



# 1000 MANIÈRES D'HABITER

*Différents projets d'habitation, façons de faire et comment y arriver.*

**MRC**  Coaticook

# QUI SOMMES-NOUS ?

Commençons par se présenter...

# MRC DE COATICOOK

*Servir localement, développer durablement  
et rayonner régionalement*

Comment?

- Cartographie et géomatique
- Aménagement du territoire
- Développement des communautés
- Développement agricole et bioalimentaire
- Développement économique

[Lien vers les services de la MRC](#)

# VALÉRIE BIBEAU

## CHARGÉE DE PROJETS EN HABITATION

Rôle : Stimuler la création d'habitation dans la MRC de Coaticook

Comment?

- Réseautage entre les intervenants
- Développement d'outils d'éducation et de communication
- Mobilisation et développement de projets
- Sensibilisation aux enjeux, aide à la rénovation, formations

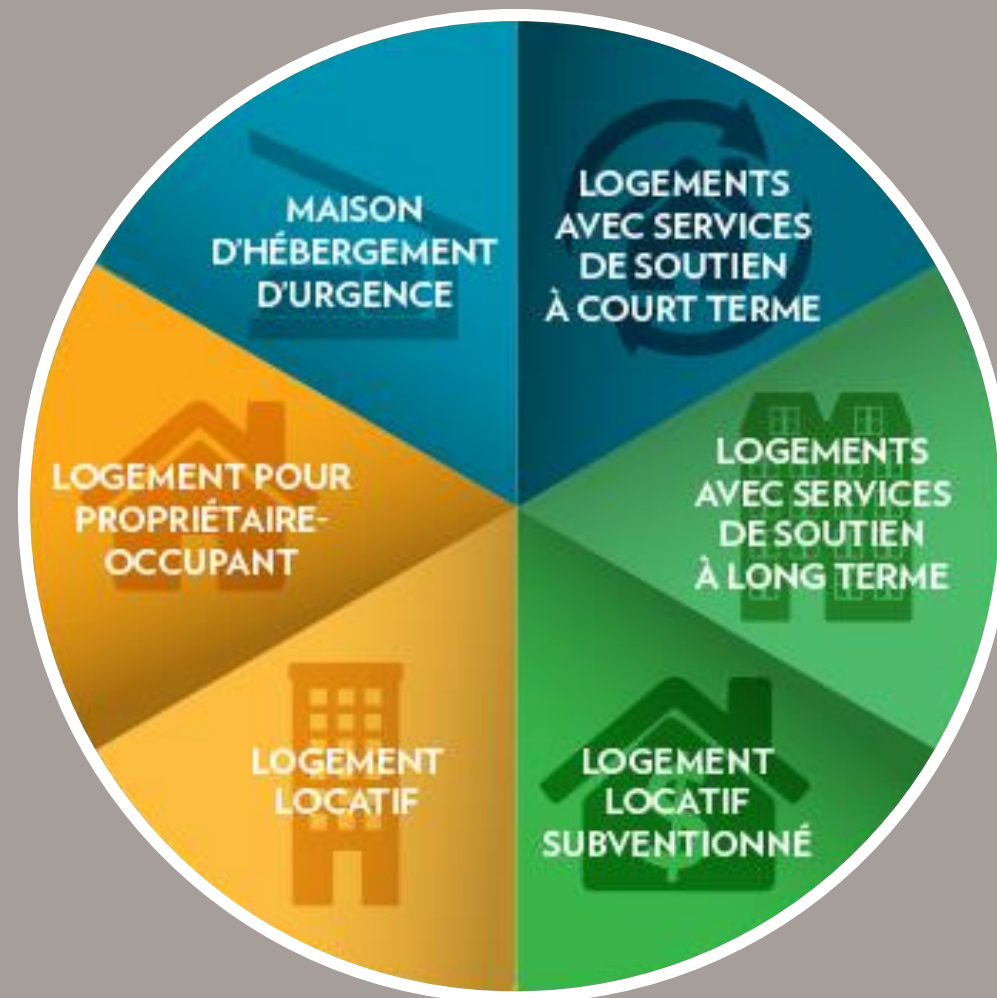
# LE FORMAT LÉGAL

Définir ce que l'on veut partager

# LE CONTINUUM EN LOGEMENT

- Maison d'hébergement d'urgence:
- Logement sans abri, violence, etc.
- Logements avec services de soutien à court ou long terme (HML)
- Logement locatif subventionné (PSL, COOP, OBNL) à la construction et/ou en continu.
- Logement du marché, pour propriétaire ou locataire (classique)

