



flexibles qu'au Québec. L'aspect juridique du processus de création d'une éco-communauté y est donc grandement facilité. De plus, les Américains semblent habituellement plus à l'aise avec certains sujets qui demeurent sensibles au Québec, comme la religion, la spiritualité, les relations de genre, le rapport au confort ou à la technologie, et la gestion commune de l'argent et des biens.



Exploration de la terminologie

dossier écocommunautés



Les maisons écotées aux billets de poste de l'écoquintessence de l'Association des Coopératives d'habitat.

la Maison du 21e siècle

LE MAGAZINE DE LA MAISON SAINNE



Pour établir une éco-communauté, comme ici au village de Saint-Rédempteur, la gouvernance équitable et participative est essentielle.



de minimiser l'impact sur l'environnement. Les chevreuils, les dinos sauvages et même les orignaux n'ont qu'à faire trois pas à l'extérieur de la forêt pour venir nous saluer! Si l'environnement géographique avait été propice, nous aurions même pu partager un petit ruisseau qui entraîne de lourdes contraintes réglementaires et des installations de traitement des eaux usées. Communauté... Vers à la carte réfléchi, vous ne vivez pas avec la nature. Si c'est le meilleur... P.S. Mais assurez-vous...

dossier écocommunautés

Un projet collectif à la campagne: oui, c'est possible!

Vers un habitat humain créatif et responsable

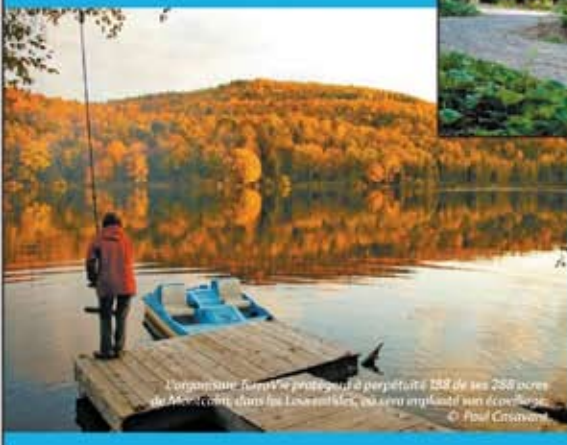
Synthèse d'un parcours sur les éco-communautés

Décision longuement mûrie et qu'il ne soit pas...
...qui participent au projet puissent se parler...
...ne manquant pas de surgir. Pour qu'il passe...
...ation franche et honnête ainsi que d'excellentes

Définition...
Les...
2000...
ou par désir d'individualisme, mais parce que ces micro-sociétés manquent de communication et de gouvernance équitable et participative.
De plus, il y a les inévitables obstacles légaux et financiers. En effet, le meilleur gouvernement est un frein majeur à leur existence. Comme partout ailleurs, les éco-communautés sont limitées par les règlements de zonage au Québec.



Faciliter la propriété en copropriété permet de combiner le confort d'un habitat individuel avec les avantages de la copropriété minimum.



L'organisme Terra Vie protège et perpétue 200 de ses 250 acres de Montserrat dans les Laurentides, en vertu d'un mandat d'écoprotection.

à la Mission communautaire locale, et quelques deux cents personnes l'avaient contactée pour manifester leur intérêt à se joindre à sa communauté. Un an plus tard, elle avait formé un groupe de vingt personnes qui étaient à la recherche d'un terrain, une étape déterminante pour le succès de la communauté. Finalement, les participants ont reçu un appel des propriétaires d'un ancien domaine à caractère sociothérapeutique en région qui leur ont offert de reprendre le site!
Aux États-Unis, et de façon générale dans le reste du Canada, les règlements concernant le zonage sont moins complexes et plus



La Cité écologique de Terrebonne, en vertu de plus de 25 ans, est célèbre pour ses ateliers pratiques d'écologie (www.citeecologique.com).



par Leslie Carboneau
communicatrice

Vers un habitat humain créatif et responsable

Synthèse d'un parcours sur les écocommunautés

J'AI DÉCOUVERT les écovillages et les « communautés intentionnelles » à l'automne 2005. J'ai immédiatement eu le coup de foudre et depuis, je me consacre entièrement à ma nouvelle passion. Cela dit, je ne suis pas une spécialiste ni la représentante d'un organisme ou d'un réseau. Je fais simplement partie des gens qui s'intéressent réellement à ce sujet. J'aimerais partager dans cet article mes connaissances et mon expérience et vous faire découvrir le profil des écocommunautés du Québec.

