



MAJ – DÉCEMBRE 2018 LE BLOG

LE BLOG-0011

LES AMÉNITÉS ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Georges Ribière

LE CONCEPT MODERNE D'AMÉNITÉ

Le terme aménités¹, au départ à connotation plutôt culturelle, est aujourd'hui un terme générique de plus en plus employé pour définir **un ensemble de valeurs matérielles et immatérielles attachées à nos territoires et qui « marquent » leur attractivité.**

Parmi les valeurs « matérielles », on peut ainsi notamment citer **les ressources naturelles** (eau, air, biodiversité faunistique et floristique, mer), **certains espaces ruraux supports de productions agricoles et forestières de qualité et pouvant être qualifiés de terroirs et de paysages**, ou bien **certains espaces récréatifs et de loisirs (ruraux ou urbains)**. À mi-chemin entre les valeurs matérielle et immatérielle, on trouve les paysages, protégés (inscrits ou classés par la loi de 1930) ou non, et si possible de qualité, les grands sites, les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO...

Parmi les valeurs « immatérielles », **le patrimoine culturel des territoires dans son ensemble** (architecture, traditions, festivals, terroirs, artisanat local...) participe à l'aménité des lieux. On peut même considérer que les mesures de prévention des risques naturels, voire technologiques, et du changement climatique, qui participent à la santé des hommes, et à leur sécurité, en font partie.

L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DU CONCEPT

Dans une longue première période, du XVI^e siècle au milieu du XX^e, la prise en compte des aménités se fait plus par réaction aux impacts de la marche du pays vers le « progrès » (défrichement, ordures, eaux usées, pollutions du charbon et des premières industries,...) que par prévention, excepté dans l'esprit de quelques visionnaires².

Deux lois anciennes peuvent illustrer cette préoccupation : le décret impérial du 15 octobre 1810 sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, à l'origine de la réglementation sur les installations classées, et la loi du 21 avril 1906 sur la protection des monuments naturels et des sites, préfiguratrice de celle, plus connue, du 2 mai 1930 sur les sites et paysages.

C'est d'ailleurs le paysage, sous l'influence des aristocrates anglais, de la fin du XVII^e siècle aux premiers voyages **« d'agrément »** à la fin du XIX^e, notamment sur les littoraux français et dans les Pyrénées, qui est sans doute **la première aménité reconnue comme « positive », précurseur de l'attractivité touristique future des territoires français.** On peut y ajouter la santé et l'eau, via le thermalisme, très en vogue à cette époque dans les mêmes lieux.

Plus tard, au moment de l'industrialisation, de l'équipement et de la mutation de la France rurale, des mouvements comme l'hygiénisme et l'urbanisme de la charte d'Athènes véhiculent des théories impliquant les **aménités immatérielles** : la santé, l'air pur, la récréation... Parallèlement, des politiques et outils de protection des ressources et des aménités matérielles sont progressivement mis en place dans la plupart des pays, au cours d'une deuxième période du XX^e siècle, de l'après Trente Glorieuses aux années 1990 : en France, la première loi sur l'eau est votée en 1964, celle sur la protection de la nature en 1976, après la création du ministère de l'environnement en 1971.

Le contenu de ces politiques s'élargit ensuite progressivement et, au plan international, la montée en puissance du « développement durable » commence à Stockholm en 1972 et atteint son apogée à Rio en 1992³, après la parution du rapport Brundtland en 1987⁴. Les Grenelles de l'environnement et de la mer⁵, par leur caractère englobant, sont ainsi l'aboutissement d'une troisième période, d'une durée d'une vingtaine d'années comme la précédente, entamée par le Plan national pour l'environnement de 1992.

Pendant cette période, on passe définitivement de la gestion « réactive » des aménités à leur prise en compte préventive et à leur valorisation, aussi bien au niveau central que local. Les collectivités territoriales ont en effet suivi, quelquefois précédé, ce mouvement. Régions, départements, communes et intercommunalités contribuent, en fonction de leurs compétences, à la gestion des aménités de leurs territoires, en correspondance avec leur développement économique et social et avec les enjeux d'aujourd'hui⁶.

