

**Document de travail sur  
la création d'une fiducie foncière communautaire en Nouvelle-Écosse**

## Objectif

Les Néo-Écossais ont fait part de leur désir d'acquérir et d'utiliser les terres ayant de la valeur pour eux. Lorsque des propriétés foncières étendues appartenant à des intérêts privés sont mises sur le marché, des particuliers et des collectivités pourraient être intéressés à acheter les terres, mais ils ne possèdent actuellement pas de mécanisme pour ce faire. On est en train de songer à un nouveau modèle pour incorporer la participation de la collectivité au processus d'acquisition des terres et permettre à un éventail élargi de personnes et de groupes de contribuer au processus. Le présent livre blanc propose un certain nombre de mécanismes qui permettraient aux citoyens de la Nouvelle-Écosse de le faire.

## Introduction

Du point de vue du territoire, la Nouvelle-Écosse est la deuxième plus petite province au Canada. La vaste majorité des 55 284 kilomètres carrés de notre territoire appartiennent à des intérêts privés; seulement 28 % du territoire environ appartiennent à la province. Cela laisse une superficie foncière limitée libre pour la conservation, la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'accès et l'utilisation par la collectivité.

L'approche adoptée par le gouvernement provincial pour contourner ces contraintes par rapport aux terres et conserver celles-ci à l'intention des générations futures est d'acheter des propriétés ayant de la valeur et de l'importance au fur et à mesure qu'elles deviennent disponibles. Au cours du dernier exercice (2009-2010), le gouvernement a consacré plus de 75 millions de dollars à l'achat de terres. Une telle allocation budgétaire était exceptionnelle et elle ne se répétera vraisemblablement pas dans l'avenir immédiat compte tenu des restrictions financières gouvernementales.

Le financement gouvernemental direct de l'achat de terres ne procure pas de possibilité ni de mécanisme de participation de la collectivité au processus d'acquisition des terres, que ce soit en ce qui concerne la détermination des biens-fonds à acheter, les décisions à prendre au sujet des activités et des utilisations qui auront lieu sur les terres après leur achat ou la contribution financière au paiement des terres. Lorsque la société JD Irving Limited a décidé de vendre l'ensemble de ses terres dans le Sud-Ouest de la Nouvelle-Écosse, des groupes communautaires et des particuliers se sont rassemblés pour

former un groupe de pression voulant encourager le gouvernement à acheter les terres. Buy Back Nova Scotia a par ailleurs proposé un certain nombre de stratégies de financement comme solution de rechange au rachat inconditionnel par le gouvernement provincial. Ces solutions comprenaient l'établissement d'un fonds ou d'une société de fiducie qui permettrait aux résidents locaux de contribuer financièrement au rachat des terres présentant de l'intérêt à l'intérieur de leurs collectivités.

Le ministère des Ressources naturelles a préparé un livre blanc pour se pencher sur cette question et consulter le public au sujet du financement communautaire des achats de terres. Le *Livre sur l'établissement d'une fiducie foncière communautaire en Nouvelle-Écosse* analyse des mécanismes de financement et présente des options pour la mise en place d'un mécanisme qui permettrait aux citoyens, aux collectivités micmaques, aux organisations et aux entreprises de participer à l'achat de terres qui serviraient à tout un éventail de fins communautaires et traditionnelles, par exemple :

- les loisirs,
- la chasse et la pêche,
- l'exploitation forestière,

- la conservation,
- l'agriculture,
- l'accès et l'utilisation à des fins générales.

## Contexte

La conservation et la protection des terres de la Nouvelle-Écosse ont pris de l'importance au cours des deux dernières décennies, au fur et à mesure que les collectivités ont été témoins de la disparition d'une partie de leurs propriétés les plus chères à des fins d'aménagement ou aux mains de propriétaires étrangers. Le territoire relativement limité de la province et son attrait auprès des promoteurs locaux et extérieurs ont créé un sentiment d'urgence parmi les citoyens relativement au maintien de leur capacité d'accéder aux terres traditionnellement accessibles à des fins communautaires et de les utiliser. En même temps, pour progresser dans ce dossier, on se rend compte que même si les prix des terres sont extrêmement bas, le gouvernement provincial et les municipalités disposent d'une capacité financière limitée pour investir plus de fonds dans l'achat de terres.

