

2. DIAGNOSTIC

2.1. Statistiques démographiques et économiques

La population de la MRC connaît une croissance démographique depuis les cinquante dernières années. La démographie affichait une hausse de 20,4 % entre 2001 et 2016, soit un pourcentage supérieur à celui de l'Estrie et du Québec²⁹. Entre 2011 et 2036, la MRC prévoit une croissance de la population de 20,3 % et les plus fortes variations à la hausse sont envisagées dans quatre municipalités, dont Bolton-Est³⁰.

Bolton-Est a connu une croissance démographique de 3,3 % entre 2011 et 2016 (passant de 910 à 940 habitants). En 2019, la population totale était de 2 034 : une population permanente de 1005³¹ et une population saisonnière de 1029³². La population permanente de Bolton-Est représentait en 2019, 1,9 % de la population de la MRC. En termes de logements, on compte 925 logements, dont 389 chalets ou maisons de villégiature³³. La population saisonnière représente près de la moitié de la population totale, ceci constitue une caractéristique du profil de population à Bolton-Est.

D'après les données de 2016, le revenu moyen d'une famille de Bolton-Est est en deçà des données de la province et de la MRC. La médiane est également en deçà de la Province, mais au-dessus de celle de la MRC.

Tableau 1 : Revenu des ménages

2016	Revenu total médian des ménages ³⁴	Revenu total moyen des ménages
Bolton-Est	65 280 \$	70 924 \$
MRC Memphrémagog	58 045 \$	75 388 \$
Province du Québec	79 378 \$	77 306 \$

Source : Statistiques Canada, 2016

La pyramide des âges à Bolton-Est montre une population vieillissante. En 2016, 27,10 % de la population a plus de 65 ans, contre 18,3 % pour la province. L'âge moyen et médian de la population boltonnoise est aussi supérieur aux données de la MRC et de la Province.

²⁹ - MRC, 2014-2020.

³⁰ - MRC, 2014-2020.

³¹ - En 2020, la population permanente était de 1028 (Bolton-Est, 2021).

³² - MRC, 2019.

³³ - Rôle d'évaluation foncière du 12 novembre 2020.

³⁴ - La ménage réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger (tiré de :

https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=Unit&Id=96113).

Tableau 2 : Âge de la population

2016	Âge médian	Âge moyen
Bolton-Est	56	49,6
MRC Memphrémagog	51,6	46,9
Province du Québec	42,5	41,9

Source : Statistiques Canada, 2016

La municipalité est donc attractive pour une population à la préretraite ou à la retraite. Les attraits naturels du territoire et la proximité avec les centres urbains offrant divers services et activités constituent les raisons de cette attractivité.

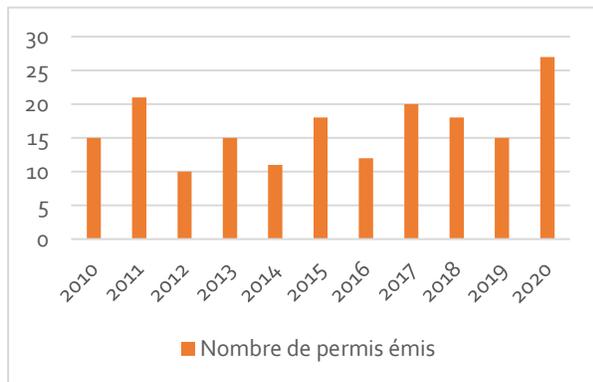
L'absence de bassins d'emploi ne favorise pas la rétention d'une population active. La population inactive est au nombre de 430, elle est supérieure à la population active³⁵ au nombre de 395. Dans la MRC de Memphrémagog, la population active est supérieure à la population inactive (24 560 contre 17 465), tout comme dans la province également (4 255 500 contre 2 378 780)³⁶.

Le taux de chômage est également supérieur à Bolton-Est (10,1 %) par rapport à la MRC (6,5 % et la province (7,2%). Le marché de l'emploi constitue un enjeu important pour la rétention de familles et de population plus jeune³⁷.

