à la *Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection*, précitée, qui prendrait dorénavant le titre de *Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et favorisant une meilleure gouvernance de l'eau et des milieux associés* (que nous appellerons « *Loi sur l'eau* » pour la suite de ce mémoire);
- 2) les mesures de conservation du patrimoine naturel, en proposant des modifications à la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (RLRQ, c. C-61.01; ci-après « *L.C.P.N.* »);
- 3) le régime des autorisations environnementales, en proposant des modifications à la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- 4) la planification et l'aménagement du territoire, en proposant des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1; ci-après « *L.A.U.* »).

Nos commentaires qui suivent respecteront ces quatre axes du projet de loi n° 132.

1) Conservation des milieux humides et hydriques et gestion intégrée de l'eau

L'objectif d'«aucune perte nette»

Tout d'abord, le CQDE accueille avec satisfaction l'objectif « d'aucune perte nette » de MHH qui sera enchâssé au préambule de la *Loi sur l'eau* et qui soutient le régime établi par le projet de loi n° 132.

Il est remarquable que cette proposition du législateur intervienne alors qu'une bonne partie du Québec est actuellement aux prises avec les caprices de Dame Nature et des rivières qui débordent et inondent plusieurs territoires. Les images que nous relayent les médias ces jours-ci ne sont-elles pas, justement, le reflet de notre incapacité collective à protéger l'intégrité des milieux humides et hydriques et le résultat de notre incurie en ce domaine?

Malgré les signes évidents des profonds changements que subit notre planète, et les conséquences de ces changements, il faut craindre, malheureusement, que sitôt les eaux retirées des secteurs aujourd'hui inondés, les activités quotidiennes reprendront leur cours normal et avec elles, comme une amnésie collective, les projets de développements dans les milieux humides ou dans les plaines inondables.

C'est pourquoi il devient si important d'enchâsser le principe du « d'aucune perte nette » dans la Loi. Il est nécessaire que nous marquions collectivement ce point de non-retour : sauf exceptions, les MHH aujourd'hui existants demeureront. De plus, si l'on souhaite réduire les risques que des inondations de l'ordre de celles du printemps 2017 ne se répètent et être mieux préparés pour faire face aux conséquences des changements climatiques, cet objectif doit être établi à l'échelle des bassins versants.

Recommandation du CQDE #1

L'objectif « d'aucune perte nette » doit être établi à l'échelle des bassins versants.

Toutefois, avant de prétendre protéger et conserver les MHH, encore faut-il savoir où ils se trouvent et, éventuellement, en évaluer la valeur écologique ou l'importance au niveau hydrologique.

Les plans régionaux de milieux humides et hydriques

C'est pourquoi le CQDE accueille également avec satisfaction le principe suivant lequel il sera demandé aux communautés métropolitaines, de même que toute municipalité locale ou régionale tenue au maintien d'un schéma d'aménagement et de développement de la *L.A.U.* (ci-après les « autorités municipales ») d'élaborer un *plan régional des milieux humides et hydriques* (ci-après « PRMHH »), introduit par le futur article 15 de la *Loi sur l'eau*⁵. Si certains critiqueront que le gouvernement impose aux municipalités une énième planification qui s'ajoute à toutes les autres qu'elles doivent faire (plans de gestion des matières résiduelles, schémas d'aménagement et de développement, plans de développement de la zone agricole, plans directeur de l'eau, etc.), nous sommes d'avis que tout développement du territoire doit d'abord être subordonnée à l'*acquisition de la nécessaire connaissance préalable du territoire*.

Il ne saurait y avoir, en effet, de développement ordonné et cohérent sans l'acquisition préalable de ces connaissances. Où sont les milieux humides et hydriques sur leur territoire? Quelle est leur valeur écologique? Quelle est leur influence dans la régulation des régimes hydrologiques? Quel est leur rôle dans le maintien de la diversité biologique d'un territoire donné? Autant de questions auxquelles il est essentiel d'avoir des réponses avant de permettre le développement d'un territoire et, le cas échéant, la destruction de MHH. Nous voyons, aujourd'hui, les résultats catastrophiques de notre méconnaissance antérieure du territoire. Il faut nécessairement corriger le tir.

Cela dit, pourquoi ne pas maintenir l'idée de « conservation » dans l'appellation de ces plans régionaux? Le CQDE propose de les nommer « plans régionaux *de conservation* des milieux humides et hydriques ». Si d'aucuns trouveront que cela va de soi puisque le titre du projet de loi n° 132 en oriente le contenu, il convient de constater que ce projet de loi a essentiellement pour fonction de modifier d'autres lois et qu'une fois ces modifications faites, la *Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques* tombera elle-même dans l'oubli. Aussi, l'expérience montre que dans plusieurs années, certains pourraient voir dans les PRMHH une seule utilité : celle d'identifier des MHH sur leur territoire, sans se rappeler qu'il faut y ajouter une dimension « conservation ». Malgré ce qui précède, le CQDE constate qu'il sera fait obligation aux autorités municipales responsables d'élaborer un PRMHH d'y intégrer et respecter l'objectif d'aucune

⁵ Afin de simplifier notre texte, nous référerons aux articles des lois, tels qu'ils se liront une fois le projet de loi n° 132 entré en vigueur.

perte nette de MHH (art. 15.3, al. 2 *Loi sur l'eau*); une telle précision est bienvenue et nécessaire.

Proposition du CQDE #1

Le CQDE propose que le mot conservation soit ajouté au titre des plans régionaux de MHH qui s'intituleront comme suit : *plan régional de conservation des milieux humides et hydriques*.

Le CQDE reconnaît par ailleurs la pertinence d'articuler la conservation des MHH à partir des autorités municipales régionales ou des communautés métropolitaines, dans le respect des principes de planification et d'aménagement du territoire déjà prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il constate toutefois que, ces dernières années, c'est aux municipalités *locales* qu'il fut demandé de procéder à l'élaboration de « plans de conservation des milieux humides »⁶. Beaucoup s'y sont astreints et disposent aujourd'hui de tels plans. Qu'en adviendra-t-il? Comment s'articuleront ces plans de conservation déjà existant avec les futurs PRMHH? À ce sujet, le projet de loi n° 132 apporte peu de réponses et nous estimons que le travail déjà effectué par les municipalités locales au sujet des MHH devrait être davantage reconnu et devrait alimenter l'élaboration des PRMHH.

Un contrôle intérimaire bienvenu, mais perfectible

À moins que le ministère de l'Environnement ne décide d'en faire une application rétroactive basée sur les données actuellement disponibles, une option que le CQDE juge intéressante à explorer, il est à prévoir que la date réelle de référence pour l'application du principe de zéro perte nette sous la mouture actuelle du projet de loi n°132 sera la date à laquelle le travail d'identification et de planification régional sera terminé. Or, on pourrait craindre que la période entre maintenant et l'adoption des premiers PRMHH soit vue comme l'occasion, par certains, de profiter de cette période transitoire afin de réaliser des projets destructeurs de MHH avant que les nouvelles mesures de protection rendent ces opérations plus difficiles. Ces interventions auraient pour effet de réduire la

⁶ À ce sujet, le *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides* préparé et diffusé par le ministère de l'Environnement a eu l'heur d'inciter plusieurs municipalités locales à élaborer leur propre plan de conservation. Voir : JOLY, Martin, S. PRIMEAU, M. SAGER et A. BAZOGE, *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides*, Première édition, Québec, ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Direction du patrimoine écologique et des parcs, 2008, ISBN 978-2-550-53636-9, 68 pages.

superficie totale des MHH à laquelle le principe d'aucune perte nette s'appliquera lorsque les changements apportés par le projet de loi n°132 seront pleinement opérationnels, s'inscrivant ainsi à l'encontre de l'esprit et des objectifs du projet de loi.

C'est pourquoi nous reconnaissons la pertinence d'imposer aux autorités municipales responsables de l'adoption d'un PRMHH l'obligation d'adopter un règlement de contrôle intérimaire (art. 15.5 *Loi sur l'eau*). Nous constatons toutefois, à la lecture de l'article 15.5 de la *Loi sur l'eau*, que cette obligation ne s'appliquera vraisemblablement qu'à partir de la date à laquelle une autorité municipale adoptera son PRMHH et ce, jusqu'à ce qu'elle apporte les modifications requises à son plan métropolitain ou son schéma d'aménagement et de développement.

Déjà, il pourrait s'écouler jusqu'à cinq années entre l'entrée en vigueur de la Loi et l'adoption des premiers PRMHH par les autorités municipales concernées (art. 39 du projet de loi n° 132). Nous pouvons raisonnablement craindre que pendant cette période où aucun règlement de contrôle intérimaire ne serait en vigueur, plusieurs MHH seront détruits avant que nous ayons pu acquérir la nécessaire connaissance préalable du territoire qui permettra une application cohérente du régime d'autorisation. Le CQDE est d'avis que le régime transitoire actuellement proposé par le projet de loi n° 132 est insuffisant pour garantir une protection adéquate des milieux humides existants. Il faut en effet prendre en compte que pour être pleinement fonctionnel, le régime de compensation reposera notamment sur des PRMHH dûment élaborés et effectifs. Alors, comment prétendre exiger des compensations dans un contexte où les autorités municipales compétentes n'auraient pas terminé de caractériser les MHH sur leur territoire?

Mais cela n'est pas tout.

L'expérience désolante de la mise en œuvre des mesures de protection des rives, du littoral et des plaines inondables devrait nous inciter à une plus grande prudence.⁷ Est-il besoin de rappeler que le ministre de l'Environnement dû imposer, en 2013, à certaines villes ou MRC d'intégrer les cotes d'inondation

⁷ Dans une étude conjointe du ministère de l'Environnement et du ministère des Affaires municipales, publiée en 2004 (SAGER, M., *Enquête sur l'application de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables par les municipalités*, Ministère de l'Environnement, Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, 2004), il fut démontré qu'en 2003, seulement 14% des municipalités locales avaient adopté un règlement de zonage intégrant les dispositions de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* de 1996.

révisées depuis 2005 puisqu'elles avaient 'omis' de le faire? Aussi, au-delà du délai de cinq ans déjà prévu à la Loi, il n'est pas déraisonnable de s'attendre à d'autres retards de la part des autorités municipales qui pourraient se montrer réfractaires à la mise en œuvre des nouvelles mesures de protection des MHH proposées par le projet de loi n° 132⁸.

Recommandation du CQDE #2

Le CQDE recommande que l'entrée en vigueur de la Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques s'accompagne de l'imposition d'un moratoire s'appliquant à tous les projets susceptibles de détruire, en tout ou en partie, des MHH, notamment dans les zones 1 et 2.

Les seuls projets admissibles au régime transitoire de compensation prévu au projet de loi n° 132 devraient être des projets nécessaires pour préserver la santé et la sécurité des personnes.

Nous estimons que la présente recommandation s'inscrit à l'intérieur du *principe de précaution* qui veut que « lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique complète ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement » (art. 6 j) *Loi sur le développement durable*, RLRQ, c. D-8.1.1).

Enfin, à titre de moyen dissuasif supplémentaire pour prévenir une destruction hâtive des MHH, le CQDE formule la proposition suivante :

Proposition du CQDE #2

Le CQDE propose l'ajout d'une disposition prévoyant qu'en cas de destruction d'un MHH en contravention à la L.Q.E. ou la réglementation municipale, entre l'entrée en vigueur de la loi et l'adoption des PRMHH, le contrevenant s'exposera non seulement au paiement d'une sanction administrative pécuniaire ou d'une amende, mais il sera également obligatoirement tenu de remettre les lieux dans leur état original.

⁸ À ce sujet, voir notre discussion à propos de l'historique de la mise en œuvre de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, notamment tel que rapporté par le juge Durand dans l'affaire *Lalande*, *infra*, p. 28.

Programme favorisant la restauration et la création de MHH : Quand il est question de gestion par bassin versant

Nous réitérons ici notre position à l'effet que la seule unité territoriale pertinente en matière de gestion des milieux humides et hydriques doit être celle du bassin versant. Il en va de l'équilibre des régimes hydrologiques et des écosystèmes. Pour être utiles, les programmes favorisant la restauration et la création des MHH doivent permettre l'atteinte de l'objectif d'aucune perte nette à l'échelle des bassins versants. L'article 15.9 (1°) inséré dans la *Loi sur l'eau* par le projet de loi stipule qu'un programme doit notamment prévoir les critères d'admissibilité des projets de restauration et de création de milieux humides et hydriques. Il est à notre avis indispensable qu'un projet soit situé à l'intérieur du même bassin versant que le MHH détruit afin d'être admissible. Ce critère non négociable doit être enchâssé dans la loi et non simplement laissé à la discrétion du ministre dans l'élaboration des programmes de restauration et création des MHH; il en va de l'atteinte des objectifs du projet de loi. À cet égard, le CQDE formule la recommandation suivante :

Recommandation du CQDE #3

Le CQDE recommande de modifier ainsi le texte de l'article 15.9 de la *Loi sur l'eau* :

« 15.9. Un programme doit notamment prévoir :

1° les critères d'admissibilité des projets de restauration et de création de milieux humides et hydriques, *dont l'obligation de réaliser ces projets à l'intérieur du même bassin versant que le MHH détruit;*

2° les critères d'admissibilité des personnes et des organismes qui peuvent bénéficier du programme ainsi que les critères d'admissibilité des coûts associés à la réalisation de ces projets;

3° les objectifs et les cibles à atteindre... »

De plus, à l'intérieur d'un même bassin versant, la priorité doit être accordée aux projets de restauration et de création de MHH situés le plus près possible du

MHH détruit, afin d'éviter que la compensation soit reléguée aux zones moins habitées des bassins versants pendant que les MHH des zones urbanisées continuent d'être détruits.

Ceci découle sur une recommandation plus générale, mais non moins importante :

Recommandation du CQDE #4

Le projet de loi n° 132 doit, à chaque occasion, établir clairement que l'unité territoriale pertinente à l'échelle de laquelle toute autorisation, modification, compensation ou autre intervention peut être administrée, est celle du bassin versant.

2) La protection des milieux humides et hydriques à l'aune de la conservation du patrimoine naturel

La « protection » est moindre et incluse dans la « conservation »

On peut, de prime abord, se demander pourquoi remplacer le mot « protection » par le mot « conservation » à l'article 1 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*.

Le CQDE, pour sa part, adhère à la définition du mot « conservation » proposée par Limoges *et al.* selon lesquels la « conservation » est :

« Ensemble de pratiques comprenant la protection, la restauration et l'utilisation durable et visant la préservation de la biodiversité, le rétablissement d'espèces ou le maintien des services écologiques pour les générations actuelles et futures. »⁹ [Nos italiques]

La *protection* est donc nécessairement incluse dans la notion de *conservation*.

Le CQDE comprend et appui cette modification à la *L.C.P.N.* pour autant que celle-ci s'inscrive dans le cadre de la définition de Limoge *et al.* ici proposée et nous constatons que c'est dans cette optique que le dernier alinéa de l'article 1 *L.C.P.N.* veut dorénavant camper ces notions.

