

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

Mémoire

INDEX :

- P1 : TAILLE DES GARAGES, GRANGES ET AUTRES BÂTIMENTS ACCESSOIRES DES GRANDES TERRES
- P2 : DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA RUE POUR LES GRANDES TERRES
- P3 : TAILLE MINIMALE DES LOTS À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS
- P4 : MAISONS DE TYPE *OFFGRID*
- P5 : MINI-MAISONS ÉCOLOGIQUES, POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- ANNEXE (article de journal)

Dominique Poncelet

966 Old Notch, Sutton

438-777-6852

hautcomme3dom@gmail.com

TAILLE DES GARAGES, GRANGES ET AUTRES BÂTIMENTS ACCESSOIRES DES GRANDES TERRES

Actuellement, la taille des bâtiments accessoires est limitée à 1000 pieds carrés, ce que beaucoup de propriétaires de grandes terres (20 acres et plus) trouvent trop petit. En effet, ceux-ci doivent souvent entreposer de la machinerie utile à l'entretien de leur propriété et ce en plus de leur automobile.

Il serait donc intéressant de moduler la taille maximale des bâtiments accessoires en fonction de la grandeur du terrain. Par exemple, 1500 pieds carrés maximum pour les terres de 20 à 40 acres et 2000 pieds carrés pour les terres de 40 acres et plus.

DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA RUE POUR LES GRANDES TERRES

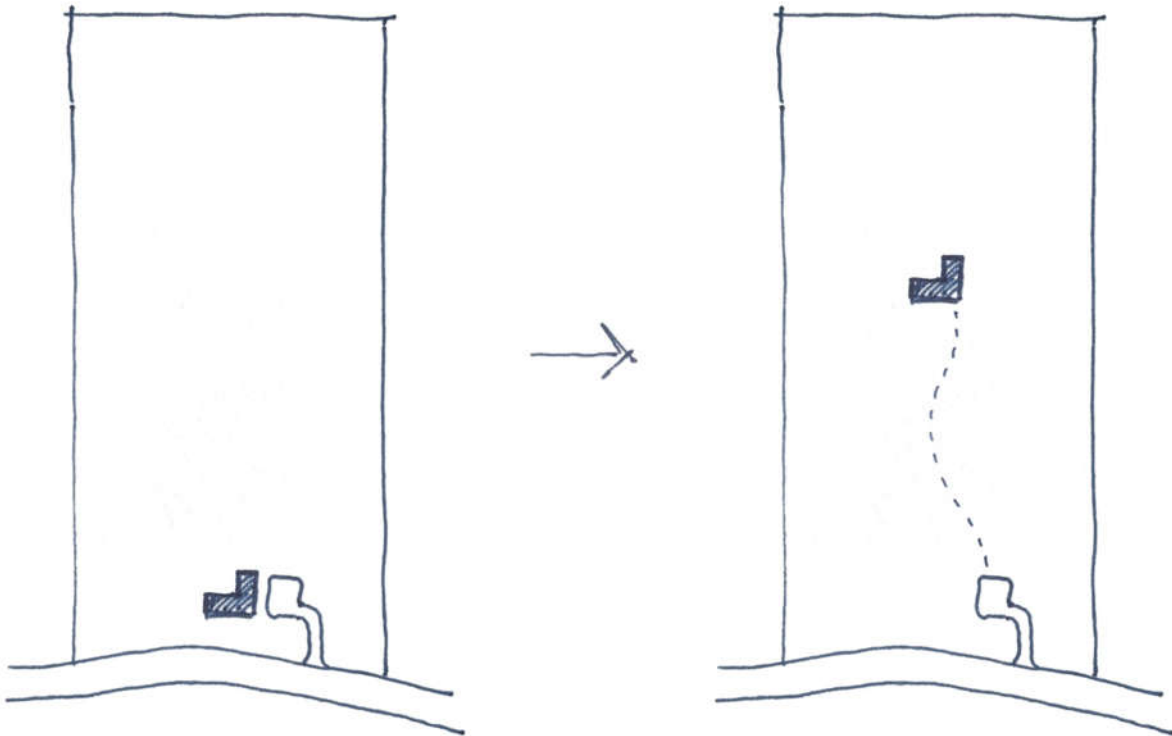
L'implantation d'une maison se fait actuellement, de manière générale, à proximité d'une voie publique pour :

- des raisons de sécurité
- éviter la fragmentation du territoire

Le propriétaire d'un grand terrain (disons 20 acres) est ainsi forcé de s'implanter sur ce qui représente, au final, le périmètre de sa terre et est donc limité dans l'appréciation de sa grandeur.