Cette présentation rapide permet de constater que l'extension progressive du **concept**

d'aménité a suivi l'évolution historique de la problématique environnementale. Leur gestion territoriale illustre la problématique du développement durable en ce sens où leur valorisation « économique »⁷ et sociale ne peut plus se faire sans la prise en compte de l'« écologie »⁸.

LA VALORISATION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DES AMÉNITÉS

Les aménités « naturelles » (ressources, productions et services rendus par les écosystèmes, espaces) sont aujourd'hui des atouts reconnus, sinon des impératifs, pour le développement régional et local : les actions de protection, de prévention, de réparation et de mise en valeur, à côté de leur justification environnementale en soi, favorisent la qualité d'accueil (**notamment en termes d'économie résidentielle**), d'image et de vie des bassins d'emploi et des pôles urbains et touristiques. À cela, on peut ajouter que ces aménités sont « naturellement » non délocalisables.

La biodiversité est un réservoir essentiel pour l'innovation et la recherche, les industries pharmaceutiques et cosmétiques, la production énergétique renouvelable ; la nature et la terre sont les socles premiers de l'agriculture, de la forêt et du tourisme ; la faible densité de population, souvent présentée comme un handicap, en fait un cadre de paysages exceptionnels et représente une réserve d'espace qui pourrait un jour être précieuse.

Quant aux aménités « immatérielles », la culture et les traditions locales constituent des supports originels et de référence individuelle et collective, facteurs qualifiant des territoires, vecteurs d'intégration des hommes et de cohésion sociale, aussi bien dans l'espace que dans le temps ; et point n'est besoin d'insister sur l'importance de la sécurité sanitaire et de la prévention des risques.

Cette valorisation des aménités est en outre de plus en plus partagée entre les acteurs grâce à une meilleure gouvernance collective et à une participation accrue des populations, notamment par le biais d'Internet. Dès lors, on peut considérer que la gestion des aménités participe en fait pleinement à la dimension sociale du développement durable. Elle pourrait même, avec l'emploi, en être l'un des indicateurs majeurs. En effet, le caractère dual (matériel et immatériel) des aménités et leur valorisation partagée sont porteuses de liens, de justice sociale et d'intégration culturelle.

LA GESTION TERRITORIALE DES AMÉNITÉS

Si cette valorisation des aménités de tous ordres est donc bien aujourd'hui un fait technique et politique, et si de nombreux bénéfices en sont tirés au profit de la collectivité, il convient parallèlement de la contrôler et de préserver l'essentiel, sinon l'intégralité, de leur « valeur », afin d'assurer la pérennité à long terme de ce capital naturel et culturel.

Or, la globalisation des enjeux environnementaux, au niveau géographique (« l'effet papillon ») ou thématique (« tout est dans tout »), dont le développement durable est la traduction conceptuelle et politique, n'évite évidemment pas que toute action humaine a un impact territorial qu'il faut bien gérer : c'est toute la difficulté de l'application du fameux « penser global, agir local ».

Cette gestion est complexe quand on parle d'aménagement du territoire et d'environnement, car le territoire, lui aussi, est un système vivant et ouvert qui conjugue activités et pratiques sociales, culturelles et économiques, avec des contraintes en termes géographiques et de rareté, qui nécessitent de choisir entre des usages alternatifs de l'espace et des aménités. On peut illustrer ce dilemme par deux exemples : l'ours des Pyrénées et le paysage.

L'ours des Pyrénées, menacé d'extinction et réintroduit à plusieurs reprises, a surtout une « valeur » culturelle, tant il symbolise une nature « sauvage » qui n'existe plus en France. Sa valeur économique, par le biais du tourisme et de la chasse, n'est aujourd'hui que virtuelle, car il n'y a pas suffisamment d'individus. Ses opposants mettent en avant la « valeur » économique de leurs activités, dérangées par la fréquentation de l'ours sur les mêmes territoires. Comment donc mesurer deux types de valeurs de natures différentes ? Et comment en tirer une justification décisionnelle qui soit ressentie comme objective ?