C'est dans un tel contexte qu'on assiste, tant au Canada qu'aux

États-Unis, à une croissance considérable de l'établissement de sociétés de fiducie foncière. Celles-ci ont recueilli des sommes substantielles d'argent auprès des collectivités et de l'industrie pour acheter des superficies étendues de terres à conserver à des fins d'exploitation forestière et d'agriculture, de jouissance et d'accès communautaires, et de protection écologique. Le présent livre blanc examinera si une société de fiducie foncière constituerait un outil utile pour aider les Néo-Écossais à faire l'acquisition de terres à des fins communautaires; il considérera également d'autres mécanismes pour réaliser un tel objectif.

À l'heure actuelle, un certain nombre de sociétés de fiducie foncière, comme le Nova Scotia Nature Trust, Conservation de la nature Canada et Kingsburg Coastal Conservancy, s'efforcent de repérer des terres en Nouvelle-Écosse et d'en faire l'acquisition à des fins de protection écologique. Ces groupes sont parvenus à recueillir des fonds et à susciter de l'attention pour protéger de nombreuses propriétés foncières de petite superficie en divers endroits de la province. Les terres achetées par ces organisations aident la province à atteindre son objectif de protection des terres visant une protection juridique

des 12 % du territoire de la Nouvelle-Écosse d'ici 2015, selon que le stipule la loi sur les objectifs environnementaux et la prospérité durable (*Environmental Goals and Sustainable Prosperity Act*).

Même si l'on peut acheter des terres pour réaliser les objectifs de protection au moyen de ces mécanismes, ces derniers n'offrent pas aux collectivités et aux particuliers le moyen de contribuer au financement des terres répondant à des préoccupations communautaires élargies, notamment les activités et utilisations traditionnelles. Les mandats des sociétés de fiducie foncières existantes de la Nouvelle-Écosse sont presque exclusivement axés sur la préservation écologique et ils ne visent pas l'achat de terres à des fins communautaires. On a besoin de stratégies créatives pour faciliter l'achat de terres soutenant les priorités communautaires.

Il existe plusieurs autres organisations vouées à l'achat des terres en Nouvelle-Écosse qui recueillent des fonds parmi la collectivité pour faire avancer leurs objectifs. Ces groupes communautaires axent leurs campagnes de financement sur l'achat de parcelles particulières de terres. Par exemple, l'Association des îles

Mahone se concentre sur l'achat d'îles dans la baie Mahone pour s'assurer qu'elles demeurent accessibles aux utilisations traditionnelles de la collectivité. La société The Friends of Redtail Society s'efforce d'acheter des terres forestières dans la région de Pictou pour les protéger de la coupe à blanc et préserver les bassins versants des terres hautes, les ravages, les voies navigables essentielles et les peuplements résiduels de forêts âgées. Même si ces organisations sont parvenues à réaliser leurs objectifs d'achat de terres locales, elles ne sont actuellement pas en mesure de faire l'acquisition de propriétés foncières plus vastes et elles ne peuvent pas servir de mécanisme provincial facilitant les achats de terres communautaires parce qu'elles fonctionnent en tant qu'organisations indépendantes.

Le document qui suit décrit un certain nombre d'approches possibles pour permettre à la collectivité de participer à l'acquisition des terres en Nouvelle-Écosse.

### APPROCHE

#### Société de fiducie foncière communautaire

Établissement d'une société de fiducie foncière pour aider les collectivités et les groupes locaux à contribuer à l'achat et à acheter des terres d'intérêt pour cette localité ou collectivité particulière. Les terres seraient achetées pour le bénéfice de la collectivité et pour leur utilisation par celle-ci.

#### **De quelle façon établirait-on une société de fiducie foncière communautaire?**

Le gouvernement établirait une société de fiducie foncière communautaire en vertu de la loi sur les finances (*Finance Act*), au moyen d'un acte formaliste bilatéral de fiducie. L'acte de fiducie définirait les règles de la société de fiducie et désignerait les fiduciaires responsables de l'administration de la fiducie et des prises de décisions au sujet des achats au moyen du fonds en fiducie.