Entre 2010 et 2018, 140 nouvelles constructions ont vu le jour à Bolton-Est et pour 68 % d'entre elles, elles étaient situées en zone de villégiature, riveraines ou avec un accès à l'eau. Une seule construction a été réalisée en périmètre urbain.

En 2020, 27 permis de construction ont été émis, soit plus qu'à chacune des années comprises entre 2010 et 2019. La situation sanitaire liée au covid-19 a certainement été favorable au développement de la construction résidentielle à Bolton-Est, car la tendance des citoyens à sortir de la ville a été démontrée et le marché immobilier a été très dynamique en 2020.

Graphique 1 : Nombre de permis émis



³⁵ - Selon la définition standard utilisée par Statistique Canada, les personnes occupées sont celles qui exercent un emploi ou qui exploitent une entreprise, tandis que les chômeurs sont les personnes qui sont sans emploi, qui sont prêtes à travailler et qui cherchent activement du travail. Ensemble, les chômeurs et les personnes occupées constituent la population active, tiré de <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/81-004-x/def/4153361-fra.htm>

³⁶ - Statistiques Canada, 2016.

³⁷ - Statistiques Canada, 2016.

On compte à Bolton-Est plusieurs développements résidentiels en cours : le Sanctuaire de l'Estrie, le Havre du lac Long, le développement des Sommets de Bolton pour ne nommer que ceux-ci.

Le sanctuaire de l'Estrie a vendu tous les terrains lotis. Les superficies des terrains sont comprises entre 1 ha et 1,35 ha et les prix variaient entre 130 000 et 186 000 \$.

Le développement du havre du lac Long comprend 15 lots dont un seul reste à vendre. Le lot restant a une superficie de 1,15 ha et est au coût de 110 000 \$³⁸.

Le développement des Sommets de Bolton comprend 66 lots, dont 20 à vendre par le promoteur. Ce développement résidentiel comprend un potentiel de lots additionnel. Les superficies sont comprises entre 1 ha et 1,10 ha et les prix varient entre 39 000 \$ et 57 000 \$³⁹.

Les lacs ont été les secteurs qui se sont densément développés ces vingt dernières années sur le territoire de Bolton-Est. Aujourd'hui, les bords de l'eau sont lotis et construits, les développements résidentiels des années 2000 ont donc tendance à être sur des hauteurs, offrant des vues sur le paysage environnant, avec des accès à l'eau. La construction des résidences est donc réalisée hors du périmètre urbain. La demande aujourd'hui se situe donc au niveau des développements hors périmètre urbain, dans des secteurs proches de lacs et de sommets et la clientèle est représentée principalement par une population saisonnière, alors que les personnes à la retraite ou préretraite constituent une part importante de la population permanente.

D'une manière générale, les municipalités voisines offrent un cadre de vie similaire et possèdent des développements proches de lacs ou de sommets comparables sur le plan esthétique et de la qualité de vie à Bolton-Est. Les développements résidentiels d'Austin, d'Eastman, de St-Etienne-de-Bolton et du Canton de Potton montrent que les prix au pi² sont compris entre 0,56 \$ et 2,39 \$⁴⁰, des coûts qui s'apparentent à ceux de Bolton-Est.

Aujourd'hui, la clientèle que souhaiterait attirer le conseil municipal à la suite du plan de développement municipal correspond à des jeunes familles qui s'installeraient de façon permanente. La tendance montre que ce n'est pas ce type de population qui s'installe à Bolton-Est, ceci étant lié à une offre en logement représenté uniquement par des maisons unifamiliales dans des milieux relativement excentrés des grands axes et un bassin d'emploi moins attrayant que dans des centres urbains.

Le développement résidentiel dans la sablière permettrait ainsi de diversifier l'offre en logement.