Concernant le paysage, domaine subjectif s'il en est, mais qui est une aménité objectivement porteuse de valeurs économiques, la difficulté est la même. En dehors de certains « grands sites » (Mont Saint Michel, Gavarnie...), comment quantifier les pertes éventuelles de valeur sociale et culturelle que pourrait engendrer un aménagement (infrastructure, construction...) altérant physiquement un paysage « ordinaire » et la comparer avec les avantages économiques induits par cet aménagement ?

On voit bien que, pour décider de « faire » ou de « ne pas faire », l'analyse traditionnelle coût/avantages, fondée sur la prise en compte en équivalent monétaire des impacts positifs et négatifs d'un projet sur un territoire dans sa globalité se heurte à la difficulté à transformer, en termes monétaires, la valeur d'une espèce, d'un paysage, d'une culture, du bien-être, de la santé ou de la sécurité, surtout si on y ajoute des facteurs d'équité intergénérationnelle et de précaution climatique.

Dès lors, ce « coût » environnemental-social étant toujours matière à controverse, la décision finale est souvent plus politique⁹ que dictée par l'analyse coût-avantages. Heureusement, des instruments existent pour y aider.

LES INSTRUMENTS DE LA GESTION TERRITORIALE

Pour optimiser la gestion à court et long terme des « biens publics globaux » ou « locaux » que sont en définitive certaines aménités, de nombreux instruments existent, et notamment la comptabilité patrimoniale, la fiscalité, la réglementation et l'évaluation, le débat public.

La comptabilité patrimoniale

On qualifie de « biens publics mondiaux » ou « globaux » ceux dont l'accès est libre, non exclusif et non-rival¹⁰ : l'air, la biodiversité, les paysages, le climat... L'eau est plutôt qualifiée de « bien commun », même si, sauf conflit d'usages, tout le monde peut en boire à la rivière ou s'y baigner. Dans le cas présent, les aménités de nos territoires cités plus haut (ressources naturelles, paysages, valeurs culturelles) sont en partie des biens publics locaux, non exclusifs et non rivaux, dont la fonction de « production » ou de « services » n'est pas assurée, involontairement ou volontairement. Aussi, contrairement aux biens privés, leur utilisation n'est pas « facturée », car le bien n'ayant pas de demande identifiée, leur prix est économiquement nul.

C'est pour tenter de donner un prix aux biens publics locaux, et notamment à la biodiversité, que des travaux de « comptabilité patrimoniale »¹¹ ont été entrepris depuis plusieurs années. D'après toutes ces études, donner un prix à la biodiversité s'avère extrêmement complexe, compte tenu de la nature des interactions propres à la biologie elle-même et des différentes échelles d'espace et de temps qui la marquent. Il n'existe pas d'« unité de compte » comparable à la tonne d'équivalent CO² pour le changement climatique.

La principale avancée introduite par les derniers travaux¹² concerne, sur quelques écosystèmes (zones humides, forêts, notamment) présents sur le territoire national, l'estimation économique de leurs « services » à travers des « valeurs de référence »¹³. Ces valeurs pourraient permettre selon les cas de « reconsidérer des changements d'usage des territoires défavorables à leur biodiversité et aux services écosystémiques qu'ils rendent » ou de mieux qualifier les compensations que ces dommages justifient.

Une autre étude internationale¹⁴ estime que la valeur économique des biens non marchands issus des services rendus par les écosystèmes est au moins égale ou supérieure à celle des biens marchands.

Malgré la qualité de ces travaux, ils sont rarement mis en pratique sur le terrain dans l'évaluation socio-économique des investissements publics, car ils nécessitent encore des recherches poussées permettant d'arriver à une valorisation partagée par l'ensemble des parties. Encore ne parle-t-on pas ici de la comptabilité des aménités immatérielles...

Ces difficultés rejoignent celles liées aux débats sur les indicateurs de développement durable¹⁵ et sur la pertinence de maintenir le produit intérieur brut comme seule mesure de la croissance, alors que de nombreux économistes et acteurs publics souhaiteraient y voir intégrer la cohésion sociale et l'environnement.