Profil des écocommunautés du Québec

En 2009, je fus la coauteure du premier *Répertoire des éco-communautés (sic) du Québec*. Vicky Veilleux et moi avons documenté plus d'une trentaine d'initiatives. Il existe plusieurs types de communautés, mais peu de gens choisissent de promouvoir un projet d'écovillage comme tel. La diversité des approches démontre la créativité dont font preuve les citoyens pour répondre à leurs besoins et atteindre leurs objectifs. Les types de communautés répertoriées sont : l'écovillage, l'écohameau, le cohabitat, la communauté sociothérapeutique, l'écoquartier, le domaine écologique, le collectif de vie, le collectif autogéré et la municipalité active vers le développement durable.

Certaines de ces initiatives existent depuis quelques mois et d'autres depuis plus de trente ans. La moyenne d'âge des gens qui y participent est d'environ quarante ans. Deux groupes d'âge sont particulièrement présents, soit les jeunes adultes et les gens approchant de la retraite. Ces communautés regroupent des gens de tous les milieux professionnels, principalement des francophones de classe moyenne ayant complété des études universitaires ou spécialisées. Les initiatives rassemblent de deux familles à plus d'une centaine de personnes. Certaines communautés comptent beaucoup d'enfants alors que d'autres pas du tout.

Tout dépendant de l'année officielle de leur fondation, ces communautés ont été mises sur pied en fonction d'un contexte sociohistorique particulier qui a inspiré la vision et les objectifs

de leur projet. Par exemple : l'écohameau des Plateaux Commun'ô Terre (earthrainbow-network.com/Plateaux.htm), fondé en 1975 à l'Anse-Saint-Jean, au Saguenay, était initialement une commune, alors que le Collectif d'Écologie Solidaire et Appliquée (CESA) à Carleton-sur-Mer, en Gaspésie, a été influencé par la philosophie des forums sociaux et des campements autogérés des années 2000.

Les responsables des communautés qui existent depuis plus d'une vingtaine d'années doivent se préparer à céder les rennes à la nouvelle génération. Pour effectuer une transition harmonieuse et assurer la pérennité de la communauté, il faut établir un équilibre entre la vision initiale du groupe et les objectifs des première et deuxième générations. Marie-Josée Vaillant, directrice de la Cité Écologique d'Ham-Nord (cite-ecologique.com), une communauté qui a fêté ses 25 ans en 2009, affirme que cette transition s'est effectuée sur une dizaine d'années pour son écovillage. Elle ajoute cependant que, bien que la passation à la deuxième génération soit aujourd'hui une réussite, elle n'a pas été

dossier écocommunautés

Les maisons isolées aux ballots de paille
de l'écohameau de La Baie, au Saguenay.
© gréb.ca

dossier écocommunautés

sans difficultés. « La conservation d'une orientation commune, la désillusion concernant la perfectibilité du projet, le sentiment de désuétude après un certain nombre d'années, et l'impression de vivre en marge de la société traditionnelle, sont des facteurs qui peuvent influencer l'avenir d'une telle communauté », dit-elle.

Au cours des mes visites sur le terrain, j'ai constaté que chaque initiative possède un noyau qui lui est propre. Ainsi, certains groupes développent davantage les aspects techniques et écologiques, comme l'écohameau de La Baie, également établi au Saguenay, et mis sur pied par le Groupe de recherches écologiques de La Baie (greb.ca). Ce groupe a développé une technique de construction en ballots de paille qui est maintenant très populaire en France. D'autres groupes, comme l'Académie de l'énergie en Mauricie, mettent l'emphase sur l'éducation et la création d'un milieu de vie favorable à l'apprentissage. L'écohameau Mont Otis, également en Mauricie, se démarque par la passion de ses habitants pour le plein air et la nature, alors que le collectif de vie montréalais Coop sur Généreux explore un mode de vie urbain plus durable et plus humain. Il est intéressant de constater à quel point ces différentes communautés québécoises sont complémentaires.

Défis humains

Les défis que doivent relever ces écocommunautés sont très variés. L'aspect humain est sans aucun doute le plus grand d'entre eux. Non pas à cause des potentiels conflits de personnalité ou par désir d'individualisme, mais parce que ces minisociétés maîtrisent encore mal les outils de communication et de gouvernance équitable et participative.

De plus, il y a les inévitables obstacles légaux et financiers. En effet, le manque de soutien des paliers gouvernementaux est un frein majeur à leur existence. Comme elles ont une approche holistique, les écocommunautés sont limitées par les règlements de zonage actuellement en vigueur au Québec.

Par exemple, le Fonds Foncier Communautaire TerraVie (terravie.org), dans les Laurentides, préconise une approche novatrice en associant un organisme de conservation et un futur écovillage. L'organisme de bienfaisance a acquis une terre de 288 acres située à Montcalm, dont 188 acres seront protégées à perpétuité. Ses membres souhaitent notamment aménager des allées piétonnières étroites plutôt que des rues et regrouper une trentaine de maisons projetées ainsi que leurs installations septiques.