Le fonds en fiducie Crown Share Land Legacy Trust (CSLLT) constitue un exemple de fiducie établie par le gouvernement en vue de l'achat de

terres. Il met des fonds à la disposition des sociétés de fiducie foncière de la Nouvelle-Écosse pour qu'elles puissent acheter des terres privées à des fins de conservation et de protection. Les sociétés de fiducie foncière doivent fournir une contribution d'autres sources équivalant aux fonds reçus vis-à-vis du coût de chaque achat de terres. Le gouvernement provincial fournit, par le truchement d'un conseil de fiduciaires, un incitatif aux sociétés de fiducie foncière existantes pour l'acquisition de terres et l'obtention de fonds supplémentaires en offrant un financement à ces niveaux :

- jusqu'à 50 % de la valeur d'une propriété de moins de 250 000 \$;
- jusqu'à 60 % de la valeur d'une propriété valant entre 250 000 \$ et 1 000 000 \$;
- jusqu'à 70 % de la valeur d'une propriété valant 1 000 000 \$ ou plus.

En janvier 2010, le CSLLT a investi dans la protection de près de 1 485 hectares de certains des habitats les plus vitaux de la Nouvelle-Écosse, notamment de vastes étendues de forêts, de lacs, de milieux humides et de secteurs riverains le long des réseaux hydrographiques des rivières Tusket et Clyde.

Les fiduciaires nommés par le gouvernement pourraient être un groupe communautaire constitué en corporation à cette fin expresse au titre de la loi sur les sociétés (*Societies Act*). La société de fiducie foncière communautaire pourrait soumettre au gouvernement fédéral une demande en vue d'être reconnue comme organisation caritative. Si la société de fiducie foncière communautaire voulait être propriétaire des terres, elle devrait se conformer aux lois provinciales et fédérales pertinentes.

#### **De quelle façon effectuerait-on l'achat des terres?**

Le modèle de la fiducie foncière communautaire prévoit la collecte de fonds au moyen de dons et d'efforts de collecte de fonds des membres de la collectivité. Tous les fonds recueillis seraient détenus en fiducie par la société de fiducie foncière communautaire et serviraient à l'achat de terres d'intérêt. On pourrait organiser des campagnes expressément pour recueillir des fonds en vue d'un achat particulier. La société de fiducie pourrait également recevoir des contributions de fondations et du gouvernement.

### ***Qui serait propriétaire des terres?***

La société de fiducie foncière communautaire serait propriétaire des terres acquises au titre d'une option d'achat des terres et elle assumerait la responsabilité de leur gestion.

### ***De quelle façon la société de fiducie foncière communautaire serait-elle administrée?***

La société de fiducie foncière communautaire serait gérée et administrée par un conseil de fiduciaires et elle pourrait embaucher du personnel rémunéré. Les coûts d'administration proviendraient d'une partie des fonds reçus en dons et recueillis par la collectivité.

### ***De quelle façon les terres seraient-elles gérées?***

Selon le modèle de la société de fiducie foncière communautaire, la gestion des terres deviendrait la responsabilité de la société de fiducie foncière communautaire. Cette dernière gérerait les terres en faisant appel à du personnel rémunéré ou à des bénévoles de la collectivité. Il pourrait également être possible de conclure une entente de gestion des

terres avec le ministère provincial ou le service municipal concerné.

### ***Quelles sont les restrictions du modèle de la société de fiducie foncière communautaire?***

L'option de la fiducie foncière communautaire comporte certaines restrictions.

- Aucune société de fiducie foncière n'a jamais été établie auparavant en Nouvelle-Écosse expressément aux fins de l'achat de terres communautaires.
- Comme les terres appartiendraient à un organisme sans but lucratif, il faudrait en assurer la gestion et l'aménagement en faisant appel à des bénévoles ou à du personnel rémunéré de la collectivité.
- Même si les buts d'une société de fiducie foncière communautaire seraient uniques, certains pourraient percevoir qu'elle fait concurrence aux sociétés de fiducie foncière vouées à la conservation déjà en place à l'intérieur de la province.
- Des problèmes pourraient surgir par rapport à la gouvernance et à l'administration des terres, comme les coûts d'administration, qui grugeraient une partie des fonds recueillis par la collectivité.

- En dernier ressort, la collectivité ne détiendrait pas de titre foncier et pourrait n'avoir rien à dire au sujet de l'utilisation des terres, car le titre serait détenu par la société de fiducie.
- Des conflits pourraient surgir entre et parmi divers groupes communautaires au sujet des campagnes visant diverses parcelles de terres.

