

## CONCLUSION

Ce plan d'action en aménagement durable a permis l'acquisition de connaissances relativement au lot 4 859 247. Certaines études effectuées étaient requises par la loi ou indispensable à la connaissance du milieu.

Les évaluations environnementales réalisées permettent de conclure qu'un développement résidentiel peut y être réalisé. Il apparaît toutefois que la présence d'hydrocarbures dans un échantillonnage du puits foré interroge et cette analyse devra être confirmée ou invalidée. L'étude écologique a révélé la présence d'un milieu aux caractéristiques écologiques intègres dans la moitié Ouest du lot, ce qui induit nécessairement la protection d'environ 50 % du lot.

Selon l'avis hydrogéologique, une trentaine de logements pourrait être bâtie dans le secteur du lot anciennement exploité. Le développement résidentiel de ce secteur permettrait de convertir son usage, de réhabiliter le milieu et de densifier le périmètre urbain. Les vérifications effectuées montrent que la tortue n'utilise pas ce site pour sa nidification, ainsi sur le plan écologique, le développement n'aurait pas de répercussions sur l'espèce et aucune mesure d'atténuation ne serait à envisager.

Le diagnostic a montré que la municipalité est appelée à se développer. Ce projet pourrait donc être un succès pour autant que la clientèle visée, soit les jeunes familles et les personnes âgées, y trouve certains des services comblant leurs besoins. Le marché de l'emploi peu dynamique et les coûts de construction en forte hausse constituent des enjeux. *A contrario*, le milieu naturel et la localisation géographique du territoire de Bolton-Est sont des atouts importants qui pourraient faire en sorte que de jeunes familles aient un intérêt à s'installer sur ce territoire. En ce sens, ce développement résidentiel devrait s'attacher à devenir un projet « destination », tel qu'expliqué dans la section 5.2.3. L'aménagement du sentier dans la moitié Ouest du lot constituera un des attraits de ce développement.

L'outil d'aide à la décision permettra de jauger les projets présentés et de valider si ceux-ci s'insèrent dans les objectifs de développement durable retenus par la municipalité. Les thématiques et les principes qui constituent des forces ou des faiblesses en termes de mesure du développement durable ressortiront et des pistes d'amélioration pourront être envisagées.

Certaines contraintes topographiques devront être étudiées avec l'entrepreneur et le remblai de milieux humides anthropiques pourrait être envisagé. Le plan d'implantation proposé est un scénario possible intégrant les recommandations d'aménagement du chapitre 5 pour la partie Est du lot. Ce plan constitue un point de départ pour arrimer et optimiser la proposition d'un promoteur avec la vision du conseil municipal.

Les consultations menées dans le cadre de l'élaboration du plan de développement durable montrent un intérêt marqué par la population pour ce projet. D'autres consultations devront avoir lieu et la mise sur pied de focus groups permettrait de cibler les besoins de la population visée. L'aménagement de la sablière devra s'attacher à répondre à ces besoins et à vérifier si dans un rayon géographique raisonnable, de tels besoins peuvent être comblés. La municipalité, autant les représentants politiques que l'administration, devra travailler étroitement avec l'entrepreneur, le guider et rester à l'écoute. Il en va de même si un comité de pilotage est mis sur pied dans le but de mettre en œuvre ce projet. S'il y a lieu, la municipalité devra utiliser un

outil urbanistique discrétionnaire permettant de répondre aux orientations du développement durable. L'équilibre entre une réglementation normative et discrétionnaire devra être un enjeu relevé par le conseil municipal et par son administration. Le passage de la vision à la partie réglementaire représente en effet un défi<sup>122</sup>.

Enfin, l'administration devra vérifier l'ensemble des financements disponibles et être à l'affût des publications, des expériences des municipalités et des promoteurs relativement à ce type de projet.

Suite au projet : Relativement à la suite du projet, le conseil municipal avait suggéré le lancement d'un concours pour inviter des promoteurs à faire des propositions d'aménagement.

Une deuxième option pourrait être envisagée, une option qui permettrait à la municipalité de choisir les promoteurs avec qui elle voudrait potentiellement travailler. Cette option comporterait plusieurs étapes :

- Sélectionner quelques promoteurs à partir d'une recherche réalisée concernant les projets qu'ils ont effectués;
- Vérifier le dossier d'entreprise (santé financière-potentiels litiges etc.);
- Contacter les municipalités dans lesquels les projets des promoteurs sélectionnés ont été effectués et demander des références;
- Contacter les promoteurs sélectionnés pour leur demander leur intérêt et la possibilité de nous faire une proposition – Par proposition on entend une vaste gamme d'informations, par exemple, mais sans s'y limiter :
  - Plan d'aménagement
  - Forme juridique du développement
  - Coût
  - Échéancier
- Étudier les propositions et discuter avec chaque promoteur des divers points;
- Choisir un promoteur et signer une entente.