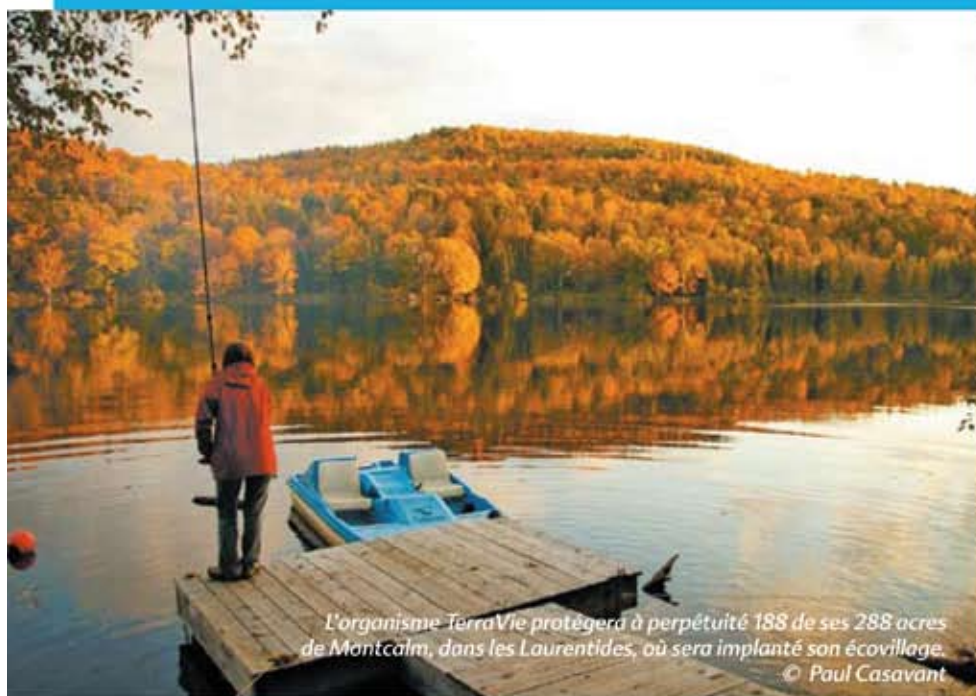
En Estrie, le Hameau de la Colline du chêne a dû travailler de concert avec la municipalité de Bromont pour pouvoir faire modifier le règlement de zonage. Les habitants souhaitaient développer un nouveau modèle de soutien à l'agriculture biologique et fonder un écohameau par l'entremise d'une copropriété divisée associée à un organisme sans but lucratif et à une coopérative de solidarité.

Leçons internationales

Ailleurs dans le monde, les contextes sociaux, historiques et économiques ne sont pas les mêmes qu'ici. Par conséquent, les écocommunautés doivent affronter des enjeux différents. En 2009, lors de mon séjour à Keurun Ekokyla, un écovillage situé à six heures au nord d'Helsinki, la capitale de la Finlande, une résidente m'a expliqué les origines de sa communauté.

La fondatrice avait donné une entrevue à la télévision communautaire locale, et quelque deux cents personnes l'avaient contactée pour manifester leur intérêt à se joindre à sa communauté. Un an plus tard, elle avait formé un groupe de vingt personnes qui étaient à la recherche d'un terrain, une étape déterminante pour le succès de la communauté. Finalement, les participants ont reçu un appel des propriétaires d'un ancien domaine à caractère sociothérapeutique en région qui leur ont offert de reprendre le site!

Aux États-Unis, et de façon générale dans le reste du Canada, les règlements concernant le zonage sont moins complexes et plus



L'organisme TerraVie protégera à perpétuité 188 de ses 288 acres de Montcalm, dans les Laurentides, où sera implanté son écovillage.
© Paul Casavant

flexibles qu'au Québec. L'aspect juridique du processus de création d'une écopro-munauté y est donc grandement facilité. De plus, les Américains semblent habituellement plus à l'aise avec certains sujets qui demeurent sensibles au Québec, comme la religion, la spiritualité, les relations de genre, le rapport au confort ou à la technologie, et la gestion commune de l'argent et des biens.

Exploration de la terminologie écologique

Comprendre la terminologie des écopro-munautés a certainement été l'aspect le plus complexe de ma démarche.

Au Québec, le terme «écovillage» est assez récent, et, à mon avis, encore peu maîtrisé. Sa définition ne fait pas l'unanimité et il y a souvent une différence entre la philosophie et la pratique. De plus, le terme ne semble pas avoir la même signification en anglais qu'en français!