Pourtant, l'avancée de ces travaux est indispensable pour confronter, aussi bien sur le plan macro-économique que local, la production de biens et de services marchands traditionnels avec la gestion à court et long terme du capital formé par les biens publics locaux ou globaux nécessaires à la production de ces biens et services.

La fiscalité, la réglementation et l'évaluation

L'équilibre entre le marché et la préservation des biens publics est assuré par des outils de régulation qui permettent de prendre en compte, autant que faire se peut, **les externalités** et **les facteurs d'irréversibilité** :

- la réglementation,
- la fiscalité,
- le rationnement,
- les études d'impact et
- l'évaluation environnementale, sans oublier
- l'instrument foncier et la domanialité publique.

On n'évoquera ici l'internalisation des coûts collectifs par la fiscalité pour compenser les externalités négatives que pour mémoire : elle se décide essentiellement au niveau national (les travaux du Grenelle ont bien sûr abordé ce point et leurs prolongements se trouvent dans les Grenelle I et II) et les acteurs de terrain disposent de peu de pouvoir de décision en la matière, excepté les départements, à travers la politique des espaces naturels sensibles, et certaines collectivités territoriales volontaristes. Il en est de même du rationnement, peu appliqué dans notre pays, sauf dans les parcs nationaux.

Concernant la réglementation, chacun connaît le code de l'environnement et son *corpus* de règles plus ou moins contraignantes destinées à préserver et gérer les aménités : eau, air et atmosphère, parcs et réserves, espèces faunistiques et floristiques, prévention des pollutions et des risques... et celles de bien d'autres codes régissant ce domaine.

Ces dernières années, c'est surtout au titre de l'évaluation *ex-ante* et *ex-post* des projets et des politiques publiques, et du débat public que **l'intégration des externalités et des facteurs du développement durable a progressé et s'est enrichie.**

Élément essentiel de la procédure qui précède la délivrance d'une autorisation ou l'approbation d'une opération ayant des incidences sur l'environnement, l'étude d'impact

des projets¹⁶ s'est, en trente ans, considérablement répandue¹⁷ et améliorée dans la forme, notamment grâce à la construction **d'un référentiel homogène** dans chaque région, le « **profil environnemental régional** ».

Pourtant, le bilan global de cette procédure quant à ses effets réels sur les milieux et les ressources est mitigé¹⁸. Ainsi, le projet de loi Grenelle II prévoit de réformer les études d'impact dans le sens, notamment, d'une meilleure adéquation avec la directive européenne de 1985¹⁹, d'une appréciation des effets cumulés avec d'autres projets, d'une plus grande transparence dans la prise de décision.

Il est à noter que c'est notre « modèle » d'étude d'impact qui fut à l'origine de son introduction en droit européen, alors que l'élargissement de ces évaluations aux plans et programmes, correspondant à la prise en compte du développement durable, fut à l'initiative de la Commission²⁰.

Cette dernière procédure, relativement récente, impose la réalisation préalable **d'une évaluation environnementale stratégique**, dont les conclusions pourraient éventuellement réorienter les objectifs des plans et programmes concernés : notamment directives territoriales d'aménagement (DTA), schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), schémas d'aménagement régional (SAR), schémas de cohérence territoriale (SCOT) et plans locaux d'urbanisme (PLU) ; schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ; plans de déplacement urbain (PDU) ; schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)... Elle prévoit aussi l'avis préalable simple d'une « autorité environnementale » non suspecte, contrairement au pétitionnaire, d'avoir partie liée au projet : en France, les préfets de région, avec les directeurs régionaux de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) en appui. Ces avis sont rendus publics et le projet de loi Grenelle II introduit de plus une procédure de consultation du public.