La désignation des milieux humides d'intérêt exceptionnel

Élément important parmi le train de mesures proposées par le projet de loi 132, le CQDE apprécie les modifications proposées à l'article 13 *L.C.P.N.* par lesquelles le ministre de l'Environnement se donne le pouvoir de désigner des MHH d'intérêt exceptionnel.

On comprend que la désignation de tels milieux devrait les soustraire à toute forme d'intervention susceptible d'en altérer l'intégrité écologique. Le CQDE croit que l'exercice d'un tel pouvoir par le ministre est essentiel afin de protéger

⁹ Benoit LIMOGES, Gaétane BOISSEAU, Louise GRATTON et Robert KASISI, « Terminologie relative à la conservation de la biodiversité *in situ* », *Le Naturaliste canadien*, 137 n° 2, p. 21, à la page 22.

des MHH qui rencontreront les critères d'exceptionnalité justifiant leur désignation.

Cela dit, force est de constater que ce pouvoir de désigner « un milieu naturel qui se distingue par la rareté ou par l'intérêt exceptionnel que présente l'une de ses caractéristiques biophysiques » existe depuis l'adoption de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* et rares, sinon existantes, sont les occasions où le ministre de l'Environnement a fait usage de ce pouvoir. Dans son libellé actuel, l'article 13 *L.C.P.N.* aurait fort bien pu être utilisé pour désigner tout MHH qui aurait requis l'attention du ministre.

Si le CQDE accueille avec satisfaction les modifications proposées à l'article 13 *L.C.P.N.* par le projet de loi n° 132, il entend rester aux aguets afin d'inciter le ministre à faire usage de ce pouvoir aussi souvent que requis.

En fait, faut-il craindre voir le ministre hésiter à faire usage de ce pouvoir en raison du spectre de l'*expropriation déguisée* ou, comme nous l'avons récemment entendu, l'*appropriation déguisée*? Force est de constater, en effet, que les autorités publiques ont souvent, par le passé, refusé d'adopter des mesures de protection des milieux naturels par crainte des poursuites pour expropriation déguisée, de sorte que, plus souvent qu'autrement, l'attentisme et le *statu quo* ont permis le développement débridé auquel nous avons assisté jusqu'à tout récemment.

Le futur article 24.1 de la *L.C.P.N.* prévoit la publication d'un registre des désignations effectuées en vertu de l'article 13 *L.C.P.N.* Il n'est pas clair selon le texte du projet de loi si ce registre est le même que l'actuel registre des aires protégées, ni si les MHH désignés en vertu de l'article 13 *L.C.P.N.* seront comptabilisés dans l'atteinte des objectifs gouvernementaux en matière d'aires protégées. Nous sommes d'avis que leur inclusion pourrait constituer un incitatif intéressant pour que le gouvernement fasse usage du pouvoir qui lui est octroyé à l'article 13 *L.C.P.N.*

Aparté : protéger sans indemniser

Un aparté s'impose ici.

Peut-on prétendre protéger les milieux naturels sans indemniser leur propriétaire? Le CQDE est d'avis que oui. En fait, le CQDE est fermement convaincu que nous ne saurions en arriver à des résultats probants sans passer

par l'imposition de mesures publiques de protection des milieux naturels ne requérant pas systématiquement des autorités publiques qu'elles fassent l'acquisition des milieux naturels ainsi protégés.

En fait, le postulat est simple : nous ne serons jamais collectivement assez riches pour acquérir tous les milieux naturels qui méritent d'être protégés.

L'auteur Ernest Lépine, dans un texte *fouillé* sur la question de la protection et la valeur économique des milieux naturels, campe les termes du débat en ces mots :

« La boîte à outils des pouvoirs publics en matière de protection des milieux naturels et des milieux humides est pour l'essentiel composée de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (plus spécialement à son article 22) et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les tenants de l'application de ces lois et de sa réglementation conséquente, évoquent que les restrictions éventuelles au développement urbain et à l'utilisation des terrains ciblés, ne constituent pas un déni du droit de propriété, et par conséquent, ils ne sont pas susceptibles d'indemnisation, bien que leurs propriétaires fonciers soient privés partiellement, substantiellement, voire totalement de la valeur de leurs terrains (valeur au propriétaire) au profit de la collectivité. C'est donc aux propriétaires des terrains privés à qui revient le fardeau de supporter le préjudice économique qui en résulte, et ce, dans l'intérêt public.

Ce type de raisonnement s'appuie sur le postulat que les finances publiques ne sauraient supporter les coûts d'acquisition de tous les milieux naturels et les milieux humides d'intérêt et de compenser leurs propriétaires pour la diminution de la valeur de leurs terrains résultant de toute réglementation applicable en matière de protection de l'environnement. *La sauvegarde des deniers publics s'avère donc l'enjeu principal de ce débat.* Le principe de la non-indemnisation aggrave les conséquences pour les particuliers propriétaires de terrains lorsqu'il y a confiscation d'une partie ou de la totalité de la valeur marchande de leurs terrains, résultant de l'application d'une loi ou d'une réglementation dont le but ultime est la protection de l'environnement. Une certaine jurisprudence semble supporter une telle démarche quelques (*sic*) qu'en soit les conséquences sur la valeur des terrains des particuliers.

[...]

La jurisprudence récente a évolué dans le sens des impératifs environnementaux tels qu'exprimés par les écologistes et les citoyens de ce monde dans le débat de société en faveur de la protection de la qualité de l'environnement. Il faut prendre acte de cette tendance relativement nouvelle. Dans une société démocratique, les préoccupations des citoyens servent souvent de repère pour les tribunaux, surtout dans un contexte d'un consensus social et politique pour la protection de la qualité de l'environnement, aux fins de légitimer ses nouvelles orientations et décisions. »¹⁰ [Nos italiques sauf titres des lois]

Dans l'arrêt *Les Atocas de l'érable*, sous la plume du juge Bouchard qui rend le jugement majoritaire, la Cour d'appel prend bien soin de préciser, à propos des milieux humides, « que si ces terres étaient perçues comme inutilisables dans le passé et de peu d'intérêt, il est maintenant reconnu qu'elles jouent un rôle crucial dans le maintien de la vie sur la planète, d'où l'intérêt de préserver leur valeur écologique »¹¹. Il validera ensuite l'approche du ministère de l'Environnement en ce domaine, réhabilitant les volets « éviter » et « minimiser » de la directive n° 06-01.

Déjà en 1993, le juge Baudouin dans la célèbre affaire *Ibitiba*, avait anticipé le changement en cours, alors qu'il écrivait :

« 22 La protection de l'environnement et l'adhésion à des politiques nationales est, à la fin de ce siècle, plus qu'une simple question d'initiatives privées, aussi louables soient-elles. C'est désormais une question d'ordre public. Par voie de conséquence, il est normal qu'en la matière, le législateur, protecteur de l'ensemble de la collectivité présente et future, limite, parfois même sévèrement, l'absolutisme de la propriété individuelle [...]. Le droit de propriété est désormais de plus en plus soumis aux impératifs collectifs. C'est là une tendance inéluctable puisque, au Québec comme dans bien d'autres pays, la protection de l'environnement et la préservation de la nature ont trop longtemps été abandonnées à l'égoïsme individuel [...]. »¹²

¹⁰ Ernest LÉPINE, « L'évaluation des immeubles à vocation publique - Éléments d'économie immobilière » *Le Faisceau*, vol. 38, n° 3, pp. 27-74, aux pages 60-61.

¹¹ *Québec (Procureur général) c. Atocas de l'érable inc.*, EYB 2013-228029 (C.A.), par. 47.

¹² *Abitibi (Municipalité régionale de comté) c. Ibitiba Itée*, REJB 1993-64267 (C.A.), par. 22.

Et d'ajouter :

« 37 C'est, au fond, toute la perception et la psychologie des propriétaires par rapport au respect de l'environnement et la préservation de la nature qui sont à changer. On ne peut plus admettre désormais que des individus ignorent systématiquement, en ne leur accordant aucune importance, les règles de la protection de l'environnement, puis, ayant placé la collectivité devant une situation de fait, viennent ensuite se plaindre des inconvénients financiers et économiques qui peuvent leur résulter d'une exécution forcée et en nature, des prescriptions de la loi et de la remise en état des lieux pour les générations actuelles et futures. »¹³

Il est remarquable de constater comment, 20 ans plus tard, les enseignements de la Cour d'appel dans l'affaire *Ibitiba* sont encore aujourd'hui remis en question par les défenseurs du droit au libre exercice de la propriété privée.

On est en effet en droit de se demander à quoi ressemblerait notre environnement si l'initiative de la conservation des milieux naturels était laissée aux seuls agents privés?

Deux auteurs français expliquent :

« Lorsqu'on laisse au marché le soin de décider des usages du sol, l'activité la plus rémunératrice prévaut en chaque lieu. De fait, dès lors que certains usages sont utiles à la collectivité mais ne peuvent être suffisamment rémunérés par le marché, la question de leur préservation se pose. *En France, le zonage a constitué l'instrument privilégié de l'intervention publique pour préserver les usages du sol menacés.* Il a pour but de créer des marchés segmentés en fonction des types d'usage du sol. »¹⁴ [Nos italiques]

Forcément, l'État doit s'impliquer et fixer les « nouvelles règles du jeu ». Cela crée de la résistance car on vient bousculer les vieilles habitudes et les réflexes acquis (pour ne pas dire les droits acquis!). D'où ce commentaire, sous forme de question, de certains : pourquoi le propriétaire privé devrait-il supporter seul le prix de cette « collectivisation de l'environnement »?

¹³ *Id.*, par. 37.

¹⁴ Ghislain GENIAUX et Claude NAPOLEONE, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Économie et Prévision*, n° 168 2005-2, pp. 77-93, à la page 77.

À ce sujet, le juge Baudouin avait ces propos dans l'affaire *Ibitiba* :

« 28 Il n'y a pas, non plus, en l'espèce expropriation déguisée. Certes, pour le propriétaire, le fait de se conformer à une réglementation visant à protéger l'environnement est une charge supplémentaire et lui occasionne des tracas et des dépenses additionnels. C'est là simplement la rançon que tout propriétaire individuel doit payer pour la protection générale et collective de la nature. La complexification de l'exercice du droit de propriété individuel pour cette raison ne saurait constituer une expropriation déguisée, non plus d'ailleurs qu'une réduction consécutive de la valeur commerciale de la propriété. »¹⁵ [Nos italiques]

Privatisation des profits *versus* collectivisation des coûts environnementaux et sociaux

En fait, il faut questionner : que n'avons-nous pas compris des inondations de 2011 sur le Richelieu? Du déluge du Saguenay en 1996? Des inondations récurrentes à chaque printemps, dont celles particulièrement dévastatrices de ce printemps 2017? Toutes sont la conséquence de notre occupation du territoire qui a profondément modifié les régimes hydrologiques, conséquences exacerbées par les changements climatiques.

À ceux qui clament la spoliation des propriétaires fonciers en raison de la protection des milieux humides, nous répondons que les impacts environnementaux découlant du développement immobilier sont bien réels et exercent une ponction importante sur les ressources publiques.

C'est l'opposition classique entre la privatisation des profits et la collectivisation des coûts environnementaux et sociaux! Évidemment, ceux à qui profite le développement ne sont pas *taxés* rétroactivement pour compenser les dommages subis par les victimes de sinistres.

Si, aujourd'hui, les enjeux qui nous interpellent relèvent de la protection des milieux humides, il semblerait que ces mêmes enjeux ont présidé à l'adoption de la première version de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* en 1987. Il faut lire, à ce sujet, le résumé que le juge Roland Durand fait de la toile de fond qui prévalait à cette époque pour constater

¹⁵ *Abitibi (Municipalité régionale de comté) c. Ibitiba Itée*, précité, note 12, par. 28.

comment l'histoire de la protection des plaines inondables semble vouloir se répéter pour la protection des milieux humides.

Ainsi, l'affaire *Lalande c. Québec (Procureur général)* fut, à notre connaissance, la première cause portée devant les tribunaux afin de contester l'imposition des mesures de protection des plaines inondables qui découlaient de l'adoption de la première *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*. Le juge explique ainsi ce qui a poussé le gouvernement à adopter cette politique :

« La toile de fond

La province de Québec s'est développée le long de ses cours d'eau, pendant longtemps les seuls moyens de transport rapides et efficaces. Par atavisme, sans doute, les Québécois continuent à s'installer le long des rivières, même si elles ont perdu leur vocation première. Malheureusement, elles ont la mauvaise habitude de déborder à la fonte des neiges et d'inonder souvent le terrain, sinon la maison même, des riverains. *Les gouvernements fédéral et provincial ont longtemps compensé les gens qui subissaient ainsi des dégâts mais, après les crues désastreuses de 1972 à 1974, il décident d'attaquer le problème à sa source, soit dit sans plaisanter, et signent une Convention visant la cartographie des plaines d'inondation en vue d'une réduction des dommages, dont le but est de contrôler, sinon de décourager, les nouvelles utilisations dans les plaines inondables à récurrence de 20 ans et de 100 ans. [...]*

Ce changement de cap était dû au fait que beaucoup de gens dont la propriété était inondée tous les printemps, ou presque, avaient, soit remblayé, soit endigué leurs terrains. Au fil des ans, des experts s'aperçurent que, si cela réglait le problème de quelques citoyens, cela en créait d'autres beaucoup plus graves. »¹⁶ [Nos italiques, sauf titre de la convention]

On voit que déjà, au milieu des années 1970, le gouvernement avait le souci de restreindre les coûts socio-environnementaux découlant d'un développement immobilier inadéquat. Référant ensuite aux arguments du Procureur général, le juge Durand ajoute :

¹⁶ *Lalande c. Québec (Procureur général)*, [1991] R.J.Q. 1629 (C.S.). Des indemnités de plus de 23 millions de dollars avaient été versées aux victimes d'inondations en 1974, et presque autant en 1976 (p. 1650).

« Le but de la convention de 1976 est de cartographier les zones inondables au Québec afin d’y interdire toute nouvelle construction qui ne soit pas protégée contre les inondations. En 1977, la *Loi sur les cités et villes* est amendée pour permettre aux municipalités de refuser d’émettre un permis de construction dans une telle zone. Nombre de propriétaires contournent alors cette interdiction en surélevant leur terrain pour qu’il ne soit plus affecté par la crue des eaux et qu’on puisse leur émettre un permis. Cette prolifération de remblais ne fait qu’aggraver la situation en modifiant le milieu hydrique et en augmentant les crues en amont. La protection de l’environnement devient, dès lors, une priorité du gouvernement et, le 8 mars 1978, le Conseil des ministres décide, entre autres :

de confier au ministre des Richesses naturelles le soin d’inviter les municipalités concernées par les zones d’inondation désignées à zoner ce territoire de façon à ce qu’aucune construction nouvelle ne soit permise dans les zones d’inondation de grand courant et que seules les constructions dites immunisées soient permises dans les zones d’inondation de faible courant. »¹⁷ [Nos italiques, sauf titre de la loi]

Il était alors question que les municipalités puissent carrément interdire la construction dans les plaines inondables de grand courant, une mesure qui sera finalement imposée par le gouvernement en... 2005 avec la promulgation de la dernière version de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*. Et encore! Il aura fallu que le ministre de l’Environnement force l’application des normes et des cotes d’inondations de la *Politique 2005* à Laval¹⁸ et pour la municipalité régionale de comté de Deux-Montagnes¹⁹, en 2013, puisque celles-ci avaient ‘omis’ de les intégrer à leur schéma d’aménagement et de développement respectif.