### ***De quelle façon une société de fiducie foncière communautaire assurerait-elle la participation communautaire souhaitée à l'achat des terres?***

Une société de fiducie foncière communautaire procurerait aux membres de la collectivité un nouveau mécanisme au moyen duquel ils pourraient faire don de fonds ou de biens-fonds en vue de l'acquisition de terres d'intérêt particulières. Une telle option crée également une nouvelle entité indépendante du gouvernement ayant le mandat de repérer des terres d'intérêt, de soutenir et d'organiser des initiatives de collecte de fonds, ainsi que de superviser la gestion et l'aménagement des terres. Si la société de fiducie parvenait à obtenir des contributions, l'approche pourrait permettre l'achat d'une terre de grande superficie.

## APPROCHE

---

### Groupes d'intérêt communautaires

Lorsque des terres intéressant une collectivité particulière deviennent disponibles pour des achats ou dans les situations où la collectivité locale souhaite effectuer l'achat de certaines terres d'une région pour maintenir leur utilisation publique, des citoyens de la région mettent sur pied un groupe communautaire se concentrant sur l'achat de biens-fonds. En Nouvelle-Écosse, l'Association de conservation des îles Mahone (MICA) et la société The Friends of Redtail Society constituent des exemples de groupes d'intérêt communautaires qui s'efforcent d'acheter des terres d'intérêt communautaire.

#### Exemple du cas de MICA

MICA a été créée en 2002. Sa création visait à protéger et à conserver les qualités environnementales uniques du rivage et des îles de la baie Mahone, en même temps que l'accès des membres de la collectivité aux îles à des fins traditionnelles, sociales et récréatives. MICA détermine quelles îles et quelles terres présentent un intérêt particulier pour la collectivité et négocie l'achat ou le don des

propriétés visées. MICA élabore, dans le cadre de l'exécution de sa mission, des propositions de financement auprès des tous les ordres du gouvernement en vue de l'acquisition des terres d'intérêt. Chaque achat est considéré de façon séparée; le gouvernement provincial ou la municipalité fournit le financement qu'ils sont en mesure de verser dans le contexte d'une campagne particulière. MICA lance ensuite une campagne de financement publique pour recueillir le reste des fonds en vue d'un achat particulier. MICA ne détient pas les titres des terres achetées, mais en cède la propriété au ministère des Ressources naturelles. Le gouvernement provincial conclut, en acceptant la propriété des terres, une entente de gestion avec MICA qui rend MICA responsable de la gestion et de la surveillance des terres. Depuis 2002, MICA a contribué pour environ 500 000 \$ à l'acquisition et à la conservation d'îles communautaires dans la région de la baie Mahone.

#### ***De quelle façon établirait-on des groupes d'intérêt communautaires pour l'achat de terres?***

Comme dans le cas de n'importe quelle initiative communautaire organisée, l'établissement d'un groupe d'intérêt communautaire débiterait par

le souhait commun d'achat de terres ayant une importance pour la collectivité. La loi sur les sociétés (*Societies Act*) offre diverses options pour la mise sur pied de groupes communautaires et leur reconnaissance comme sociétés sans but lucratif.

#### ***De quelle façon effectuerait-on l'achat des terres?***

Selon l'option des groupes d'intérêt communautaires, l'organisation recueillerait des fonds et elle détiendrait et utiliserait ces fonds pour acheter des terres. Un vaste éventail de possibilités de collecte de fonds s'offre, notamment les campagnes de sollicitation de dons, les ventes aux enchères, les concerts-bénéfices et les tirages au sort. Le groupe d'intérêt devrait obtenir et financer les services juridiques et financiers liés à l'achat des terres. Dans certains cas, le gouvernement provincial ou la municipalité contribuerait à l'achat, mais si le gouvernement effectuait des contributions de fonds, le groupe devrait céder la propriété des terres à la province.

### ***Qui serait propriétaire des terres?***

Selon l'option du groupe d'intérêt communautaire, lorsque l'organisation communautaire recueillerait la totalité des fonds nécessaires, elle assumerait la propriété des terres et pourrait en faire don au gouvernement provincial si elle le souhaitait. Si le gouvernement provincial contribuait à l'achat, les terres pourraient ensuite appartenir à la province ou à l'organisation communautaire, selon la source de financement au sein du gouvernement.

### ***De quelle façon les groupes communautaires d'achat de terres seraient-ils administrés?***

Les organisations communautaires qui achètent des terres sont administrées par des bénévoles ou du personnel rémunéré. Tous les coûts associés à l'administration de l'organisation et à ses achats de terres proviendraient des fonds reçus en dons et recueillis par la collectivité. Le groupe communautaire pourrait également conclure avec le gouvernement provincial une entente de longue durée prévoyant une collaboration en vue de l'achat des terres. Le cas échéant, le gouvernement provincial pourrait accepter de faire don de temps de son personnel et de ressources concrètes

pour aider aux activités juridiques, à l'arpentage et aux autres obligations foncières.