La nouvelle configuration ministérielle introduite en 2007 et renforcée par la création du MEEDDM (ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable, des transports, de l'urbanisme, et de la mer), maître d'ouvrage, directement ou indirectement, de nombreux projets, a été l'occasion de créer une nouvelle « autorité environnementale »²¹, rattachée au Conseil général de l'environnement et du développement durable et installée le 6 mai 2009. Elle vise, comme au niveau local, à garantir une meilleure application des procédures et à optimiser la qualité des plans et des projets. La publication de ses avis sur Internet, sans aucune validation ou transmission interne préalable, constitue la principale précaution prise pour garantir leur indépendance. Elle a déjà rendu une quinzaine d'avis et les saisines tendent à s'accroître.

Un récent rapport²² du Conseil général de l'environnement et du développement durable fait des propositions pour l'amélioration de la méthode, du contenu et du suivi de toutes ces procédures, pouvant favoriser la « territorialisation » de Grenelle de

l'environnement²³. Le développement de ces évaluations environnementales²⁴ va de pair avec l'essor des études d'impact socio-économiques, notamment des projets de loi, introduites par la récente révision constitutionnelle (article 39)²⁵, le tout allant dans le sens de l'évaluation partagée et durable des politiques et des projets publics.

Enfin, on ne saurait être complet sans évoquer **l'instrument foncier et la domanialité publique**, facteurs naturels de gestion des aménités par la puissance publique. On peut citer trois exemples :

- **les terrains appartenant à la défense nationale**, dont chacun s'accorde maintenant à dire qu'ils sont en grande partie **d'importants réservoirs de biodiversité** ;
- **les terrains acquis par les départements au titre des espaces naturels sensibles**²⁶
- **les terrains achetés par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**.

Mais il s'avère que la solution foncière, dans ce domaine comme dans les autres, est plus coûteuse que l'outil réglementaire, sans obligatoirement apporter plus de garantie qualitative sur le plan environnemental.

Il en est de même de **la domanialité publique traditionnelle** (les domaines publics maritime et fluvial) dont l'objectif premier est de protéger l'affectation du bien, et non la conservation de leur état naturel. Il s'agit d'un outil complémentaire du droit de l'environnement et l'efficacité environnementale du « domaine public naturel »²⁷, engagé dans un processus de décentralisation, mérite sans doute une attention particulière sur sa consistance et son régime juridique.

La participation et le débat publics

Pour être socialement acceptée, **la gestion des aménités** ne saurait se passer d'être partagée entre les parties prenantes, grâce à l'information, la concertation et la participation des citoyens, notamment dans le fil de la Convention d'Aarhus²⁸. De nombreux instruments existent, de la simple réunion municipale jusqu'aux enquêtes publiques, instaurées en 1833 et réformées à plusieurs reprises, en passant par les débats publics organisés par la Commission nationale du débat public, créée en 1995²⁹.

Malgré réformes successives et obligations nouvelles, l'information et la concertation en amont de l'enquête publique constituent toujours un exercice délicat, ne serait-ce qu'au niveau du calendrier : **trop tôt, les options sont ouvertes, mais les dossiers incomplets** ;

trop tard, les dossiers sont complets, mais les options plus limitées. Quant à la participation effective des citoyens aux débats, et surtout aux enquêtes publiques, elle existe, bien que de manière restreinte, et on connaît aussi l'inclination de tout un chacun à porter des observations plus intéressées par des considérations personnelles que dictées par une analyse strictement objective. Mais cela est sans doute inévitable.

Le projet de loi Grenelle II comporte des articles destinés à renforcer l'utilisation de ces instruments, dans l'objectif de construire des convergences, des compromis, des consensus pour l'intérêt général³⁰. En matière d'information du public par exemple, il est proposé de créer des commissions locales d'information, sur le modèle de celles existant pour les sites Seveso, ou encore, en référence aux rapports de gestion sociale et environnementale demandés aux entreprises, le projet de loi introduit une disposition analogue pour les collectivités territoriales, institutionnalisant en quelque sorte les « agendas vingt et un »³¹.

Donner un prix aux biens publics locaux, appliquer la réglementation, plus et mieux évaluer, favoriser le débat public constituent les conditions et les ambitions d'une gestion territoriale raisonnée des aménités : mais il faut reconnaître qu'il s'agit là de chantiers complexes et souvent longs, voire coûteux, à mettre en œuvre.