Il serait intéressant de permettre l'implantation à une plus grande distance des chemins municipaux à certaines conditions telles que :

- exiger que la construction soit totalement incombustible (donc indépendance vis-à-vis du service incendie)
- limiter la fragmentation et la perturbation du milieu forestier en :
 - permettant l'accès au bâtiment par sentiers seulement
 - interdisant la déforestation même autour des bâtiments
 - évitant l'établissement des infrastructures standards (électricité, champ d'épuration, etc.) (ce qui sous-entend l'acceptation des bâtiments de type *offgrid* présentés plus loin)
- autoriser le citoyen à vivre, s'il le désire ainsi et à ses risques et périls, un peu en retrait des services offerts par la municipalité



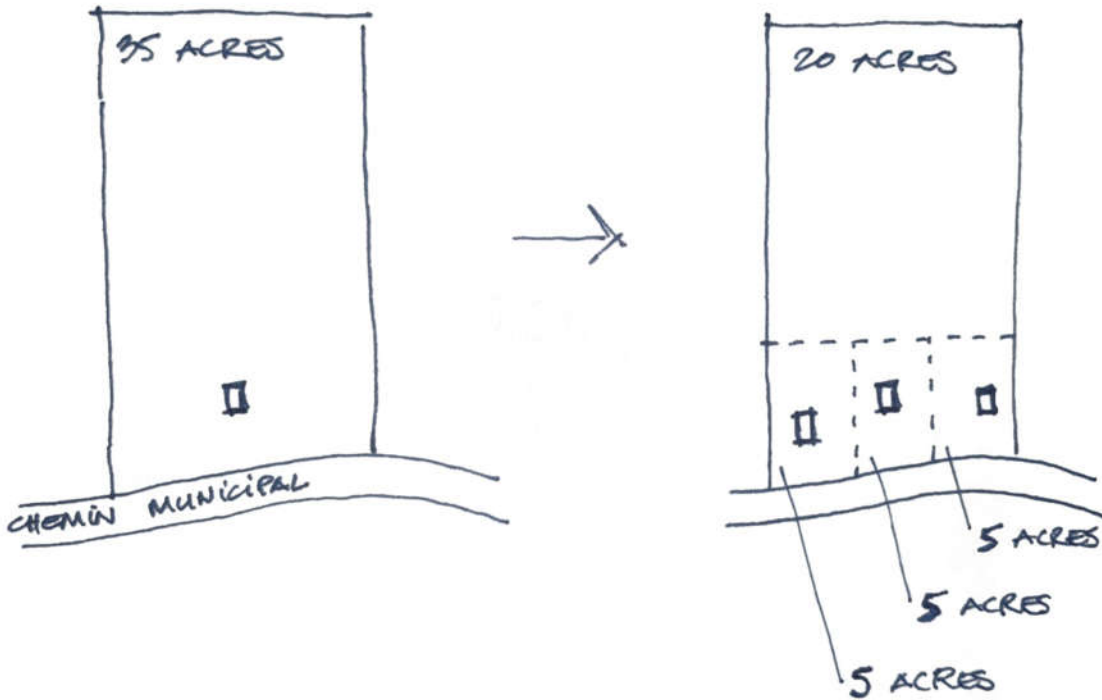
TAILLE MINIMALE DES LOTS À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Il devrait être possible de densifier davantage le long des chemins municipaux de manière à :

- optimiser l'utilisation de l'infrastructure
- utiliser une zone déjà fragmentée

Ainsi, la taille minimale des lots ne serait plus seulement fonction d'une zone mais aussi de sa proximité par rapport au chemin municipal.

Par exemple, une terre de 35 acres en zone conservation, là où la taille minimale d'un lot est actuellement de 20 acres, gagnerait à pouvoir être divisée le long du chemin en terrains de 5 acres tout en conservant l'obligation de maintenir la portion arrière à 20 acres minimum.



MAISONS DE TYPE OFFGRID

Les bâtiments de type *offgrid* (non-connectés aux réseaux électrique, d'aqueduc, sanitaire, etc.) ne sont actuellement pas permis à moins d'être un "abri temporaire" (superficie d'au plus 20 mètres carrés) ou un "accueil de camping rustique". Pourtant, les technologies actuelles (panneaux solaires, toilette à compost, système de filtration, branchement via voitures électriques, etc.) permettraient d'habiter de manière "digne" et respectueuse de l'environnement une maison de ce type.

Pourrions-nous démarrer un projet pilote afin d'étudier ce type d'habitation et valider sa compatibilité avec les valeurs de Sutton?

MINI-MAISONS ÉCOLOGIQUES, POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Cet article dit tout :

<https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201507/20/01-4886903-lantier-accueil-les-mini-maisons.php>

Je mets l'article imprimé sur les prochaines pages.