³⁸ - <http://lehavredulaclong.com/terrain-a-vendre-bolton-plans-terre/>. En date du 26 novembre 2020

³⁹ - <http://terrainsgroupepinard.com/projet/sommets-de-bolton-2/>. En date du 26 novembre 2020

⁴⁰ - DDM, 2020.

2.2. Analyse des forces, faiblesses, opportunités, menaces

Cette analyse forces, faiblesses, opportunités, menaces (FFOM) permet de synthétiser des caractéristiques qui visent la création d'une ou de plusieurs stratégies. Les forces et les faiblesses représentent des axes internes, alors que les opportunités et les menaces représentent des axes externes. Il s'agit d'un outil de planification.

Cette analyse FFOM a fait l'objet d'un remue-méninge de l'équipe mandaté au projet.

Tableau 3 : Analyse FFOM

	POSITIF	NÉGATIF
INTERNE	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Terrain non développé qui appartient à la municipalité</p> <p>Situation géographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adjacent à un axe routier provincial - Proximité de l'A10 - Proximité des attraits touristiques (Parc Orford, Owl's Head, etc.) - Adjacent au parc municipal - Fait partie du périmètre urbain <p>Proximité de l'hôtel de ville et de la poste</p> <p>Vision municipale et profil de la municipalité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une communauté pour tous - Valeurs organisationnelles et principes de gestion et de développement du plan de développement municipal⁴¹ - Projet de construction d'une salle communautaire - Municipalité bilingue, inclusive - Taux de taxation concurrentiel - Bonne capacité financière - Expérience des responsables et équipe multidisciplinaire - Possibilité de régir des aspects du développement (logements abordables) <p>Écologie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'un milieu naturel à haute valeur écologique - Boisé important en termes de grandeur - Strates écologiques différentes dans le même boisé <p>Paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vues intéressantes sur les montagnes vers l'Est et le Nord 	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Topographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contraintes de pentes - Contraintes liées à l'apport de remblai⁴² (niveau de sol très bas dans le secteur exploité (de la sablière)) <p>Contraintes écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Effet lisière⁴³ (conséquence écologique non négligeable) - Possible impact sur un milieu naturel à forte valeur écologique - Dispersion des espèces exotiques envahissantes sur le site (travaux de remblai-déblai) <p>Bruit causé par la route 245</p> <p>Profil de la municipalité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ressources humaines = charge de travail élevée par employé - Plusieurs projets d'améliorations d'infrastructures en cours dans la municipalité (priorisation) <p>Infrastructures municipales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de services aqueduc/égout - Coût du développement des infrastructures <p>Obligation de lotir des lots de 3 000 m² minimum</p>

⁴¹ - Bolton-Est, 2019.

⁴² - Constructions et septiques interdits sur les remblais. L'absence de remblai implique des niveaux de sols très bas.

⁴³ - On parle d'« effet-lisière » (ou « effet-bordure ») qui induit tout un ensemble d'effets négatifs notamment sur les espèces originelles dont le nombre peut chuter à la faveur, entre autres, de l'arrivée d'espèces envahissantes ou d'espèces communes.

EXTERNE	Opportunités	Menaces
	<p>Situation géographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Proximité de centres urbains (Montréal, Sherbrooke) – Proximité des sentiers de l’Estrie et possibilité de les relier – Développement prévu de la montagne Owl’s Head (demande en logements accrue) – Proximité de quatre centres de ski <p>Perspectives démographiques : augmentation de population prévue à Bolton-Est (données de la MRC)</p> <p>Absence d’industries contraignantes</p> <p>Proximité du SPA Les chutes de Bolton</p> <p>Image très pittoresque des Cantons de l’Est</p> <p>Attraction du milieu naturel</p> <p>Présence de la rivière Missisquoi</p> <p>Subventions possibles pour des projets novateurs</p> <p>Réorganisation du zonage et des usages de Bolton Centre</p>	<p>Demande en nouvelle construction en périmètre urbain à Bolton-Est dans les dix dernières années est de 1</p> <p>Marché immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Développements résidentiels à venir dans les municipalités contiguës – Capacité d’accueil actuellement suffisante pour répondre à la demande en logements à Bolton-Est <p>Économie :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bassin d’emploi peu important – Coût de construction de l’immobilier en forte hausse – Coût de location important en Estrie en hausse <p>Peu de jeunes familles – population vieillissante dans la MRC de Memphrémagog</p> <p>Absence de transport en commun</p> <p>Coût de l’implantation des infrastructures versus l’abordabilité du lot</p>