LA QUESTION DES MESURES COMPENSATOIRES

Ces difficultés expliquent sans doute pourquoi, malgré ces instruments d'aide à la décision, le bilan 2008 de la Stratégie nationale de la biodiversité (SNB) par le comité français de l'Union mondiale pour la nature³² note que les actions concrètes de restauration, préservation et gestion des aménités « naturelles » n'avancent que trop lentement sur le terrain. Et chacun sait aujourd'hui que l'objectif fixé en 2001 par l'Union européenne de stopper l'érosion de la biodiversité en 2010 n'a pas été atteint.

C'est pourquoi une stratégie nationale de la biodiversité renforcée verra le jour en 2011 et sera préparée cette année, déclarée par ailleurs « année internationale de la biodiversité » par les Nations-Unies. L'objectif ambitieux de création d'une « trame verte et bleue »³³, décidée lors du Grenelle de l'environnement, rentre dans ce cadre, avec son objectif de (re)constitution d'un réseau d'échanges entre les milieux et les espèces, mais aussi avec sa dimension socio-économique : valorisation des services rendus par la biodiversité et maintien et création d'emplois.

À ce titre, le débat sur la « trame verte et bleue » ne manquera pas de relancer, tant au niveau national que local, la question de la rémunération des activités et services non marchands et de la participation de l'économie touristique à la gestion

des espaces naturels³⁴. Ces deux voies complémentaires de la gestion territoriale des aménités n'ont jamais trouvé de solution publique réellement satisfaisante, sauf au cas par cas.

Au bout du compte, la question est bien de savoir si les actions de valorisation économique et sociale des aménités, d'un côté, et ces instruments d'internalisation des coûts, de l'autre, permettent d'assurer à long terme la pérennité du capital naturel, selon le principe *no net loss*³⁵.

Dans ce cadre, la question de la compensation de l'incidence environnementale des projets et programmes est un vrai sujet, aussi bien en soi que technique. En effet, tout impact peut-il être compensé ? Et peut-il l'être entièrement ?

Cette compensation n'est concevable en droit français qu'en troisième rang. Il faut d'abord éviter l'impact (variantes, dont la « variante zéro »), le réduire (dimensionnement de l'ouvrage) et enfin seulement compenser l'impact résiduel. Outre qu'il s'agit d'un objet de débat et de décisions lors de chaque projet d'aménagement³⁶, la compensation est aussi sujet à réflexions³⁷ et à recherches sur son principe même et ses applications³⁸.

Les arbitrages rendus ont jusqu'ici largement soutenus la réalisation effective des projets, avec réduction des impacts et/ou mesures compensatoires, plutôt que le transfert vers des projets alternatifs ou vers la « variante zéro ». Si des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont respectées en amont, et qu'en aval, les moyens d'une compensation efficiente sont dégagés, en évaluant sérieusement les risques d'irréversibilité, les aménités peuvent cependant s'y retrouver.

Et le projet alternatif n'est d'ailleurs pas toujours une meilleure solution, car il faut aussi mettre en balance la difficulté technique et le coût que peut poser ledit projet, ou l'impact tout aussi réel de la non-réalisation du projet initial, dans la logique complexe du développement durable.

LE DILEMME DE LA DURABILITÉ

Sur un plan plus général, il faut noter que l'intégration progressive de l'environnement au développement durable a fait, et fait toujours, craindre à certains scientifiques et environnementalistes que ce dernier, aussi pertinent soit-il, mais quelquefois taxé d'être un oxymore, comporte un réel risque de dilution, sinon de disparition, pour le patrimoine environnemental. Il faut y être d'autant plus attentif que le développement durable est un mouvement irréversible lié à la mondialisation.

Il semble clair en tout cas que l'enjeu principal de la gestion « durable » des aménités, et notamment des ressources naturelles, est de trouver un équilibre entre les services de tous ordres qu'elles rendent et leur nécessaire protection pour

qu'elles continuent à le faire. Cette gestion peut ainsi contribuer à changer le modèle historique de la domination de l'homme sur la nature, clef du changement de paradigme véhiculé par le concept de développement durable.