Bref, nous constatons que les batailles qui ont eu cours suite à l’entrée en vigueur des mesures de protection des rives, du littoral et des plaines inondables se répètent aujourd’hui quant à la protection des milieux humides.

¹⁷ *Id.*, p. 1641.

¹⁸ Décret 755-2013 du 25 juin 2013, (2013) *G.O. II*, 3134.

¹⁹ Décret 754-2013 du 25 juin 2013, (2013) *G.O. II*, 3126.

Quelle est la goutte qui fait déborder le vase?

Le développement immobilier traditionnel génère des *externalités* qui devront être supportées par la collectivité. D'où ce mécanisme bien imparfait de « compensation » qui, dans une certaine mesure, permet d'*internaliser* une partie du coût environnemental associé à la destruction des milieux humides et le faire supporter au *développeur*. Il s'agit, également, de tenter de *freiner* un tant soit peu la disparition des milieux humides en s'assurant de restaurer et protéger de manière effective d'autres milieux humides déjà existants ou par la *création* de nouveaux milieux humides.

Alors que nous aurions pu penser que c'était là une façon d'introduire une certaine équité économique dans nos modes de développement, les critiques fusent. Pour Ernest Lépine :

« La protection systematique (le principe d'aucune perte nette) des milieux naturels et des milieux humides est relativement récente. Autrefois, seuls les milieux naturels d'une qualité exceptionnelle étaient l'objet d'une attention particulière de la part de l'État, et leur conservation était presque toujours assurée à la suite d'une acquisition par les pouvoirs publics. Les règles n'ont changé que tout récemment. L'État a décidé d'agir par le biais de l'application de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, et d'exiger des MRC et des municipalités, à tenir compte des orientations gouvernementales dans leur schéma d'aménagement et de développement du territoire; les MRC sont maintenant tenues de s'assurer de la préservation des milieux naturels, des milieux riverains, des milieux humides et des milieux boisés.

Ainsi, tous les terrains à bâtir sont maintenant assujettis à l'application de l'article 22 de la L.Q.E. Un changement soudain d'attitude et de politique de l'État au bénéfice de la protection de la qualité de l'environnement est venu en quelque sorte contraindre les propriétaires qui ont des milieux naturels, des milieux humides ou encore une foresterie sur leurs terrains, à en assumer les conséquences dont l'effet confiscatoire est manifeste. La perte des droits acquis est économique. Dans une société marchande, ce n'est pas rien. »²⁰ [Soulignés dans l'original]

M^e Daigneault est, pour sa part, plus virulent. Il écrit :

²⁰ LÉPINE, E., *loc. cit.*, note 10, p. 63.

« La compensation dont nous avons fait état plus haut est une autre application du principe du tiers-payeurs. En effet, elle équivaut à faire porter par une personne qui n'en a pas été la cause les conséquences de la disparition des milieux humides au fil des ans. Le propriétaire qui aujourd'hui veut mettre en valeur un terrain où se trouve un milieu humide assujéti au 2^e alinéa de l'article 22 LQE ne peut le faire sans payer un lourd tribut sous forme de compensation.

Le principe du tiers-payeurs est en contradiction avec le principe du développement durable qui vise justement à éviter de faire porter par les générations futures les effets des erreurs du passé. »²¹

Si nous comprenons bien les propos de notre confrère, nous sommes la génération future de nos parents et, par souci d'équité intergénérationnelle, il ne saurait être question de nous imposer des restrictions qui n'existaient pas pour nos parents²²... On nous excusera d'être un peu dubitatifs devant un tel raisonnement qui nous semble vouloir perpétuer indéfiniment le *business as usual*. Comment, en ce cas, prendre le « virage nécessaire »²³ pour corriger les erreurs du passé et mettre en œuvre un développement véritablement durable?

C'est donc le principe de la goutte qui fait déborder le vase. Est-ce la première goutte qu'on met dans le vase ou la dernière qui le fait déborder? Dans la situation où se trouvent les milieux humides, nous ne pouvons aujourd'hui qu'intervenir sur la dernière goutte...

Pour terminer ce sujet, nous référerons encore aux propos d'Ernest Lépine qui, constatant les forces du changement écrit :

²¹ Robert DAIGNEAULT, « La protection de l'environnement et la Règle de droit : concurrentes ou concurrentes? », dans SERVICE DE LA FORMATION PERMANENTE DU BARREAU DU QUÉBEC, *Développements récents en droit de l'environnement 2014*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2014, p. 175, à la page 201.

²² Pour rappel, l'article 2 de la *Loi sur le développement durable* (RLRQ, c. D-8.1.1 ; ci-après « *L.D.D.* ») définit le « développement durable » comme étant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Aussi, toujours selon la *L.D.D.* (art. 2) : « Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement. »

²³ Le deuxième alinéa de l'article 1 *L.D.D.* précise en effet que les mesures prévues à cette Loi « concourent plus particulièrement à réaliser le virage nécessaire au sein de la société face aux modes de développement non viable, en intégrant davantage la recherche d'un développement durable, à tous les niveaux et dans toutes les sphères d'intervention, dans les politiques, les programmes et les actions de l'Administration ».

« *Or, les règles ont changé. L'urbanisation accélérée de nos sociétés et ses effets destructeurs sur l'environnement ont amené les collectivités à prendre conscience de la nécessité de conserver et de protéger les milieux naturels. Ce sont les notions de qualité de vie, d'environnement et de droits collectifs qui sont maintenant au centre des préoccupations des citoyens et qui s'opposent au droit de propriété privée, au nom de l'intérêt commun. Le droit de propriété d'un particulier ne peut plus s'exercer librement au détriment des droits de la majorité. Un équilibre, voire un certain « arbitrage » s'impose entre les intérêts particuliers et les intérêts de la collectivité par le biais du zonage et de la réglementation. La sensibilité environnementale a beaucoup progressé ces dernières années et le droit à un environnement sain est aujourd'hui confronté au droit de la propriété privée, à défaut de pouvoir en anticiper toutes les conséquences foncières et juridiques. C'est un droit relativement nouveau et en pleine évolution.* »²⁴ [Nos italiques]

Voilà donc pourquoi le CQDE appuie pleinement les initiatives de conservation des autorités publiques, convaincus que nous sommes que cette protection appliquée à la propriété privée, s'il le faut, engendre un bénéfice collectif important dont on ne saurait encore abdiquer longtemps.

²⁴ LÉPINE, E., *loc. cit.*, note 10, pp. 61 et 62.

3) La protection des milieux humides et hydriques sous l'égide d'une *Loi sur la qualité de l'environnement* renouvelée

Une définition adéquate des MHH

Le CQDE salue l'inclusion d'une définition des MHH au projet de loi n° 132, définition qui a le potentiel d'être suffisamment large et inclusive pour inclure tous les types de milieux humides et hydriques.

Cependant, le texte contient une certaine ambiguïté qui en affecte la clarté:

«46.0.1. Pour l'application de la présente section, l'expression «milieux humides et hydriques » fait référence à des lieux d'origine naturelle ou anthropique qui se distinguent par la présence d'eau de façon permanente ou temporaire, laquelle peut être diffuse, occuper un lit ou encore saturer le sol et dont l'état est stagnant ou en mouvement. Lorsque l'eau est en mouvement, elle peut s'écouler avec un débit régulier ou intermittent.

Un milieu humide est *également* caractérisé par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hydrophytes.

Sont *notamment* des milieux humides et hydriques :

- 1° un lac, un cours d'eau, y compris l'estuaire et le golfe du Saint-Laurent et les mers qui entourent le Québec;
- 2° les rives, le littoral et les plaines inondables des milieux visés au paragraphe 1°, tels que définis par règlement du gouvernement;
- 3° un étang, un marais, un marécage et une tourbière.

Les fossés, tels que définis au paragraphe 4° de l'article 103 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1), ne constituent pas des milieux humides et hydriques. » [Nos italiques]

L'usage du mot « également » au deuxième alinéa de l'article 46.0.1 porte à confusion. L'article 46.0.1 semble vouloir établir une distinction entre la

définition de milieu hydrique et celle de milieu humide, mais cette distinction n'est pas claire. Une première interprétation possible serait que le premier alinéa énonce des éléments de définition applicables aux milieux humides ET hydriques, alors que le deuxième alinéa ne traite que des milieux humides, rendant ainsi leur définition plus étroite. Si c'était le cas, le mot « également » ferait alors référence au caractère obligatoire des deux alinéas dans la définition d'un milieu humide. Faudrait-il en comprendre que tout milieu répondant aux critères du premier alinéa est un milieu hydrique, alors que pour être qualifié de milieu humide, un milieu doit répondre à la fois aux critères du premier et du deuxième alinéa? En quoi une telle distinction serait-elle nécessaire à l'application du régime de protection des MHH qui, selon les termes du projet de loi n° 132, semble s'appliquer uniformément aux milieux hydriques et humides? Cette distinction nous apparaît inutile, voire nuisible aux objectifs du projet de loi.

Une deuxième interprétation serait de donner un sens alternatif au mot « également », élargissant ainsi la définition des milieux humides en prévoyant que lorsqu'il est impossible de qualifier un milieu de MHH en vertu du premier alinéa, il est *également* possible de le qualifier de milieu humide en vertu du deuxième alinéa. Afin d'assurer que la portée de la définition des milieux humides demeure suffisamment large pour en assurer la protection effective, le CQDE est d'avis que les critères énoncés au deuxième alinéa devraient être interprétés comme des critères alternatifs et facultatifs de la définition de milieu humide.

Proposition du CQDE #3

Par conséquent, le CQDE propose de modifier le libellé du deuxième alinéa de l'article 46.0.1 afin de clarifier cette signification, lequel alinéa pourrait se lire comme suit :

« Un milieu humide *peut également être* caractérisé par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hydrophytes. »

Finalement, le CQDE comprend de l'usage du mot « notamment » au troisième alinéa de l'article 46.0.1 que les milieux qui y sont mentionnés sont des *exemples seulement* de MHH et n'en constituent pas une liste exhaustive. Ainsi des milieux qui ne correspondraient pas à ceux énumérés au troisième alinéa mais qui rempliraient les

critères de la définition des deux premiers alinéas seraient tout de même qualifiés de MHH.

Le projet de loi n°132 remédiera-t-il à la destruction des milieux humides?

La *Loi sur la qualité de l'environnement*, dans sa version originale, contenait tous les outils juridiques nécessaires à la protection des milieux humides et hydriques. Pourtant, plus de quarante ans après son entrée en vigueur, force est de constater son succès mitigé en matière de protection des MHH. Comment s'assurer que cet échec ne se répète pas malgré l'avènement du projet de loi n° 132? Quels nouveaux outils juridiques ce projet de loi fournit-il pour la protection des milieux humides que nous n'avions déjà sous l'égide de la *L.Q.E.*?

De l'avis du CQDE, la principale avancée du projet de loi est l'instauration d'un régime structuré permettant notamment d'exiger des compensations pour la destruction des MHH. Il importe donc de s'assurer que cet outil, dans son fonctionnement en combinaison avec les autres composantes du projet de loi, génère effectivement les résultats attendus. Selon le CQDE, ce succès repose sur deux éléments :

- une mise en œuvre véritable des étapes « éviter » et « minimiser » de la séquence;
- une méthode de calcul de la contribution financière représentative des coûts réels de restauration et création.

Importance de la mise en œuvre des étapes « éviter » et « minimiser » de la séquence

Afin que le paiement d'une contribution financière pour compenser l'atteinte aux milieux visés n'équivaille pas simplement à l'achat d'un droit de détruire les MHH, il est impératif que les étapes *éviter* et *minimiser* de la séquence soient effectivement appliquées, de sorte que la compensation devienne une mesure de dernier recours.

Le CQDE salue donc l'inclusion expresse de ces étapes à l'intérieur du processus d'analyse des demandes d'autorisation *via* les paragraphes 2 et 3 de l'article 46.0.2 *L.Q.E.* :

«46.0.2. En outre des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 23, toute demande d'autorisation visée au paragraphe 4° du

premier alinéa de l'article 22 relativement à un projet dans des milieux humides et hydriques doit être accompagnée des renseignements et documents suivants:

[...]

2° une démonstration qu'il n'y a pas, pour les fins du projet, d'espace disponible ailleurs sur le territoire compris dans la municipalité régionale de comté concernée ou que la nature du projet nécessite qu'il soit réalisé dans ces milieux;

3° les impacts du projet sur les milieux visés ainsi que les mesures proposées en vue de les minimiser.»

Les modalités d'application de l'étape "minimiser" gagneraient à être précisées davantage afin de mieux baliser l'analyse des demandes d'autorisation par le ministère et de fournir plus de prévisibilité pour le public quant aux mécanismes de protection des MHH imposés par la loi. Ces précisions sont d'autant plus importantes que l'article 46.0.5 (2°) de la *L.q.e.* prévoit comme nouveau motif de refus de délivrer une autorisation relative à un projet dans des MHH le fait « que les mesures d'atténuation proposées par le demandeur ne permettent pas de réduire *au minimum* les impacts du projet sur les milieux ». Il est donc souhaitable de bien orienter les promoteurs à ce titre. Une énumération diversifiée et non-exhaustive des moyens possibles de "minimiser" les impacts d'un projet sur les MHH dans la réglementation pourrait notamment être envisagée comme moyen de préciser l'application de la loi à cet égard.

Quant aux compensations monétaires

Le CQDE est d'accord avec le choix d'une contribution financière comme mode principal de compensation car cette option simplifie le régime des compensations du point de vue des promoteurs, ce qui facilitera l'adhésion au régime et sa mise en œuvre.

Toutefois, afin que ce nouvel outil juridique permette réellement d'améliorer la situation des MHH ou, à tout le moins, d'en freiner la dégradation, deux pièges doivent être évités :

Premier piège à éviter : Collecter des contributions financières et garnir le fonds sans que des projets de restauration et création de MHH ne soient réalisés sur le terrain au même rythme que les MHH sont détruits.

