

La valeur économique des milieux humides :

constats et réalités

Me Jean-François Girard

Drummondville

10 décembre 2014

Contenu de la conférence

- Constats sur l'état des milieux humides
- La nécessaire connaissance préalable du territoire
- L'aménagement du territoire et la protection des milieux humides: une responsabilité municipale
- La protection des milieux humides dans le cadre de l'aménagement du territoire: les outils urbanistiques
- Le principe de la compensation: panacée ou illusion?
- La valeur économique totale des milieux humides

L'état des milieux humides dans le sud du Québec

Premier constat

- Les milieux humides disparaissent à un rythme alarmant:
 - Plus de 80% des milieux humides originaux ont été détruits dans la vallée du Saint-Laurent;
 - À l'échelle de la CMM, les milieux humides occupent 4,6% du territoire.

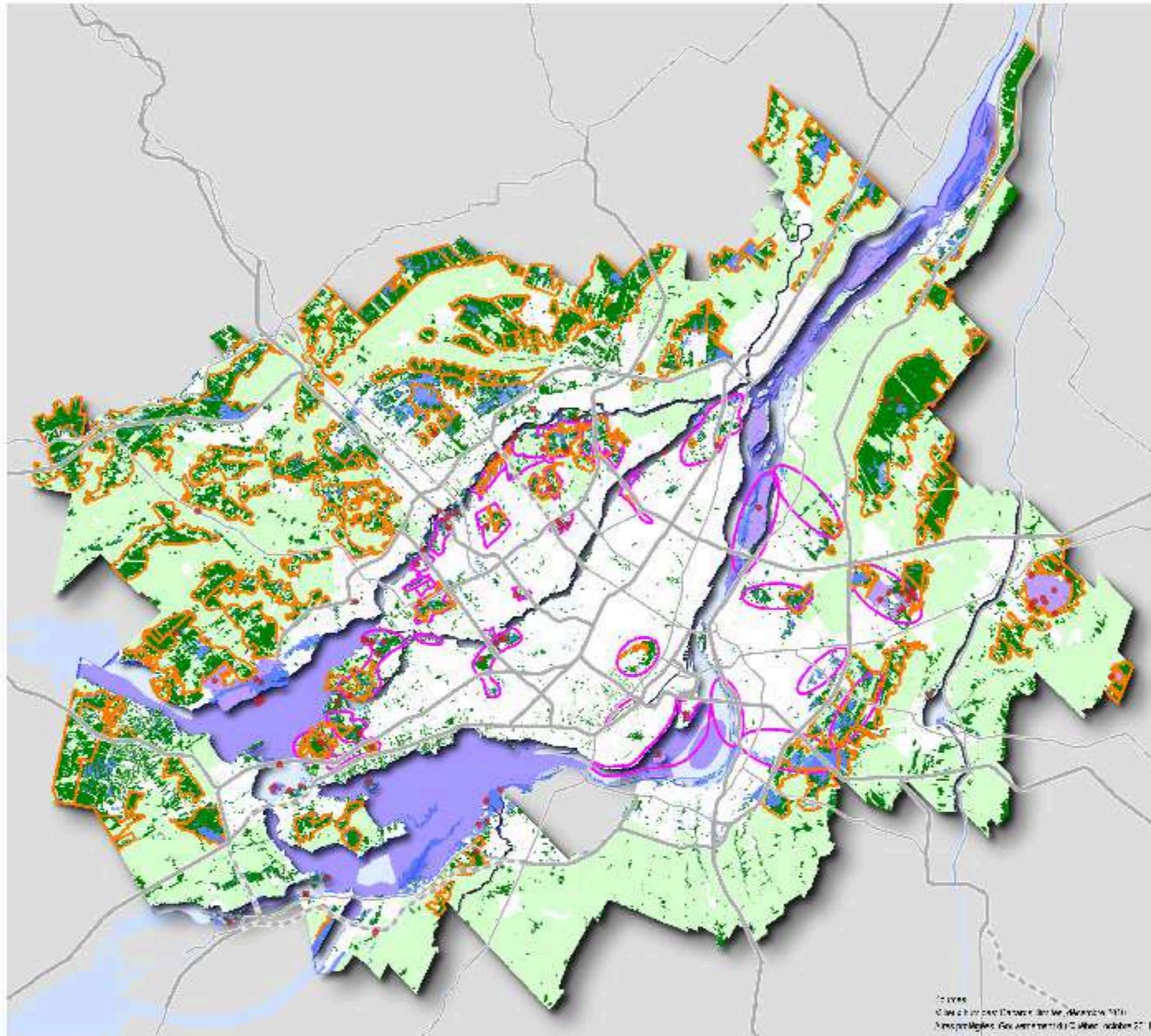
TABLEAU 33 – Utilisation du territoire de la Communauté

Utilisation du territoire	Superficie (ha)	%
Milieu terrestre⁽¹⁾	383 850	88,0
• Milieu agricole ⁽²⁾	220 520	57,5
• Milieu urbain	163 330	42,5
• Milieu forestier (0,5 ha et plus) ⁽¹⁾ inclus dans le milieu terrestre	73 727	19,2
Milieu aquatique⁽¹⁾	52 500	12,0
• Milieux humides (0,3 ha et plus) inclus dans les milieux terrestres et aquatiques ⁽³⁾	20 012	4,6
Superficie totale	436 350	100,0

Deuxième constat

- Il reste peu de milieux humides à protéger:
 - 1/5 de ce qui existait à l'arrivée de Jacques Cartier;
 - 5,5% à l'échelle du territoire de la ceinture verte du Grand Montréal;
 - 2% sur le territoire de la CMM.

CARTE 21 – Potentiel de conservation des bois, des corridors forestiers et des milieux humides



- | | | | |
|---|--|-------------------------------|---------------|
| Aire protégée | Milieu humide | Couvert forestier | Zone agricole |
| Bois et corridor forestier métropolitains | Ensemble écoforestier exceptionnel (EFE) | Territoire d'intérêt régional | |

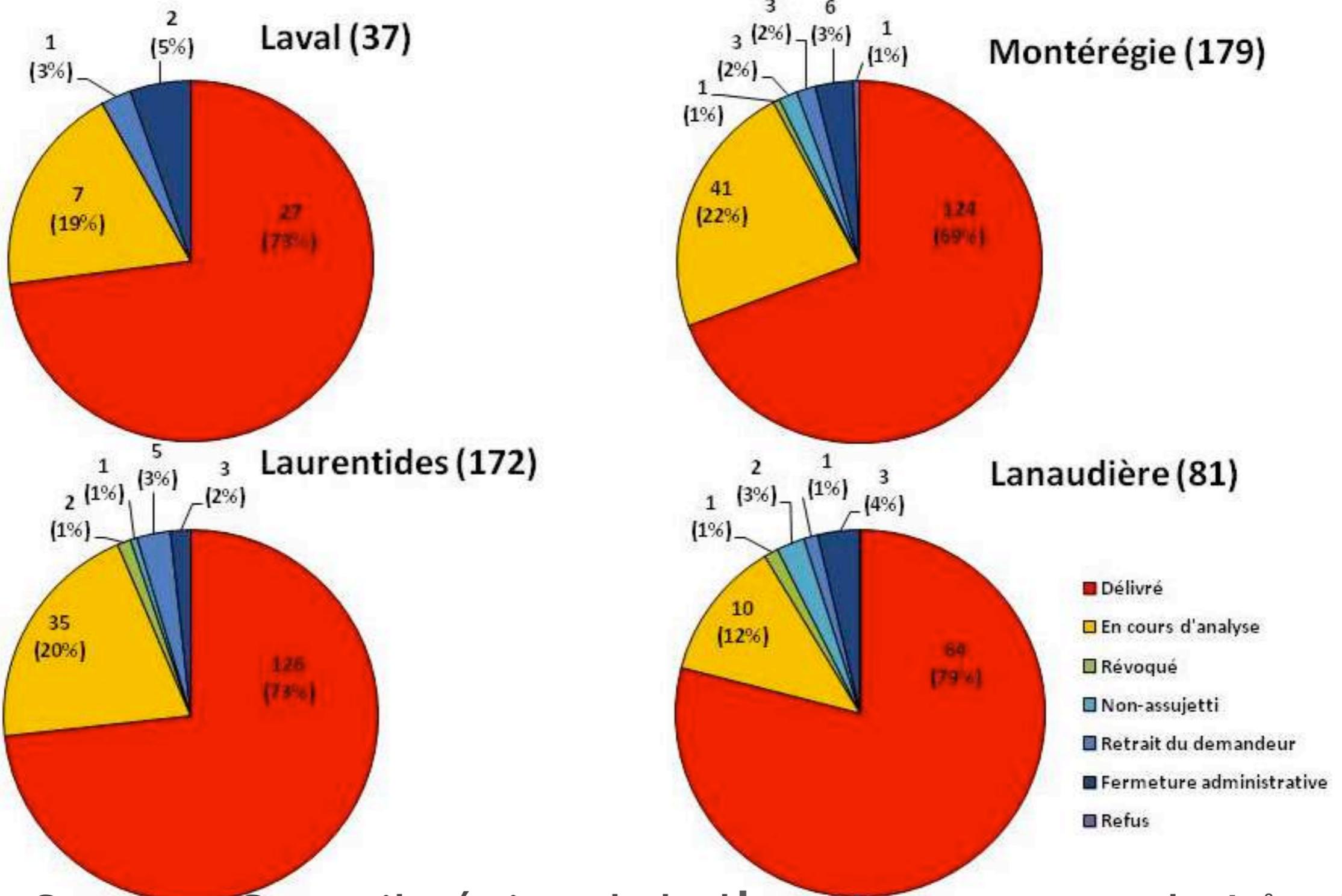


Troisième constat

- Il semble que le mécanisme de protection des milieux humides prévu par la *Loi sur la qualité de l'environnement* soit à peu près inefficace.
- On constate en effet que les autorisations délivrées par le MDDEFP contribuent à la disparition accélérée des milieux humides.
- Par conséquent, on observe une perte nette de milieux humides dans les dernières années.
- En fait, selon Pellerin et Poulin*, moins de 1% des MH perturbés par un projet font l'objet d'une compensation par restauration ou création d'un nouveau MH.

Troisième constat

Demandes de certificats d'autorisation relevant du registre publique du MDDEFP entre le 1^{er} janvier 2010 et le 28 septembre 2012



Source: Conseil régional de l'environnement de Laval

Troisième constat

- De façon globale, plus de 72% des demandes se concluent par la délivrance du C.A.

Demandes de certificats d'autorisation relevant du registre publique du MDDEFP entre le 1^{er} janvier 2010 et le 28 septembre 2012

	Laval	Montérégie	Lanaudière	Laurentides	Total
Délivré	27	124	64	126	341
En cours d'analyse	7	41	10	35	93
Révoqué	0	1	1	2	4
Non-assujetti	0	3	2	1	6
Retrait du demandeur	1	3	1	5	10
Fermeture administrative	2	6	3	3	14
Refus	0	1	0	0	1
TOTAL	37	179	81	172	469

Quatrième constat

- Dans les faits, l'analyse par photographies aériennes réalisée par Pellerin et Poulin semble suggérer que les pertes de milieux humides sont près de 113 fois plus importantes que ce qui est recensé par le MDDEFP en fonction des C.A. délivrés.
- Les pertes combinées de MH en raison de l'agriculture et de la foresterie sont de 70% (44% + 26%).
- Ces deux secteurs d'activités ne représentent que 0,2% des demandes de C.A. (0,2 % + 0%).
- Pourtant, ces activités sont assujetties à l'obligation d'obtenir un C.A. en vertu de l'art. 22 L.Q.E.

Quatrième constat

Tableau 13. Nature des projets pour lesquels des demandes d'autorisation ont été acceptées par le MDDEFP entre le 30 novembre 2006 et le 31 mars 2010 pour tout le Québec. Les chiffres représentent le pourcentage du nombre de CA émis au total pour la période considérée. Le nombre total de CA avec pertes ou perturbations de milieux humides était de 550.

Catégorie	%	Sous-catégorie	%
AGRICOLE	0,2	Drainage	0,2
CANNEBERGIÈRE	1,4	Cannebergière	1,4
EXTRACTION TOURBE À DES FINS HORTICOLES	1,3	Exploitation	1,3
INDUSTRIEL / COMMERCIAL	13,5	Carrière	0,4
		Construction industrielle	3,9
		Développement commercial ou municipal	9,0
		Stationnement	0,2
LOISIR	3,4	Golf	0,2
		Loisir	3,2
RÉSIDENTIEL	64,2	Bâtiment	1,1
		Développement résidentiel	37,7
		Remblai	22,0
		Villégiature	0,9
		Autres	2,5
TRANSPORT	7,9	Chemin	3,4
		Route	4,5
RÉSEAU HYDRO-ÉLECTRIQUE	5,7	Ligne de transport d'énergie	4,8
		Ligne de transport d'énergie et autres	0,4
		Poste de distribution d'électricité	0,5
AMÉNAGEMENT	2,6	Amélioration	1,3
		Restauration	1,3

Quatrième constat

Tableau 14. Nature des projets pour lesquels des demandes d'autorisation ont été acceptées par le MDDEFP entre le 30 novembre 2006 et le 31 mars 2010 pour tout le Québec. Les chiffres représentent le **pourcentage des superficies** affectées par les projets pour lesquels un CA a été émis pour la période considérée. La superficie totale de pertes ou perturbations de milieux humides était de 2870 ha.

Catégorie	%	Sous-catégorie	%
AGRICOLE	0,002	Drainage	0,002
CANNEBERGIÈRE	8,8	Cannebergière	8,8
EXTRACTION TOURBE À DES FINS HORTICOLES	65,9	Exploitation	65,9
INDUSTRIEL / COMMERCIAL	5,004	Carrière	0,3
		Construction industrielle	2,3
		Développement commercial ou municipal	2,4
		Stationnement	0,004
LOISIR	1,1	Golf	0,01
		Loisir	0,1
RÉSIDENTIEL	13,36	Bâtiment	0,1
		Développement résidentiel	7,9
		Remblai	4,4
		Villégiature	0,03
		Autres	0,83
TRANSPORT	6,5	Chemin	2,7
		Route	3,8
RÉSEAU HYDRO-ÉLECTRIQUE	0,3	Ligne de transport d'énergie	0,2
		Ligne de transport d'énergie et autres	0
		Poste de distribution d'électricité	0,1
AMÉNAGEMENT	1,0005	Amélioration	0,0005
		Restauration	0,1

La nécessaire connaissance préalable du territoire

L'exemple de Saint-Jérôme



Plan de gestion des cours d'eau **validé et approuvé!**



- Prix Joseph-Beaubien - Étoile OR du mérite Ovation Municipale
- Mérite OR catégorie « Environnement et développement durable »

ASSISES ANNUELLES UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC, MAI 2008

- Prix Génie Méritas 2008 de l'Association des ingénieurs municipaux du Québec (AIMQ)

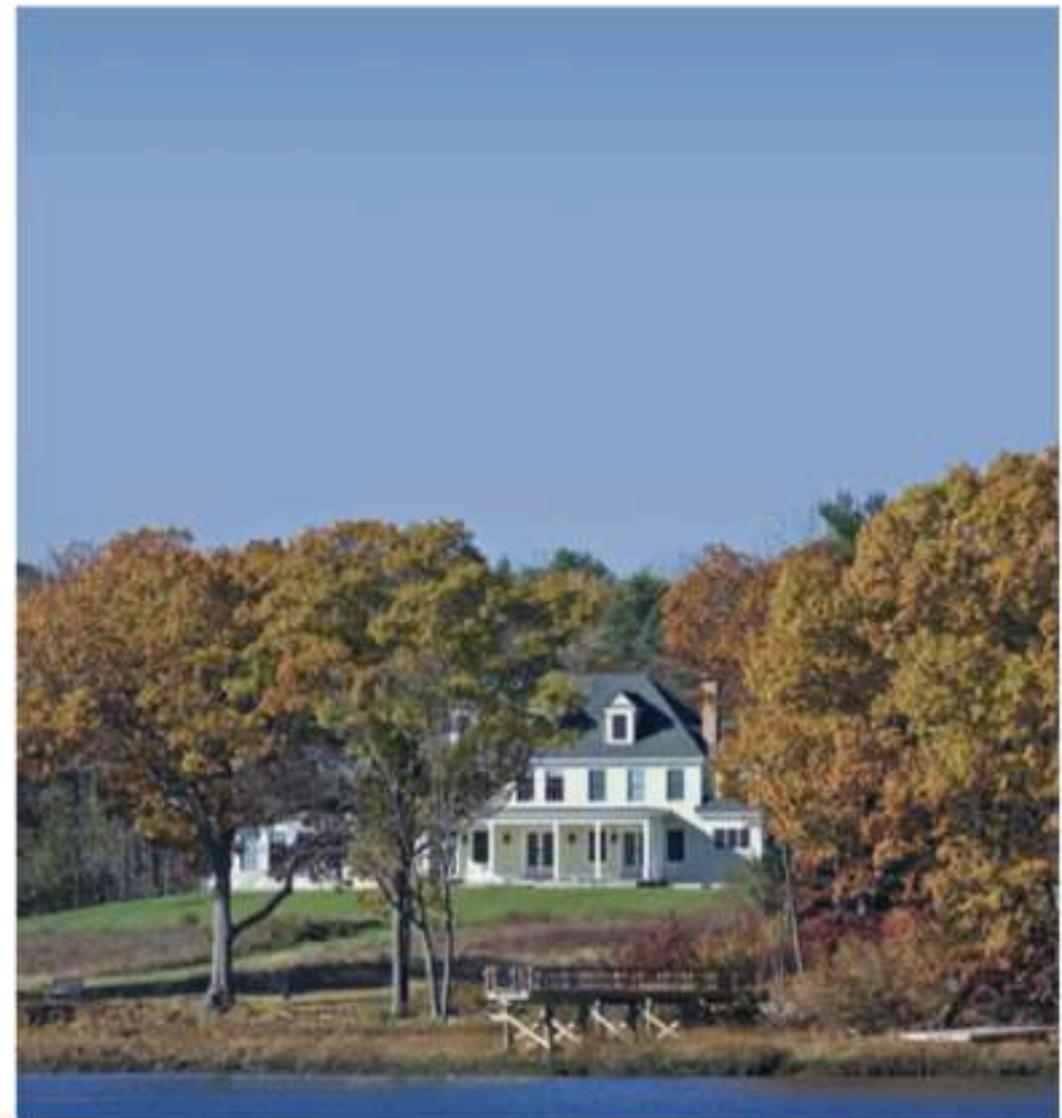
L'exemple de Saint-Jérôme

La gestion des milieux humides et des cours d'eau, une approche municipale unique au Québec !

Le conseil municipal de Saint-Jérôme souhaitait que la ville soit proactive dans les dossiers de lotissement de projets résidentiels. Il désirait créer un outil qui **réduirait considérablement les délais et les irritants** liés à l'obtention des **certificats d'autorisation** du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) tout en assurant la protection des cours d'eau et des milieux humides sur son territoire.

Il souhaitait aussi que les fonctionnaires municipaux puissent guider et conseiller les promoteurs dans leurs projets dès le départ. En effet, la pratique a démontré que la ville joue de plus en plus un rôle de partenaire par la mise en valeur des berges qui lui sont cédées par les promoteurs (en plus du 10 % dédié à des fins de parcs et espaces verts).

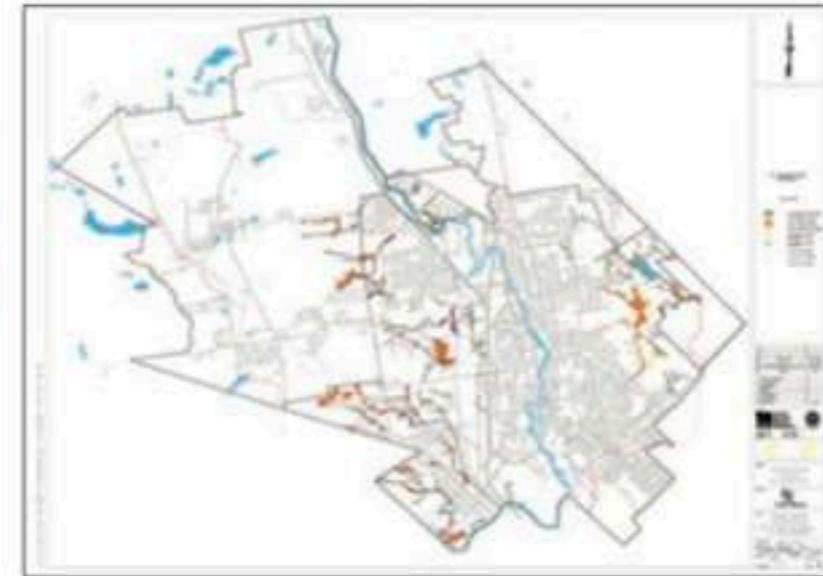
L'objectif que la ville de Saint-Jérôme s'était donnée était d'**harmoniser le développement durable avec le développement économique**. Cet ambitieux plan permettrait à tous les futurs développements domiciliaires d'être respectueux de l'environnement.



L'exemple de Saint-Jérôme

Le plan en action !

La **première étape** a consisté en la réalisation d'une **étude exhaustive** des plans d'eau et des milieux humides du territoire. Cette étude a permis la caractérisation de tous ces plans d'eau en fonction de leurs qualités biophysiques et hydrauliques. En ce domaine, c'est la **première fois** qu'une ville québécoise possède une connaissance aussi complète de son territoire.



Critère d'évaluation des cours d'eau

CRITÈRES	POINTAGE			
	1 Point	2 Points	3 Points	
1. Dimension	a) Superficie	0,1 à 1 hectare	1 à 3 hectares	3 hectares et plus
	b) Largeur d'écoulement	Moins de 1 mètre de largeur	1 à 2 mètres de largeur	2 mètres et plus de largeur
2. Unicité	Ruisseaux, marécages, lacs et étangs artificiels, fossés	Marais	Tourbières, rivières et lacs naturels	
3. Humidité	Peu humides (moins de 10% d'eau libre en surface) ou pas d'eau en surface	Moyennement humide (entre 10 et 50 % d'eau libre en surface)	Très humide (plus de 50% d'eau libre en surface) ou inondé	
4. Biodiversité floristique	Faible	Moyenne	Élevée	
5. Rareté	Potentiel faible	Potentiel moyen	Au moins une espèce présente observée	
6. Intégrité	Sites très perturbés par les activités humaines	Sites moyennement perturbés ou envahis par des plantes indésirables	Sites naturels peu perturbés	

L'exemple de Saint-Jérôme

Traitement accéléré des demandes d'autorisation; l'article 22 – validé et approuvé !

Sur la base de cette étude qui donne aux fonctionnaires, tant municipaux que provinciaux, une connaissance approfondie du territoire, une entente tripartite **unique au Québec** (municipalité, MRC, MDDEP) est intervenue. Cette entente permet le traitement accéléré des demandes de certificat d'autorisation.

On y prévoit également un **mécanisme de compensation** dans les cas où un milieu humide de moindre qualité doit être compromis.

Afin de s'assurer de la pérennité de cette entente, les autorités municipales ont insisté pour qu'elle soit enchâssée dans le **schéma d'aménagement de la MRC**.

Niveau de protection

ZONE	TYPE DE COURS D'EAU	CLASSIFICATION	PROTECTION	CONDITIONS
URBAINE	PRIMAIRE	N/A	Oui	
	SECONDAIRE	1 ^{er} ordre	Oui	Si hydraulique est > 3.33 ou si biophysique > 13
		2 ^e ordre*	Non	Compensation du débit au cours d'eau subséquent
	TERTIAIRE*	N/A	Non	Compensation du débit au cours d'eau subséquent
PÉRI-URBAINE	PRIMAIRE	N/A	Oui	
	SECONDAIRE	N/A	Oui	
	TERTIAIRE	1 ^{er} ordre	Oui	Si hydraulique est > 3.33 ou si biophysique > 10
		2 ^e ordre*	Non	Compensation du débit au cours d'eau subséquent
AGRO-FORESTIER	PRIMAIRE	N/A	Oui	
	SECONDAIRE	N/A	Oui	
	TERTIAIRE	N/A	Oui	

* Non considéré comme un cours d'eau



L'exemple de Saint-Jérôme

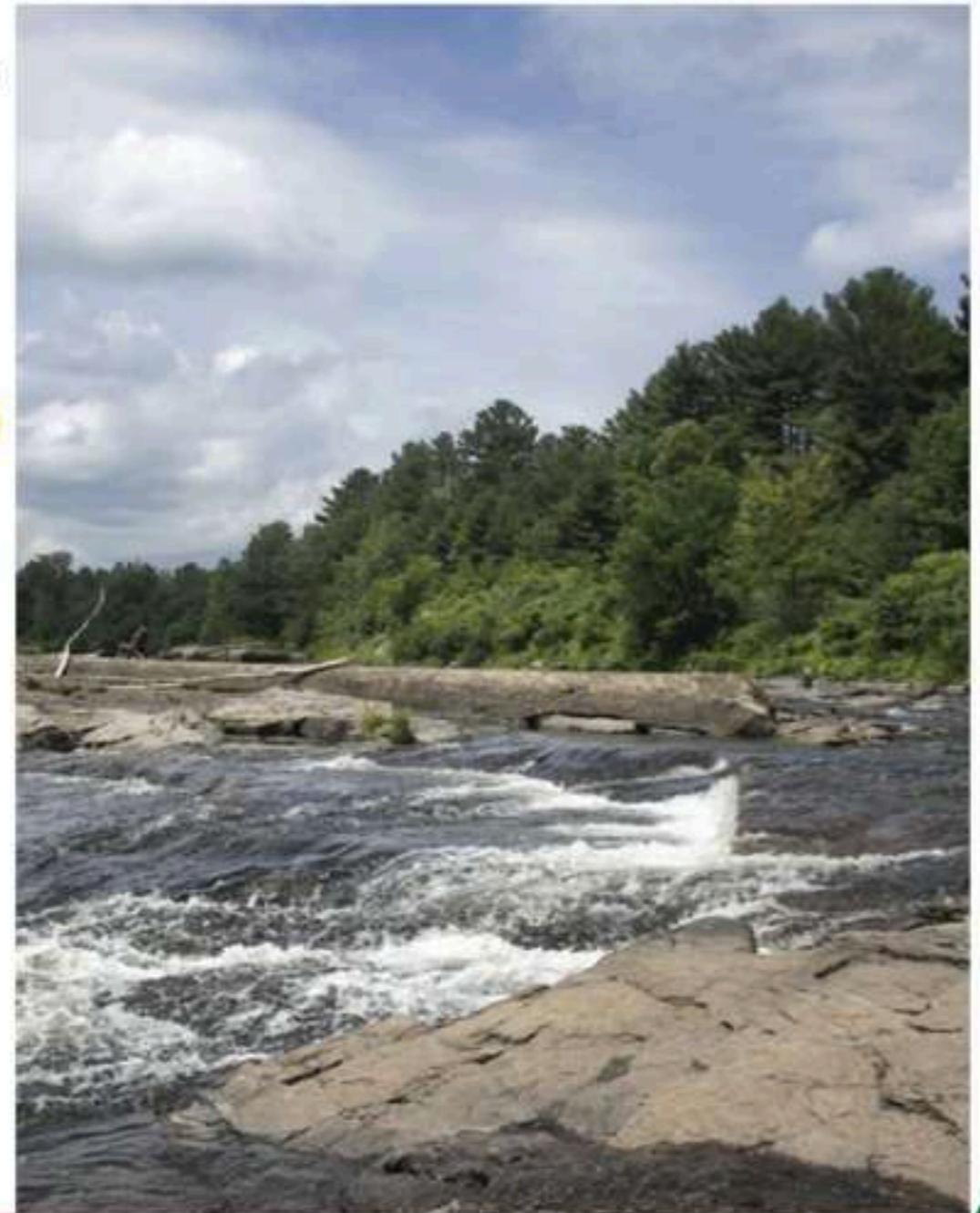
Un plan payant pour l'environnement !

Le plan de gestion des milieux humides et des cours d'eau couvre la totalité du territoire urbanisé ou en voie de l'être. Il a permis de répertorier les cours d'eau incluant les littoraux dans les secteurs urbains et semi-urbains non développés qui pourront subsister lors du développement, et ce, à l'intérieur d'une planification s'échelonnant sur de nombreuses années.

Nous arrivons au constat impressionnant que 78 % des cours d'eau dans les secteurs urbains et semi-urbains seront protégés et que 100 % des cours d'eau dans le secteur agro-forestier seront protégés, ce qui donne une protection globale de 93 %.

De plus, 74 hectares de parc naturel dans les secteurs urbains et semi-urbains seront dévolus en compensation pour les milieux de moindre qualité qui auront été sacrifiés.

Ces résultats dépassent tout ce qui se fait actuellement au Québec.



L'exemple de Saint-Jérôme

Des promoteurs avertis !

La Ville de Saint-Jérôme devient avec ce projet le **premier acteur de son territoire** dans la protection des cours d'eau et des milieux humides.

Le travail effectué avec les promoteurs permet dans plusieurs cas, particulièrement là où l'on retrouve les milieux de bonne qualité, de développer des concepts basés sur la mise en valeur de territoire à protéger. Cette façon de faire donne **une plus-value aux terrains** qui seront mis en vente.

Pour le promoteur, cela devient intéressant sur le plan financier puisque les contraintes des terrains à développer, relativement à la présence de milieux humides ou de cours d'eau, sont ainsi transformées en avantages concurrentiels.

Dans plusieurs cas, les cours d'eau et les milieux humides, ainsi que leurs bandes de protection, sont cédés à la ville qui y ajoute une zone de protection additionnelle pour y aménager des accès piétonniers ou des pistes cyclables. La Ville devient un partenaire des projets résidentiels et participe à leur mise en valeurs.

Ces aménagements permettent aux promoteurs de hausser la valeur des lots et rentabilisent davantage leurs investissements; les futurs résidents bénéficient d'un milieu naturel auquel ils ont accès et dont ils deviennent les gardiens.

Pour le ministère, les objectifs de préservation sont atteints et même dépassés puisque l'entente prévoit des **mesures compensatoires** lorsque des milieux de moindre qualité sont sacrifiés.

Par ailleurs, considérant que la protection de l'environnement et la planification du développement urbain ne peuvent se faire à courte vue, il est intéressant que le plan de gestion permette de connaître pour les années à venir les milieux humides et les cours d'eau à protéger au bénéfice des générations futures.



L'exemple de Saint-Jérôme

Un legs aux citoyens et aux municipalités.

En plus de bénéficier de délais d'autorisation plus courts, la Ville est davantage impliquée dans les projets de développement qui sont mieux intégrés au-delà de la gestion du milieu hydrique naturel. En effet, le réseau de parcs, d'espaces verts, de sentiers piétonniers et cyclables est plus cohérent. Le réseau de drainage des terrains bénéficie également de cette mesure, incluant le réseau d'égout pluvial qui bénéficie de zones de rétention. Des mesures sont également prises pour mieux gérer l'érosion des sols.

Les promoteurs peuvent maintenant considérer les milieux humides et les cours d'eau de Saint-Jérôme comme des avantages concurrentiels et non comme des obstacles, ce qui est de nature à favoriser les investissements et le développement. Par ailleurs, le cadre scientifique, le processus d'application et l'ensemble de la démarche peuvent facilement être repris par d'autres municipalités.

Adopter un plan de gestion des cours d'eau, un geste pour la ville et pour l'avenir !



Aménagement du territoire, protection des milieux humides et responsabilité municipale

Question

- Pourquoi interpeller les municipalités en matière de conservation des milieux humides et de protection de l'environnement?
 - Parce que les municipalités sont les premières responsables de l'aménagement du territoire.
 - Par conséquent, les municipalités héritent de la responsabilité de voir à la protection des milieux humides sur leur territoire, par devant le MDDEFP:
 - *c.f.* application art. 8 *R.a.L.Q.E.*

Protection des lacs, cours d'eau et milieux humides en vertu de la *L.Q.E.*

- L'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* impose:

« Nul ne peut ériger ou modifier une construction, entreprendre l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ni augmenter la production d'un bien ou d'un service s'il est susceptible d'en résulter une émission, un dépôt, un dégagement ou un rejet de contaminants dans l'environnement ou une modification de la qualité de l'environnement, à moins d'obtenir préalablement du ministre un certificat d'autorisation.

Cependant, quiconque érige ou modifie une construction, exécute des travaux ou des ouvrages, entreprend l'exploitation d'une industrie quelconque, l'exercice d'une activité ou l'utilisation d'un procédé industriel ou augmente la production d'un bien ou d'un service dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière doit préalablement obtenir du ministre un certificat d'autorisation. »

Protection des lacs, cours d'eau et milieux humides en vertu de la *L.Q.E.*

- Par cette disposition, le ministre de l'Environnement:
 - Impose la délivrance de certificats d'autorisation (C.A.);
 - Contrôle les activités industrielles et commerciales dès qu'une activité est *susceptible* d'avoir une incidence sur la qualité de l'environnement;
 - Protège les lacs, cours d'eau et milieux humides à toutes les fois qu'un projet propose d'y réaliser une activité.
- Dans le cadre de la procédure d'analyse d'une demande de C.A., le ministre requiert la délivrance d'un *certificat de conformité municipale* attestant que le projet ne contrevient à aucun règlement municipal (art. 8 *Règlement relatif à l'application de la L.Q.E.*).
 - Ce certificat est délivré par la municipalité locale ou par la MRC (pour les territoires non organisés).

Protection des lacs, cours d'eau et milieux humides en vertu de la *L.Q.E.*

- On comprendra alors pourquoi le rôle des municipalités peut devenir crucial en matière de protection des milieux humides:
 - Si le règlement municipal ne permet pas le remblai d'un milieu humides, la municipalité ne peut délivrer le *certificat de conformité municipal* (art. 8 *R.a.L.Q.E.*) et le demandeur ne pourra pas obtenir son C.A. auprès du MDDEFP.

La protection des milieux humides dans le cadre de l'aménagement du territoire: les outils urbanistiques

Le pouvoir des municipalités de protéger les milieux humides en vertu de leur réglementation d'urbanisme

■ Art. 113 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*:

Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants:

[...]

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*; [...]

Le pouvoir des municipalités de protéger les milieux humides en vertu de leur réglementation d'urbanisme

- Exemple: un **règlement de zonage** interdit le remblai dans les milieux humides.

– *Corporation municipale du Canton de Hatley c. Développement Bacon's Bay inc.**;

- Dans cette affaire, la Cour explique:

–« La zone ou la section visée est bel et bien cernée par un cours d'eau, une rivière et un lac. Le marécage dont il est question a un lien direct avec le Lac Massawippi et son importance quant à la frayère des grands brochets a été largement démontrée. [...] Le remblai constitue à ne pas en douter un certain ouvrage que la municipalité peut spécifiquement prohiber compte tenu "soit de la proximité d'un cours d'eau ou d'un lac...". Il s'agit d'un pouvoir conféré par la loi à la municipalité et l'argument d'incompétence à prohiber ce qui est reproché au défendeur doit donc aussi être rejeté. » [Nos italiques]

Le principe de la compensation: panacée ou illusion?

Le jugement *Les Atocas de l'érable*

- Le 12 mars 2012, dans l'affaire *Atocas de l'érable c. PGQ (MDDEFP)**, la Cour supérieure a déclaré nulle et de nul effet la directive n° 06-01 et ses annexes dont, particulièrement, l'application d'une **compensation** comme condition à la délivrance d'un certificat d'autorisation dans un milieu humide, en application de l'article 22 L.Q.E.
- Le Tribunal se montre d'avis qu'il n'existe pas d'**assise légale** permettant au ministre d'exiger une compensation au moment de la délivrance d'un C.A.

**Atocas de l'érable inc. c. Québec (Procureur général) (Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs), 2012 QCCS 912.*

Le jugement *Les Atocas de l'érable*

- Le gouvernement du Québec a réagi à ce jugement en présentant, le 24 avril 2012, le projet de loi n° 71 «*Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique*».
- La Loi sera adoptée le 22 mai 2012.

La réponse du gouvernement

Projet de loi n° 71

LOI CONCERNANT DES MESURES DE COMPENSATION POUR LA RÉALISATION DE PROJETS AFFECTANT UN MILIEU HUMIDE OU HYDRIQUE

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

- I.** Pour l'application de la présente loi, on entend par :
 - 1° milieu humide : un étang, un marais, un marécage ou une tourbière;
 - 2° milieu hydrique : un lac ou un cours d'eau à débit régulier ou intermittent.

La réponse du gouvernement

2. Dans le cas d'une demande d'autorisation faite en vertu de l'un ou l'autre des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) pour un projet affectant un milieu humide ou hydrique, le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs peut exiger du demandeur des mesures de compensation visant notamment la restauration, la création, la protection ou la valorisation écologique d'un milieu humide, hydrique ou terrestre; dans ce dernier cas à proximité d'un milieu humide ou hydrique.

Une mesure de compensation ne donne lieu à aucune indemnité. La mesure de compensation doit faire l'objet d'un engagement écrit du demandeur et elle est réputée faire partie des conditions de l'autorisation ou du certificat d'autorisation.

La réponse du gouvernement

3. Est valide et ne donne lieu à aucune indemnité toute mesure de compensation qui a été prévue pour la délivrance, avant le 12 mars 2012, d'un certificat d'autorisation ou d'une autorisation en vertu du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement pour un projet affectant un milieu humide ou hydrique.

La réponse du gouvernement

- 4.** Les articles 1 et 2 ont effet depuis le 24 avril 2012.
- 5.** L'article 2 cesse d'avoir effet le 24 avril 2015 sauf si à cette date une loi prévoyant des règles concernant la conservation et la gestion durable des milieux humides et hydriques et proposant l'abrogation de cet article a été sanctionnée; dans ce dernier cas, l'article 2 cesse d'avoir effet à la date de la sanction de cette loi.
- 6.** La présente loi entre en vigueur le 23 mai 2012.

À près d'un peu plus de 4 mois de l'échéance de la loi, on peut s'inquiéter du silence du législateur à propos de l'adoption d'une loi *permanente* sur la protection des milieux humides...

Le rôle primordial des municipalités

La compensation: panacée ou illusion



RÈGLEMENT NUMÉRO 511-6-2011

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;

La compensation: panacée ou illusion

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;

La compensation: panacée ou illusion

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;

La compensation: panacée ou illusion

11. AJOUT À LA TERMINOLOGIE

En plus des mots ou expressions définis à l'article 10, pour l'interprétation de ce règlement, les expressions et les mots suivants ont le sens qui leur est attribué dans cet article.

MILIEU HUMIDE

L'expression « milieu humide » couvre un large spectre d'écosystèmes, à savoir les étangs, les marais, les marécages ou les tourbières. Ces écosystèmes constituent l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation.

4 sur 11

La compensation: panacée ou illusion

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.

La compensation: panacée ou illusion

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.

La compensation: panacée ou illusion

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° la présence ou l'absence d'eau dans le milieu humide;
- 3° la nature et la densité du couvert forestier ou végétal ainsi que la hauteur moyenne des arbres;
- 4° l'âge du couvert dominant selon les classes d'âges reconnues;
- 5° la présence et la localisation des zones de mouvements de terrain;

La compensation: panacée ou illusion

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 :

La compensation: panacée ou illusion

Tableau des compensations

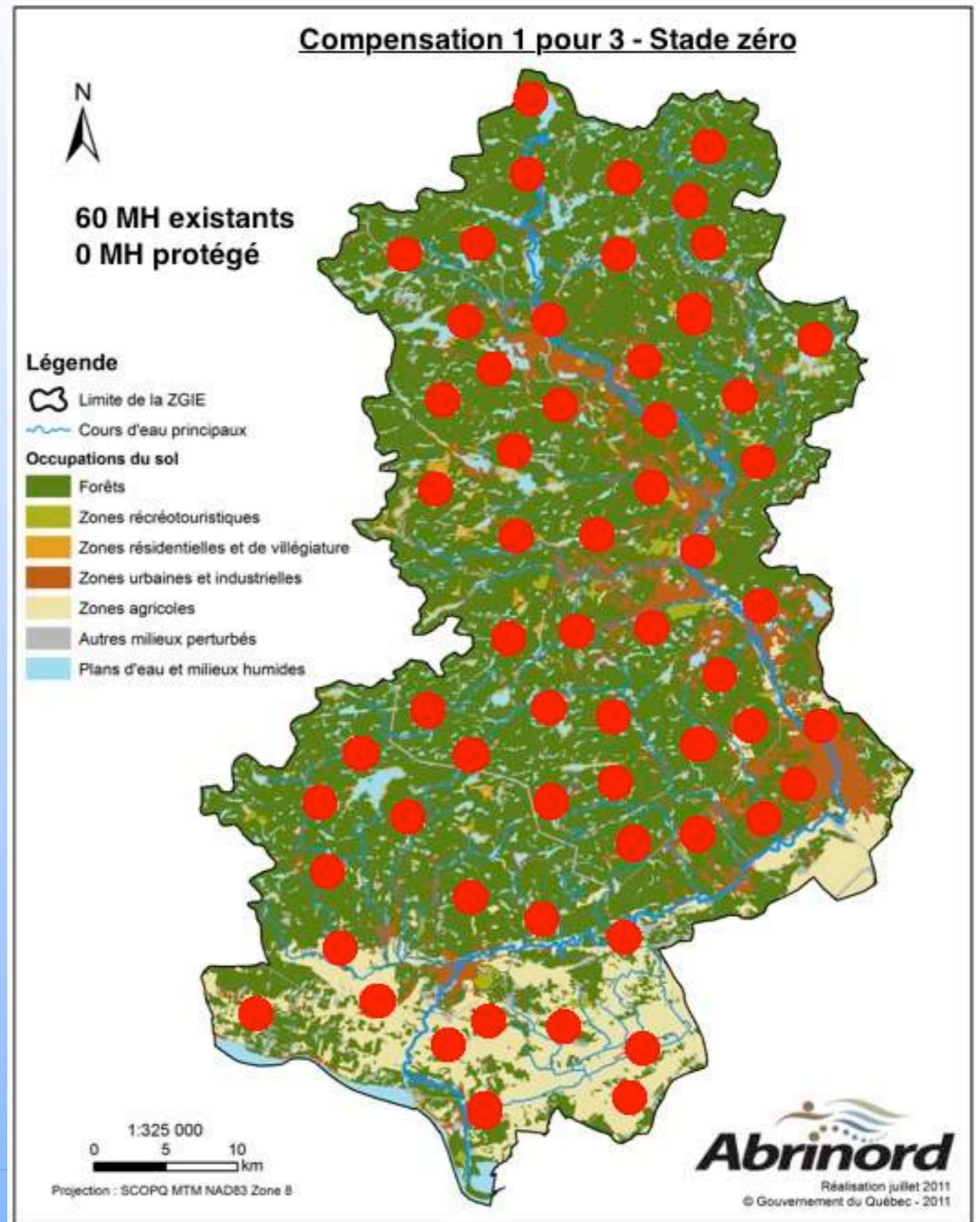
Perte de milieu humide	Compensation minimale
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 1, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu naturel d'intérêt équivalente à la superficie perdue.
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 2, selon l'expertise de caractérisation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

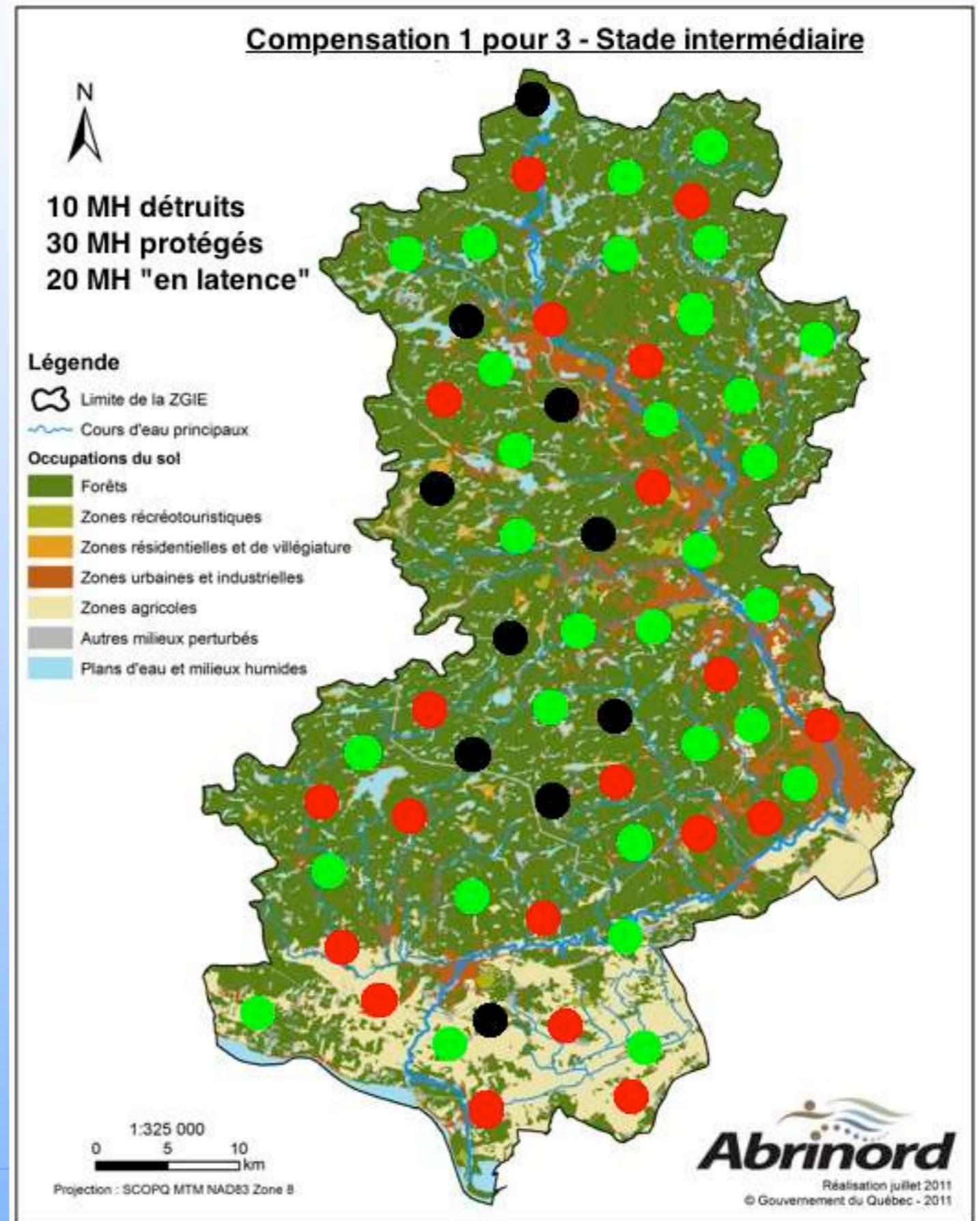
Les terrains utilisés à titre de compensation doivent être situés sur le territoire de la ville de Gatineau.

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.

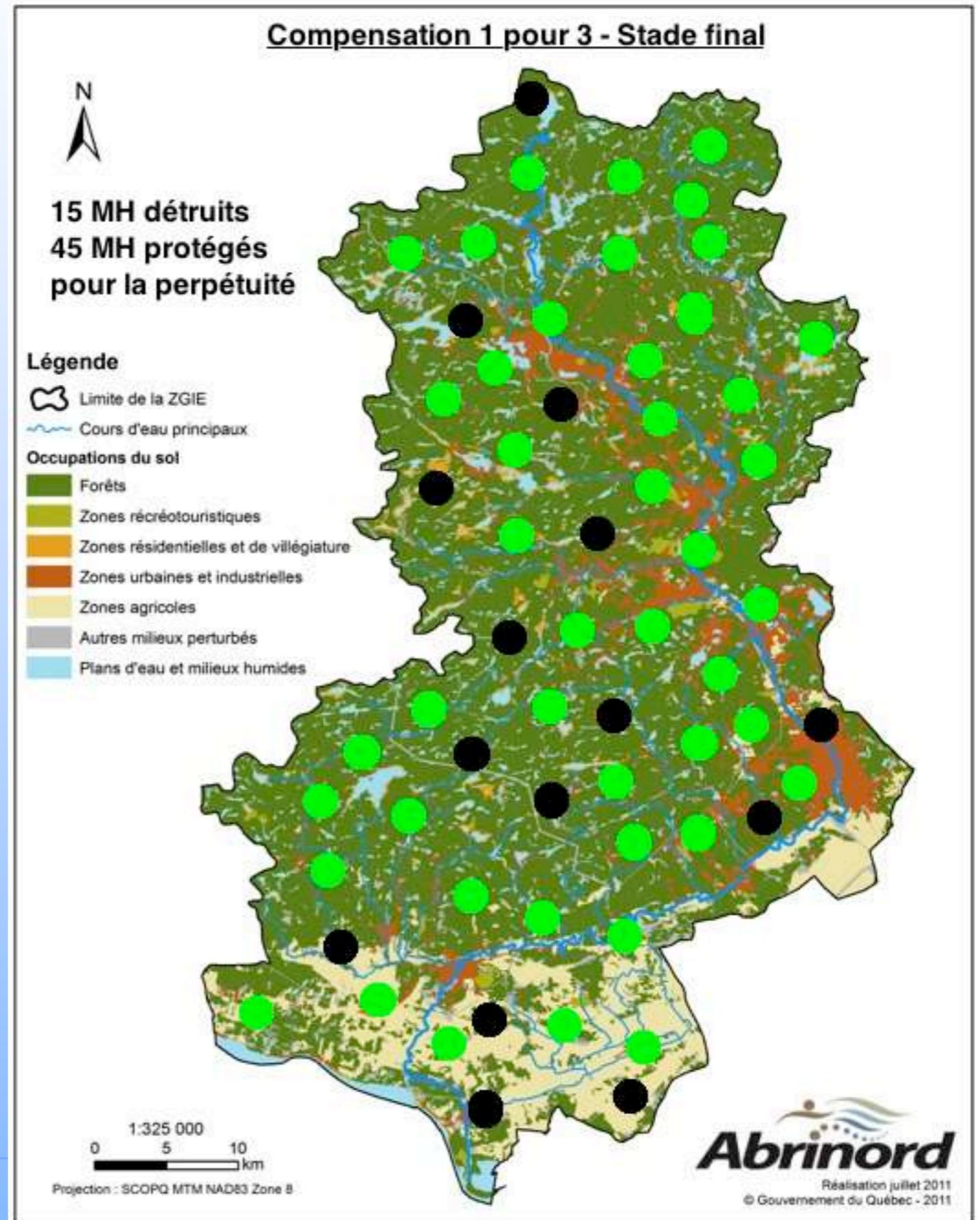
La compensation: panacée ou illusion



La compensation: panacée ou illusion



La compensation: panacée ou illusion



La valeur économique des milieux humides

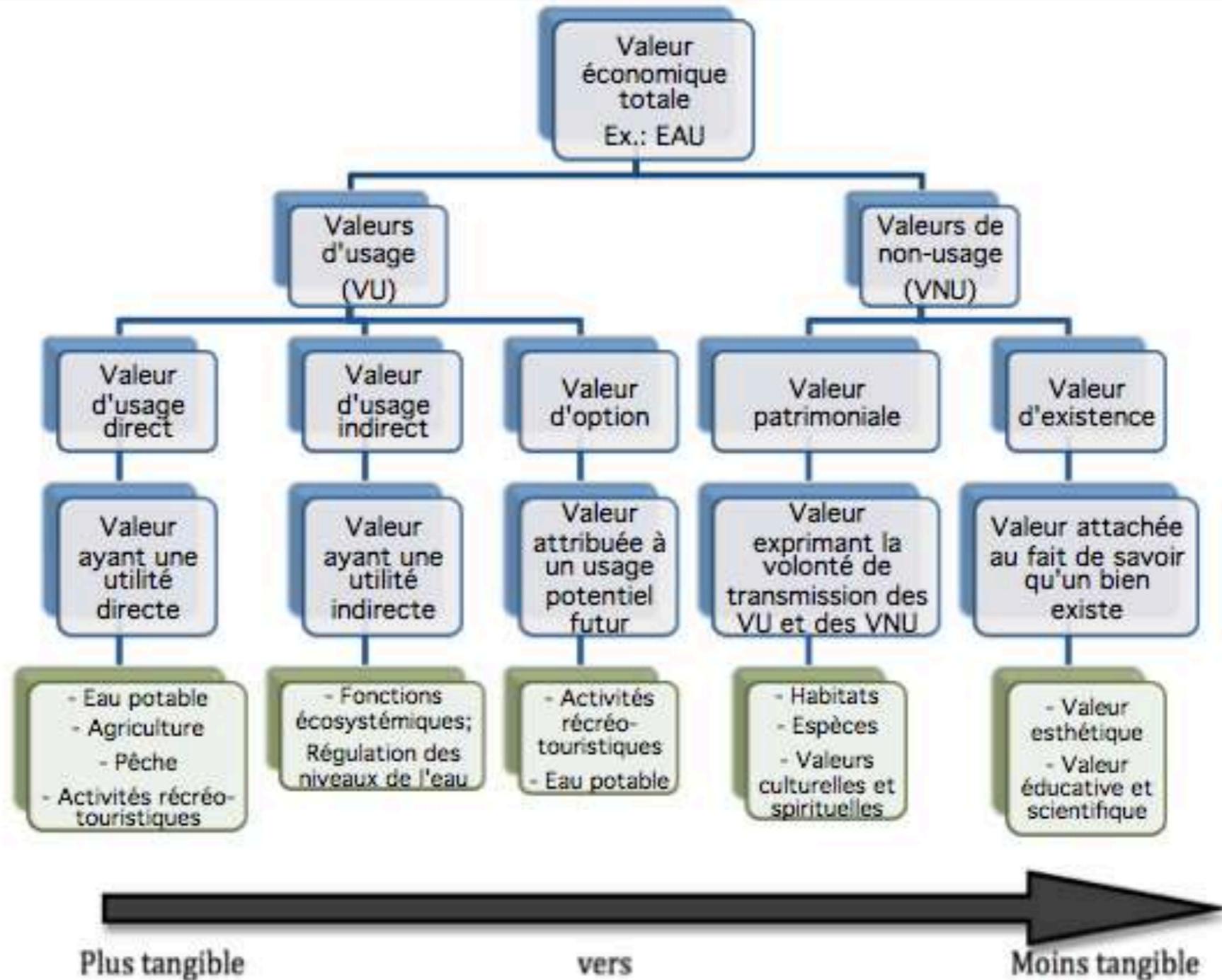
Combien vaut un milieu humide?

- Il semble que la valeur des MH dépend de qui en fait l'évaluation:
 - pour un exproprié, ça vaut très cher!
 - pour celui qui conteste son évaluation municipale, ça vaut pas grand chose!
 - pour un militant écologiste, ça pas de prix!
 - pour un organisme de conservation, ça vaut certainement quelque chose, mais pas trop!
- La juste évaluation de la valeur économique d'un MH doit se situer entre ces deux extrêmes.

Combien vaut un milieu humide?

- En fait, la valeur économique totale d'un bien exige de prendre en compte aussi bien sa valeur d'usage (VU) que sa valeur de non-usage (VNU).

Combien vaut un milieu humide?



Source: Eve Massicotte, ÉVALUATION DE LA VALEUR ÉCONOMIQUE DES BIENS ET SERVICES ÉCOLOGIQUES : DÉMARCHE, MÉTHODES ET EXEMPLE DU LAC BROMPTON, Essai présenté au Centre Universitaire de Formation en Environnement en vue de l'obtention du grade de maître en environnement (M. Env.), CENTRE UNIVERSITAIRE DE FORMATION EN ENVIRONNEMENT UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE, janvier 2012.

La valeur foncière des MH

- Pour le moment, il ne semble pas se dégager une tendance majoritaire en jurisprudence.
- Nous n'avons trouvé aucun jugement de principe dans la jurisprudence québécoise.
- Cependant, la décision de la Cour suprême du Canada dans l'affaire Halifax semble ouvrir une voie...

L'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Halifax

- Il s'agissait, dans cette affaire, d'établir la valeur foncière d'un site historique national dans le cadre de l'application de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts* aux fins d'établir la valeur des paiements à faire en remplacement de l'impôt sur la propriété foncière.
- Pour le ministère fédéral:
 - «La désignation du terrain comme lieu historique national, conjuguée aux restrictions imposées par les règlements de zonage municipaux et le plan municipal d'aménagement, *éliminent essentiellement toute possibilité d'utilisation profitable du terrain sur le plan économique, de sorte que celui-ci n'offre aucune activité économique et n'a dans les faits aucune valeur au plan économique.*» (par. 52)
- Pour la Cour suprême, une telle évaluation est déraisonnable et doit être révisée.

L'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Halifax

■ De l'avis de la Cour:

«La conclusion qu'un terrain de 42 acres situé en plein cœur d'un grand centre métropolitain n'a aucune valeur aux fins de taxation peut difficilement être considérée juste ou équitable. Si l'application des principes d'évaluation du marché à un lieu historique constitue certes un défi, la conclusion qu'un lieu historique n'a aucune valeur parce qu'il ne peut être aménagé ou faire l'objet d'une utilisation profitable sur le plan économique ne cadre toutefois pas avec l'objectif d'équité du régime des PRI. La présence d'un lieu historique dans une collectivité a bien entendu des retombées avantageuses pour celle-ci. Cependant, la Loi vise l'administration juste et équitable des PRI en utilisant comme facteur de référence l'impôt qui serait applicable si la propriété était imposable. À mon avis, la méthode utilisée par le ministre s'écarte déraisonnablement de cet objectif.» (par. 57)
[Nos italiques]

L'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Halifax

- Nous retenons de cet arrêt que:
 - Il appartient aux évaluateurs municipaux de déterminer la juste valeur marchande d'un parc national (par.48 de l'arrêt);
 - Cette tâche n'est aucunement impossible, bien au contraire;
 - La Cour suprême a en effet noté que sur 24 évaluations à travers le Canada, aucune n'avait donné une valeur nominale, toutes les autres évaluations municipales ayant trouvé une valeur marchande sans aucune réduction par rapport aux terrains commerciaux avoisinants.
- Ce même raisonnement doit être applicable à l'évaluation de la valeur foncière des MH.

Évolution de la notion de valeur foncière

- La valeur foncière d'un milieu protégé ou d'un terrain assujetti à des contraintes particulières est une notion qui évolue afin de refléter les valeurs sociétales.
- Ainsi, dans *Paroisse de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot c. S.O.G.I.C.* (AZ-50069076 (C.A.) 4 fév. 2000), la Cour d'appel concluait qu'une propriété assujettie à un zonage « parc communautaire conservation » bénéficiait de la présomption de valeur nominale (1\$).

Évolution de la notion de valeur foncière

- Au sujet de la valeur du parc récréatif, la Cour d'appel déclarait:
 - « 56 La présomption de valeur nominale des terrains zonés parc n'est pas conçue dans le but exprès de profiter aux propriétaires de tels terrains, *mais plutôt pour refléter la réalité du marché*. Tenant pour acquis que les terrains ainsi zonés ont une valeur nulle, étant donné l'absence de valeur réelle dans un marché libre, elle impose à la municipalité qui prétend à une valeur autre du terrain le fardeau de prouver cette valeur; il s'agit donc d'une présomption d'application très particulière. Le renversement du fardeau de preuve qu'elle opère permet d'éviter que le propriétaire d'un terrain zoné parc soit contraint de payer des taxes à son égard du simple fait qu'il n'a pas su prouver que son terrain n'avait aucune valeur d'échange. Autrement dit, cette présomption de droit prétorien vient renverser la présomption générale de validité de l'inscription au registre foncier. » [Nos italiques]

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

- Si la jurisprudence ne semble pas fixée, il n'en demeure pas moins que les évaluateurs sont, depuis plusieurs années, appelés à évaluer la juste valeur marchande de biens écologiques;
 - notamment dans le cadre du Programme des dons écologiques (PDE).

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

- Environnement Canada a publié des Lignes directrices relatives aux évaluations applicables aux dons faits dans le cadre du PDE (voir: http://www.ec.gc.ca/pde-egp/9154C2AB-5FB2-46E9-B185-3DB9AC364F6D/pde-ldre-egp-ga-11-2012_fra.pdf)



Environnement
Canada

Environment
Canada

Les *Lignes directrices relatives aux évaluations* ont été élaborées en vue d'aider les évaluateurs³ à établir leurs rapports d'évaluation des dons écologiques. Elles comprennent des exigences d'ordre général relatives à l'évaluation des dons, quelle que soit leur juste valeur marchande. Le document présente aussi divers facteurs dont il faut tenir compte selon les différentes catégories de dons, ainsi que les exigences relatives à la présentation des rapports d'évaluation.

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

- Dans un texte paru dans la revue *Le Faisceau* (Hiver 2011), Ernest Lépine aborde la question de la valeur foncière des milieux naturels, dont les milieux humides.
- Tout d'abord, il indique:
 - «Il convient d'aborder le sujet de l'évaluation par l'examen des trois hypothèses suivantes :
 - La première hypothèse : L'État et la reconnaissance du principe d'indemnisation, en guise de compensation pour un terrain devenu partiellement ou totalement inconstructible, en raison de la présence d'un milieu naturel ou d'un milieu humide.
 - La deuxième hypothèse : L'État et **l'application du principe de non-indemnisation**, pour un terrain devenu partiellement ou totalement inconstructible, en raison de la présence d'un milieu naturel ou d'un milieu humide.
 - La troisième hypothèse : **L'émergence de la valeur écologique et de son marché potentiel.**» (p. 65)

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

- Après avoir traité de la «valeur au propriétaire», il ajoute:

«L'évaluateur a aussi la vocation de se prononcer sur la valeur marchande d'un terrain assujetti à la réglementation des milieux naturels et des milieux humides, en tenant compte cette fois, de tous les acheteurs potentiels, individus, développeurs, constructeurs, **organismes privés et publics ainsi que leurs bénéficiaires que sont l'État et la collectivité**; cette valeur marchande sera qualifiée d'objective par rapport à la valeur subjective ou à la valeur au propriétaire comme précédemment discuté. (Référence : paragraphe 3.6 du présent ouvrage).» (p. 67) [Nos italiques]

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

■ Or,

«l'absence de vocation ou d'intérêt pour un terrain et son utilisation potentielle devrait normalement faire naître une présomption de valeur nominale. **Ce qui n'est pas le cas en l'espèce**; les terrains qui sont désignés en tant que milieux naturels ou milieux humides sont spécifiquement caractérisés aux fins de répondre à la demande pour la protection de l'environnement et aux besoins de l'homme.» (pp. 67-68) [Nos italiques]

Évaluer justement la valeur foncière d'un MH

■ Aussi,

«La référence au marché s'avère la méthode d'évaluation qu'il convient de privilégier. S'agissant d'évaluer un terrain (ou une partie d'un tel terrain) à bâtir, l'évaluateur empruntera la méthode de comparaison avec les ventes de terrains du voisinage, présentant des caractéristiques de similitude avec le terrain sujet. Pour évaluer un terrain ou partie d'un tel terrain caractérisé par un milieu naturel ou un milieu humide, l'évaluateur emploiera la même approche de comparaison qu'avec des ventes de terrains à bâtir, à défaut de trouver des ventes effectuées par des organismes publics ou privés dont la vocation de la protection des milieux naturels ou milieux humides constitue leur objectif principal.» (p. 68) [Nos italiques]

Évolution de la notion de valeur foncière

■ Contrairement à ce qui prévalait il y a quelques années, il existe maintenant un marché pour les biens écologiques.

- Conservation de la nature
- Canards Illimités
- CIME Haut-Richelieu
- Nature Action Québec

■ Ces organismes se portent acquéreurs de terrains déjà assujettis à un zonage qui favorise leur conservation à l'état naturel.