Pour atteindre, autant que faire se peut, cet équilibre, on devra en fait osciller entre deux théories d'intégration de la contrainte environnementale dans le fonctionnement global de l'économie : la durabilité « faible » et la durabilité « forte ». Dans la première, dite « faible », il y a substitution entre capital artificiel (richesse créée) et capital naturel. Dans ce cas, on admet l'échange entre les stocks de capitaux (économiques, environnementaux et sociaux) du moment que la somme totale des stocks reste inchangée³⁹. Ainsi, selon cette conception, il est possible de détruire le stock de capital environnemental si on le remplace par des technologies qui fournissent les mêmes services.

Dans la seconde, dite « forte », cette substitution n'est pas (toujours) possible, car il existe des atteintes aux biens naturels telles qu'elles peuvent entraîner des irréversibilités graves, par exemple les énergies fossiles, dont le caractère limité est aujourd'hui évident⁴⁰. Le stock de capital naturel ne doit donc pas baisser : capital naturel et capital artificiel sont complémentaires et non substituables entre eux. Dans ce cas, aucune des trois dimensions (ou capitaux) du développement durable (économique, environnementale et sociale) ne doit diminuer.

L'environnement étant un domaine transversal, et surtout dynamique, aucune de ces deux théories, pourtant orthogonales sur le fond, ne peut seule s'appliquer à la réalité physique et humaine des territoires et la décision finale de faire, ou de ne pas faire, ou de faire sous conditions, devra/devrait traduire un équilibre.

Ces questions difficiles rendent en tout cas indispensable la poursuite des études et des recherches sur la gestion des aménités en tant que biens publics locaux. Leur gestion territoriale est bien une illustration de la problématique du développement durable et les réponses qui sont données lors de chaque arbitrage sont en réalité plus cruciales qu'il n'y paraît de prime abord.

1. Les dictionnaires nous indiquent qu'aménité (du latin *amoenitas* (charme)) signifie à la fois l'amabilité et la douceur dans l'attitude de quelqu'un et, pour un lieu, son agrément. À l'inverse, traiter quelqu'un sans aménité, c'est être rude et injurieux envers lui. En adaptant cette définition à notre milieu et à nos ressources, il s'agit donc de les traiter avec égard, ce qui devrait aller de soi. Ainsi, les termes souvent utilisés de « gestion raisonnée des ressources » et de « ménagement du territoire » peuvent traduire cette définition.

2. Charles Fourier parle déjà du réchauffement de l'atmosphère dans *La fausse industrie...* en 1836 !

3. Conférence des Nations Unies sur l'environnement humain (CNUEH), Stockholm, juin 1972 et Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (CNUED), Rio de Janeiro, juin 1992.
4. Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, présidée par Gro Harlem Brundtland, *Notre avenir à tous*, 1987.
5. Se référer aux travaux des Grenelles de l'environnement et de la mer (site Internet du ministère de l'écologie) et loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « Grenelle I »).
6. Direction de la prospective du Conseil régional Nord Pas de Calais, *Étude prospective sur les besoins en aménités face au changement climatique des territoires du Nord Pas de Calais à l'horizon 2025*, 2009.
7. Du grec « administration de la maison ».
8. Du grec « connaissance de la maison ». Ce qui ne veut pas dire qu'elle est pour autant préjudiciable à l'environnement !
9. C'est-à-dire que leur consommation par quelqu'un n'empêche pas un autre d'en profiter aussi et qu'il n'est pas possible de l'en empêcher.
10. On citera notamment Toulemon (Robert), « La comptabilité du patrimoine naturel », *Futuribles*, 1980 ; Rapport du CREDOC, *Les retombées économiques et les aménités des espaces naturels protégés*, novembre 2008.
11. Rapport du groupe de travail présidé par Bernard Chevassus-au-Louis, *Approche économique de la biodiversité et des services rendus aux écosystèmes*, Centre d'analyse stratégique, avril 2009.
12. « Valeur fixée et utilisée par la puissance publique pour faire prendre en compte et atteindre des objectifs relatifs à des biens relevant de l'action publique et dont la valeur ne semble pas suffisamment perçue par la société ou intégrée par les opérateurs économiques privés ».
13. « Valeur fixée et utilisée par la puissance publique pour faire prendre en compte et atteindre des objectifs relatifs à des biens relevant de l'action publique et dont la valeur ne semble pas suffisamment perçue par la société ou intégrée par les opérateurs économiques privés ».
14. Costanza (Robert), « The value of the world's ecosystem services and natural capital », *Nature*, mai 1997.
15. Voir les nombreux travaux du Commissariat général au développement durable (site du MEEDDM), de l'OCDE et des Nations Unies sur les indicateurs de développement humain.
16. Loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et décret du 12 octobre 1977 ; articles R 122-1 et suivants du Code de l'environnement.
17. On en compte 5 000 à 6 000 par an, dont la moitié concerne des installations classées.
18. Bilans qualitatifs réalisés en 1996 et 2006 par le ministère chargé de l'environnement.
19. Directive du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.
20. Directive du 27 juin 2001, transposée par une ordonnance de 3 juin 2004 et deux