2.3. Contraintes au développement

La mise en contexte et l'analyse FFOM montrent que les contraintes au développement sont nombreuses et liées à divers aspects.

2.3.1. Présence de milieux humides créés par les activités de la sablière

Les milieux humides couvrent une superficie de 18 480,25 m². Certains sont naturels alors que d'autres ont été créés par l'activité d'extraction de sable. Cinq milieux humides présents dans la moitié Est du lot ont été créés par l'activité de la sablière. Ceux-ci représentent 8 959,65 m². Le développement du secteur Est pourrait nécessiter le remblaiement de tout ou en partie de ces milieux. Une compensation financière s'appliquerait donc en vertu du *Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques*.

Carte 17 : Superficie des milieux humides et hydriques (en mètre carré)

Ne comprend pas la superficie des cours d'eau



Advenant un remblaiement des cinq milieux humides anthropiques, la formule pour le calcul de la contribution financière⁴⁴ serait le suivant :

Figure 1 : Formule pour le calcul de la contribution financière

$$MC = (ct + vt) \times S$$

Où

MC = montant de la contribution financière exigible à titre de compensation pour l'atteinte au milieu humide ou hydrique

ct = coût, au mètre carré, de création ou de restauration d'un milieu humide ou hydrique, calculé selon la formule suivante :

$$ct = cb \times \Delta I_f \times R$$

Où

cb = coût de base de création ou de restauration d'un milieu humide ou hydrique

ΔI_f = facteur représentant l'atteinte au milieu humide ou hydrique, calculé selon la formule suivante :

$$\Delta I_f = I_{f\text{INI}} - I_{f\text{FIN}}$$

Où

$I_{f\text{INI}}$ = facteur représentant l'état initial de la partie du milieu humide ou hydrique affectée par l'activité

$I_{f\text{FIN}}$ = facteur représentant l'état final de la partie du milieu humide ou hydrique affectée par l'activité, calculé selon la formule suivante :

$$I_{f\text{FIN}} = I_{f\text{INI}} \times NI$$

Où

NI = facteur représentant l'impact de l'activité sur la partie du milieu humide ou hydrique affectée par celle-ci

Dans le cas d'un milieu humide, le facteur ΔI_f est déterminé conformément aux paramètres prévus à l'annexe II.

Dans le cas d'un milieu hydrique, ce facteur est déterminé conformément aux paramètres prévus à l'annexe III.

R = facteur de modulation régionale, déterminé en fonction du lieu de réalisation de l'activité conformément à l'annexe IV

vt = valeur du terrain, au mètre carré, calculée selon la valeur moyenne des terrains vagues sur le territoire de la municipalité régionale de comté concernée, ou de l'entité qui en tient lieu, telle qu'elle est déterminée à l'annexe IV, ou, dans le cas des terres du domaine de l'État, calculée à une valeur de 0,8307 \$ le mètre carré

S = superficie, en mètres carrés, de la partie du milieu humide ou hydrique dans laquelle l'activité est réalisée, à l'exclusion de la superficie occupée par des ouvrages ou des constructions déjà existants

⁴⁴ - Art. 6 du Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques.

Un calcul sommaire donnerait le résultat suivant ⁴⁵ :

Nous considérons que l'état initial du milieu humide est dégradé (facteur de 0.6) et que l'état final est très dégradé (facteur de 0)

Facteur R = 0.3

$C_b = 20 \text{ m}^2$

$C_t = 20 \times 0.6 \times 0.3 = 3.6$

Superficie du terrain : 294 000 m². Valeur du terrain : 189 100 \$

Valeur au m² = 0,65 m².

$(3,6 + 0,65) \times 8 962 = 30 088 \$$

2.3.2. Topographie du lot

Dans le secteur potentiellement développable, sur la partie exploitée de la sablière, on note un dénivelé important entre le niveau de sol actuel et la partie la plus basse qui a été exploitée (rives des bords des milieux humides). Le dénivelé est d'environ 7,5 m. Aucune construction d'habitation⁴⁶ n'est autorisée dans un remblai, tout comme l'aménagement des champs d'épuration.

Si l'ensemble du secteur anciennement exploité est mis à niveau, des parcs ou des zones de biorétention pourraient être aménagés dans les secteurs remblayés. Ceci suppose que la zone destinée à être bâtie serait peu importante, compte tenu des superficies des milieux humides d'origine anthropique, ce qui pourrait poser des problèmes en termes de rentabilité.

Si l'on suppose qu'aucun remblai n'est réalisé, les pentes devront être retravaillées et le site sera aménagé avec des parties hautes et des parties basses.

Concernant la topographie du lot, toute la partie ouest du lot est composée de pentes fortes, cette partie correspond à l'ensemble du secteur qui n'a pas été exploité. Ces pentes constituent une contrainte importante au développement et à la construction d'une rue. Le secteur potentiellement développable dans la partie ouest serait limité à la zone centrale entre les deux milieux hydriques, sur le replat proche de la ligne arrière de lot.

⁴⁵ - Ce calcul est une évaluation, il n'engage pas l'équipe responsable du projet. Les taux sont en effet indexés sur l'inflation. L'équipe prend pour acquis des niveaux de dégradation attribués pour cette simulation ne seraient peut-être pas ceux choisis par le MELCC advenant qu'une demande d'autorisation soit déposée.

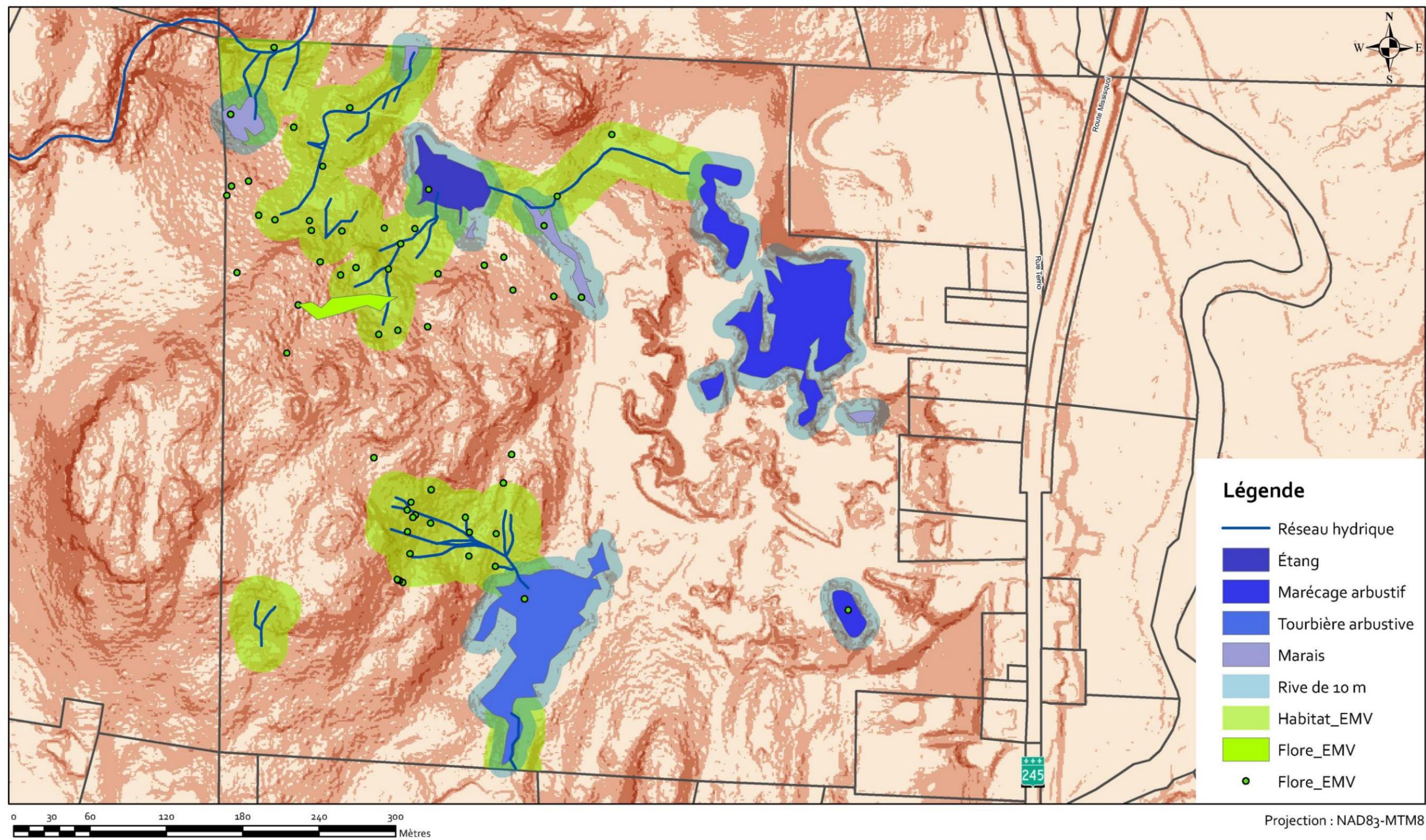
⁴⁶ - Le pieutage est toutefois autorisé, mais les coûts rattachés sont importants.