Le terme **écovillage** pourrait être défini de trois façons. La première, en tant que catégorie incluant diverses formes de communauté intentionnelle (ensemble de personnes d'origines diverses ayant choisi de vivre ensemble en un lieu donné et sous une forme organisationnelle et architecturale définie, selon Wikipédia). La deuxième, en tant que type d'approche unique respectant des critères très spécifiques. La troisième, de façon littérale, c'est-à-dire désignant un village écologique comme celui que souhaite devenir la municipalité avant-gardiste de Saint-Camille, en Estrie.

Je préfère la deuxième définition. C'est pourquoi nous avons utilisé le terme «écopro-munauté» dans notre Répertoire afin de regrouper sous une seule appellation diverses communautés variées — dont font partie les écovillages — ayant des valeurs écologiques et communautaires.

Une **écopro-munauté** est formée d'un groupe de gens partageant un but commun, ayant choisi de vivre ensemble et de coopérer afin de créer un milieu de vie qui reflète



*Keerun Ekokylä, village écologique finlandais visité par Leslie Carboneau.
© Leslie Carboneau*

leurs valeurs fondamentales. Les membres habitent un territoire ou un terrain où les différents aspects de la vie sont constamment interreliés.

L'interdépendance et le respect des écosystèmes est à la base du mode de vie, autant dans les dimensions sociale, environnementale, culturelle, économique que spirituelle.

Les autres types d'écopro-munautés les plus connues sont l'écoparcelle et le cohabitat. L'**écoparcelle** est un petit regroupement de maisons écologiques individuelles où les résidents partagent un mode de vie communautaire, et dont les activités sont axées vers la réduction de l'empreinte écologique et la protection de l'environnement. Par exemple, l'écoparcelle du Levant, près de Québec, est actuellement composée de deux maisons autoconstruites isolées à la paille et chauffées par un foyer de masse. Ce type d'écopro-munauté est plus présent au Québec que les écovillages, probablement parce qu'il est plus facile de développer un projet à petite échelle. Pour ce qui est du volet habitation, certains de ces groupes ont profité de l'aide de la Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL) et de Groupes de ressources techniques.

Le **cohabitat** est un regroupement d'habitations rapprochées qui comprennent des murs mitoyens. Chaque ménage dispose d'une maison ou d'un appartement en plus d'aires communes à l'ensemble de la communauté. Ce concept permet aux résidents de concevoir, d'aménager et de gérer leur habitat. Des valeurs écologiques qui sont mises en application sont souvent intégrées à ce type de communauté. À Montréal, Cohabitat VertNature est constitué d'un noyau de sept familles actuellement à la recherche d'un terrain vacant ou d'un site avec un immeuble qui peut être converti.

Plusieurs domaines écologiques et communautés sociothérapeutiques existent également au Québec. Le **domaine écologique** est un développement résidentiel mis sur pied par un ou des promoteurs privés, qui favorise l'aspect écologique et communautaire. À quinze minutes du centre-ville de Trois-Rivières, le domaine Nouvelle Conscience des Forges, nouvellement créé, se veut un milieu de vie à la fois écologique et communautaire comprenant des espaces naturels protégés et des services à proximité. ↘

dossier écocommunautés

La **communauté sociothérapeutique** est une communauté intentionnelle qui accueille des gens ayant des besoins physiques ou émotionnels particuliers, des gens qui sont en démarche de guérison. Il peut également s'agir d'une communauté ayant pour vocation l'éducation et la croissance personnelle et spirituelle. Depuis plus de 25 ans, l'organisme Maison Emmanuel offre à des adolescents et des adultes ayant des besoins spéciaux un environnement thérapeutique basé sur les enseignements du théosophe autrichien Rudolf Steiner.

Les **petites municipalités rurales** détiennent un immense potentiel de développement écologique et communautaire. Surtout lorsque les citoyens décident de s'unir en vue d'obtenir le service internet haute vitesse ou d'éviter la fermeture d'un magasin général, d'une école ou d'un bureau de poste, en raison de la décroissance démographique. Autant de raisons qui ont poussé les municipalités rurales de Très-Saint-Rédempteur, Saint-Camille, Saint-Isidore-de-Clifton et plusieurs autres à profiter des circonstances pour revitaliser leur village en y intégrant des valeurs écologiques et communautaires.

Le répertoire des écocommunautés du Québec

À l'automne 2008, j'ai initié un projet de *Répertoire des éco-communautés du Québec* qui s'est avéré être une formidable expérience de travail d'équipe. Ma coauteure Vicky Veilleux complétait alors un certificat en conception d'écovillages attribué par l'organisme Gaïa Education, du célèbre écovillage de Findhorn, en Écosse. Pour réaliser notre projet, nous avons reçu une aide inestimable de la part d'Emmanuel Hudon, consultant en administration et gestion à Québec, ainsi que de Michel Desgagnés, conseiller en technologie de l'information et fondateur de Cohabitat Québec.