Alors que nous saluons l'imposition d'une échéance pour l'adoption par le ministre du premier programme de restauration et de création des MHH (art. 40 du projet de loi), nous constatons que le projet de loi n'impose aucune échéance pour la réalisation des projets de restauration et de création des MHH. Qui plus est, à la lecture du projet de loi, nous n'identifions aucun lien explicite entre un projet assujéti à une contribution financière en raison de son effet destructeur sur les MHH, et un projet de restauration ou de création de MHH visant à en compenser les effets. Envisagerait-on plutôt que les contributions financières aillent grossir une cagnotte générale qui serait, de temps à autre, débitée pour financer tel ou tel projet de restauration ou de création de MHH. Si tel est effectivement le cas, le CQDE juge que le projet de loi fait fausse route à cet égard. Afin d'atteindre l'objectif d'aucune perte nette, chaque destruction de MHH doit être directement compensée par la réalisation d'un projet de restauration et de création d'un MHH dans le même bassin versant, le plus près possible, et dans les meilleurs délais.

Recommandation du CQDE #5

La délivrance d'une autorisation subordonnée au paiement d'une contribution financière en vertu de l'article 46.0.4 *L.q.e.* devrait être conditionnelle à la conclusion d'une entente par le ministre quant à la réalisation d'un projet de restauration ou de création de MHH visant à compenser les effets du projet autorisé.

Subsidiairement, le projet de loi doit imposer un délai maximum au ministre pour conclure une entente pour la réalisation d'un projet de restauration ou de compensation des MHH suite à la délivrance d'une autorisation pour un projet assujéti au paiement d'une contribution financière en vertu de 46.0.4 *L.q.e.* Cette exigence doit être formulée dans des termes contraignants afin d'en permettre la mise en œuvre par les voix judiciaires en cas de défaut (« Le ministre *doit* conclure une entente... »).

Deuxième piège à éviter : Créer un déficit au Fonds de protection de l'environnement et du domaine hydrique de l'État en ne collectant pas des contributions financières suffisamment élevées pour financer les programmes de

restauration et de création de MHH nécessaires à l'atteinte de l'objectif d'aucune perte nette.

Afin d'éviter ce piège, il est essentiel que le montant des contributions financières exigées en vertu de l'article 46.0.4 *L.q.e.* reflète le *coût réel* de remplacement du MHH détruit. La méthode de calcul transitoire proposée en annexe du projet de loi semble témoigner de cette intention puisqu'elle s'appuie en partie sur une estimation des coûts d'aménagement au mètre carré (variable ct). Là où la méthode devrait être révisée, c'est dans la valeur attribuée à la variable vt, soit la valeur du terrain. L'annexe 1 du projet de loi propose de baser cette variable sur l'évaluation municipale du terrain où se situe le MHH affecté. Le CQDE juge que cette valeur est insuffisante car elle ne représente pas le montant réel qu'aurait à payer un promoteur s'il devait lui-même acquérir un terrain à proximité du MHH affecté pour y réaliser les travaux d'aménagement. En effet, rares sont les terrains vendus au prix de l'évaluation municipale. En raison de l'offre et de la demande, les terrains peuvent se transiger de trois à quatre fois leur valeur municipale dans la zone 1 (milieu urbain et périurbain). C'est pourquoi une estimation de la valeur marchande du terrain nous semble plus appropriée pour la variable vt.

Recommandation du CQDE #6

Attribuer à la variable vt de la méthode transitoire de calcul du montant des compensations la valeur marchande du terrain.

Le droit du ministre de refuser

En 2012, dans le cadre de son mémoire sur le projet de loi n° 71, le CQDE écrivait :

« La nécessaire cohérence qui doit exister entre les lois nous permet d'insister : il y a lieu de réaffirmer le pouvoir du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs de refuser la délivrance d'un certificat d'autorisation, particulièrement dans les cas où une telle demande concerne une intervention projetée dans un milieu humide. »

Nous constatons donc, avec satisfaction, avoir été entendus par le législateur puisque le projet de loi n° 132 réaffirme et encadre le droit du ministre de l'Environnement de refuser de délivrer une autorisation relative à un projet dans

les MHH (46.0.5 *L.Q.E.*). Il nous apparaît également approprié que le droit de refuser du ministre renforce l'application de la séquence *éviter, minimiser*.

Durée limitée d'une autorisation

L'introduction d'une limite de deux ans plutôt que dix ans pour la validité des certificats d'autorisation doit aussi être soulignée comme une réponse appropriée aux préoccupations soulevées par le passé.

L'identification des MHH par des experts qualifiés

Par le projet de loi n° 132, il est prévu ajouter l'article 46.0.2 à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, lequel prévoira notamment :

46.0.2. En outre des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 23, toute demande d'autorisation visée au paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 22 relativement à un projet dans des milieux humides et hydriques doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

1° une étude de caractérisation des milieux visés, *signée par un professionnel au sens de l'article 1 du Code des professions (chapitre C-26)* ou un titulaire d'un diplôme universitaire en biologie, en sciences de l'environnement ou en écologie du paysage compétent en la matière, laquelle doit notamment contenir les éléments suivants :

[...]. » [Nos italiques]

Tout d'abord, le CQDE tient à souligner la pertinence des exigences d'informations supplémentaires prévues à cette disposition, ceci s'ajoutant au principe de la nécessaire connaissance préalable du territoire que nous avons déjà mentionnée. Aussi, nous reconnaissons la justesse de permettre aux biologistes de participer à ces études.

Par contre, à propos des autres professionnels habilités par cette disposition, nous nous interrogeons sur la référence à l'article 1 sans aucune autre précision. L'article 1 du *Code des professions* définit le mot « professionnel » de la façon suivante :

« c) «professionnel» ou «membre d'un ordre» : toute personne qui est titulaire d'un permis délivré par un ordre et qui est inscrite au tableau de ce dernier; »

Libellé ainsi, sans plus de précision, l'article 46.0.2 *L.Q.E.* autoriserait donc un membre de n'importe quel ordre professionnel, par exemple un psychologue, à produire une caractérisation de MHH. Bien sûr, les activités des professionnels de tout acabit sont aussi encadrées par leur code de déontologie, mais un peu plus de précisions seraient bienvenues. Ainsi, notamment, pourquoi ne pas recourir à la formulation déjà usitée dans le *Règlement concernant l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (RLRQ, c. Q-2, r. 22), alors qu'à l'article 4.1 (4°), il est prévu qu'une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée en application de ce règlement doit être réalisée « par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière ». Une telle formulation nous apparaîtrait plus appropriée.

Cela dit, l'histoire jurisprudentielle récente démontre que le seul statut de « professionnel » ou de « biologiste » n'est pas suffisant pour garantir la probité du travail de l'expert engagé pour caractériser la présence, ou l'absence, d'un milieu humide. On lira, à ce sujet, les propos du juge Yergeau qui, dans une décision qui portait justement sur la protection de milieux humides, déclarait à propos de l'expertise qui avait été déposée en preuve par le promoteur immobilier :

« Qu'une biologiste réputée, comptant presque 40 ans d'expérience de terrain, signe un rapport dont le titre débute par le mot *Identification* des marais ou marécages tout en faisant fi des règles de l'art, qu'elle connaît pourtant, discrédite l'ensemble de l'expertise souscrite ici. De fait, Mme Béland ne peut se réclamer du statut d'experte devant le Tribunal pour ensuite chausser les lunettes de Mme Tout-le-monde et soutenir la thèse que veulent entendre ses clientes. Ce faisant, elle sait très bien qu'elle s'écarte des règles académiques et qu'elle fait preuve de complaisance. Elle produit donc du même coup le contraire d'un rapport d'expert. Ce travail est inutile pour déterminer le sens usuel des mots qu'utilise la Loi. »

Le CQDE est d'avis que l'enjeu de la conservation des MHH au Québec, de même que l'ampleur du régime que le législateur désire mettre en place sont suffisamment importants pour qu'on accorde plus de soin à la désignation des experts qui seront habilités à produire des études de caractérisation. Aussi, le

CQDE croit que les experts habilités à produire des études de caractérisation des MHH devraient être accrédités par le ministre de l'Environnement, comme le prévoit l'article 31.65 *L.Q.E.* en matière de réhabilitation des terrains contaminés. Rappelons ce que prévoit l'article 31.65 *L.Q.E.* :

« 31.65. Le ministre dresse, et tient à jour, une liste des experts habilités à fournir les attestations qu'exigent les dispositions de la présente section et des articles 120 et 121 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1). Cette liste est rendue accessible au public selon les modalités que fixe le ministre.

Les conditions à satisfaire pour être inscrit sur cette liste, dont les droits à payer, sont établies par le ministre, après consultation des groupements ou organismes qui, à son avis, sont formés de personnes susceptibles de satisfaire aux conditions susmentionnées. Une fois établies, ces conditions sont publiées à la Gazette officielle du Québec. »

Recommandation du CQDE #7 :

Le CQDE recommande que les experts habilités à produire des études de caractérisation concernant les milieux humides et hydriques soient accrédités selon le même principe que les experts habilités en matière de réhabilitation des terrains contaminés (voir l'art. 31.65 *L.Q.E.*).

4) La conservation des milieux humides et hydriques dans le contexte de l'aménagement du territoire

Le pouvoir d'intervention des municipalités locales confirmé

Le CQDE ne peut qu'applaudir les modifications que le projet de loi n° 132 se propose d'apporter à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

En effet, nous avons toujours été d'avis que les municipalités du Québec disposaient des pouvoirs nécessaires pour protéger les milieux humides et hydriques présents sur leur territoire. D'ailleurs, si personne ne conteste le bien-fondé des interdictions de construire dans les zones d'éboulis ou d'escarpement, pourquoi devrait-il en aller autrement des milieux humides? Tel que le fait remarquer M^e Jean-Pierre St-Amour :

« Toutefois l'acquisition d'un immeuble en sachant qu'il est affecté d'un zonage excessif peut faire échec à un recours en nullité, en indemnité ou en dommages. Il en est de même dans le cas du zonage de protection des plaines inondables *ou des autres espaces affectés de contraintes naturelles puisque ce zonage prend acte des limitations à la construction d'abord imposées par la nature elle-même; il ne s'agit pas d'une expropriation déguisée* à moins qu'il soit démontré que ce zonage ne s'inscrit pas en fonction des dispositions habilitantes ou repose sur des critères ou des informations erronées. »²⁵ [Nos italiques]

Mais force est d'admettre que les critiques étaient vives. Notamment, il y a lieu de retenir les extraits suivants du texte de notre confrère, M^e Daniel Bouchard, en 2007. Tout d'abord, il souligne comment le gouvernement entend mettre à contribution le monde municipal afin de favoriser une meilleure protection de ces milieux :

« La question de la préservation, et par conséquent de la réglementation, des « milieux humides » n'est pas une question nouvelle. [...]

[...]

Aux fins d'assurer cet objectif (plan d'action) d'assurer la protection des milieux sensibles, le gouvernement demandait alors aux MRC, dans leur schéma d'aménagement et de développement, de s'assurer de la

²⁵ Jean-Pierre SAINT-AMOUR, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2006, p. 134.

préservation du milieu naturel non seulement en protégeant le milieu riverain, mais également en protégeant les milieux humides.

Le gouvernement demandait à cette fin aux MRC de cartographier les milieux humides, qu'ils soient terrestres ou riverains, en tenant compte de tous les types de classification en cause, et d'adopter des mesures appropriées pour assurer leur conservation. »²⁶

Il questionne ensuite les assises législatives pour ce faire :

« En ce qui a trait par ailleurs aux assises légales permettant aux autorités publiques responsables de la réalisation des schémas d'aménagement et de développement, d'une part, et aux municipalités locales responsables d'adopter des réglementations pour régir les milieux humides, d'autre part, certaines remarques s'imposent.

À notre avis, il est clair que les MRC disposent des pouvoirs nécessaires pour identifier (et cartographier) les milieux humides et prévoir les normes de préservation qui les concernent. *Il est moins évident cependant que les municipalités locales disposent des pouvoirs réglementaires nécessaires pour traduire ces préoccupations, même présentes dans un schéma d'aménagement et de développement, dans leur réglementation d'urbanisme.*

Notre collègue Stéphane Sansfaçon s'est interrogé sur la question dans son texte et retient que les municipalités ont le pouvoir de réglementer de tels milieux en raison des paragraphes 16 et 16.1 du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Nous avons incidemment soutenu la même thèse dans divers forums.

Il faut avouer cependant qu'il faut lire et interpréter de façon très large ces dispositions législatives pour en conclure que les municipalités disposent d'une habilitation pour réglementer les milieux humides. Pour mesurer la relative précarité de cette affirmation à l'effet que les municipalités disposent déjà des habilitations légales nécessaires pour réglementer en la matière, il est utile de rappeler le libellé de celles-ci :

²⁶ Daniel BOUCHARD, « Cours d'eau, plaines inondables, milieux humides, tourbières : un droit au milieu de la brume » dans SERVICE DE LA FORMATION PERMANENTE DU BARREAU DU QUÉBEC, *Développements récents en droit de l'environnement 2007*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2007, EYB2007DEV1315, pp. 20-21. Références omises.

[16°] régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu, soit de la topographie du terrain, soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac, soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables ; prévoir, à l'égard d'un immeuble qu'il décrit et qui est situé dans une zone d'inondation où s'applique une prohibition ou une règle édictée en vertu du présent paragraphe, une dérogation à cette prohibition ou règle pour un usage du sol, une construction ou un ouvrage qu'il précise ;

[16.1°] régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la proximité d'un lieu où la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, d'un immeuble ou d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général ;

Comme on peut le voir, outre le fait que le paragraphe 16 ci-dessus cité permet de régir ou de prohiber des utilisations du sol, des constructions ou des ouvrages compte tenu d'un « facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique » et que le paragraphe 16.1 permet de régir ou de prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages compte tenu « de la proximité d'un lieu où la présence » d'un immeuble « ou l'exercice, actuel ou projeté [...] d'une activité fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général », *il n'y a pas grand-chose dans ces paragraphes 16 et 16.1 qui permette de rattacher clairement à ces paragraphes une réglementation limitative et surtout prohibitive des usages, constructions ou activités dans un milieu humide.*²⁷ [Nos italiques, sauf titre de la loi]

Le projet de loi n° 132 répond admirablement bien à ces critiques et le CQDE constate avec satisfaction qu'il sera dorénavant indéniable que les municipalités locales pourront voir à prohiber tous les usages du sol, constructions ou

²⁷ *Id.*, pp. 24-25. Références omises.

ouvrages compte tenu de la proximité de milieux humides ou hydriques ou pour des raisons de protection de l'environnement.

Quid des interventions réglementaires des municipalités locales déjà existantes

Le CQDE constate que le projet de loi n° 132 est muet à propos des règlements concernant les milieux humides déjà existants et adoptés dans plusieurs municipalités locales.

À titre d'exemple, nous reproduisons à l'Annexe 1 le préambule d'un règlement adopté par la Ville de Gatineau, ainsi que certaines de ses dispositions essentielles. Il y a lieu de constater que ce règlement impose, lui aussi, une compensation pour des interventions dans les milieux humides²⁸.