2.3.3. Intégrité écologique élevée

Le rapport écologique de FNX Innov démontre que la partie boisée possède une intégrité écologique forte. Il apparaît alors pertinent en termes de conservation de ne pas développer cette section. La partie qui pourrait être développée serait le secteur central entre les deux milieux hydriques. Le développement de ce secteur augmenterait la longueur de l'effet lisière de manière importante et aurait de ce fait un impact important en termes de fragmentation⁴⁷. Le développement du secteur ouest ne s'insère donc plus dans les principes de développement durable.

⁴⁷ - La fragmentation et l'effet lisière sont reconnus comme étant une cause majeure de perte de biodiversité.

Carte 18 : Contraintes écologiques : milieux humides et hydriques, espèces menacées et vulnérables



2.3.4.Limite à la densification

L'alimentation des habitations en eau potable et la gestion des eaux usées par des systèmes autonomes font en sorte que les lots doivent avoir une superficie minimale de 3 000 m² en l'absence d'un milieu humide et hydrique (MHH) ou 4 000 m², en présence d'un MHH. Il s'agit donc de la densification maximale qui peut être envisagée⁴⁸ selon les dispositions réglementaires. Un réseau d'aqueduc et d'égouts permettrait de diviser par deux les lots et de densifier les habitats.

Les lots pourraient comprendre plusieurs logements : si l'on s'en tient à des systèmes d'eau potable et d'eaux usées autonomes, la totalité des logements sur un même lot devrait avoir un maximum de 6 chambres à coucher.

Une contrainte est apparue à la suite du dépôt de l'avis hydrogéologique, à savoir que la densification devrait être d'un logement / 4 560 m² dans le secteur de développement visé. Le secteur visé compte 144 585,7 m². Si l'on tient compte de ce ratio, le nombre maximum de logements serait compris entre 30 et 31 logements⁴⁹.

⁴⁸ - Selon le SAD de la MRC de Memphrémagog.

⁴⁹ - Le résultat du calcul est précisément 30,70 logements.