Le répertoire est une œuvre collective : les groupes s'y présentent eux-mêmes par le biais d'un texte sur les différents aspects de leur communauté. Ce recueil est le résultat de plus d'un an de travail bénévole favorisant la compréhension et l'émergence d'un mode de vie alternatif et écologique.



Au Québec comme ailleurs, j'ai tenté d'apprivoiser les écocommunautés en apprenant à comprendre avec empathie leur processus de création et à partager, le temps d'une visite, les joies et les défis du moment. J'ai grandement apprécié la grande générosité et le vaste savoir peu reconnu des membres de ces communautés.

Par ailleurs, le répertoire est un document précieux qui doit être utilisé avec respect, car certaines communautés plus fragiles pourraient ne pas être en mesure d'affronter l'intérêt grandissant des médias et du grand public. Il est fortement recommandé de communiquer avec les groupes avant de visiter leurs communautés et de respecter leur milieu de vie ainsi que la vie privée de leurs membres.

Le répertoire de 115 pages vous donnera une bonne vue d'ensemble du profil des écocommunautés du Québec. Vous y trouverez notamment différents textes portant sur la création d'une écocommunauté, sur les réseaux d'écovillages et de communautés intentionnelles au Québec, sur la terminologie, de même qu'une bibliographie et des cartes géographiques pour mieux situer les initiatives.

Mes conclusions

Je crois avoir suffisamment satisfait mon appétit pour le sujet pour le moment, du moins assez pour ressentir le besoin de m'arrêter et d'intégrer tout ce que j'ai découvert jusqu'à maintenant. J'ai compris, entre autres, que pour démarrer une communauté, ou se joindre à une écocommunauté déjà existante, il faut modifier ses paradigmes. Voici donc une proposition de démarche de réflexion à effectuer avant de se joindre à une écocommunauté.

suite à la page 77



La Cité écologique de Ham-Nord, qui vient de fêter ses 25 ans, est célèbre pour ses aliments certifiés biologiques (lesjardinsdelocite.com). © cite-ecologique.com

dossier écocommunautés

D'abord, il faut prendre le temps de s'enraciner intérieurement. Vous, et les gens avec qui vous évoluerez, aurez plus de facilité à développer une communauté si vous êtes conscient de vos besoins, de vos aspirations, de vos limites de temps, et de vos restrictions financières et émotionnelles.

Vous pouvez ensuite vous initier à des méthodes comme la communication non violente de Marshall Rosenberg, et à une ou plusieurs méthodes de gouvernance équitables et participatives comme le consensus et la sociocratie, afin que votre démarche soit soutenue par des fondations solides. De plus, vous pouvez commencer à mettre régulièrement en pratique vos aptitudes de gestion et de travail d'équipe en vous impliquant dans un organisme communautaire ou professionnel.

Finalement, je recommande de vous enraciner dans votre région. Apprenez à connaître les gens, les entreprises et les organismes qui oeuvrent près de chez vous ou de l'endroit où vous souhaitez vous installer. Qu'il s'agisse d'initiatives traditionnelles ou alternatives, explorez ce qui vit dans votre coin de pays. Explorez également la vie citoyenne et politique de votre ville ou de votre village. Quelles sont les préoccupations actuelles? Quel est le potentiel de cette région?

Pour une première expérience communautaire, je recommande les initiatives québécoises de l'organisme Transition (**villesentransition.net**). Son approche représente, selon moi, une excellente porte d'entrée à la création d'un noyau fondateur pour une future écocommunauté.

Selon Jonathan Dawson, ancien président du réseau global des écovillages (**gen.ecovillage.org**), 90% des gens qui suivaient autrefois des formations à Findhorn le faisaient pour reproduire le modèle d'écovillage. Aujourd'hui, 90% des participants suivent ces formations pour s'inspirer des outils développés dans les écovillages et les communautés intentionnelles pour ensuite les appliquer à leur milieu de vie personnel, social, professionnel ou communautaire. De

la même façon, je suis persuadée que la diversité des approches favorise l'émergence de réelles solutions aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux auxquels nous faisons face actuellement.

En conclusion, mon parcours sur les écovillages m'a permis de constater que, selon l'expression populaire, il n'est plus « minuit moins une », mais bel et bien « minuit et cinq ». Nous construisons déjà un monde nouveau.