Nous sommes informés que des règlements semblables existent dans d'autres municipalités, de même que certaines municipalités ont constitué leur propre « fond vert ».

Nous croyons qu'il eût été souhaitable que le projet de loi aborde la question de ces règlements déjà existants adoptés par des municipalités locales. Pour le moment, le silence du projet de loi sur ce sujet engendrera certainement beaucoup de confusion auprès des différents acteurs intéressés par la question de la conservation de MHH quant aux rôles et responsabilités locales en ce domaine.

Épilogue à propos de compensations à ce jour effectuées et exigeant la constitution de servitudes de conservation

En épilogue du présent mémoire, le CQDE souhaite émettre une mise en garde contre une pratique observée en lien avec les compensations effectuées à ce jour, qui met en péril la pérennité des efforts de conservation des MHH.

Certaines directions régionales du ministère de l'Environnement ont, jusqu'à présent et quasi-systématiquement, imposé la conclusion de servitudes de conservation qui, selon notre analyse, *n'ont aucune valeur juridique* ce qui, par le fait même, *fragilise la pérennité de la conservation des milieux naturels* qu'on a voulu protéger par la création de ces servitudes de conservation.

²⁸ Il n'est pas de notre propos, ici, d'analyser la légalité de ces règlements. Nous en constatons seulement l'existence.

Nous avons inséré, en annexe 2 du présent mémoire, deux exemples de telles servitudes défectueuses et nous en faisons ici une brève analyse juridique²⁹.

L'absence d'un « service foncier » valable

Tout d'abord, il y a lieu de remarquer que ces servitudes érigent en fonds dominant *le lot destiné au développement immobilier*. Avec égards, une telle façon de constituer une servitude *réelle* de conservation dénote une méconnaissance des règles juridiques séculaires gouvernant la constitution des servitudes, tout autant que des concepts juridiques modernes de conservation influencés par la biologie des écosystèmes.

Ainsi, on peut se demander quel est le « service foncier » rendu par le fonds servant au bénéfice du fonds dominant dans une telle servitude. Rappelons que M^e Cardinal précise que la servitude doit notamment consister en un avantage pour l'un des fonds³⁰. Une servitude ne peut donc exister dans l'absolu; elle doit rendre un *service foncier* valable qui en justifie l'existence.

En matière de conservation des milieux naturels, c'est la notion de *service écologique* qui est utilisée pour déterminer quel est le service foncier que le fonds servant rend au fonds dominant. Suivant cette notion, ce service entre les immeubles constituant le fonds dominant et le fonds servant est tributaire des *relations écosystémiques* qui existent entre ces lots. On peut ainsi penser créer une servitude grevant un fonds servant situé à flanc de colline au profit d'un fonds dominant qui serait situé sur un autre versant de cette même colline, pourvu qu'on soit en mesure d'établir le *service écologique* rendu par le fonds servant au fonds dominant. De même pourrait-il en être d'une servitude établie sur deux lots qui sont situés de part et d'autre d'un cours d'eau³¹, ou même

²⁹ De façon plus particulière, notre analyse porte sur la servitude constituée par la Corporation d'investissement Montarville, inscrite sous le numéro 21 215 392 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly.

³⁰ Jean-Guy Cardinal, « Un cas singulier de servitude réelle », (1954-55) 57 *R. du N.* 478.

³¹ Dans *Dupuis c. Dufresne* ((1883) B.R. 170), la Cour d'appel du Québec a admis l'existence d'une servitude entre deux terrains séparés par une rivière. Voir également *Président et Syndics de la commune de Berthier c. Paul Denis*, [1897] 27 R.C.S. 147, où la Cour suprême a reconnu la validité d'une servitude établie entre une île et un terrain en rive.

situés à quelque distance l'un de l'autre mais dans le même bassin hydrographique³².

Les auteurs Prieur et Henriot exposent :

« Le droit de l'environnement qui émerge aujourd'hui sur la base de textes souvent anciens paraît être un champ d'application *de nouvelles servitudes* édictées au profit de ce qui est aujourd'hui un des objectifs de l'intérêt général, à savoir la protection du patrimoine naturel et historique du pays et la sauvegarde des équilibres naturels. *L'interdépendance des fonds et la complémentarité des terrains est un élément essentiel du droit de l'environnement, dans la mesure où les nécessités de l'écologie sont telles qu'elles exigent un équilibre et une interaction permanents entre tous les facteurs qui concourent au fonctionnement des écosystèmes.* »³³ [Nos italiques]

Pour notre part, en conséquence de ce qui précède, nous croyons qu'il y a lieu de *camper* le service écologique que le fonds servant rend au fonds dominant dans le cadre de la rédaction d'un préambule devant être intégré dans l'acte constitutif de toute servitude de conservation. Ce préambule doit faire état des relations écosystémiques qui existent entre les fonds dominant et servant et qui représentent ce *service écologique* qu'il convient de décrire³⁴. En fait, il s'agit de décrire comment la protection des caractéristiques patrimoniales se trouvant sur le fonds servant permet de protéger également les caractéristiques patrimoniales qui se trouvent sur le fonds dominant et, ainsi, de favoriser le maintien des relations écosystémiques dynamiques qui existent entre les deux fonds. C'est ainsi qu'il y a un service foncier rendu d'un fonds à l'autre.

Bien que la servitude sous étude tente de décrire, dans le cadre du préambule, le service écologique que le fonds servant est sensé offrir au fonds dominant, nous constatons que cette description est incohérente avec la nature même du projet. Voyons pourquoi.

³² Dans *Coulombe c. Société coopérative agricole de Montmorency* ([1950] S.C.R. 313), la Cour suprême du Canada a reconnu la validité d'une servitude réelle entre deux fonds situés sur un même cours d'eau, mais distants de 4 milles.

³³ Michel PRIEUR et Guy-Claude HENRIOT, *Servitudes de droit public et de droit privé : limitations du droit de propriété en faveur de l'environnement*, Paris, Éditions du Moniteur, 1979, p. 40.

³⁴ On constatera que dans le deuxième exemple de servitude annexée au présent mémoire – la servitude de la municipalité de Saint-Zotique – les rédacteurs ont fait l'omission de rédiger un tel préambule.

Nous remarquons en effet que l'un des attendus est libellé de la façon suivante :

« **ATTENDU QUE** la servitude de conservation grevant le FONDS SERVANT participe à la protection et au maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles associés au FONDS DOMINANT en instaurant notamment des mesures de protection de ce milieu naturel; »

Ainsi, la servitude de conservation permettrait le maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles associés au fonds dominant. Or, dans le cadre du projet, ce fonds dominant ne supportera plus aucun milieu naturel puisqu'il est destiné à recevoir les habitations du projet domiciliaire!

Et l'attendu suivant, qui annonce l'intention du cédant « de préserver le caractère naturel, ainsi que les relations écosystémiques du FONDS SERVANT de façon perpétuelle », ajoute à la confusion puisque cet attendu n'indique en rien le service foncier dont est sensé bénéficier le fonds dominant et l'imposition de restrictions sur le seul fonds servant, sans service foncier, ne peut constituer une servitude valide.

La clause 10 de cet acte de servitude, pour sa part, en annonce les objectifs de la façon suivante :

« La servitude est constituée sur le FONDS SERVANT au bénéfice du FONDS DOMINANT, notamment, afin de :

- a) protéger les écosystèmes riverains, humides et forestiers du milieu;
- b) préserver la qualité des habitats fauniques, floristiques et des milieux naturels, tout en tenant compte des processus écologiques et de l'évolution naturelle du milieu. »

Encore une fois, cette clause nous apparaît être incohérente avec la nature même du projet puisqu'au terme de celui-ci, les milieux naturels aujourd'hui présents sur le fonds dominant auront été détruits pour faire place à des habitations. Manifestement, tel n'est pas le bénéfice que le fonds dominant retirera de la servitude. Voici un exemple d'attendu qui aurait pu être pertinent dans le cadre de la servitude sous étude :

« **ATTENDU QUE** le FONDS DOMINANT, propriété du CESSIONNAIRE, et ses autres droits réels immobiliers sont situés dans le voisinage du FONDS SERVANT et que la présence de milieux naturels protégés sur

le FONDS SERVANT contribuent à créer un milieu de vie de qualité pour l'ensemble des résidents du voisinage; »

Il aurait ainsi pu être question, également, de contribuer à la régularisation du régime hydrologique du secteur à développer, de bassin de filtration des eaux de ruissellement en provenance du quartier résidentiel, de mesure visant à combattre les effets d'îlots de chaleur et *tutti quanti...* De ces considérations, l'acte de servitude sous étude ne souffle mot.

Cette incapacité à camper adéquatement le service foncier (écologique) rendu par le fonds servant au fond dominant nous apparaît être une autre faiblesse majeure de la servitude sous étude.

Cela n'est (malheureusement) pas tout.

Une mécanique déficiente dans la perpétuité

Une autre faiblesse de cette servitude nous est apparue à la clause 16.1 de l'acte, lequel prévoit :

« Le CESSIONNAIRE, ou toute personne dûment autorisée par celui-ci, aura le droit, sans y être obligé, d'accéder au FONDS SERVANT afin d'y observer l'état des lieux et faire les relevés, inventaires et tests nécessaires. »

Cette clause fait défaut de se projeter dans le temps pour ne considérer que l'instantanéité du moment présent. En effet, au moment d'écrire cette clause, il est facile d'identifier le cessionnaire, Corporation d'investissement Montarville, qui comparait à l'acte. Mais une fois les terrains vendus, les maisons construites et le projet terminé, il y a tout lieu de croire que la Corporation ne sera plus là. En fait, le « cessionnaire » sera alors la collectivité des propriétaires ayant acquis une résidence dans le cadre du projet. Il est peu probable que ceux-ci iront faire des relevés, des inventaires et des tests sur le fonds servant.

De même, comment penser que le « cessionnaire », une fois rendu multiple par la collectivité des propriétaires, pourra réaliser des activités, aménagements ou interventions de protection ou de gestion sur le fonds servant (clause 16.1)? Est-ce qu'un seul propriétaire pourrait faire cela? Devront-ils agir collectivement? À l'unanimité? À la majorité? De ces considérations, l'acte de

servitude ne dit rien, dénotant une fois de plus le caractère inadéquat de cette servitude eu égard aux objectifs de protection du milieu naturel.

De même en va-t-il du cédant.

Au moment de rédiger l'acte de servitude, il est facilement identifiable, mais qui sera-t-il une fois le projet terminé? Il est peu probable que le promoteur immobilier désire conserver la propriété du milieu naturel constituant le fonds servant une fois le projet terminé. Il est vrai que la clause 19 prévoit que « la servitude liera tous les acquéreurs subséquents du FONDS SERVANT », mais qui voudra acquérir ce type de milieu? Sauf, peut-être, un organisme de conservation. Alors, pourquoi ne pas intégrer un tel organisme au projet dès le départ en lui cédant le fonds servant, ou une parcelle de terrain qui demeurerait fonds dominant? Un tel 'montage' juridique aurait au moins le mérite d'éviter que le cédant et le cessionnaire de la servitude soit la même personne.

Une tentative de modifier la Loi via un acte sous seing privé

Enfin, il est pour le moins déconcertant de voir apparaître, dans cet acte de servitude, des obligations de s'assujettir à une approbation du ministère de l'Environnement, *alors que celui-ci n'est ni signataire, ni intervenant à l'acte de servitude*³⁵.

Dans la section portant sur les effets d'un contrat à l'égard des tiers, l'article 1440 C.c.Q. énonce la règle applicable en cette matière :

« 1440. Le contrat n'a d'effet qu'entre les parties contractantes; il n'en a point quant aux tiers, excepté dans les cas prévus par la loi. »

Si le ministère de l'Environnement n'est pas partie au contrat (l'acte de servitude), il ne peut y prétendre assujettir les parties contractantes à quelque approbation de sa part qui dépasse celles déjà prévues à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

D'ailleurs, plus grave encore est cette volonté apparente de modifier la loi par l'entremise d'un acte fait sous seing privé.

³⁵ La servitude de la municipalité de Saint-Zotique souffre du même vice.

Ainsi, par exemple, la clause 12 de l'acte de servitude prévoit que l'extinction de la servitude ne pourra se faire qu'avec l'accord des propriétaires des fonds servant et dominant, *ainsi que l'accord écrit du ministre de l'Environnement*.

Or, l'article 1191 du *Code civil du Québec* prévoit les causes d'extinction de la servitude. Ainsi :

« 1191. La servitude s'éteint:

1° Par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant;

2° Par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant;

3° Par l'arrivée du terme pour lequel elle a été constituée;

4° Par le rachat;

5° Par le non-usage pendant 10 ans. »

N'en déplaise au ministre de l'Environnement ou à ses fonctionnaires, le *Code civil* prévoit des circonstances suivant lesquelles une servitude peut s'éteindre et l'accord écrit préalable du ministre n'en fait pas partie. Cet acte de servitude ne peut changer la loi.

De même en va-t-il de la clause 16.2 qui assujettit les interventions sur le fonds servant à l'accord écrit préalable du ministre de l'Environnement. Encore une fois, c'est la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui détermine dans quelles circonstances l'accord du ministre ou son approbation doit être obtenue. La Cour d'appel, dans l'affaire *Rosa Nova* a d'ailleurs rappelé cette règle de notre droit administratif :

« La discrétion dont jouit le ministre pour émettre ou non un certificat d'autorisation ne va pas jusqu'à décider dans quels cas une demande doit lui être présentée. C'est le *Règlement* qui tranche de la question et qui établit si le ministre doit ou non examiner les impacts potentiels d'un projet. »³⁶

Enfin, la clause 17, intitulée « Défaut », nous laisse pantois. Il y est prévu :

³⁶ 6169970 *Canada inc. c. Québec (Procureur général)*, 2013 QCCA 696, par. 40.

« Le CÉDANT, ou tout autre propriétaire subséquent du FONDS SERVANT, sera considéré comme étant en défaut de respecter le présent acte de servitude si, dans les trente (30) jours *suivant la réception d'un avis écrit du Ministère lui dénonçant un défaut ou un manquement réel au présent acte de servitude, et lui demandant d'y remédier, il ne s'y conforme pas.* Un tel avis écrit équivaut à une mise en demeure.

En cas de défaut et, le cas échéant, après l'écoulement du délai de trente (30) jours laissé au CÉDANT pour se conformer à l'avis, *le Ministère est, sans préjudice à tous ses autres droits et recours, autorisé à remédier au défaut ou est autorisé à faire remédier au défaut. Il est, en pareilles circonstances, autorisé à pénétrer sur le FONDS SERVANT et à exécuter ou à faire exécuter les activités ou travaux nécessaires sur l'assiette de la servitude pour remédier au défaut.*

Le CÉDANT devra rembourser au Ministère tous les frais encourus afin de remédier au défaut, et ce, incluant toutes taxes applicables. Tout montant dû au Ministère suivant les termes du présent acte portera intérêt au taux de base de la Banque du Canada majoré d'un pour cent (1 %). » [Nos italiques]

Comment le ministère de l'Environnement peut-il s'arroger de tels droits dans une entente entre parties privées, entente à laquelle, par surcroît, il n'est pas partie, ni même intervenant? Le ministère peut intervenir s'il y a contravention à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, en vertu des pouvoirs qui lui sont dévolus par cette loi ou toute autre loi le concernant, mais il ne peut certainement pas prendre prétexte de l'existence d'une servitude pour intervenir dans les relations entre parties privées comme il prétend le faire ici.