## FILET DE SÉCURITÉ



**LOGEMENT DU MARCHÉ**

**LOGEMENT SUBVENTIONNÉ**

*[Lien vers la SCHL](#)*

# LES LOGEMENTS «HORS MARCHÉ»

## LES COOPÉRATIVES

- Créé en autopromotion
- Coopératives de locataires ou propriétaires
- L'entité coop est propriétaire, les membres sont gestionnaires
- Chacun fait sa part, projet de groupe
- Aide apportée par la fédération des coopératives de l'Estrie

## LES OBNL

- La gestion et la création d'un projet fait par un Organisme à but non lucratif
- Peut s'adresser à une vaste gamme de population, dépendamment de la vocation de l'OBNL et du besoin

[Lien vers la Fédération des Coopératives](#)

[Lien vers la Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie](#)

# COOPÉRATIVE LA BRUNANTE

*« On ne transplante pas un vieil arbre »*

Type de projet: Coopérative pour Aînés

Emplacement : Racine

Résidents: 24 locataires

Communauté ciblée: Aînés

Date de construction : 2003

Services communs: activités (3 jours/semaine),  
salle à manger commune, repas quotidiens,  
ouverture sur la communauté



[Lien vers habitations aînés](#)



# PROPRIÉTÉS À CAPITAL PARTAGÉ

- Vient des États-Unis “Community Land trust”
- Par des organismes tels que Foncier Solidaire ou Vivacité
- Protège de la spéculation immobilière, aborbilité perpétuelle
- Investit la mise de fonds, reprend une part de la plus-value (P.E. 75 %)
- Le ménage conserve 100 % de son investissement initial, 100 % de la valeur ajoutée lors des rénovations et 25 % de la plus-value sur le bâtiment initial
- Le terrain peut appartenir à l’OBNL

[Lien vers Foncier Solidaire](#)

[Lien vers Vivacité](#)

# COMMUNITY LAND TRUST – BRUXELLE « ABBÉ CUYLITS »

*« Au cœur d'un quartier en proie à une  
profonde mutation »*

Type de projet : Propriété à capital partagé

Emplacement : Bruxelles

Résidents: 9 appartements de 1 à 4 chambres

Communauté ciblée: Mixité, occupation  
temporaire pour des logements sans-abri

Date de construction : 2022

Services communs : espace collectif en toiture,  
jardins collectifs



# LES ESPACES PARTAGÉS

## LA COPROPRIÉTÉ

- Différents propriétaires possèdent différents espaces d'habitation, et en font ce qu'ils veulent de manière indépendante
- Un ou des lots (ou espaces) sont possédés en commun(s), sur le(s)quel(s) il est possible de faire des projets communs (parc, jardin communautaire, bâtiment accessoire, etc.)
- Plutôt destiné aux propriétaires

## LE COHABITÂT

- Chaque propriétaire possède son espace de vie, dans lequel il est possible de dormir, se toiletter, manger, comme un appartement par exemple
- Des pièces sont aussi mises en commun pour répondre aux besoins du groupe. (Salle de lavage, cuisine collective, salle de jeux, serre, atelier)
- Destiné aux propriétaires et locataires

## LE COLIVING

- Chambre privée, potentiellement annexée avec salle de bain et/ou cuisinette privé(s).
- Espace de vie partagé avec d'autres ménages. Chaque locataire interagira plusieurs fois par jour avec ses comparses
- Plutôt destiné aux locataires

# BURLINGTON CO- HOUSING

*« Des gens de parcours, cultures et éducation différentes qui partagent des valeurs communes »*

Type de projet: Cohabitât abordable et durable

Emplacement : Burlington

Résidents: 12 maisons de ville, 2 unifamiliales, 18 logements locatifs abordables

Communauté ciblée: Multi-génération

Date de construction : 2007

Services communs: diners communautaires, salle familiale commune, chambre d'invités, jardins en permaculture (apiculture, étang, compost, collection eaux pluie), production énergie solaire, aire de jeux enfants (intérieure et extérieure)

[Lien vers Burlington Cohousing](#)



# LA FORME PHYSIQUE

Définir de quoi ça aura l'air?



Maison unifamiliale

Logement accessoire

Bi générationnel

Duplex

Jumelé

Mini-maison



Multilogements

Maisons en rangée

Projet intégré

## LE MIDDLE HOUSING

- Mini – maisons
- Unités d’habitation accessoires ou logement accessoire
- Maisons unifamiliales
- Maisons bi-générations
- Maison de chambres
- Jumelés
- Duplex / Triplex
- Maisons en rangées
- Multi-logements
- Condominiums
- Projets intégrés

# LE PETIT QUARTIER

*« Je n'achète pas une maison, mais un milieu de vie, une communauté, un village »*

Type de projet: Projet intégré résidences unifamiliales, coopérative de propriétaires

Emplacement : Sherbrooke

Résidents: 73 minimaisons

Communauté ciblée: Multi-génération, abordable

Date de construction : 2022

Services communs: Zone de conservation, piscine, aire de jeux, atelier et bâtiments communs, zones de stationnement



[Lien vers Le petit Quartier](#)

# LES NORMES PHYSIQUES

## L'ACCÈS AUTOMOBILE

- Nombre de stationnements
- Emplacement des stationnements
- Accès aux véhicules d'urgence
- Zone de retournement
- Autopartage
- Bornes de recharge

## LA TOPOGRAPHIE

- Le dénivelé maximal constructible
- Les murs de soutènement
- Les fondations hors-gel et isolées
- Les pieux et pilotis
- La présence de roc

## LES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

- Protection de la bande riveraine des cours d'eau 10M
- Les milieux humides
- Les zones inondables et autres contraintes naturelles (grand et faible courant)
- Les méthodes de protection



# CONSTRUCTION SUR PILOTIS

« *Un endroit inhabituel où les gens peuvent être dans la nature tout en étant protégés des éléments* »

Type de projet: Résidence unifamiliale sur pilotis

Emplacement : Saint-Ferréol-les-Neiges

Résidents: maison secondaire

Communauté ciblée: Terrains difficiles

Date de construction : 2017

Services communs: N/A



[Lien vers la High House](#)

# HABITATIONS INSOLITES OU TEMPORAIRES

## MODÈLES

- Mini-maison sur fondations
- Mini-maison sur roues
- Maison mobile
- Hébergement: yourte et tipi

## RÈGLEMENTATIONS

- Mini-maison sur fondations déjà permises dans certaines municipalités
- Habitations mobiles compatibles avec les enjeux de la CPTAQ
- Hautement règlementée au niveau municipal



# LA RÉGLEMENTATION

Généralement applicable dans la MRC de Coaticook

# LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES

## LES ILÔTS DÉSTRUCTURÉS

- Lots d'un minimum de 5000m<sup>2</sup>, qualifiés d'irrécupérables pour l'agriculture
- Résidentiel unifamilial seulement
- Peut avoir un terrain en copropriété ou une division des lots (morcellement)
- Façade sur rue d'un minimum de 50M (ou plus selon la municipalité)
- Les nouvelles rues ne sont pas permises

## LES GRANDES SURFACES VACANTES

- Lots d'un minimum de 20 hectares, qui ne déstructure pas la zone agricole
- Résidentiel unifamilial seulement
- Aucun morcellement permis
- Distances séparatrices des zones agricoles
- Les nouvelles rues ne sont pas permises

## LES ZONES VERTES

- Construction résidentielle permise uniquement si un des propriétaires gagne son revenu principal de la production agricole générée par la terre
- Possibilité d'ajouter des résidences pour les enfants ou employés des propriétaires
- 40 % de l'habitation peut servir pour des services professionnels
- Gîte (moins 5 chambres / 15 personnes)
- Table champêtre

# RANCH SAINT-HUBERT

« *Une entreprise agrotouristique très diversifiée* »

Type de projet: Projet agricole en zone verte

Emplacement : St-Herménégilde (Zone verte)

Résidents: 1 famille

Communauté ciblée: Hébergement (max. 15 personnes)

Date de construction : 2018

Services communs: Production bovine, mini ferme de lapins, poules, moutons, chèvre, et plus. Centre équestre, érablière. Gîte comportant 5 chambres, cuisine, salon commun, salle de lavage, spa (formule B&B, déjeuner inclus)



# LA ZONE BLANCHE

## CONSTRUCTION À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

- Variété de types de résidences (maisons jumelées, en rangées, multi-familial, etc.)
- Mixité des usages
- Lotissement plus restreint
- Accès aux services (égouts et aqueducs)

## CONSTRUCTION EN DEHORS DU PÉRIMÈTRE URBAIN (BLANC)

- Constructions résidentielles unifamiliales uniquement (bi-génération permis)
- Terrain en copropriété permis. Projets intégrés permis
- La construction de nouvelles rues n'est pas permise. (Sauf villégiature)
- Limites dans les usages. Commerces accessoires uniquement

# ÉCOHAMEAU STE- CATHERINE

« *Une micro-communauté à la campagne* »

Type de projet: Copropriété unifamiliales durables,  
zone blanche. (Non-desservi)

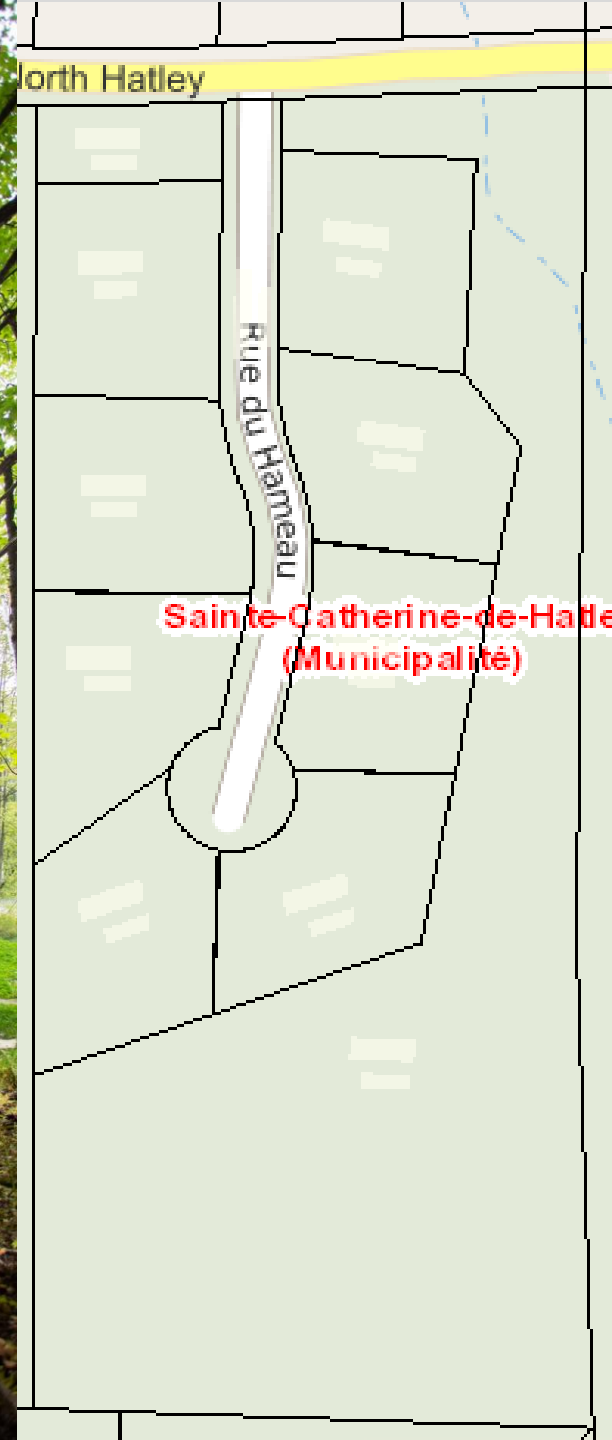
Emplacement : Sainte-Catherine-de-Hatley

Résidents: 8 maisons unifamiliales ou coliving

Communauté ciblée: Familles

Date de construction : 2020

Services communs: Milieu naturel mis en réserve  
(conservation biodiversité), champ d'épuration  
commun, parc de jeux, piscine naturelle, rue, charte  
architecturale et environnementale





# LE ZONAGE MUNICIPAL

## ENCADRE:

- Le nombre d'étages
- La largeur de la façade
- La fenestration en façade
- Le nombre d'unités de logement
- Les marges de dégagement
- Les types d'usages
- La superficie d'implantation au sol
- Les dimensions des lots

## OUVRAGES À CONSULTER:

- Le plan de zonage
- La grille de zonage
- Le règlement de zonage
- Le règlement de lotissement
- Le règlement de construction
- Pour un projet non-conforme, une demande de modification ou de dérogation peut être présentée au conseil et CCU.