### ***De quelle façon les terres seraient-elles gérées?***

Selon l'option de l'achat de terres par un groupe d'intérêt communautaire, la gestion des terres est la responsabilité du personnel et des bénévoles de l'organisation. Si les terres étaient cédées au gouvernement provincial, les terres pourraient être gérées par ce dernier ou par le groupe communautaire au titre d'une entente de gestion.

### ***Quelles sont les restrictions de l'option de l'achat de terres par un groupe communautaire?***

L'option des groupes d'intérêt communautaires comporte certaines restrictions.

- L'établissement d'un groupe d'intérêt communautaire dépend fortement de la motivation et de la capacité des bénévoles de la collectivité.
- Les défis liés à l'administration et à la durabilité des organisations sans but lucratif entreraient en jeu.
- L'option permettrait seulement l'acquisition de petites parcelles de terres.

- On ne disposerait d'aucune organisation globale ni de stratégie coordonnée pour une initiative à l'échelle de la province – l'acquisition pourrait se faire miette par miette.

### ***De quelle façon l'approche de l'achat de terres par un groupe communautaire assurerait-elle la participation communautaire souhaitée à l'achat des terres?***

Les groupes d'intérêt communautaires réaliseraient pleinement l'objectif d'assurer une participation communautaire à l'acquisition des terres. Les groupes d'intérêt communautaires constituent, de par leur nature même, des initiatives de base populaire et des activités qui visent à répondre aux besoins de la collectivité et à protéger les intérêts et les valeurs communautaires. Cette option représente la forme la plus pure de participation communautaire, car elle confie directement à des membres de la collectivité le repérage, l'achat et la gestion des terres d'intérêt. Le seul inconvénient de l'approche est l'incapacité de tels groupes d'acheter des étendues de terres de grande superficie et de recueillir rapidement des fonds pour l'achat de terres.

## **APPROCHE**

---

### **Fonds spécial pour l'achat de terres communautaires**

Le gouvernement provincial établit et administre un fonds spécial pour permettre à des particuliers et à des groupes de contribuer financièrement aux achats de terres. On effectue l'achat de terres présentant un intérêt pour les collectivités locales ou de valeur générale. On devrait définir clairement l'objet du fonds spécial afin de respecter les règles comptables du gouvernement. Selon une telle option, le gouvernement provincial pourrait injecter, dans la mesure où sa contribution serait utilisée au cours de la première année, des capitaux de démarrage dans le fonds et lancer un appel aux collectivités et aux individus pour qu'ils contribuent financièrement au fonds. Les contributions serviraient à des campagnes d'achat de terres particulières ou financeraient de façon générale l'achat de terres répondant aux règles du fonds. Le gouvernement et les collectivités définiraient conjointement leurs objectifs en fait d'achat de terres ou leurs campagnes et les décisions visant l'achat de terres seraient prises en fonction des contributions provenant de la collectivité.

### ***De quelle façon établirait-on un fonds spécial pour l'achat de terres communautaires?***

Le fonds spécial pour l'achat de terres communautaires serait établi à titre de fonds spécial en vertu de la loi sur les finances (*Finance Act*). Les fonds spéciaux sont des montants réservés des activités normales à des fins désignées particulières. Le gouvernement provincial créerait le fonds dans le but exprès d'acheter des terres destinées à une utilisation communautaire.

Si le gouvernement provincial contribuait au fonds en y injectant des capitaux de démarrage, l'achat des terres devrait survenir au cours du même exercice, car il est impossible de reporter des fonds budgétaires à un exercice ultérieur. Les contributions financières extérieures au fonds seraient considérées comme des revenus reportés et pourraient être utilisés au cours d'exercices ultérieurs pour des achats de terres particulières sous réserve d'une affectation.

### ***De quelle façon effectuerait-on l'achat des terres?***

Selon le modèle du fonds spécial pour l'achat de terres communautaires, le gouvernement provincial effectuerait

l'achat des terres d'intérêt en consultation avec les groupes communautaires. Les fonds reçus en dons de membres de la collectivité serviraient aux fins pour lesquelles la contribution a été fournie – soit l'achat de parcelles particulières de terres ou l'achat général de terres destinées à des utilisations communautaires et accessibles à la collectivité.

### ***Qui serait propriétaire des terres?***

Les terres achetées en vertu de cette option appartiendraient au gouvernement provincial de la Nouvelle-Écosse ou à un groupe communautaire. Le fonds spécial ne serait pas propriétaire des terres.

### ***De quelle façon le fonds spécial pour l'achat de terres communautaires serait-il administré?***

Le fonds spécial pour l'achat de terres communautaires serait administré par des fonctionnaires du gouvernement, par exemple le personnel du ministère des Ressources naturelles.

### **De quelle façon les terres seraient-elles gérées?**

Les terres acquises en vertu de cette option seraient gérées par le gouvernement provincial; un groupe communautaire local pourrait toutefois conclure une entente de gestion avec le ministère des Ressources naturelles et prendre en charge la responsabilité de la gestion des terres.

### **Quelles sont les restrictions d'un fonds spécial pour l'achat de terres communautaires?**

L'option du fonds spécial pour l'achat de terres communautaires comporte certaines restrictions.

- Les contributions financières du gouvernement provincial au fonds ne pourraient pas être reportées d'un exercice au suivant.
- La collectivité disposerait d'une capacité limitée de faire l'acquisition de parcelles de terres de grande superficie en raison de la nature limitée d'un tel fonds.
- Cette option fournirait à la collectivité un droit de parole dans les achats effectués au moyen des fonds recueillis par le public, mais la participation du public serait plus limitée que dans le cas du modèle

du groupe communautaire d'achat de terres.

- L'intérêt de la collectivité à contribuer au fonds pourrait être plus limité sans le lancement d'une campagne visant expressément un objectif précis.

### **De quelle façon un fonds spécial pour l'achat de terres communautaires assurerait-il la participation souhaitée de la collectivité à l'achat des terres?**

Un fonds spécial pour l'achat de terres communautaires munirait les membres de la collectivité d'un mécanisme pour les dons d'argent servant expressément à l'achat de terres d'intérêt. Si le fonds parvenait à susciter des contributions, l'approche pourrait rendre possible l'achat de terres de grande superficie.

## **APPROCHE**

### **Servitudes visant l'utilisation des terres**

Les servitudes visant l'utilisation des terres sont des ententes juridiques établies entre un propriétaire foncier et une organisation sans but lucratif ou une entité gouvernementale qui visent

à limiter ou à conserver en permanence les utilisations faites des terres. La servitude visant l'utilisation des terres assure une telle protection en limitant l'ampleur de l'aménagement et des activités pouvant avoir lieu au cours de l'avenir. Comme il devient impossible de réaliser la pleine mise en valeur de la propriété, la valeur marchande de la propriété pourrait diminuer pour équivaloir à celle de « terres libres » c.-à-d. la valeur des terres utilisées à des fins agricoles ou forestières<sup>1</sup>. On peut créer des servitudes visant l'utilisation des terres pour soutenir un certain nombre de buts ou d'objectifs, notamment la conservation, l'agriculture, l'exploitation forestière et l'accès public. Les servitudes sont rattachées aux terres, ce qui veut dire que même si les terres changent de mains, les restrictions continuent à s'appliquer.

### **Servitudes de conservation**

Les servitudes de conservation, établies au titre de la loi sur les servitudes de conservation (*Conservation Easements Act*), sont des ententes conclues entre un propriétaire foncier et un organisme admissible qui :

---

<sup>1</sup> De *Working Forest Conservation Easements: A Primer for Forest Landowners* (2001).

1. confèrent à leur détenteur des droits et des privilèges liés aux fins pour lesquelles la servitude de conservation a été accordée sur les terres d'un propriétaire;
  2. pourraient imposer à un propriétaire ou au détenteur d'une servitude, ou aux deux, des obligations, positives ou négatives, liées aux fins pour lesquelles la servitude de conservation a été accordée, relativement aux terres d'un propriétaire;
  3. visent à protéger, restaurer ou améliorer des terres qui :
    - a) abritent des écosystèmes naturels ou constituent l'habitat d'espèces végétales ou animales rares, menacées ou en voies de disparition;
    - b) comportent des particularités botaniques, zoologiques, géologiques, morphologiques ou paléontologiques rares;
    - c) présentent un paysage exceptionnel et diversifié;
    - d) fournissent un refuge à des concentrations d'oiseaux et d'animaux;
    - e) offrent des possibilités pour des programmes scientifiques ou éducatifs sur divers aspects de l'environnement naturel;
- f) sont représentatives des écosystèmes, des reliefs ou des paysages de la province.

### **Servitudes de forêt active**

Une servitude de forêt active est une entente entre un organisme légal, comme une organisation sans but lucratif ou une entité gouvernementale et un propriétaire foncier qui restreint des droits de mise en valeur précisés sur les terres du propriétaire et qui protègent la valeur économique de la forêt en assurant le maintien de pratiques forestières durables et en encourageant une gestion à long terme des terres. Une forêt active est une forêt activement aménagée et accessible pour la récolte du bois. Les servitudes de forêt active visent à permettre la poursuite de l'exploitation forestière tout en interdisant les types plus permanents de mise en valeur comme les utilisations résidentielles et industrielles qui délogent les terres forestières. Ces servitudes diffèrent des servitudes de conservation généralement établies pour garder les terres « perpétuellement à l'état naturel » et où l'exploitation forestière est interdite. Les servitudes de forêt active prévues en vertu d'une telle option peuvent permettre aux collectivités de continuer à profiter des avantages des terres forestières

privées sans redouter leur disparition par suite de leur mise en valeur, à un coût sensiblement moindre que celui de l'achat des terres. À l'heure actuelle, aucune loi néo-écossaise ne prévoit l'établissement de servitudes de forêt active.

### **Servitudes agricoles**

Les servitudes agricoles servent à maintenir l'utilisation agricole des terres en préservant et en protégeant les sols agricoles, leur durabilité et leur productivité. Aucune activité ne pouvant altérer substantiellement l'utilisation effective ou éventuelle des terres à des fins agricoles comme la conversion des terres en lotissements, ne serait autorisée.

### **Servitudes d'accès communautaire**

À l'instar des servitudes décrites ci-dessus, une servitude d'accès communautaire désigne une entente entre une entité légale, comme une organisation sans but lucratif ou un ministère, et un propriétaire foncier qui assure l'accès aux terres du propriétaire et leur utilisation (comme le précise la servitude) par les membres de la collectivité.

### ***De quelle façon établirait-on des servitudes visant l'utilisation des terres?***

Les servitudes de conservation sont régies par la loi sur les servitudes de conservation (*Conservation Easements Act*) de la Nouvelle-Écosse (2001). Il faudrait mettre en place de nouvelles lois pour établir des servitudes de forêt active, des servitudes agricoles et des servitudes d'accès communautaire.

### ***De quelle façon utilise-t-on les servitudes dans le cadre de l'achat de terres par des collectivités?***

Les servitudes servent à éteindre les droits de mise en valeur sur les terres d'intérêt. Elles permettraient de faire participer des partenaires commerciaux à l'achat des terres, ce qui réduirait le coût total de l'achat des terres. Les servitudes peuvent essentiellement entrer en jeu de deux manières :

1. Une organisation communautaire ou un organisme gouvernemental achète une servitude d'un propriétaire foncier existant. Les droits de mise en valeur se trouvent ensuite restreints à jamais et les terres ne changent pas de mains.

2. Lorsque des terres sont mises sur le marché, le groupe communautaire ou l'organisme gouvernemental achète une servitude qui réduit suffisamment le prix pour qu'un nouveau propriétaire foncier éventuel en fasse l'achat et poursuive des activités forestières sur les terres assujetties à la servitude.

### ***Qui serait propriétaire des terres?***

Le groupe d'intérêt communautaire ou une entité gouvernementale détiendrait la servitude, tandis que les terres elles-mêmes appartiendraient au propriétaire original des terres ou à une entité commerciale, comme une société forestière ou un producteur agricole.

### ***De quelle façon les servitudes visant l'utilisation des terres seraient-elles administrées?***

Les servitudes visant l'utilisation des terres sont administrées par l'entité légale qui détient la servitude. Dans le cas d'une servitude de conservation en Nouvelle-Écosse, une organisation jugée admissible en vertu de la loi peut détenir et administrer une servitude. Les organismes admissibles comprennent :

- American Friends of Canadian Land Trusts,
- l'Archaeological Land Trust of Nova Scotia Society,
- le Centre d'action écologique,
- le Nova Scotia Nature Trust,
- Conservation de la nature Canada,
- la Bras d'Or Preservation Foundation,
- Canards illimités Canada.
- la Federation of Nova Scotia Naturalists,
- la Kingsburg Coastal Conservancy Association,
- la Blomidon Naturalists Society,
- la Shubenacadie Canal Commission.