Nous sommes d'avis que ces obligations n'ont pas leur place dans une servitude qui se veut un acte sous seing privé.

Conclusion à propos de la validité de ces servitudes de conservation

Le CQDE est un fier défenseur de la servitude comme outil juridique de conservation des milieux naturels. Il nous importe donc que la crédibilité et l'utilité de cet outil ne soient pas affectées par la conclusion de servitudes de conservation n'ayant que très peu de valeur juridique, si ce n'est aucune. Nous

sommes en effet d'avis que les multiples vices qui affectent les servitudes de conservation exigées par le ministère de l'Environnement qu'il nous a été donné d'analyser auront tôt fait d'en provoquer la nullité si elles devaient être contestées judiciairement.

En effet, pourquoi se soucier de protéger aujourd'hui des milieux naturels si, lorsque les acteurs actuels ne seront plus là pour défendre la pertinence de leurs actions et la permanence de la conservation qu'ils avaient accordés à tel ou tel milieu, il est possible de « défaire » ce qui aura été fait antérieurement.

Il importe donc de rédiger des ententes qui soient d'une facture rigoureuse afin d'éviter qu'elles ne soient contestées judiciairement avec succès, dans le futur. Malheureusement, plusieurs servitudes de conservation qui ont été soumises à notre attention au cours des dernières années ne rencontrent pas ce degré de rigueur requis et souhaitable pour faire en sorte qu'elles pourraient passer l'épreuve du temps avec succès. Force est de constater que les juristes qui maîtrisent les subtilités de notre droit civil où loge la servitude de conservation sont rares.

À l'aube de l'entrée en vigueur du nouveau régime de protection des milieux humides et hydriques que propose d'instituer le projet de loi n° 132, nous espérons que ce commentaire sera entendu et que le ministère de l'Environnement, que nous encourageons à continuer d'user de servitudes comme outil de pérennisation des mesures de compensation, s'entourera de juristes compétents en la matière.

CONCLUSION

Le CQDE réitère son grand enthousiasme face au projet de *Loi concernant la conservation des milieux humides et hydrique*. Il estime que cette loi, une fois adoptée et mise en vigueur, offrira aux Québécois tous les outils nécessaires afin de permettre une véritable protection et mise en valeur – à des fins écologiques – des milieux humides et hydriques.

La situation désastreuse des MHH au Québec, mise en exergue par les inondations catastrophiques du printemps 2017, commande l'adoption et la mise en œuvre prompte et sans équivoque du projet de loi n° 132. C'est ce sentiment d'urgence qui sous-tend les commentaires du CQDE et nous pousse à recommander de bonifier le projet de loi en vue qu'il produise les effets suivants :

- Empêcher toute destruction supplémentaire de MHH durant la période transitoire menant à l'adoption des règlements d'application de la loi et des plans régionaux des MHH;
- Établir les bassins versants comme seule unité territoriale de référence pour la gestion des MHH afin que cette gestion soit guidée par des préoccupations écologiques et non politiques;
- Contraindre les autorités responsables à respecter des échéances strictes dans la réalisation des projets de restauration ou de création de MHH;
- Dissuader la destruction des MHH en fixant le montant de la contribution financière au coût réel de réaménagement des MHH détruits.

Le CQDE félicite le ministère de l'Environnement de proposer l'établissement, par le projet de loi n° 132, d'un régime juridique complet et réfléchi pour faire face à une problématique qui n'aurait su se satisfaire de solutions simplistes. Nous nous attendons maintenant à observer une aussi grande volonté politique dans son application.

Enfin, le CQDE est d'avis que le projet de loi n° 132 pose un pavé supplémentaire sur la voie menant à un véritable développement durable. Les inondations qui frappent le Québec ces jours-ci sont un dur rappel d'un certain échec collectif à occuper notre territoire de façon réellement durable. Un virage s'impose qui nous demande de revoir les fondements mêmes de notre relation au territoire. Saurons-nous relever ce défi?

ANNEXE 1 : RÈGLEMENT DE GATINEAU SUR LES MILIEUX HUMIDES (EXTRAITS)

« RÈGLEMENT NUMÉRO 511-6-2011 DÉCRÉTANT UN CONTRÔLE INTÉRIMAIRE PROHIBANT UNE CONSTRUCTION, UN OUVRAGE OU DES TRAVAUX SUR DES TERRAINS COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE SANS UNE CARACTÉRISATION PRÉALABLE DE LA PART D'UN EXPERT ET D'UNE COMPENSATION EN TERRAIN

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 61 à 72 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), une municipalité régionale de comté qui a commencé le processus de modification de son schéma ou qui est en période de révision de son schéma peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau procède actuellement à la révision de son schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 264.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), la Ville de Gatineau dispose des pouvoirs généralement dévolus à une municipalité régionale de comté ainsi que ceux d'une municipalité locale décrétés en vertu de cette loi;

CONSIDÉRANT QUE l'article 4 de la Loi sur les compétences municipales (LRQ, c. C47-1), confère aux municipalités locales une compétence en matière d'environnement;

CONSIDÉRANT QUE le rôle des milieux humides et des boisés dans le maintien de la qualité des sols ou la régulation hydrologique du territoire et leur fonction écologique pour la flore qui s'y trouve et les espèces fauniques qui les fréquentent;

CONSIDÉRANT QU'ils contribuent à la biodiversité du territoire en constituant des habitats pour de nombreuses espèces végétales et animales;

CONSIDÉRANT QUE la protection des milieux humides constitue un investissement dans la qualité future de nos milieux de vie et un élément clé d'une saine gestion environnementale du territoire;

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs s'est doté d'une démarche visant le

traitement des demandes d'autorisation dans les milieux humides concernant l'émission des certificats d'autorisations requis en vertu des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, chapitre Q-2);

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs favorise une implication des municipalités à l'égard de la protection des milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de la Politique nationale de l'eau, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs encourage les villes du Québec à adopter des plans de gestion des milieux humides, lesquels doivent faire l'objet d'une entente avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau est en cours d'élaboration d'un plan de gestion des milieux humides, conformément au plan d'action de la Politique environnementale;

CONSIDÉRANT QUE le plan de gestion des milieux humides ne sera mis en place que dans le cadre du processus de la révision du schéma d'aménagement et de développement dont la fin est prévue en l'an 2013;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite agir avec diligence afin de contrôler la perte de milieux humides d'ici l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE les développements jurisprudentiels récents tendent à confirmer un rôle prépondérant aux municipalités en matière de protection environnementale;

CONSIDÉRANT le contexte évolutif de la jurisprudence et de la législation relativement aux pouvoirs des municipalités en matière de conservation des milieux naturels, il est judicieux de prétendre que les municipalités peuvent prévoir des mesures compensatoires en matière de perte de milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau préconise l'adoption de principes de gestion responsable des milieux humides s'appuyant sur des pratiques et des outils visant à éviter, minimiser ou compenser les pertes de ces milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités peuvent être appelées à procéder à l'acquisition de terrains pour en assurer la protection;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption de mesures de contrôle intérimaire, dont l'application est approuvée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, pourrait permettre une amélioration des délais dans les processus à l'égard des demandes de certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation numéro AP-2011-508, devant précéder l'adoption du règlement, a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue le 16 juin 2011 :

LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

[...]

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES AU CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL DANS LES MILIEUX HUMIDES

14. INTERVENTION SUR UN TERRAIN COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Une intervention visant des travaux de construction, ouvrages, des travaux de remblai, de déblai ou de déboisement, est interdite sur un terrain ou une partie d'un terrain comportant un milieu humide présumé, tel qu'il est illustré à la planche intitulée « Inventaire des milieux humides répertoriés » de l'annexe I.

15. INTERVENTION AUTORISÉE À PROXIMITÉ D'UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Malgré l'article 14, une intervention sur un terrain ou sur une partie de terrain comportant un milieu humide présumé peut être autorisée à la condition qu'un plan d'implantation géo référencé, préparé par un professionnel compétent en la matière, soit déposé à l'appui d'une demande de permis ou de certificat.

Ce plan d'implantation doit :

- 1° préciser la localisation de l'intervention projetée;
- 2° attester que l'intervention projetée est située à l'extérieur des limites du milieu humide présumé;
- 3° inclure tout renseignement pertinent pour l'étude de la demande de permis ou de certificat.

Dans la mesure où l'intervention projetée selon le plan d'implantation est située à l'extérieur des limites du milieu humide présumé, un permis ou un certificat peut être délivré.

16. EXPERTISE DE CARACTÉRISATION REQUISE DANS LE CAS D'UNE INTERVENTION DANS UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Dans le cas où l'intervention projetée empiète dans un milieu humide présumé, une seconde expertise visant à caractériser la valeur écologique du milieu humide doit être déposée à l'appui de la demande de permis ou du certificat.

Cette expertise de caractérisation, préparée par un biologiste, doit comprendre les renseignements suivants:

- 1 la superficie du milieu humide;
- 2 [...]

17. COMPENSATION POUR LA PERTE D'UN MILIEU HUMIDE

Lorsqu'une intervention implique la disparition d'un milieu humide en tout ou en partie, la superficie du milieu humide ou de la partie du milieu humide vouée à disparaître doit être compensée par un autre milieu humide dont la superficie est déterminée au tableau suivant :

Tableau des compensations

Perte de milieu humide	Compensation minimale
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 1, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu naturel d'intérêt équivalente à la superficie perdue.
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 2, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu humide de situation 2 ou 3 équivalente à 2 fois la superficie perdue.
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 3, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu humide de situation 3 équivalente à 3 fois la superficie perdue.

La compensation en terrain comportant un milieu humide doit inclure une bande de protection terrestre d'une largeur minimale de 15 mètres à la périphérie du terrain compensatoire.

Les terrains utilisés à titre de compensation doivent être situés sur le territoire de la ville de Gatineau.

Les terrains compensatoires doivent être ou devenir de propriété municipale ou être cédés à un organisme reconnu de protection et de conservation de milieux naturels. »

ANNEXES 2 : EXEMPLES DE SERVITUDES DE CONSERVATION EXIGÉES PAR LE MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DE COMPENSATIONS

**SERVITUDE DE NON-CONSTRUCTION
ET À DES FINS DE CONSERVATION**

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE (2014)
LE VINGT-SEPTIÈME (27^e) JOUR DE NOVEMBRE**

DEVANT ME SERGE VAILLANCOURT, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAISSENT

CORPORATION D'INVESTISSEMENT MONTARVILLE, corporation légalement constituée, ayant son siège social au 103-1201, rue des Tilleuls, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Québec, J3V 5Y3, représentée par son président et secrétaire, M. Ernest Kuhnert, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 27 novembre 2014;

Ci-après nommée : le « CÉDANT »

ET :

CORPORATION D'INVESTISSEMENT MONTARVILLE, corporation légalement constituée, ayant son siège social au 103-1201, rue des Tilleuls, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Québec, J3V 5Y3, représentée par son président et secrétaire, M. Ernest Kuhnert, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 27 novembre 2014;

Ci-après nommée : le « CESSIONNAIRE »

LESQUELLES, préalablement à l'établissement de la servitude réelle et perpétuelle de non-construction et à des fins de conservation faisant l'objet des présentes, déclarent et conviennent de ce qui suit :

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le CÉDANT désire promouvoir la conservation et la protection des écosystèmes naturels au bénéfice de la collectivité;

ATTENDU QUE l'immeuble du CÉDANT possède des caractéristiques écologiques, biologiques, floristiques et fauniques qui justifient sa conservation;

ATTENDU QUE la servitude de conservation grevant le FONDS SERVANT participe à la protection et au maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles associés au FONDS DOMINANT en instaurant notamment des mesures de protection de ce milieu naturel;

- 2 -

ATTENDU QU'il est de l'intention du CÉDANT de préserver le caractère naturel, ainsi que les relations écosystémiques du FONDS SERVANT de façon perpétuelle;

ATTENDU QUE le CÉDANT désire créer une servitude réelle et perpétuelle de non-construction et à des fins de conservation par destination du propriétaire;

1. Le PRÉAMBULE fait partie de la présente entente.
2. Le CÉDANT a présenté une demande de certificat d'autorisation pour un projet de développement de nature résidentielle, en vertu du deuxième alinéa de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).
3. Le CÉDANT consent volontairement à compenser la destruction ou la perte d'un milieu humide causée par la réalisation de son projet de développement en grevant d'une servitude de non-construction et à des fins de conservation un autre immeuble lui appartenant et présentant des caractéristiques naturelles de valeur écologique égale ou supérieure à celle du milieu détruit.
4. **PROPRIÉTÉ DU CÉDANT**

Le CÉDANT est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT

Deux (2) parties du lot DEUX MILLIONS CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-SIX (2 114 326), cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville :

PARTIE DU LOT DEUX MILLIONS CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-SIX (2 114 326) (A au plan)

Cette dite partie de lot de forme irrégulière est bornée vers le Nord-Est par les lots 4 456 705, 4 708 908 et 4 966 658; vers le Sud-Est par les lots 2 114 419 à 2 114 421 et 2 228 976; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 2 114 326 étant la servitude pour égouts et aqueduc en faveur de la municipalité et publiée sous le numéro 440 662; vers le Nord-Ouest par une autre partie du lot 2 114 326.

Elle mesure vingt-sept mètres et quatre-vingt-dix-huit centièmes (27,98 m), trois mètres et soixante-sept centièmes (3,67 m) et trente-deux mètres et soixante-deux centièmes (32,62 m) le long de sa limite Nord-Est brisée; soixante-dix mètres et soixante-sept centièmes (70,67 m) le long de sa limite Sud-Est; soixante-quatre mètres et vingt-huit centièmes (64,28 m) le long de sa limite Sud-Ouest; soixante et onze mètres et trente-neuf centièmes (71,39 m) le long de sa limite Nord-Ouest.

- 3 -

Elle contient en superficie quatre mille cinq cent soixante et un mètres carrés et sept dixièmes (4 561,7 m²).

PARTIE DU LOT DEUX MILLIONS CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-SIX (2 114 326) (B au plan)

Cette dite partie de lot de forme régulière est bornée vers le Nord-Est par une autre partie du lot 2 114 326 étant la servitude pour égouts et aqueduc en faveur de la municipalité et publiée sous le numéro 440 662; vers le Sud-Est par les lots 2 113 995 à 2 114 001, 2 114 381 à 2 114 386 et 2 228 976; vers le Sud-Ouest par les lots 2 113 978, 2 113 981, 2 113 983 et 2 114 993; vers le Nord-Ouest par une autre partie du lot 2 114 326.