Plusieurs autres municipalités ont suivi celle de Lantier comme Sherbrooke avec son "petit quartier", Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, Dixville, etc.

Lantier accueille les mini-maisons



IMAGE FOURNIE PAR HABITAT MULTI GÉNÉRATIONS

Un hameau du P3D Les Hameaux de La Source. On distingue les six lots et leur bande de terrain collective.

Lantier se lance avec confiance dans l'aventure novatrice du P3D, pour projet de développement domiciliaire durable. Survol en 10 points d'un quartier pas comme les autres, Les Hameaux de la Source, décrété d'emblée zone écorésidentielle.

Publié le 20 juillet 2015 à 12h05 | Mis à jour à 12h05

CAROLE THIBAudeau
LA PRESSE

P3D

Le P3D est un modèle de quartier proposé par Habitat Multi Générations (HMG), une entreprise d'économie sociale qui joue le rôle du promoteur. Il est pensé pour minimiser les coûts de l'habitation, procurer un milieu proche de la nature et intergénérationnel, tout en favorisant une empreinte écologique faible et une certaine autonomie alimentaire.

100 lots

La moitié de la superficie du P3D est laissée à l'état naturel ou utilisée pour un aménagement collectif, par exemple des sentiers. L'autre moitié est occupée par des ensembles de six lots, nommés hameaux. Les Hameaux de la Source compteront plus de 100 lots d'environ 15 000 pi². Vingt-huit sont déjà réservés, depuis 20 mois de mise en marché. Deux mini-maisons sont construites, dans le cadre d'une première phase de 30 lots.

Prix accessible

Pour réduire les coûts, on réduit la maison. La plus petite maison sur plans de HMG fait 352 pi² et coûte 85 000\$, incluant l'électricité, l'eau potable et le traitement des eaux usées. Rien n'empêche un aspirant résidant de faire baisser encore le prix, en achetant un terrain (25 000\$), en proposant des plans et en construisant partiellement lui-même. La disposition en hameaux permet de partager un puits pour l'eau potable et certains équipements ou aménagements. Enfin, pour aider à amasser le capital de départ et à honorer les paiements, HMG offre un système d'échange d'heures de travail contre des crédits applicables à l'achat d'une mini-maison. La rémunération et le rendement au travail suivent les lois du marché, et l'impôt est prélevé.

Modulaire

L'architecture modulaire de certaines maisons, par la possibilité d'agrandissements futurs, aide à doser l'investissement à son rythme. Elle facilite également la vie intergénérationnelle.

Vie abordable

Les maisons, petites et de conception solaire, ne coûtent pas cher à chauffer. Par ailleurs, la facilité d'exploiter une ferme ou d'avoir une autre activité agroalimentaire fait chuter la facture d'épicerie.

Mise en commun

Les lots sont positionnés face à face par groupes de trois. Chaque propriétaire doit donner accès, par une servitude permanente, à 4000 pi² de sa propriété. On crée ainsi une bande de terrain collective au centre du hameau. Les six propriétaires peuvent y réaliser des aménagements qui coûtent moins cher collectivement: serre, permaculture, poulailler, jeux pour enfants ou toute autre installation de production alimentaire ou de loisir.

Infrastructures

L'électricité d'Hydro-Québec arrive par poteau jusqu'à l'entrée de chaque hameau, où se trouvent les compteurs électriques. Les fils sont ensuite acheminés sous terre à chaque maison, par la même tranchée que les tuyaux distribuant l'eau potable. On compte un puits par hameau. Par ailleurs, chaque lot devra avoir sa propre fosse septique et son champ d'épuration. Les hameaux seront desservis par l'internet à haute vitesse sans fil.

Règlements municipaux

Lantier a ajusté sa réglementation en posant à 350 pi² la superficie minimale d'une habitation dans la zone écorésidentielle, alors qu'elle place la barre à 621 pi² ailleurs dans le village, pour un bâtiment à un niveau. Chaque propriétaire pourra exploiter sur son

terrain une petite entreprise, fermette, boutique de champignons sauvages ou de produits d'artisanat. Il pourra aussi avoir deux mini-maisons sur son lot.

Revitalisation

En amenant des résidants permanents, Les Hameaux de la Source devraient dynamiser le petit village de Lantier, qui compte seulement 838 âmes en hiver (trois fois plus en été): achalandage dans les commerces, enfants dans les écoles, et peut-être quelques bureaux d'affaires.

Pour qui?

Le P3D Les Hameaux de la Source s'adresse à des gens qui ont besoin d'une propriété à un coût abordable. La seule contrainte: partager 4000 pi carrés de son terrain. Il n'y a pas de temps de service à donner comme dans les coopératives, et être parti six mois par année n'est pas un empêchement.

habitatmultigenerations.com

© La Presse Inc. Tous droits réservés.