Tous les coûts associés à l'administration, à la surveillance et à l'exécution de la servitude constituent la responsabilité du détenteur de la servitude.

### ***De quelle façon les terres seraient-elles gérées?***

Selon l'approche de la servitude visant l'utilisation des terres, les terres seraient gérées par le propriétaire foncier, sous réserve des conditions de la servitude. Le détenteur de la servitude assumerait la responsabilité

de la surveillance et de l'exécution de la servitude.

### ***Quelles sont les restrictions de l'option de la servitude visant l'utilisation des terres?***

La création des servitudes visant l'utilisation des terres comporte certaines restrictions.

- La participation communautaire à l'achat des servitudes nécessiterait tout de même la création d'un fonds ou d'une société de fiducie pour la collecte de fonds en vue de l'acquisition de la servitude.
- Le coût du maintien des capacités nécessaires pour la supervision des servitudes (c.-à-d. surveillance, obligations juridiques) peuvent s'avérer prohibitifs pour la majorité des organisations communautaires.
- Il faudrait former un groupe communautaire d'achat de terres chargé de déterminer les terres sur lesquelles on souhaite des servitudes.
- La mesure réduit la valeur marchande des terres; le propriétaire foncier pourrait ne pas être intéressé à vendre une servitude.
- Des possibilités de conflits peuvent surgir, car différents parties

détiendront des droits distincts vis-à-vis de l'utilisation des terres.

- L'option élimine une certaine flexibilité dans la planification de l'utilisation future des terres.

### ***De quelle façon les servitudes visant l'utilisation des terres assurent-elles la participation communautaire souhaitée à l'achat des terres?***

Les servitudes visant l'utilisation des terres attirent des partenaires ayant des intérêts commerciaux en même temps que ceux préoccupés par la conservation, ce qui permet de multiplier les fonds communautaires pour l'achat des terres. Les servitudes visant l'utilisation des terres permettent aux collectivités de limiter la mise en valeur et de profiter de la valeur économique de la portion active des terres, tout en assurant l'accès au reste des terres. L'approche préserve l'accès et les utilisations traditionnelles au moindre coût pour la collectivité.

**Que se passera-t-il maintenant?**

Le gouvernement provincial aimerait savoir ce que les Néo-Écossais pensent de la contribution financière à l'achat de terres pour des utilisations communautaires. Même si un certain nombre d'options peuvent faciliter le processus, l'orientation prise dépendra de la volonté et de l'intérêt des collectivités de faire l'acquisition de terres ayant de l'importance pour elles et d'en devenir propriétaires.

Veuillez examiner les questions ci-après en gardant à l'esprit les renseignements qui précèdent.

- Quels problèmes d'utilisation des terres publiques, le cas échéant, existent dans votre communauté?
- Que devrait-on faire à ce sujet?
- Votre communauté devrait-elle faire l'acquisition de terres et en devenir propriétaire?
- Quelle contribution seriez-vous prêt à faire? Comment?
- Pensez-vous qu'il est important que les collectivités de la Nouvelle-Écosse acquièrent des terres pour pouvoir y accéder et les utiliser à leurs propres fins?
- Quelle est selon vous la meilleure option pour l'achat et la gestion des terres importantes pour votre communauté?

Le ministère des Ressources naturelles est intéressé à savoir ce que vous pensez des achats de terres communautaires. Des assemblées publiques se tiendront dans huit endroits de la Nouvelle-Écosse. Au cours de ces assemblées animées, on vous présentera diverses options communautaires d'achat de terres, et vos commentaires et opinions seront les bienvenus.

Empruntez le lien [Société de fiducie foncière communautaire](#) sur le site Web du ministère des Ressources naturelles pour obtenir des renseignements au sujet d'une assemblée communautaire prévue dans votre région.

Les commentaires sur le document de travail seront acceptés en personne au cours de toutes les assemblées publiques ou par écrit jusqu'au 15 octobre 2010. Vous êtes invité à livrer vos commentaires à l'adresse électronique [landweb@gov.ns.ca](mailto:landweb@gov.ns.ca) ou à cette adresse :

**Ministère des Ressources naturelles  
Consultation sur les fiducies  
foncières communautaires  
C.P. 698  
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 2T9**