Bonne exploration! 🌍

Très jeune, Leslie Carboneau s'est sentie profondément attirée par l'implication sociale et communautaire. Au cours des dix dernières années, elle a acquis une solide expérience comme organisatrice d'événements, animatrice et reporter à la radio, rédactrice, et elle s'est impliquée dans divers projets sociaux-communautaires. Le certificat en Anthropologie sociale et culturelle qu'elle obtient de l'Université Laval sera l'étincelle qui enflammera sa passion pour les écovillages, les communautés intentionnelles et les autres modes de vie alternatifs. De 2005 à 2010, elle visite trois communautés intentionnelles aux États-Unis, un écovillage en Finlande, et une vingtaine d'écocommunautés au Québec en plus de participer au Community Conference 2007 de Twin Oaks, en Virginie. Elle est coconceptrice, avec sa partenaire Vicky Veilleux, du Répertoire des éco-communautés du Québec, que l'on peut se procurer notamment via le site ecocommunautes-qc.org.



Pour établir une écocommunauté, comme ici au village de Très-Saint-Rédempteur, la gouvernance équitale et participative est essentielle.
© Benoit Guichard, Coop du Suroît

Pour en savoir davantage



LEAF CHRISTIAN, Diana. *Vivre autrement - Écovillages, communautés et cohabitats*, préface de Jacques Languirand, Québec, Collection Guides Pratiques, Éditions Écosociété, 2006, 448 pages, 30 \$. L'auteur est depuis 1993 la rédactrice en chef du magazine *Communities* (communities.ic.org), la plus importante ressource pour les communautés intentionnelles en Amérique du Nord. Elle est membre de l'écovillage Earthaven en Caroline du Nord.

Depuis les débuts sectaires de la Cité écologique de Ham-Nord aux récents reportages de l'émission de télé *La Facture* sur les déboires des Habitations Apex et du Mont Radar, la route québécoise des écovillages a été semée d'embûches. Les artisans en témoignent sur www.maison21esiecle.com

Un projet collectif à la campagne: oui, c'est possible!

EN 20 ANS, j'ai entendu des dizaines de personnes mentionner leur envie de vivre dans un concept communautaire à la campagne. Bien peu parviennent à réaliser leur rêve. C'est pourtant possible. Nous l'avons fait dans les Cantons-de-l'Est avec un groupe d'amis. Voici ce que j'en retiens.

De l'énergie et de la détermination

Avant même de parler d'argent, il faut surtout être déterminé à atteindre son objectif. Dans notre cas, il s'est écoulé cinq ans entre le moment où nous avons eu notre première rencontre et celui où nous avons acheté le terrain qui nous convenait. Pendant ces cinq années, nous avons eu des dizaines de rencontres et nous avons parcouru des milliers de kilomètres dans trois régions du Québec.

Par la suite, cinq autres années se sont écoulées avant que la première maison soit finalement construite — nous avons dû prendre le temps de nous entendre sur le tracé de la route, déterminer l'emplacement des terrains destinés à la construction, les faire lotir, définir les règlements de copropriété, faire bâtir la maison, etc.

Beaucoup de choses peuvent se passer en dix ans : on peut changer d'emploi, se marier, devenir parent, tomber malade ou décéder. Il

est donc primordial que le projet provienne d'une décision longuement mûrie et qu'il ne soit pas un souhait ou un désir passager.

D'autre part, il est indispensable que tous les gens qui participent au projet puissent se parler pour résoudre les divergences et les conflits qui ne manqueront pas de surgir. Pour qu'il puisse aboutir, ce genre de projet requiert une communication franche et honnête ainsi que d'excellentes relations humaines.