# LE CHAMP DES POSSIBLES

« *Un quartier ou tout devient simplement possible* »

Type de projet: Copropriété comportant une Coopérative de propriétaires, Certifié LEED, en PU

Emplacement : Waterville

Résidents: 2 maisons unifamiliales, 1 bi-génération, 2 jumelés, 16 coopératives de propriétaires (abordable), 3 projets à définir

Communauté ciblée: Mixité

Date de construction : 2020

Services communs: Étang, atelier, espace vert et jardins, stationnement commun, petit boisé et sentiers



# LES RÈGLEMENTS DISCRÉTIONNAIRES

## TYPE:

- PIIA
- PAE
- PPCMOI
- Usage conditionnel

## AVANTAGES:

- Complémentaire à une flexibilité dans la grille d'usage
- Oriente les projets vers une volonté et non une forme précise
- Assure l'intégration et l'acceptabilité
- Encourage les échanges entre les promoteurs et la municipalité

# L'AIDE PROFESSIONNELLE ET FINANCIÈRE

Quels petits plus pouvez-vous aller chercher?

# LES CERTIFICATIONS

## NOVOCLIMAT

- Programme administré par Transition énergétique Québec
- 500 \$ à 4000 \$ par unité de logement (dépendamment du type)
- Axé sur la performance énergétique, vise 20% d'économie d'énergie, rentable en 5 ans en moyenne
- Critères d'isolation et d'étanchéité

## LEED

- Administré par le CGBC (USGBC)
- Reconnu par plusieurs institutions financières et certaines municipalités pour crédits et avantages
- Englobe la performance énergétique, la durabilité, la provenance des matériaux et leur impact environnemental, la consommation d'eau, l'impact global. Rentable en 10 ans

## PASSIVE HOUSE

- Administré par le PHI ou PHIUS
- Axé sur les stratégies passives d'économie d'énergie: bioclimatique, masse thermique, optimisation des espaces, étanchéité et isolation supérieure.
- Généralement non-rentable mais offrant un grand confort.

# LES CERTIFICATIONS

## CARBO-NEUTRE

- Par Belvedair et Planetair, CBDCa et la SCHL (Équilibrium)
- Comptabilise et compense les GES du cycle de vie de la maison
- Axé sur les émissions de la conception, construction, exploitation de la maison (énergie, rénovation) et fin de vie (démolition)

## NET ZÉRO

- Basé sur le bilan de consommation énergétique d'une année. Comparé au passive house, le net zéro donne plus de flexibilité, tant qu'il est compensé par une production d'énergie (donc par nécessairement écoénergétique)
- Peut être connecté au réseau ou en autonomie totale

## LIVING BUILDING

- Administré par le Living Future Institute
- Certification très large tenant en compte les matériaux, leur impact sur l'environnement et les occupants, la consommation énergétique, la consommation d'eau, l'impact sur la biodiversité, l'impact sur la communauté, etc.
- Vise un impact positif net sur l'environnement

# LES SUBVENTIONS

## MUNICIPALES

- Programmes d'accès à la propriété
- Programmes rénovation Québec
- Programmes d'habitations vertes
- Programmes crédit de taxes
- Fédération canadienne des municipalités

## PROVINCIALES

- La Société d'habitation du Québec (SHQ):
  - Accès logis / PHAQ
  - PSL / Allocation logement
- Transition Énergétique Québec
  - RénoClimat / Novoclimat
  - Chauffez vert
- Hydro-Québec (Thermopompe, Chauffe-eau)

## FÉDÉRALES

- SCHL
  - Fond national de co-investissement pour le logement
  - Fond d'innovation pour le logement abordable durable

# LES PROJETS DANS LA MRC DE COATICOOK

Envie de vous impliquer?



# OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Voici quelques projets potentiels sur notre territoire :

- Projet de mixité en PU (unifamilial, jumelé, multi-logement)
- Développement de mini-maisons
- Terrains pour projets intégrés
- Îlots déstructurés et grandes superficies vacantes
- Coopérative pour aînés, fondement du groupe
- Coopérative de locataires dans les villages, fondement du groupe
- Projets à capital partagé / coopérative de propriétaires
- Projets de cohabitat à développer (par OBNL)
- Maisons à vendre et à transformer (ajout de logements et chambres à louer)

# Autres idées?

Pour me contacter:

Valérie Bibeau

Chargée de projet en habitation

[v.bibeau@mrcdecoaticook.qc.ca](mailto:v.bibeau@mrcdecoaticook.qc.ca)