Elle mesure soixante-quatre mètres et vingt-huit centièmes (64,28 m) le long de sa limite Nord-Est; deux cent soixante-deux mètres et soixante-quinze centièmes (262,75 m) le long de sa limite Sud-Est; soixante-quatre mètres et vingt-sept centièmes (64,27 m) le long de sa limite Sud-Ouest; deux cent soixante-deux mètres et quarante-cinq centièmes (262,45 m) le long de sa limite Nord-Ouest.

Elle contient en superficie seize mille huit cent soixante-dix-huit mètres carrés et trois dixièmes (16 878,3 m²).

La superficie totale du fonds servant est de vingt et un mille quatre cent quarante mètres carrés (21 440,0 m²).

Le tout tel que montré sur le plan dressé par l'arpenteur Marie Parent le 13 novembre 2014 et portant le numéro de **dossier 2014-06-02**, le numéro de **plan I 48360** et le numéro de **minute 5046**, annexé à la minute des présentes après avoir été reconnu véritable par le représentant des parties et signé par lui en présence du notaire soussigné.

Cet immeuble étant ci-après appelé le « **FONDS SERVANT** ».

5. DROITS AFFECTANT LE FONDS SERVANT

Le CÉDANT déclare que le FONDS SERVANT n'est l'objet d'aucune servitude et est libre de toute hypothèque, priorité ou charge quelconque.

6. PROPRIÉTÉ DU CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire d'un immeuble dont la désignation suit :

- 4 -

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT

Les lots DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (2 678 288), DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (2 678 289), DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (2 678 291), QUATRE MILLIONS DEUX CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT (4 217 987) et QUATRE MILLIONS DEUX CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF (4 217 989), du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville :

LOT DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (2 678 288)
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Il contient en superficie sept mètres carrés et sept dixièmes (7,7 m²).

LOT DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (2 678 289)
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Il contient en superficie six cent soixante mètres carrés et huit dixièmes (660,8 m²).

LOT DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (2 678 291)
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Il contient en superficie quatre-vingts mètres carrés et cinq dixièmes (80,5 m²).

LOT QUATRE MILLIONS DEUX CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT (4 217 987)
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Il contient en superficie quatorze mille six cent quatre-vingt-six mètres carrés et huit dixièmes (14 686,8 m²).

LOT QUATRE MILLIONS DEUX CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF (4 217 989)
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

- 5 -

Il contient en superficie cent vingt-cinq mètres carrés et sept dixièmes (125,7 m²).

La superficie totale du fonds dominant est de quinze mille cinq cent soixante et un mètres carrés et cinq dixièmes (15 561,5 m²).

Cet immeuble étant ci-après appelé le « **FONDS DOMINANT** ».

7. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le CÉDANT est propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit comme étant le FONDS SERVANT pour l'avoir acquis aux termes d'un jugement rendu par la Cour supérieure en date du 2 décembre 1968 et dont copie a été publiée en date du 12 février 1969 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Chambly** sous le numéro 308866.

8. PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Les parties déclarent que le FONDS SERVANT n'est pas situé dans une zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).

9. CONSTITUTION ET OBJETS DE LA SERVITUDE

Le CÉDANT constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, sur et au bénéfice des immeubles ci-dessus désignés comme constituant respectivement le FONDS SERVANT et le FONDS DOMINANT, une servitude de non-construction et à des fins de conservation (*non-adificandi*) réelle et perpétuelle, visant la protection des caractéristiques écologiques se retrouvant sur le FONDS SERVANT et une servitude visant la gestion du milieu naturel dudit FONDS SERVANT.

10. OBJECTIFS DE LA SERVITUDE

La servitude est constituée sur le FONDS SERVANT au bénéfice du FONDS DOMINANT, notamment, afin de :

- a) protéger les écosystèmes riverains, humides et forestiers du milieu;
- b) préserver la qualité des habitats fauniques, floristiques et des milieux naturels, tout en tenant compte des processus écologiques et de l'évolution naturelle du milieu.

11. CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DU FONDS SERVANT

En date des présentes, les caractéristiques naturelles du FONDS SERVANT sont constituées en partie d'un marécage d'une superficie de DIX MILLE SEPT CENT VINGT MÈTRES CARRÉS (10 720 m²) et en partie d'un milieu terrestre d'une superficie de DIX MILLE SEPT CENT VINGT MÈTRES CARRÉS (10 720 m²).

12. DURÉE

La servitude de conservation créée aux termes des présentes est réelle et perpétuelle et perdurera advenant l'arrivée de tout fait ou catastrophe naturelle ayant pour effet de détruire ou d'anéantir les caractéristiques naturelles du FONDS SERVANT ci-dessus décrites. Toute nouvelle succession écologique ou tout nouvel assemblage naturel étant alors substitué au milieu naturel actuel. Son extinction, le cas échéant, ne pourra se faire qu'avec l'accord des propriétaires des FONDS SERVANT et DOMINANT ainsi qu'avec l'accord écrit du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (le « **Ministère** »).

13. USAGES

Le FONDS SERVANT est présentement un terrain vacant.

14. ACTIVITÉS PROHIBÉES

Le CÉDANT s'engage à ne pas exercer, ni autoriser, de même qu'à prendre les moyens raisonnables pour que ne soient pas tolérées les interventions ou les activités suivantes sur le FONDS SERVANT, sauf lorsqu'elles visent à contrôler les espèces exotiques envahissantes ou les espèces nuisibles selon les prescriptions des lois et règlements alors en vigueur :

- a) Les travaux de remplissage, de creusage, de drainage ou d'assèchement, de dérivation ou de captage d'eau de surface ou souterraine;
- b) L'aménagement de chemins ou de routes;
- c) L'extraction de matières minérales ou organiques ou autres travaux de modification du sol;
- d) L'érection, la construction, l'installation ou le dépôt d'infrastructures, de bâtiments, de roulottes, de tentes, de tentes-roulottes ou tous autres types d'habitations ou d'abris, dépendances ou bâtiments;
- e) L'introduction de toutes espèces végétales ou animales;
- f) L'utilisation d'engrais, de pesticides ou de phytocides;
- g) Le dépôt de déchets, de matières résiduelles fertilisantes ou autres matériaux ou produits dangereux;
- h) La circulation en véhicule motorisé;
- i) La présence d'animaux domestiques;
- j) Le camping;
- k) L'allumage de feux ou de combustibles;

- 7 -

- l) La circulation à pied ou à vélo sur des sentiers balisés;
- m) La récolte, la cueillette, le fauchage, la destruction ou la coupe de la végétation, incluant le bois au sol et les arbres dépérissants ou morts, les champignons ou les fruits sauvages;
- n) La pêche;
- o) La chasse ou le piégeage;
- p) L'aménagement de sentiers;
- q) La circulation sur l'eau avec des embarcations motorisées ou non motorisées.

15. OBLIGATIONS DU CÉDANT

15.1 Affichage

Le CÉDANT dispose d'un délai maximal de douze (12) mois à compter de la date de signature des présentes pour apposer, à ses frais, sur le FONDS SERVANT des affiches permettant d'identifier que ce terrain fait l'objet de mesures de protection. Il se porte responsable, à ses frais, de l'entretien et du remplacement des affiches, au besoin.

15.2 Responsabilités

Le CÉDANT conserve toutes ses responsabilités civiles et doit assumer tous les frais liés à ses droits de propriété, à ses actions ou à l'entretien du FONDS SERVANT.

16. DROITS DU CESSIONNAIRE

16.1 Accès

Le CESSIONNAIRE, ou toute personne dûment autorisée par celui-ci, aura le droit, sans y être obligé, d'accéder au FONDS SERVANT afin d'y observer l'état des lieux et faire les relevés, inventaires et tests nécessaires.

16.2 Sauvegarde du caractère naturel

Le CESSIONNAIRE, ou toute personne dûment autorisée par celui-ci, peut, sans y être obligé, réaliser, à ses frais, toute activité, aménagement ou intervention de protection ou de gestion sur le FONDS SERVANT qui vise à sauvegarder le caractère naturel ou la diversité biologique du milieu, au sens de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (L.R.Q., c. C-6101), de la *Loi sur la protection des espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q., c. E12.01) ou la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., c. C-61.1) lorsqu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires selon les lois en vigueur. Toutefois, les interventions dans le FONDS SERVANT sont assujetties à un accord écrit préalable du Ministère.

16.3 Responsabilités

Le CESSIONNAIRE conserve toutes ses responsabilités relatives aux activités réalisées par son personnel ou à toute personne dûment autorisée par celui-ci.

17. DÉFAUT

Le CÉDANT, ou tout autre propriétaire subséquent du FONDS SERVANT, sera considéré comme étant en défaut de respecter le présent acte de servitude si, dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit du Ministère lui dénonçant un défaut ou un manquement réel au présent acte de servitude, et lui demandant d'y remédier, il ne s'y conforme pas. Un tel avis écrit équivaut à une mise en demeure.

En cas de défaut et, le cas échéant, après l'écoulement du délai de trente (30) jours laissé au CÉDANT pour se conformer à l'avis, le Ministère est, sans préjudice à tous ses autres droits et recours, autorisé à remédier au défaut ou est autorisé à faire remédier au défaut. Il est, en pareilles circonstances, autorisé à pénétrer sur le FONDS SERVANT et à exécuter ou à faire exécuter les activités ou travaux nécessaires sur l'assiette de la servitude pour remédier au défaut.

Le CÉDANT devra rembourser au Ministère tous les frais encourus afin de remédier au défaut, et ce, incluant toutes taxes applicables. Tout montant dû au Ministère suivant les termes du présent acte portera intérêt au taux de base de la Banque du Canada majoré d'un pour cent (1 %).

18. FORCE MAJEURE

Le CÉDANT n'encourra aucune responsabilité pour tout dommage ou changement aux limites, à la configuration ou aux caractéristiques naturelles du FONDS SERVANT, causé notamment par les mouvements de sol, l'érosion, le feu, les inondations, les tremblements de terre, les déversements accidentels ou autres accidents d'origine humaine.

De plus, le CÉDANT n'encourra aucune responsabilité s'il entreprend, autorise ou tolère, en toute bonne foi, toute action prohibée par les présentes, dans le cadre d'opérations d'urgence pour prévenir ou réduire les dommages pouvant être causés au FONDS SERVANT ou visant à porter secours à une personne dont la vie est en danger.

19. OPPOSABILITÉ AUX TITRES

À compter de sa publication sur le Registre foncier, la servitude liera tous les acquéreurs subséquents du FONDS SERVANT.

Le CÉDANT s'engage à dénoncer la servitude à tout éventuel propriétaire, locataire ou titulaire de droits réels sur une partie ou la totalité du FONDS SERVANT.

20. AUTORISATIONS

La servitude ne dispense pas le CÉDANT d'obtenir, le cas échéant, les autorisations ou autres permis requis en vertu des lois et règlements fédéraux, provinciaux ou municipaux, auxquels le FONDS SERVANT est assujéti.

21. POSSESSION

Le CESSIONNAIRE peut, dès la signature des présentes, mettre en force la servitude de non-construction à des fins de conservation créée en vertu des présentes.

22. CONSIDÉRATION

La présente servitude est consentie à titre gratuit. Elle est également consentie volontairement par le CÉDANT en échange de l'obtention d'un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chapitre Q-2).

23. FRAIS

Les frais et honoraires des présentes, copies et publication, notamment au Bureau de la publicité des droits, sont à la charge du CÉDANT.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE (2860) des minutes du notaire.

LECTURE FAITE les comparants signent avec et en présence du notaire.

CORPORATION D'INVESTISSEMENT MONTARVILLE

Par : Ernest Kuhnert

CORPORATION D'INVESTISSEMENT MONTARVILLE

Par : Ernest Kuhnert

Par : Serge Vaillancourt, notaire

VRAIE COPIE DE LA MINUTE DEMEURÉE EN MON ÉTUDE.

SERVITUDE ÉCOLOGIQUE

L'AN DEUX MILLE TREIZE,

LE dix-huit juillet

(2013-07-18)

DEVANT Me Jean-François VERNIER, notaire exerçant au 250, Route 338, Les Coteaux, province de Québec, J7X 1E4.

COMPARAISSENT :

9121-9881 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée ayant son siège social au 10, 38e Avenue, Notre-Dame-de-L'Île-Perrôt, province de Québec, J7V 7E7, Canada, dûment représentée par Pierre BRISSETTE, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du douze juin deux mille treize (12/06/2013), dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les représentants en présence du notaire.

Ci-après nommée : la partie de première part

ET

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ZOTIQUE, personne morale de droit public ayant son siège social au 1250 rue Principale, Saint-Zotique, province de Québec, J0P 1Z0, Canada, représentée par Gaëtane LEGAULT, maire et Jean-François MESSIER, secrétaire-trésorier et directeur général, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes des résolutions du conseil adoptées à ses assemblées ordinaires portant les numéros 2010-01-109, 2010-10-360, 2011-02-080, 2011-08-330 et 2011-09-357, dont copies demeures annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées par les représentants en présence du notaire.

Ci-après nommée : la partie de seconde part

LESQUELLES parties, pour en venir à l'établissement de la servitude réelle et perpétuelle de conservation faisant l'objet des présentes, déclarent ce qui suit :

1. DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

1.1 La **partie de première part** est propriétaire de l'**IMMEUBLE A** dont la désignation suit :

DÉSIGNATION - IMMEUBLE A

Un immeuble, sans bâtisse, situé dans la Municipalité de Saint-Zotique, province de Québec, connu et désigné comme étant composé des lots suivants :

- le lot numéro CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5 184 498) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 184 499) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT (5 184 500) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT UN (5 184 501) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE-DEUX (5 006 542) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT SEPT (5 004 807) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT HUIT (5 004 808) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT NEUF (5 004 809) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT DIX (5 004 810) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT ONZE (5 004 811) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT DOUZE (5 004 812) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TREIZE (5 004 813) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUATORZE (5 004 814) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUINZE (5 004 815) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT (5 004 820) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT ET UN (5 004 821) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-DEUX (5 004 822) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS (5 004 823) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SIX (5 004 826) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT (5 004 827) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT (5 004 828)

du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF (5 004 829) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE (5 004 830) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN (5 004 831) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX (5 004 832) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS (5 004 833) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT (5 004 838) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF (5 004 839) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE (5 004 840) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN (5 004 841) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-DEUX (5 004 842) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (5 004 843) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT (5 004 848) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-NEUF (5 004 849) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE (5 004 850) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN (5 004 851) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-DEUX (5 004 852) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

- le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (5 004 853) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

Avec toutes les servitudes continues et discontinues, apparentes et non apparentes, grevant et pouvant grever l'immeuble en vertu de titres antérieurs.