Compte tenu du fait que le promoteur a l'expertise et l'expérience du développement, celui-ci pourrait soumettre une proposition que la municipalité rediscutera. Cette option permettrait de s'assurer de l'intérêt d'une entreprise à mener ce projet.

---

<sup>122</sup> - Chicoine, 2021.

## RÉFÉRENCES

- Bolton-Est, Municipalité de (2019). *Plan stratégique de développement municipal 2019-2024 – Mis à jour*. 12 pages.
- Bolton-Est, Municipalité de (2014). *Plan d'urbanisme n°2014-277*. 19 pages.
- Breton C. (2015). *Portrait des quartiers durables québécois et étude de cas*. Programme CIRCERB. 80 p.
- Chicoine R. (2021). *Portrait d'Urbanova à Terrebonne*. Entrevue téléphonique du 12 février 2021.
- DDM (2020). *Version préliminaire : Étude des besoins résidentiels et commerciaux*. 24 pages.
- Fédération canadienne des municipalités (2019). *Aperçu des pratiques durables en matière d'aménagement du territoire dans les municipalités canadiennes*. Rapport commandé pour la Fédération canadienne des municipalités. 21 p.
- Fédération Canadienne des Municipalités (FCM) (2016). *Fonds vert municipal - Aménagement de quartiers durables : des solutions pratiques à des défis courants*. 30 p.
- FNX Innov (2019a). *Caractérisation environnementale préliminaire de site (Phase II)*. Rapport remis pour le Municipalité de Bolton-Est. 23 pages et annexes.
- FNX Innov (2019b). *Étude Écologique*. Rapport remis pour le Municipalité de Bolton-Est. 55 pages et annexes.
- FNX Innov (2020). Recherche des sites de ponte de tortue des bois dans la sablière de Bolton-Centre. Rapport remis pour le Municipalité de Bolton-Est. 11 pages et annexes.
- Gestion Eco-Sentier (2020). *Service-conseil et plan d'aménagement pour sentier pédestre rustique : La Sablière*. 12 p.
- Gouvernement du Canada (2020). *Plans et mesures d'Adaptation aux changements climatiques*. <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/changements-climatiques/adapter/plans.html>
- E. Lagacé Laliberté, M. Beauchamp-Léveillé, J. Dubuc, F. Paré (2020) *Bolton-Est, outil d'aide la décision, Rapport de projet*. 72 p. 2 annexes.
- LNA (2021). Avis hydrogéologique – Développement résidentiel – Lot 4 859 247 à Bolton-Est, 9 pages et annexes.
- MELCC (2013). *Atlas hydrogéologique de la Montérégie Est, Québec, Canada*. Programme PACES, 317 p.
- Ministère des affaires municipales et du logement - Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario (2009). *L'aménagement créatif, un manuel pour des collectivités en santé*. 45 p.
- Ministère des affaires municipales, des régions (MAMR) (2008). *Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable*, Publications du Québec, 39 p.

Ministère des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire (MAMROT) (2010). *La gestion durable des eaux de pluie – Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*, Publications du Québec, 118 p.

MRC Memphrémagog (2014-2020). Portrait de la MRC.  
<https://www.mrcmemphremagog.com/mrc/portrait-de-la-mrc/>

MRC Memphrémagog (2019). *Version administrative du schéma d'aménagement révisé*, règlement 8-98. 166 p et annexes.

ROES (Réseau québécois sur les eaux souterraines) (2020). *Les conditions de confinement*. Consulté sur le site : <https://rqes.ca/les-conditions-de-confinement/>

St-Georges Structures et civil (2020a). *Projet immobilier Route 245 à Bolton-Est. Opinion professionnelle circulation et sécurité*. 80 p., 2 cartes.

St-Georges Structures et civil (2020b). *Étude d'avant-projet raccordement à la route 245 – Lettre rapport sur la gestion des eaux pluviales*. 14p., 1 carte.

SM (2018). *Évaluation environnementale de site (Phase I)*. Rapport remis pour le Municipalité de Bolton-Est. 26 pages et annexes.

Statistiques Canada, 2016. *Profil du recensement, Recensement de 2016*.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2445095&Geo2=CD&Code2=2445&SearchText=Memphremagog&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2445&TABID=1&type=0>

Techsport (2019). *Journée Client VIP, chez Techsport, on croit à l'inclusivité*. PPT. 14 p.

## ANNEXES

### Annexe 1 : Courriel de Madame Lahaie

**Fabienne Déturche**

---

**De:** Lahaie, Marie-Eve <Marie-Eve.Lahaie@environnement.gouv.qc.ca>  
**Envoyé:** 6 mai 2020 12:56  
**À:** Fabienne Déturche  
**Cc:** Chevrette, Patrick  
**Objet:** Re: EES 2

Bonjour Mme Déturche, après avoir pris connaissance des deux rapports de caractérisations environnementales (no. F1802208-220 et F1802208-210) liés au lot 4 859 247 du cadastre du Québec, je comprends que certaines matières résiduelles et matières résiduelles dangereuses ont été répertoriées sur le site. Lors de notre discussion téléphonique de ce matin, j'ai compris que tous ces matériaux ont été disposés dans des lieux autorisés. Le rapport de la phase II indique que le critère A-B du Guide d'intervention sur la protection des sols et la réhabilitation des terrains contaminés est respecté. Suite à la réception de ces informations, il n'y a aucune contre indication à utiliser ce terrain pour l'usage d'un développement résidentiel. Toutefois, si le projet avorte, il sera important de restaurer la sablière en fonction du nouveau Règlement sur les carrières et les sablières.

N'hésitez pas à communiquer avec moi pour toute question.

Salutations,

Marie-Eve Lahaie  
Cheffe d'équipe, secteur industriel  
CCEQ, Estrie - Montérégie  
Bur. Sherbrooke : 819-820-3882 poste 249  
Cell: 819-345-3077

---

**De :** Fabienne Déturche <environnement@boltonest.ca>  
**Envoyé :** 6 mai 2020 10:28  
**À :** Lahaie, Marie-Eve <Marie-Eve.Lahaie@environnement.gouv.qc.ca>  
**Objet :** EES 2

Madame Lahaie,

Pour votre information, les recommandations de la phase 2 ont été effectuées par notre inspecteur en voirie en automne dernier,

Merci de votre habituelle collaboration, c'est très apprécié par notre municipalité,

Fabienne Déturche, M. Sc, M. Env.  
*Chargée de projet et inspectrice en environnement*



858 Route Missisquoi, Bolton-Est, Qc. J0E 1G0  
Tél: 450-292-3444 poste 25 Fax: 450-292-4224



Avant d'imprimer, pensons à l'environnement

**AVERTISSEMENT CONCERNANT LA CONFIDENTIALITÉ**  
*Note : Ce message est destiné exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peut contenir de l'information privilégiée, confidentielle ou dispensée de divulgation aux termes des lois applicables. Si vous avez reçu ce message par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce message.*

**WARNING CONCERNING CONFIDENTIALITY**  
*Note: This message is intended only for the named recipient(s) above and may contain information that is privileged, confidential and/or exempt from disclosure under applicable law. If you have received this message by mistake, or are not the named recipient(s), please immediately notify the sender and delete this message.*

## Annexe 2 : Feuillelet envoyé porte à porte



### CONSULTATION PUBLIQUE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS L'ANCIENNE SABLIERE DE BOLTON-CENTRE

La Municipalité effectue un sondage pour connaître l'opinion des citoyens concernant la réhabilitation de la sablière en quartier résidentiel à Bolton-Centre. Ce sondage est anonyme. Votre participation est importante. Les résultats permettront de bonifier le plan d'aménagement durable de ce nouveau développement résidentiel.

Date limite pour répondre au sondage : 15 novembre 2020

#### SONDAGE EN LIGNE :

<http://www.boltonest.ca/Projets/DeveloppementSabliere.aspx>

Sondage imprimé : appelez au 450 292-3444, poste 21, pour obtenir une copie imprimée.



### PUBLIC CONSULTATION RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN THE FORMER BOLTON-CENTRE SANDPIT

The Municipality is conducting a survey to find out the opinion of citizens regarding the rehabilitation of the sandpit in the residential area of Bolton-Centre. This survey is anonymous. Your participation is important. The results will improve the sustainable development plan for this new residential development.

Deadline to complete the survey: November 15, 2020

#### ONLINE SURVEY:

<http://www.boltonest.ca/Projets/DeveloppementSabliere.aspx>

Printed survey: call 450 292-3444, ext. 21, to request a printed copy.

## **Annexe 3 : Sondage envoyé à la population (version française)**

### **Sondage : Développement résidentiel dans l'ancienne sablière de Bolton-Centre**

La Municipalité effectue un sondage pour connaître l'opinion des citoyens concernant la réhabilitation de la sablière en quartier résidentiel à Bolton Centre.

Ce sondage est anonyme.

Votre participation est importante. Les résultats permettront de bonifier le plan d'aménagement durable de ce nouveau développement résidentiel.

### **Description du projet de réhabilitation de la sablière en quartier résidentiel**

L'objectif vise la réhabilitation d'une sablière (lot de 24,9 ha) en quartier résidentiel. Ce lot, constitué en partie d'un grand boisé, est idéalement situé en arrière du parc Terrio et adossé au noyau villageois de Bolton-Centre. La Municipalité y voit donc une opportunité de mettre en œuvre un projet domiciliaire qui permettrait, d'une part d'attirer les jeunes familles et de dynamiser la vie communautaire, et d'autre part d'intégrer des principes de développement durable, fidèle à la vision du conseil municipal redéfinie à l'hiver 2019. Lors de l'élaboration de la Politique familiale, l'aménagement d'un quartier résidentiel comprenant des logements abordables faisait partie des besoins que la population avait exprimés.

Un plan d'aménagement est en cours de réalisation. Ce plan est en partie financé par Fonds municipal vert, un fonds financé par le gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités.

### **Section 1**

**Les questions suivantes décrivent la situation du répondant.**

1. Type de ménage dans lequel vous vivez

- Personne vivant seule
- Couple sans enfant
- Couple avec enfants
- Monoparental

2. Statut de l'occupant

- Permanent
- Saisonnier

3. Tranche d'âge du répondant

- Moins de 18 ans
- 18-24 ans
- 25-34 ans
- 35-44 ans
- 45-54 ans
- 55-64 ans
- 65-74 ans
- 75 ans et plus

4. Statut du répondant

- Retraité
- Travailleur
- Sans emploi
- Étudiant

## Section 2

**Les questions suivantes concernent le projet de réhabilitation de la sablière.**

5. Saviez-vous que la Municipalité a acquis en septembre 2018 une sablière au centre du village de Bolton Centre ?

- Oui
- Non

6. Connaissiez-vous le projet visé par la Municipalité pour réhabiliter cette sablière dans le but d'en faire un quartier résidentiel ?

- Oui
- Non

7. Advenant l'aménagement d'un quartier résidentiel, pensez-vous qu'une coopérative d'habitation devrait être prévue ?

- Oui
- Non

8. Devrait-on prévoir la possibilité de commerces et de services de proximité dans ce quartier résidentiel ?

- Oui
- Non



9. Devrait-on prévoir un usage résidentiel à l'étage supérieur d'un bâtiment à usage commercial ?

Oui

Non

10. Dans un éventuel développement résidentiel, quels types d'habitation devraient être priorités? Classer votre choix par ordre de priorité de 1 à 6.

Unifamiliale

Maison de ville

Condo

Jumelé

Multifamiliale haut de gamme de 3 à 4 logements

Multifamiliale abordable

Coopérative d'habitation

11. Considérant des économies relatives à la consommation d'énergie des maisons solaires passives, pour la construction, pensez-vous que la construction de ce type d'habitation est intéressante pour ce développement malgré les coûts plus élevés de construction ?

*Solaire passif : Il s'agit de travailler l'orientation de la maison, son plan, son isolation et son étanchéité de manière à réduire les besoins en chauffage.*

Oui

Non

12. Considérant des impacts positifs sur la santé et l'environnement de la construction de maisons écologiques, pensez-vous que la construction de ce type d'habitation est intéressante pour ce développement malgré les coûts plus élevés de construction ?

*Maison écologique : Construction d'habitations ayant une haute performance énergétique et qui utilise des matériaux sains (exemple des peintures, teintures sans composés organiques volatils), qui génère moins de déchets et de gaz à effet de serre. Ce type d'habitation peut obtenir des certifications comme la certification LEED.*

Oui

Non

13. À votre avis, devrait-on prévoir des espaces de vie communs ?

Oui

Non

14. À votre avis, devrait-on prévoir un partage de voies publiques (piétons, cyclistes, automobiles)?

Oui

Non

15. Avez-vous des suggestions pour le développement résidentiel?

*Écrire ici.*

16. Seriez-vous intéressés à vivre dans le développement résidentiel de Bolton Centre à proximité d'un parc et de sentiers pédestres?

Oui

Non

17. Advenant que vous soyez intéressé, vous ou l'un de vos proches, à vivre dans le développement résidentiel de Bolton-Centre, privilégieriez-vous le statut de locataire ou de propriétaire?

Locataire

Propriétaire

18. Advenant que vous soyez intéressé, vous ou l'un de vos proches à vivre dans le développement résidentiel de Bolton-Centre, quel type d'unité d'habitation serait adéquat pour vous?