Choisir des égaux

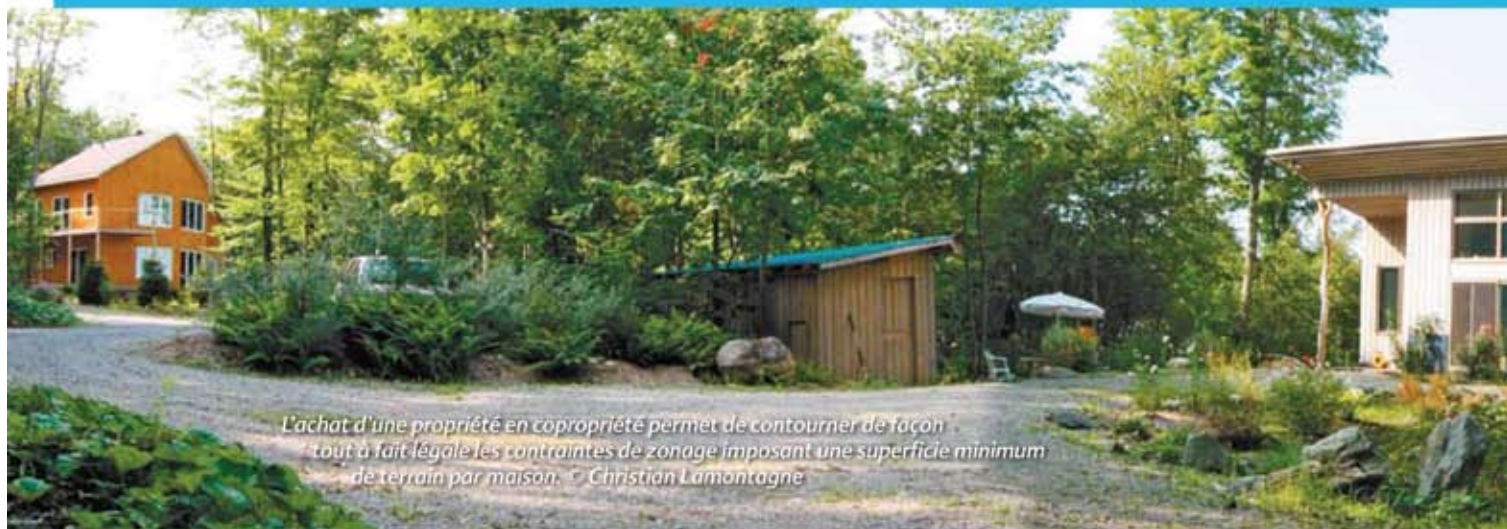
À l'origine, notre groupe comptait quatorze participants, et jusqu'à dix-huit personnes en ont fait partie à un moment ou un autre. Lors de l'achat du terrain, nous n'étions plus que trois couples. Certains participants ont quitté parce qu'ils voulaient habiter plus rapidement à la campagne et que l'aspect communautaire ne revêtait pas la même importance pour eux. D'autres ont quitté parce qu'ils ont réalisé qu'ils n'avaient pas les moyens financiers de leurs rêves.

En effet, il est essentiel que les participants disposent à peu près des mêmes ressources financières. Sinon les priorités et les attentes seront trop différentes pour permettre au projet d'évoluer rapidement et harmonieusement. Les différences financières entraîneront des tensions et deviendront rapidement des obstacles majeurs à la mise sur pied du projet.

L'aspect légal

Tout projet collectif doit être structuré de manière légale. Lorsqu'il est question d'un projet communautaire ou collectif, deux options s'offrent aux participants : la coopérative ou la copropriété divise (condominium). Pour des raisons de souplesse (les inégalités sont possibles et les règlements internes sont laissés au choix des participants), de simplicité (la loi a déterminé un certain nombre de règlements immobiliers, particulièrement concernant le mode de décision) et de transmission (revente, héritage, etc.), la formule de la copropriété semble préférable.

Grâce à cette formule, nous avons pu partager un grand terrain en créant cinq parties privatives de deux acres chacune et garder 44 acres de terrain comme espace commun. La copropriété permet, en effet, de contourner de façon tout à fait légale les contraintes de zonage imposant une superficie minimum de terrain par maison. Comme la copropriété représente un seul terrain avec des parties communes et des parties privatives, c'est la densité globale permise par le zonage



L'achat d'une propriété en copropriété permet de contourner de façon tout à fait légale les contraintes de zonage imposant une superficie minimum de terrain par maison. — Christian Lamontagne



par Christian Lamontagne
clamontagne@xplornet.com

qui est prise en considération. Le règlement de zonage aurait permis de construire dix maisons sur la copropriété. Notre choix fut d'avoir de petits terrains pour nos maisons et un grand terrain commun.

Par où commencer ?

Comme la copropriété est un résultat plutôt qu'un point de départ, il faut que le groupe organisateur agisse comme « promoteur » du projet. Ce qui peut se faire de manière simple et sécuritaire par la formation d'une entreprise, à but lucratif ou non, dans laquelle les participants du groupe seront des actionnaires ou des membres. Les deux formes d'entreprise ont leurs avantages et leurs inconvénients.

Pour des raisons de simplicité, nous avons choisi de créer une compagnie sans but lucratif, à laquelle nous avons prêté de l'argent pour l'achat du terrain et la mise en place des infrastructures. Les sommes sont remboursées lors de la vente des parties privatives aux copropriétaires, par une simple écriture comptable (et des actes notariés!).

Toutefois, si vous ne voulez pas vous embourber dans des discussions interminables, il est préférable que les « promoteurs » ne soient pas trop nombreux. Il est possible de concevoir un projet qui accueillera plus ou moins une dizaine d'habitations, mais il sera presque impossible de discuter de tous les détails d'un projet avec 20 personnes. Il est préférable d'avoir entre trois et six personnes maximum pour définir le projet

et établir un consensus. Au-delà de ce nombre, il est extrêmement difficile d'y parvenir. D'autant plus qu'il n'est pas facile de trouver des moments pour se réunir qui conviennent à tous les participants. La réussite du projet sera assurée non pas par le nombre de personnes qui participent à sa définition, mais par la détermination des promoteurs et par leur capacité à travailler ensemble pour atteindre le même objectif.