1.2 La partie de première part a acquis cet immeuble aux termes d'actes publiés au

bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil, sous les numéros 17 646 683 et 19 518 849.

1.3 La partie de seconde part est propriétaire de l'**IMMEUBLE B** dont la désignation suit :

DÉSIGNATION - IMMEUBLE B

Un immeuble, sans bâtisse, situé dans la Municipalité de Saint-Zotique, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX (5 087 346) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil .

Avec toutes les servitudes continues et discontinues, apparentes et non apparentes, grevant et pouvant grever l'immeuble en vertu de titres antérieurs.

1.4 La partie de seconde part a acquis cet immeuble de la **partie de première part** aux termes d'un acte de cession reçu ce jour devant le notaire soussigné, lequel sera publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil incessamment.

1.5 La partie de première part a produit auprès du Ministère du développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (ci-après le " **MDDEFP** ") une demande de certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2) dans le dossier numéro 7470-16-01-0911901.

1.6 La partie de première part désire réaliser un projet domiciliaire résidentiel sur l'**IMMEUBLE A**. La réalisation de ce projet implique le remblayage de milieux humides.

1.7 Le MDDEFP, pour satisfaire à l'autorisation demandée, exige une compensation prenant la forme de la servitude créée par le présent acte, visant à protéger une zone terrestre adjacente à un milieu humide.

2. ÉTABLISSEMENT DE LA SERVITUDE DE CONSERVATION

La **partie de seconde part** établit par les présentes une servitude réelle et perpétuelle de conservation, aux fins ci-après mentionnées, grevant l'**IMMEUBLE B** ci-dessus décrit au paragraphe **1.3** des **DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES**, étant le **FONDS SERVANT**, en faveur de l'**IMMEUBLE A**, ci-dessus décrit au paragraphe **1.1** des **DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES**, étant le **FONDS DOMINANT**.

3. ASSIETTE DE LA SERVITUDE

La servitude de conservation s'exercera sur tout le lot ci-après décrit, à savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble, sans bâtisse, situé dans la Municipalité de Saint-Zotique, province de Québec, d'une superficie de dix-sept mille cinq cent cinquante-quatre mètres carrés et sept dixièmes de mètre carré (17 554,7 Mc.), connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX (5 087 346) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

4. OBJETS DE LA SERVITUDE DE CONSERVATION ET ENGAGEMENT DE LA PARTIE DE SECONDE PART

4.1 La présente servitude de conservation a pour but la conservation de l'**assiette de la servitude** dans son état naturel afin que les espèces vulnérables ou susceptibles soient protégées. L'**assiette de la servitude** joue plusieurs rôles visant cet objectif :

- Elle permet la sauvegarde d'un couvert forestier qui régularise la température et l'humidité du sol ;

- Elle régularise le cycle hydrologique en réduisant la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement et en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol ;
- Elle constitue un filtre contre la pollution, car la végétation le recouvrant retient une partie des engrais, des pesticides et des sédiments contenus dans les eaux de ruissellement et améliore ainsi la qualité de l'eau.

4.2 La présente servitude de conservation restreint l'usage pouvant être fait de l'**assiette de la servitude**, avec l'intention de préserver les caractéristiques naturelles, écologiques et paysagères de celle-ci. De façon générale, la **partie de seconde part** s'engage et s'oblige à ne pas exercer, autoriser ou tolérer d'activités ou d'interventions de quelque nature que ce soit sur l'**assiette de la servitude** qui pourraient avoir pour effet ou être susceptibles de nuire, directement ou indirectement, aux écosystèmes en place ou aux autres caractéristiques naturelles, écologiques ou paysagères du milieu. De plus, la **partie de seconde part** s'engage à ne pas modifier les processus écologiques des écosystèmes en place, l'intégrité écologique du milieu, les composantes chimiques, physiques ou biologiques propres au milieu, ainsi qu'à ne pas modifier directement ou indirectement l'état de l'**assiette de la servitude**.

4.3 Sans limiter la généralité du paragraphe **4.2**, la **partie de seconde part** s'engage à ne pas exercer, autoriser ou tolérer les interventions ou activités suivantes sur l'**assiette de la servitude** :

- l'exploitation forestière ;
- la récolte, la cueillette, la destruction ou la coupe de la végétation en place, sauf la récolte du bois mort et la cueillette non destructrice de parties de végétaux (petits fruits et champignons) à des fins personnelles ;
- la pratique d'activités agricoles de toute nature ;
- toute activité commerciale ;
- le pâturage ou le pacage ;
- l'allumage de feux ;
- les travaux de remplissage, de creusage, de drainage, d'assèchement ;
- toute activité susceptible de modifier l'équilibre physico-chimique de tout étang, milieu humide, cours d'eau ou autre plan d'eau situé sur l'**assiette de la servitude**, incluant toute modification à la nappe phréatique, sauf et excepté les activités nécessaires pour limiter les dommages ou inondations causés par des barrages de castors ou par toute autre cause naturelle qui, de l'avis du **MDDEFP**, pourraient être dommageables ;
- l'extraction de matières minérales ou organiques ou autres travaux de modification du sol ;
- toute activité susceptible de modifier la topographie générale de l'**assiette de la servitude** ;
- le dépôt de déchets ou autres matériaux ou produits dangereux ou toxiques ;
- l'utilisation de produits chimiques de toutes sortes pour n'importe quel usage sauf si l'utilisation de tels produits s'avère nécessaire pour assurer la santé de la forêt ou la santé humaine ;
- l'érection, l'installation ou la construction d'infrastructures, tours de télécommunication, antennes, de bâtiments, roulottes, tentes roulottes ou tout autre type d'habitation, dépendances ou bâtiments ;
- toute forme de développement immobilier ;
- la construction de route ;
- l'aménagement d'emprises destinées à supporter des infrastructures de transport d'électricité, de gaz naturel ou d'autres matières de nature semblable, à l'exception du maintien des installations déjà en place en vertu des actes de servitude mentionnés au paragraphe **1.3** des **DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES** ;
- la construction et l'aménagement de sentiers, sauf l'aménagement de sentiers

existants ou construits à des fins de randonnée pédestre ou de ski. La construction de nouveaux sentiers pédestres et l'aménagement de tout sentier devront se faire avec les autorisations écrites des autorités du **MDDEFP**. Les sentiers pédestres pourront avoir une largeur de 3 mètres et être recouvert de matériaux, dont la roche/pierre ou du paillis de bois, afin de délimiter les aires de circulation pour les utilisateurs. L'aménagement, l'entretien et la réparation avec de petits véhicules motorisés (motoneige, petites pelles mécaniques ou petits tracteurs et VTT,...) est permis;

- la circulation en véhicule motorisé ;
- le camping ;
- l'introduction d'espèces animales ou végétales non-indigènes ;
- la pose de panneau d'affichage commercial ou toute autre forme de publicité, exception faite de toute signalisation acceptée par le **MDDEFP**, et signalant la présence d'un milieu naturel protégé, ainsi que des affiches de sensibilisation, d'éducation et d'information sur les écosystèmes en présence (enseignes d'interprétation de la nature) ;
- toute activité susceptible d'altérer, endommager, détruire ou enlever tout artéfact préhistorique incluant des ossements, pierres et tout autre caractéristique paléontologique ou archéologique, sauf si requis par la loi.

4.3.1 Toutefois, il sera permis au propriétaire du **FONDS SERVANT** d'établir sur l'assiette de servitude des projets d'aménagement dédiés à des activités écotouristiques comprenant, entre autres, la possibilité de construire des ponceaux, ponts, travers, tours d'observation n'empiétant pas sur plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m²) au sol, sentiers élevés sur pilotis, quais et installations de toilettes portatives et autres équipements, le tout en obtenant les autorisations écrites du **MDDEFP**.

4.4 Sous réserve du paragraphe 1.3 des **DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES**, la **partie de seconde part** s'engage à ne pas consentir de servitude, de quelque type que ce soit, sans le consentement écrit de la **partie de première part** et du **MDDEFP**.

5. DÉFAUT

La **partie de seconde part** sera considérée comme étant en défaut de respecter le présent acte de servitude si, dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit du **MDDEFP** ou de la **partie de première part** lui dénonçant tel défaut ou tel manquement et lui demandant d'y remédier, il ne s'y conforme pas. Un tel avis équivaut à une mise en demeure.

En cas de défaut et, le cas échéant, après l'écoulement du délai de trente (30) jours laissé à la **partie de seconde part** pour se conformer à l'avis, le **MDDEFP** ou la **partie de première part** est, sans préjudice à tous ses autres droits et recours, autorisé à remédier au défaut ou est autorisé à faire remédier au défaut. Il est, en pareilles circonstances, autorisé à pénétrer sur le **FONDS SERVANT** et à exécuter ou faire exécuter les activités ou travaux nécessaires sur l'**assiette de la servitude** pour remédier au défaut.

La **partie de seconde part** devra rembourser au **MDDEFP** ou la **partie de première part** tous les frais encourus afin de remédier au défaut et ce, incluant toutes taxes applicables. Tout montant dû au **MDDEFP** suivant les termes de cet acte portera intérêt au taux de base de la Banque du Canada majoré d'un pour cent (1 %).

6. FIN ET MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE CONSERVATION

La servitude de conservation est perpétuelle. Elle ne peut être modifiée sans l'accord combiné des propriétaires du **FONDS SERVANT**, du **FONDS DOMINANT** et du **MDDEFP**.

L'accord du **MDDEFP** peut prendre la forme d'un certificat d'autorisation ou d'une lettre émise par un fonctionnaire autorisé du **MDDEFP**, sans avoir à obtenir une autorisation ministérielle.

La **partie de première part** accepte que la servitude de conservation soit transférée de la **partie de seconde part** à un autre organisme ayant un statut d'organisme de bienfaisance enregistrée, poursuivant des objectifs de conservation.

Toute modification à la servitude de conservation doit être constatée par acte notarié en minute et être publiée au registre foncier.

7. CONSIDÉRATION DES SERVITUDES

La servitude est consentie en considération de l'obtention, par la **partie de première part**, du certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2).

8. AUTRES DISPOSITIONS

8.1 Évaluation et suivi écologique

La **partie de seconde part** s'engage à laisser les représentants et mandataires du **MDDEFP** d'avoir accès à l'**IMMEUBLE B** pour les fins de réalisation de l'évaluation écologique et du suivi écologique de l'**assiette de la servitude**.

Pour les fins de réalisation de cette évaluation écologique, les représentants et mandataires du **MDDEFP** sont autorisés à exercer toutes les activités nécessaires et utiles à la collecte des données scientifiques requises.

8.2 Droit de surveillance

De façon périodique, des représentants ou mandataires du **MDDEFP** pourront aller visiter l'**assiette de la servitude** qui fait l'objet des présentes afin de s'assurer que les termes et conditions de celle-ci sont respectés. Ce droit de surveillance donne également droit aux représentants du **MDDEFP** ou à ses mandataires, de prendre des photographies des lieux, des mesures et d'effectuer des prélèvements à des fins d'analyse.

8.3 Propriété privée

En aucune façon, le **MDDEFP** et de la **partie de première part** peuvent offrir un accès au public sur le **FONDS SERVANT**, cette propriété demeure privée et reste à l'usage exclusif du propriétaire du **FONDS SERVANT**.

8.4 Conformité des lois

Aucune disposition du présent acte ne doit être interprétée comme autorisant la **partie de première part** ou la **partie de seconde part** à déroger à toutes lois ou tous règlements fédéraux, provinciaux ou municipaux applicables.

8.5 Droits de suite

Les restrictions aux usages et autres obligations *de ne pas faire* ou *de laisser faire* décrites au présent acte grèvent le **FONDS SERVANT** et sont opposables à tous les propriétaires, actuels et futurs de l'immeuble.

8.6 Tierce partie

La **partie de seconde part** s'engage à faire respecter le présent acte par toute tierce personne qui utilise le **FONDS SERVANT** ou qui a le droit d'y accéder, incluant, mais sans limitation, un locataire.

Par contre, la **partie de seconde part** ne sera pas tenu responsable des dommages causés à l'**assiette de la servitude** par les intrus et, ou toutes les personnes non autorisées.

8.7 Force majeure

Rien en vertu de la présente servitude ou de toute entente intervenue entre les parties et le **MDDEFP** ne permet au **MDDEFP** ou à la **partie de première part** d'exercer des recours contre la **partie de seconde part** pour des dommages ou des changements dans les limites ou la configuration de l'**IMMEUBLE B** incluant et sans limitations, l'érosion, le feu, les inondations, les orages et les tremblements de terre.

De plus, aucun recours ne sera entrepris contre la **partie de seconde part** qui a entrepris des actions préventives en situation d'urgence pour prévenir ou réduire les dommages encourus à l'**IMMEUBLE B** par ces causes.

8.8 Interprétation

Toutes les clauses contenues aux présentes sont indépendantes les unes des autres et la nullité d'une ou de certaines d'entre elles ne sauraient entraîner la nullité de la totalité de l'acte. Chacune des clauses non invalidées continue de produire ses effets.

Selon que le contexte le requerra, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et *vice versa* et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Toute référence à une personne inclut, si nécessaire, une corporation, une société ou une fiducie.

Les intitulés des articles de cet acte n'ont pour but que de faciliter sa consultation et ne devraient jamais servir à son interprétation.

8.9 Responsabilité civile

La **partie de seconde part** conserve toutes les responsabilités civiles et doit assumer tous les frais liés à son droit de propriété, à ses actions et à l'entretien de l'**IMMEUBLE B**. Rien dans la présente servitude de conservation ne modifie ou n'altère de quelque façon les responsabilités dévolues à la **partie de seconde part** en vertu des lois en vigueur et applicables au Québec.

8.10 Charges foncières

La **partie de seconde part** continue à assumer les taxes, cotisations et autres charges foncières, échues et à échoir, liées à son droit de propriété.

8.11 Assurances

La **partie de seconde part** conserve la propriété des lieux faisant l'objet de la présente servitude. Ainsi, comme tout propriétaire, il doit assurer adéquatement les lieux pour sa responsabilité civile et celle des personnes à qui il permet l'accès.

9. DÉCLARATIONS DE LA PARTIE DE SECONDE PART

La **partie de seconde part** fait les déclarations suivantes :

A) Le **FONDS SERVANT** n'est grevé d'aucune hypothèque ou priorité.

B) Le **FONDS SERVANT** n'est pas situé dans une zone agricole, telle que définie par le décret concernant la révision de zones agricoles.

10. FRAIS DE L'ACTE

Les frais du présent acte, des copies et de sa publication sont à la charge exclusive de la **partie de première part**.

DONT ACTE à Les Coteaux, sous le numéro SIX CENT CINQUANTE-HUIT(658) des

minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

9121-9881 QUÉBEC INC.

Par :

Pierre BRISSETTE

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ZOTIQUE

Par :

Gaëtane LEGAULT

Jean-François MESSIER

Me Jean-François VERNIER, notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE