

# Guide pour l'acquisition d'une terre

*par Michael Greenstein*

email wholcom@gmail.com

*traduction de Corinne Lemay Lafontaine*

Trouver la terre appropriée pour créer une Communauté Rurale Intentionnelle (CRI) saine et viable [un bref guide avec un titre pas si bref]

L'élément fondamental pour une CRI viable est la qualité des membres c'est-à-dire l'intégration de leurs compétences mixtes, leurs ressources matérielles, et par-dessus tout, leur maturité spirituelle, émotionnelle et intellectuelle. Cependant, même le meilleur des groupes aura de la difficulté à parvenir à la réussite si la terre qu'il a achetée ne peut supporter tout l'éventail de leur besoin. Ce guide a été créé pour aider à examiner soigneusement quelles caractéristiques à prendre en compte pour l'achat d'une terre rurale. À l'image de son auteur, ce guide n'est pas parfait ni complet mais il vous aidera à éviter toutes erreurs majeures si vous le lisez attentivement et utilisez la liste de contrôle qui vous guidera dans vos décisions d'achat.

Les aspects capitaux à considérer sont : la capacité de la terre, l'aspect économique, et les dispositions légales.

1. la capacité de la terre à pourvoir aux besoins des humains, animaux et végétaux spécialement en ce qui a trait à la nourriture, la protection qu'elle confère et la production d'énergie
2. le prix d'achat, le taux hypothécaire et le nombre de membres qui effectuent les paiements
3. la réglementation ayant trait aux entreprises communautaires et la disponibilité d'emplois à proximité (comme alternative)
4. le zonage et autres restrictions légales comme le code des bâtiments, règlement sur l'hygiène etc. qui détermineront combien de membres peuvent vivre sur la terre et ce qu'ils ont le droit ou non de faire en terme d'activité de tout ordre

Comme vous le savez probablement déjà, la valeur d'une propriété foncière est basée sur trois aspects : sa location géographique, où elle est située et bien entendu sa présence physique en relation avec son entourage. Essentiellement vous avez deux choix quand vient le temps d'acheter une terre rurale pour une CRI :

Choix 1 : acheter une terre loin d'un centre urbain majeur

+ 1. comme le prix pour la terre y est plus abordable, cela signifie que vous avez la possibilité d'acheter une plus grande parcelle qui peut donc supporter plus de

membres

- + 2. moins de restriction quant au zonage sur la densité de population, cela veut donc dire que plus de membres peuvent vivre sur la terre
- + 3. plus de membre signifie une répartition de l'hypothèque en plus petite part
- + 4. interprétation et mise en application plus libérales du code du bâtiment ou réglementation sur l'hygiène, c'est-à-dire l'utilisation de toilettes à composte, construction en ballots de paille, recyclage des eaux grises etc.
- 1. les emplois sont disponibles en moins grand nombre car la majorité des emplois locaux sont déjà occupés par la population locale
- 2. comme les postes à compétences supérieures se retrouvent principalement en ville, les opportunités d'emplois en régions éloignées sont souvent synonymes de rémunération moins élevée et d'emploi moins qualifié
- 3. un plus grand isolement des familles et amis non membres
- 4. un plus grand isolement des activités culturelles qui ont lieu dans les villes et métropoles

Choix 2 : acheter une terre près d'un centre urbain majeur

- + 1. un plus grand nombre d'opportunités d'emplois et de postes supérieurs, c'est-à-dire que les enseignants enseignent, les spécialistes travaillent dans leur domaine etc.
- + 2. un plus grand revenu disponible pour bâtir les infrastructures de la communauté, comme les bâtiments communs et de réunion, un meilleur équipement etc.
- + 3. moins grande isolation des familles et amis non membres, due à la moins grande distance à parcourir
- + 4. un meilleur accès aux activités culturelles que l'on retrouve dans les grandes villes, due à la moins grande distance à parcourir
- 1. comme la terre est plus onéreuse cela signifie donc que vous devez acheter une terre plus petite qui ne pourra donc accueillir qu'un plus petit nombre de résidents
- 2. un plus grand nombre de restrictions de zonage quant à la densité de population, ce qui signifie qu'un plus petit nombre de résidents peut officiellement vivre sur la terre
- 3. s'il y a un plus petit nombre de membres de la communauté cela signifie que les paiements d'hypothèque sont divisés en plus petit nombre donc en plus gros paiements
- 4. une interprétation et mise en application plus stricte des codes de bâtiments et mesures d'hygiène limite les approches pour un mode de vie alternative

Pour éviter une impasse devant 2 choix, soit l'achat d'une grande terre abordable en région souvent accompagnée de peu d'opportunité d'emplois versus l'achat d'une plus petite terre plus onéreuse et limitative quant à la possibilité de grandir en tant que communauté, je crois que nous devons utiliser une nouvelle approche digne du 21<sup>e</sup> siècle pour créer une CRI viable. L'approche que je recommande est basée sur Créer une Entreprise Viable. Voici donc 2 suggestions

1. En accord avec votre vision commune et votre système de valeur, vous pouvez construire une communauté autour d'une (ou plusieurs) entreprise centrale qui fournira du travail à la majorité des membres qui pourront et voudront y participer. Choisissez votre terre en fonction de sa capacité à supporter l'entreprise. Préparez votre entreprise avant l'achat de la terre. Le but est de «travailler où vous vivez».

2. Ceux qui ne participent pas à l'entreprise centrale de la communauté peuvent créer leur propre entreprise en prenant soin de lui donner un caractère versatile, qui n'implique pas un déplacement constant tout en établissant la majorité des activités sur la CRI. Exemples : éducation en ligne, vente de produits d'art, troc, littérature, consultation etc.

Quand le zonage local ou autres conditions permet de travailler où nous habitons, nous pouvons profiter du meilleur des deux mondes. Nous pouvons apprécier à sa juste valeur la beauté et la solitude qu'offre un grand terrain en milieu rural sans avoir à vivre une existence primitive au jour le jour.

Téléchargez les 4 pages de la liste de vérification que vous pouvez utiliser quand vous inspectez et considérez l'achat d'un terrain en milieu rural. Je vous recommande de l'imprimer en plusieurs copies et de le protéger par une enveloppe en plastique prévue à cet effet (il pleuvra peut-être le jour où vous inspecterez des sites potentiel pour une CRI). Bonne chance dans votre recherche de terrain!

| Catégories                      | Conditions nécessaires à la CRI  | Oui | Non | Comment déterminer  |
|---------------------------------|--|-----|-----|---|
| <b>Emplacement</b>              | À 30 min. ou moins d'une ville offrant travail, essence, épicerie, matériel, aide médicale etc.          |     |     | Cartes, visiter les alentours dans votre véhicule, recherches Internet, statistique.  |
|                                 | De 2 à 5 h. d'une ville de + 350 000 habitants ou d'un aéroport national / international                 |     |     | Cartes routières, ou visiter <a href="http://www.tc.gc.ca/tcss/CATSA/airports_e.htm">http://www.tc.gc.ca/tcss/CATSA/airports_e.htm</a>                                |
|                                 | Climat permettant assez d'ensoleillement et de pluie pour de bonnes récoltes                             |     |     | Cartes météorologiques, visiter <a href="http://www.climate.weatheroffice.ec.gc.ca">http://www.climate.weatheroffice.ec.gc.ca</a>                                     |
|                                 | Système routier et ferroviaire praticable à l'année  |     |     | Cartes routières. visiter les alentours dans votre véhicule, interroger les voisins   |
| <b>Climat social</b>            | Voisins amicaux qui partagent, acceptent ou du moins tolèrent votre sens de valeur                       |     |     | Participer aux réunions sociales, écouter la radio locale, lire les journaux, interagir avec la population résidente  |
| <b>Accessibilité financière</b> | Prix budgété, si excessif doit être compensé par un potentiel de production plus élevé                   |     |     | Créer un budget pour la CRI basé sur les engagements financiers des membres et les projections pour les futures entreprises   |
|                                 | Taxes raisonnables et autres coûts relatifs à la région  |     |     | Obtenir des informations sur les taxes au bureau municipal ou régional  |
|                                 | Prix raisonnable pour faire installer les services comme hydro, puits, Internet, canalisation etc.       |     |     | Estimés de contracteurs locaux, compagnies de service, interroger le voisinage  |
| <b>Sécurité</b>                 | Protection naturelle ou de la main de l'humain contre les feux, glissements de terrains, inondation etc. |     |     | Chercher les espaces vacants au tours des bâtiments, de l'eau pour combatte le feu, végétation de colline, une assez grande élévation du niveau de l'eau le plus près |
|                                 | Présence de caserne de pompier, surveillance de voisinage etc.   |     |     | Obtenir des infos au bureau municipal ou régional, interroger le voisinage  |
|                                 | Police disponible pour les urgences  |     |     | S'en assurer avec le département de police locale, régionale ou provinciale   |

| <b>Catégories (suite)</b> | <b>Conditions nécessaires à la CRI (suite)</b>   | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Comment déterminer (suite)</b>   |
|---------------------------|--|------------|------------|---|
| <b>Eau</b>                | Présence de marrais, étangs, ruisseaux, rivières, lac etc. qui n'inondent pas                      |            |            | marcher la propriété, faire des testes d'eau, cartes à jour, interroger le voisinage              |
|                           | ???  |            |            | marcher la propriété, faire des testes d'eau, et autres séries de testes, interroger le voisinage |
|                           | ???  |            |            | marcher la propriété, faire des testes d'eau, et autres séries de testes, interroger le voisinage |
|                           | ???  |            |            | marcher la propriété, faire des testes d'eau et autres séries de testes, interroger le voisinage  |
| <b>Aspects légaux</b>     | Zonage pour un nombre de maison multiple et/ou pour de multiples familles vivant sous le même toit |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |
|                           | Zonage pour les activités d'agriculture incluant les différentes formes d'élevage                  |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |
|                           | Zonage pour une entreprise de petite envergure sur la propriété                                    |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |
|                           | Zonage ou tolérance pour toilette à composte, aménagement écologique des canalisations etc.        |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |
|                           | Zonage ou tolérance pour les structure de bâtiments alternative, ex : ballot de fois               |            |            | Obtenir des informations sur le code du bâtiment au bureau municipal ou régional                  |
|                           | Permit de construction et dessins techniques pour bâtiments exigés ou non                          |            |            | Obtenir des informations sur le code du bâtiment au bureau municipal ou régional                  |
|                           | Droit légal sur tous minerais trouvé sur ou sous la terre  |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |
|                           | Présence de droit de passage détenu par les autorités locales, compagnie utilitaires ou autres     |            |            | Obtenir des informations sur le code du bâtiment au bureau municipal ou régional                  |
|                           | existence de privilèges ou d'effets encombrants sur la terre                                       |            |            | Obtenir des informations sur le zonage au bureau municipal ou régional                            |

| Catégories (suite)                        | Conditions nécessaires à la CRI (suite)   | Oui | Non | Comment déterminer (suite)  |
|---|---|-----|-----|---|
| <b>Production de la nourriture</b>        | <p>Bon sol riche et un bon emplacement pour les jardins de la communauté</p> <p>Bon sol riche et un bon emplacement pour les animaux de pâturage</p> <p>Min. 6 mois de période de pousse extérieure avec la bonne quantité de soleil, pluie et chaleur</p> <p>Bon site pour des serres, étang poissonniers, enclos à bétail etc.</p>  |     |     | <p>Évaluation du sol / carte météorologique, interroger l'office des agriculture de la région</p> <p>Évaluation du sol / carte météorologique, interroger l'office des agriculture de la région</p> <p>Carte météorologique, visiter <a href="http://www.climate.weatheroffice.ec.gc.ca">http://www.climate.weatheroffice.ec.gc.ca</a></p> <p>Interroger des gens expérimentés dans ces types d'aménagement, recherche Internet</p> |
| <b>Constructions présentes ou futures</b> | <p>Structures existantes pouvant être utilisées immédiatement ou le pourraient avec un minimum de rénovation</p> <p>Site approprié pour la construction de maisons, granges, ateliers, bâtiment communs etc.</p> <p>Présence de bois, pierres, pailles, ou tout autre matériel de construction potentiel</p> <p>Services déjà en place, canalisation, eau courante, électricité etc. Voir <b>Aspects légaux</b></p> |     |     | <p>Inspection des structures par un charpentier, architecte, contremaître etc.</p> <p>Faire une liste des bâtiments futurs, créer un schéma d'aménagement, marcher la propriété</p> <p>Marcher toute la propriété, se renseigner sur la proximité d'une scierie, carrière etc.</p> <p>Vérifier avec les compagnies de services, contracteurs, bureau de la municipalité, voisinage</p>  |
| <b>Production d'énergie</b>               | <p>Bonnes conditions pour la production d'énergie hydraulique, éolienne ou géothermique</p> <p>Ensoleillement adéquat pour panneaux solaires, chauffage de L'eau et des pièces</p> <p>Accès à un réseau électrique, possibilité d'échange d'excès avec les compagnies pourvoyeuses d'électricité</p>  |     |     | <p>Emmené un spécialiste et faites effectuer des testes avant d'entreprendre un projet majeur</p> <p>Emmené un spécialiste et faites effectuer des testes avant d'entreprendre un projet majeur</p> <p>Vérifier au près de la compagnie provinciale pourvoyeuse d'électricité</p>   |

| <b>Catégories (suite)</b> | <b>Conditions nécessaires à la CRI (suite)</b>   | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Comment déterminer (suite)</b>   |
|---------------------------|--|------------|------------|---|
| <b>Entreprise</b>         | Bon réseau de communication et transport pour une entreprise résidente   |            |            | Rouler, inspecter le réseau des routes, chemins de fer, s'assurer d'une bonne connexion Internet et téléphonique, s'assurer du zonage permettant l'entreprise |
|                           | Main d'œuvre qualifiée près de la communauté pour l'entreprise résidente   |            |            | Lire les journaux locaux, les tableaux d'affichages, bureau d'embauche etc.   |
|                           | Possibilité d'emplois de réserve près de la communauté   |            |            | Lire les journaux locaux, les tableaux d'affichages, bureau d'embauche etc.   |
| <b>Inspiration</b>        | Lieux à caractère spécial propice à la méditation et la contemplation  |            |            | marcher toute la propriété, camper si possible quelque nuits pour capter en l'essence   |
|                           | Couchés de soleil, changement de saisons, ciel clair pour admirer étoiles et planètes  |            |            | marcher toute la propriété, camper si possible quelque nuits pour capter en l'essence   |
|                           | Atmosphère et ambiance générale de paix et de non-violence   |            |            | marcher toute la propriété, camper si possible quelque nuits pour capter en l'essence   |
|                           | Présence intéressante de vie sauvage, animal et végétale   |            |            | marcher toute la propriété, camper si possible quelque nuits pour capter en l'essence   |
| <b>Santé holistique</b>   | Excellent qualité de l'air : pas de production commerciale engendrant des odeurs près de la communauté, ni maintenant ou dans le futur |            |            | Inspecter les alentours en voiture et à pied, vérifier au près du bureau de la municipalité   |
|                           | Niveau de bruit bas : pas de production commerciale engendrant du bruit près de la communauté, ni maintenant ou dans le futur          |            |            | Inspecter les alentours en voiture et à pied, camper sur le site quelques nuits   |
|                           | Pas de source de pollution électromagnétique, comme réseau de haute tension, tour émettrice, ni maintenant ni dans le futur            |            |            | Inspecter les alentours en voiture et à pied, vérifier au près du bureau de la municipalité   |
|                           | Intimité visuel et auditive du voisinage et véhicules passants   |            |            | Inspecter les alentours en voiture et à pied, camper sur le site quelques nuits   |