1 chambre à coucher

2 chambres à coucher

3 chambres à coucher

4 chambres à coucher

19. Advenant que vous soyez intéressé, vous ou l'un de vos proches, à vivre dans le développement résidentiel de Bolton-Centre, quel budget pourrait être alloué pour l'achat de ce logement ?

Moins de 200 000 \$

201 000 à 300 000 \$

301 000 à 400 000 \$

+ de 400 000 \$

20. Autres commentaires :

Écrire ici.

## Sondage envoyé à la population (version anglaise)

### **Survey: Residential development in the former Bolton-Centre sandpit**

The Municipality is conducting a survey to find out the opinion of citizens regarding the rehabilitation of the sandpit in the residential area of Bolton-Centre.

This survey is anonymous.

Your participation is important. The results will improve the sustainable development plan for this new residential development.

### **Description of the sandpit rehabilitation project in a residential area**

The objective is to rehabilitate a sandpit (lot of 24.9 ha) in a residential area. This lot, which is partly made up of a large wooded area, is ideally located behind Terrio Park and the village core of Bolton-Centre. The Municipality therefore sees it as an opportunity to implement a housing project that would, on the one hand, attract young families and boost community life and, on the other hand, integrate sustainable development principles, faithful to the Municipal Council's vision redefined in the winter of 2019. During the conception of the Family Policy, the development of a residential area with affordable housing was among the needs expressed by the population.

A development plan is in progress. This plan is partly funded by the Green Municipal Fund, a fund financed by the Government of Canada and administrated by the Federation of Canadian Municipalities.

### **Section 1**

**The following questions describe the respondent's situation.**

1. Household type you live in

- Person living alone
- Couple without children
- Couple with children
- Single parent

2. Status of the occupant

- Permanent
- Seasonal

3. Age range of respondent

- Under 18 years old

- 18-24 years old
- 25-34 years old
- 35-44 years old
- 45-54 years old
- 55-64 years old
- 65-74 years old
- 75 years old and over

4. Status of the respondent

- Retired
- Worker
- Unemployed
- Student

**Section 2**

**The following questions relate to the sandpit rehabilitation project.**

5. Did you know that in September 2018, the Municipality acquired a sandpit in the center of the village of Bolton-Centre?

- Yes
- No

6. Were you aware of the Municipality's project to rehabilitate the sandpit with the objective of making it a residential area?

- Yes
- No

7. If a residential area is developed, do you think a housing cooperative should be planned?

- Yes
- No

8. Should there be opportunities for local businesses and services in this residential area?

- Yes
- No

9. Should there be a residential use on the top floor of a commercial building?

- Yes
- No

10. In a potential residential development, what types of housing should be prioritized? Rank your choice in order of priority from 1 to 6.

- Single family house
- Town house
- Condo
- Semi-detached house
- High-end multi-family house from 3 to 4 units
- Affordable multi-family house
- Housing cooperative

11. Considering the savings in energy consumption of passive solar houses, for construction, do you think that the construction of this type of housing is interesting for this development despite the higher construction costs?

*Passive solar: This involves working on the orientation of the house, its plan, insulation and waterproofing in order to reduce heating needs.*

- Yes
- No

12. Considering the positive health and environmental impacts of building ecological houses, do you think that building this type of housing is interesting for this development despite the higher construction costs?

*Ecological house: Construction of houses with high energy performance and using healthy materials (e.g. paints and dyes without volatile organic compounds), which generates less waste and greenhouse gases. This type of housing can obtain certifications such as LEED certification.*

- Yes
- No

13. In your opinion, should there be common living spaces?

- Yes
- No

14. In your opinion, should there be a sharing of public roads (pedestrians, cyclists, cars)?

- Yes
- No

15. Do you have any suggestions for the residential development?

Write here.

16. Would you be interested in living in the residential development of Bolton-Centre near a park and walking paths?

Yes

No

17. Should you or someone you know be interested in living in Bolton-Centre's residential development, would you prefer to be a tenant or an owner?

Tenant

Owner

18. Should you or someone you know be interested in living in Bolton-Centre's residential development, what type of housing unit would be suitable for you?

1 bedroom

2 bedrooms

3 bedrooms

4 bedrooms

19. Should you or someone you know be interested in living in Bolton-Centre's residential development, what budget could be allocated for the purchase of this housing?

Less than \$200 000

\$201 000 to \$300 000

\$301 000 to \$400 000

More than \$400 000

20. Additional comments:

Write here.

## **Annexe 4 : Outil de développement durable**

Voir document Excel annexé au rapport.



Annexe 5 : Planche photos (crédit photos : Gille Gagnon)