■ Les transactions s'effectuent alors à des valeurs parfois de millions de dollars.



Évolution de la notion de valeur foncière

Domtar contribue à la création d'une zone protégée à Sutton

MARIE TISON

En faisant un don de 3,3 millions de dollars et en acceptant de vendre un terrain dans le massif des monts Sutton, Domtar a permis la création du plus grand espace naturel privé protégé dans l'est du pays.

« Nous sommes très fiers de participer à cette réalisation », commenté le président et chef de la direction de la société forestière, Raymond Royer, hier.

Domtar possédait une propriété de 40 kilomètres carrés dans le massif des monts Sutton, en Estrie. Le site, d'une valeur d'un peu plus de huit millions de dollars, était toutefois difficile à exploiter.

« Il y a des endroits où, à cause de la présence de la population urbaine, il est plus difficile de vouloir exercer

nos droits de coupe, même si ces endroits nous appartiennent », a indiqué M. Royer.

L'organisation Conservation de la nature a alors proposé à Domtar de lui vendre le fameux terrain. L'organisme protégeait déjà 20 kilomètres carrés dans le massif des monts Sutton.

« Nous avons eu des approches par des investisseurs immobiliers, c'est un terrain énorme, d'une grande beauté, mais nous ne voulions pas le vendre à qui que ce soit, sauf à quelqu'un qui pourrait protéger ce qui est ici, parce que la richesse de l'écosystème est assez incroyable », a affirmé M. Royer, lui-même originaire de la région de Sherbrooke.

Après quelques années de discussion, Domtar a accepté de vendre le terrain à Conservation de la nature en

retranchant du prix de vente la valeur de la forêt, soit un don d'environ 3,3 millions. Conservation de la nature a pu payer le reste de la somme, soit environ cinq millions, grâce notamment à une aide financière de 2,9 millions du gouvernement québécois et à la participation financière de fondations américaines et canadiennes, comme la Sweet Water Trust de Boston, la fondation Weston de Toronto et la fondation Daniel Langlois pour l'art, la science et la technologie.

« Nous sommes très, très reconnaissants », a déclaré le directeur régional de Conservation de la nature, Me Pierre Renaud, en entrevue.

Il a insisté sur le fait que le site permettra de protéger différentes espèces, comme l'ours, le lynx roux, ainsi que la grenouille des marais, la salamandre pourpre et la salamandre

sombre du Nord. Ces trois dernières espèces pourraient être désignées comme menacées ou vulnérables au Québec.

Le site pourra également avoir un impact économique. Il se trouve en effet dans le prolongement de l'Appalachian Trail, un sentier de 4000 kilomètres qui relie la Georgie au Maine, et de la Long Trail, un sentier de 430 kilomètres qui traverse le Vermont du nord au sud.

« Un projet, entre autres, serait de s'assurer que l'Appalachian Trail puisse franchir les frontières et se connecter avec les 60 kilomètres carrés préservés aujourd'hui, et peut-être se rendre au parc du Mont-Orford, a indiqué Me Renaud. Ce serait un projet extraordinaire avec de grandes retombées économiques pour l'éco-tourisme de la région. »

Le président du conseil de Molson inc., Ian Molson, en 1999.

La Presse, 6 août 2004 p. A12

Évolution de la notion de valeur foncière

- Le zonage crée le marché.
- 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. »

Ghislain Geniaux Claude Napoléone, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », Économie et Prévision, no 168 2005-2, pp. 77-93, à la page 77.

Évolution de la notion de valeur foncière

- Partant de ce constat, nous partageons les conclusions d'Ernest Lépine, selon lequel (p. 74):

- L'évaluateur est convié à rechercher la valeur objective pour tous les propriétaires potentiels, acheteurs et vendeurs agissant sur le marché, même pour un immeuble non susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré.
- Il convient de circonscrire le concept de valeur des immeubles à vocation publique et d'élargir notre perception de sa dimension économique, en y intégrant d'autres dimensions tout aussi essentielles, qu'elles soient d'ordre fonctionnel, culturel, esthétique, artistique, historique ou d'intérêt public.
- Le droit de propriété se voit de plus en plus confronté au droit de l'environnement. Cela se traduit par de très fortes tensions résultant de la réglementation de l'État à l'encontre des terrains à bâtir.
- La substitution de l'intérêt collectif à l'intérêt particulier dépend de l'avenir de l'environnement. De là, la nécessité de concilier à la fois la logique marchande et la logique de l'environnement.

Évolution de la notion de valeur foncière

- « Si nous devons trouver des solutions aux problèmes auxquels nous sommes confrontés, il nous faut comprendre ce qui arrive à la biodiversité et aux écosystèmes et comment ces changements affectent les biens et services qu'ils offrent. Il nous faut ensuite examiner la façon dont nous pouvons utiliser les outils économiques pour veiller à ce que les générations futures puissent continuer à profiter des bienfaits liés à ces biens et services. » Sukhdev (2008, cité dans l'ouvrage d'Ève Massicotte, précité)

Déterminer la valeur économique totale des MH en tenant compte des services écologiques qu'ils rendent

A screenshot of a YouTube video player. The video is titled "RDI Économie - Entrevue Jérôme Dupras" and is from the channel "RadioCanada". The video has 180 views, 4 likes, and 0 dislikes. The video player shows a progress bar at 0:08 / 6:42. The video content shows a man in a suit speaking, with a red banner at the bottom of the video frame that reads "RDI ÉCONOMIE LE CAPITAL ÉCOLOGIQUE".

RDI ÉCONOMIE LE CAPITAL ÉCOLOGIQUE

RDI Économie - Entrevue Jérôme Dupras

RadioCanada · 2 253 vidéos

180 vues

S'abonner 6 805

4 0

Quels sont ces services écologiques

TABLEAU B SYNTHÈSE DE LA VALEUR DES BIENS ET SERVICES PAR TYPE DE SERVICES

Biens et services écosystémiques	Valeur retenue (M\$/an)
Habitat pour la biodiversité	1075,4
Loisirs et tourisme	1072,9
Régulation du climat	990,2
Approvisionnement en eau	427,0
Pollinisation	404,4
Régulation des crues et inondations	164,5
Contrôle de l'érosion	103,1
Qualité de l'air	31,8
Contrôle biologique	24,6
Total estimé	4294,0

Quelle est la valeur estimée des services écologiques de la ceinture verte de Montréal?

LA VALEUR TOTALE POUR NEUF SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES

La valeur totale mesurée pour neuf services écosystémiques atteint 4,3 milliards de dollars par an et la valeur actualisée du capital naturel de la Ceinture verte, sur un horizon de 20 ans, peut être estimée à 63,9 milliards de dollars. Près des trois quarts de cette valeur totale sont fournis par les services de régulation du climat, de loisirs et tourisme et d'habitat pour la biodiversité. Avec des valeurs oscillant entre 100 et 400 M\$/an, les services de l'approvisionnement en eau, de la régulation des crues et prévention des inondations, la pollinisation et le contrôle de l'érosion sont d'autres services dont la valeur économique est significative.

Et pour les MH spécifiquement

TABLEAU 2.11 SYNTHÈSE DE LA VALEUR DES BIENS ET SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES DES MILIEUX HUMIDES

Biens et services écosystémiques	Milieus humides urbains et péri-urbains (M\$/an)	Marais (M\$/an)	Total (M\$/an)
Régulation du climat			
<i>Stockage de carbone</i>	6,6	76,5	83,1
<i>Séquestration du carbone</i>	0,2	2,4	2,6
Approvisionnement en eau	n.d.	n.d.	n.d.
Pollinisation	n.d.	n.d.	n.d.
Loisirs et tourisme	6,1	61,5	67,6
Traitement des polluants de l'eau	28,2	115,0	143,2
Habitat	20,0	199,0	219,0
Prévention inondations	55,9	39,8	95,7
Plaisir esthétique et spirituel	n.d.	n.d.	n.d.
Contrôle biologique	n.d.	n.d.	n.d.
Valeur totale	117,1	494,2	611,2

Source: Fondation David Suzuki et Nature-Action Québec, LE CAPITAL ÉCOLOGIQUE DU GRAND MONTRÉAL : UNE ÉVALUATION ÉCONOMIQUE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES DE LA CEINTURE VERTE, Février 2013.

La valeur économique totale des milieux humides

- Bref, nous estimons qu'il ne devrait exister qu'une seule valeur économique pour les MH, soit celle qui tient à la fois compte de la valeur foncière intrinsèque, mais également, de la valeur des services écologiques rendus par chaque écosystème concerné.
- Alors, nous serons plus en mesure de jauger de la juste indemnité ou du juste prix de tels milieux.

Conclusion

- « Le goût de l'eau doit redevenir un indicateur essentiel de la richesse environnementale de chaque lieu. » (Alberto Magnaghi)

Alberto Magnaghi, *Le projet local*, Sprimont (Belgique), Pierre Mardaga éditeur, 2003, p. 84.

Pour nous joindre

DUFRESNE HÉBERT COMEAU

Municipal, environnement et conservation

800, Place Victoria

C.P. 391, bureau 4500

Montréal (Québec) H4Z 1J2

Tél: (514) 331-5010

Fax: (514) 331-0514

Courriel: jfgirard@dufresnehebert.ca

Internet: www.dufresnehebert.ca