Combien ça coûte ?

L'idée d'un projet collectif prend souvent forme lorsque les gens constatent qu'un groupe dispose de beaucoup plus de ressources qu'un couple seul. Car ce qui est inaccessible lorsqu'on est seul devient possible à plusieurs, un avantage indéniable du groupe.

Évidemment, le prix d'un terrain dépend de ses caractéristiques et de la région dans laquelle il se trouve. Sur ce plan, les variations peuvent être énormes, mais un grand terrain coûtera toujours proportionnellement moins cher à l'hectare (\pm 2,2 acres) qu'un petit terrain.

Cela dit, il est illusoire d'envisager de faire construire une maison solide et confortable pour moins de 1 500 \$/m². Ce montant est un minimum absolu à moins de tout construire soi-même. La surface d'une maison pour un couple et deux enfants peut facilement atteindre 200 m². Faites le calcul. Les rêves ont aussi un prix. Chaque participant doit déterminer le montant qu'il est en mesure de payer.

L'envers de la campagne, le communautaire et l'écologie

Les citoyens rêvent de verdure, de tranquillité et d'intimité. Les campagnards cherchent des occasions de socialiser et de rencontrer leurs voisins et leurs concitoyens. Passer d'une habitation en ville, où tous les services et les voisins sont à proximité, à une maison située à cinq kilomètres du village sans aucun voisin en vue, peut être une expérience désagréable si on ne s'y est pas préparé. Il y a une raison pour laquelle les gens de la campagne ont tendance à se rassembler dans des villages.

Dans le projet d'habitation que nous avons conçu, les maisons n'étaient pas trop éloignées les unes des autres car nous voulions éviter l'isolement de la campagne, nous aider mutuellement au besoin, partager les équipements et prendre certains repas ensemble. De plus, lorsque l'on vieillit, il est rassurant de savoir que les voisins ne sont pas trop loin.

En regroupant les habitations, nous avons pu construire un abri pour l'équipement d'entretien communautaire à peu près à égale distance de toutes les maisons. Nous avons également dégagé un espace qui pourrait servir pour un éventuel jardin communautaire et peut-être un étang de baignade. Ce qui nous a permis de conserver un maximum de couvert forestier et de minimiser l'impact sur l'environnement. Les chevreuils, les dindons sauvages et même les ogniaux n'ont qu'à faire trois pas à l'extérieur de la forêt pour venir nous saluer ! Si l'environnement géographique avait été propice, nous aurions même pu partager un puits (quoique cela entraîne de lourdes contraintes réglementaires) et des installations de traitement des eaux usées. Communautaire rime souvent avec écologie et économie !

Vivre à la campagne, c'est vivre de façon relativement isolée. Si votre décision est bien réfléchie, vous ne regretterez jamais d'avoir pu accéder au silence, à la beauté et au contact avec la nature. Si vous pouvez en plus vivre dans un environnement communautaire, vous aurez le meilleur de deux mondes.

P.S. Mais assurez-vous qu'Internet haute vitesse est disponible dans votre région! 📶



Christian Lamontagne a fondé successivement le magazine *Guide Ressources* et le site Internet *PasseportSanté*. Il habite Sutton dans la copropriété de La Salamandre pourpre qui peut encore accueillir deux habitations. Il est disponible comme consultant pour les personnes qui ont des projets similaires et qui désirent plus d'information.

Article paru dans

La Maison du 21e Siècle

Printemps 2010



Nos projets ayant beaucoup évolué, mises à jour disponibles:

www.leradar.org - info@leradar - 418.596.1250
www.laplumedefeu.com - info@laplumedefeu.com - 418-596-1243

Ce document fait partie du dossier de presse de Philippe Laramée:

- ... éditeur et fondateur de **Aube, le recueil de solutions** (de 2001 à aujourd'hui)
- ... recherche, implantation et réseautage sur **les écovillages au Québec** (de 2001 à aujourd'hui)
- ... concepteur du projet de microsociété sur le site du **Domaine du Mont Radar** (2005-2009)
- ... concepteur de la **Mosaïque du Mont Ste-Marguerite** (projet 2010)

Pour toute demande d'entrevue, de conférences, de réseautage ou pour toute demande de consultation, celui-ci est disponible pour vous rencontrer partout au Québec ou par le biais d'Internet pour un entretien à distance.