décrets du 27 mai 2005. Articles R 122-17 du Code de l'environnement.

21. Décret du 30 avril 2009 créant une Autorité environnementale au sein du CGEDD du MEEDDM. Ses avis sont consultables sur le site Internet du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

22. Kbaïer (Rouchdy), Lafont (Jean), Lavoux (Thierry), « Comparaison des pratiques et méthodes de certains autres États membres de l'Union européenne pour l'élaboration des avis de l'Autorité environnementale, et prise en compte des jurisprudences concernant les insuffisances des évaluations d'impacts », Conseil général de l'environnement et du développement durable.

23. Circulaire du 23 mars 2009 du ministre d'État aux préfets.

24. On notera aussi l'évaluation de la « neutralité carbone » des contrats de projets État-régions, à l'initiative de la DATAR.

25. Loi organique du 15 avril 2009 et circulaire interministérielle du 15 avril 2009.

26. Articles L. 142-1 à L. 142-13 et R. 142-1 à R. 142-19 du code de l'urbanisme.

27. Yolka (Philippe), « Le domaine public naturel », *AJDA*, décembre 2009.

28. Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée à Aarhus le 25 juin 1998 – Décret d'application du 12 septembre 2002.

29. La « gouvernance à cinq » instaurée par les Grenelles de l'environnement et de la mer en est un bon exemple.

30. Articles 90 à 101 du projet de loi portant engagement national pour l'environnement – site Internet du Sénat.

31. Loi relative aux nouvelles régulations économiques du 15 mai 2001, Article L. 225-102-1 du code de commerce.

32. Union mondiale pour la nature.

33. Article 45 du projet de loi Grenelle II – Site Internet du Grenelle de l'environnement.

34. Rapport conjoint des inspections générales de l'environnement et du tourisme, « Développement touristique et gestion des espaces naturels », juillet 2004.

35. « Pas de perte nette ».

36. Se référer notamment au « Guide des mesures compensatoires pour la biodiversité » élaboré par la DREAL PACA en février 2009 et disponible sur leur site.

37. Charte éthique de la compensation (Fédération nationale des Conservatoires d'espaces naturels) octobre 2009.

38. Réserve d'actifs naturels de Cossure dans la plaine de la Crau (CDC Biodiversité, filiale de la Caisse des dépôts et consignations) 2008/2009.

39. Hartwick (Joseph), « Intergenerational equity and the investing of rents from exhaustible resources », *American economic review*, 1977.

40. Daly (Herman) et Cobb Jr. (John), *For the common good*, Boston, Beacon Press, 1989.


POUR NOUS REJOINDRE

Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : Info@info-immobilier-rive-nord.com Tél: (450) 932-1267

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant **À PROPOS** sur notre page d'accueil c'est le document no:

[Cliquez sur le lien suivant](#)

[**IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016**](#)

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD**