

5. ÉLABORATION DU PLAN DIRECTEUR ET RECOMMANDATIONS

La bibliographie consultée concernant les écovillages, les écoquartiers ou les quartiers durables n'a pas permis de mettre en lumière un projet de développement similaire ou très proche du contexte de réhabilitation de la sablière de Bolton-Est. Toutefois, certaines pratiques de développement durable applicables au projet de Bolton-Est ont pu être retenues.

Nous retiendrons que les définitions relatives aux écoquartiers et aux quartiers durables varient⁵¹. Retenons trois éléments qui définissent les quartiers durables⁵² :

- Les quartiers durables limitent leurs impacts négatifs : intégration de la ville existante – évitement de l'étalement urbain – habitudes de production, consommation et modes de vie qui favorisent une gestion des ressources responsable – solutions apportées aux enjeux globaux et locaux du développement durable;
- Les quartiers durables sont à échelle humaine : connectivité et porosité du tissu favorisent les transports actifs – quartiers abordables, agréables, sains, inclusifs et sécuritaires – regroupement d'une complexité des fonctions (emplois, commerces, services quotidiens);
- Les quartiers durables stimulent l'implication citoyenne dans la gouvernance locale : développement d'une identité propre et d'un sentiment d'appartenance – transparence et accès à l'information favorisés – engagement dans un processus d'amélioration continue.

La bibliographie relative aux quartiers durables au Québec est rare et la qualité de l'information disponible et accessible est faible⁵³. Les comparatifs ne sont donc pas aisés. La bibliographie consultée qui concernait les quartiers en dehors du Québec est elle aussi assez sommaire.

La bibliographie relative aux développements résidentiels suivants a été consultée :

- Le Petit Quartier à Sherbrooke
- Projet Cohabitat à Québec
- Quartier Pointe-aux-Lièvres à Québec
- Écoquartier Boo1 Västra Hamnen à Malmo en Suède
- Écoquartier EVA-Lanxmeer à Amsterdam aux Pays-Bas
- Quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau en Allemagne
- Écovillage de Tuggelite en suède
- Projet Sinclair Meadows à South Shields au Royaume Unis
- Quartier GWL à Amsterdam
- Projet Kronsberg à Hanovre en Allemagne
- Projet Au pied du Mont Ham à Ham au Québec
- Projet de Candiac au Québec
- Projet Urbanova à Terrebonne au Québec

⁵¹ - Breton, 2015

⁵² - Breton, 2015.

⁵³ - Breton, 2015.

- Projet de quartier écologique à Mercier au Québec

Réhabilitations de sablières :

- Deux projets de sablière réhabilités en lac artificiel (comprenant une plage municipale) et un étang, respectivement à la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et l'île d'Elle (France)
- The Brampton Esker Park System à Brampton en Ontario
- St-Bruno-sur-le-Lac au Québec

5.1. Scénario proposé

5.1.1. Raccordement à la route 245

Une rue devra être aménagée pour desservir le futur quartier résidentiel; un accès sera donc aménagé sur la route 245. Le ministère des Transports régit les accès aux routes provinciales, c'est pourquoi le Guide raccordement des nouvelles rues s'appliquent⁵⁴.

Le Ministère demande donc qu'une étude de circulation et de sécurité soit réalisée. Cette dernière doit comprendre :

- La localisation de la rue, le DJMA, la vitesse, l'ampleur du projet, le pourcentage de véhicules lourds, paramètres qui influent les quatre points suivants :
 - La géométrie de la rue;
 - Les conditions actuelles de circulation;
 - Les conditions futures de circulation;
 - L'impact de la nouvelle rue sur les rues existantes.
- Les distances de visibilité, les visibilités d'arrêt, de manœuvre;
- L'analyse des données d'accidents;
- La sécurité du secteur dans son état actuel et l'impact de l'ajout d'une rue sur la sécurité.

Cette étude a été réalisée par St-Georges Structures et Civil⁵⁵. Il s'agit donc ici des conclusions retenues dans cette étude.

Au terme de la réalisation du projet, l'évaluation de la qualité de l'écoulement de la circulation demeure très bonne (« B »), pour chacune des heures de pointe. Le projet ne pose pas de problèmes de capacité ou de dégradation marquée de la qualité d'écoulement de la circulation.

L'insertion de ce nouvel accès pourrait en revanche créer des conflits entre véhicules et piétons. Le dégagement des cônes de visibilité sera important, dont le positionnement des bollards de la piste cyclable. Les obstructions visuelles devront faire l'objet de correctifs (arbustes, clôture, etc.) et des travaux d'entretien réguliers devront être prévus. Ces interventions devront être effectuées à 5,4 m de la ligne de rive⁵⁶ de la route 245.

⁵⁴ - Direction générale de l'Estrie, 2017.

⁵⁵ - St-Georges Structure et civil, 2020a.

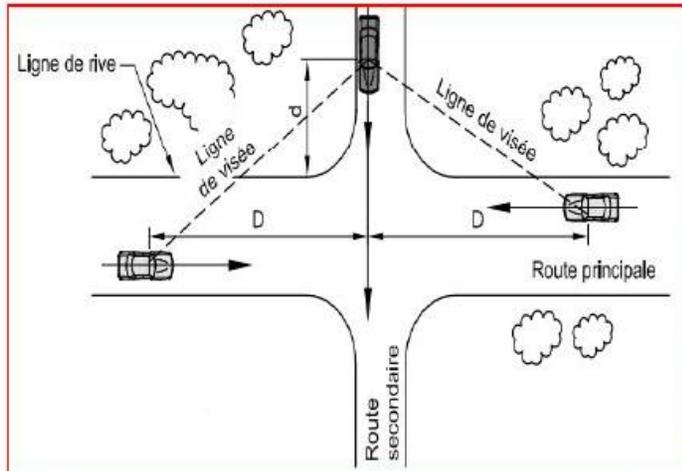
⁵⁶ - La ligne de rive correspond à la ligne délimitant la surface de roulement et l'accotement.

Une distance de 200 m, indiquée au Guide du Ministère, entre les accès de collectrices en milieu rural est respectée.

Aussi, l'aménagement d'un seul accès pour desservir l'ensemble du projet répond à la politique de gestion des corridors routiers du Ministère; l'aménagement d'un carrefour répondant aux normes de visibilité et de sécurité est préférable à la multiplication d'accès le long des axes routiers. Toutefois, en termes de sécurité publique, cela implique de ne pas offrir d'alternatives d'accès pour les véhicules d'urgence en cas d'obstruction du nouvel accès. Advenant qu'un accès ne soit retenu dans le scénario de développement, un accès secondaire, exclusivement pour la faction d'urgence via le parc Terrio pourrait être considéré.

Une attention devra être portée aux pistes cyclables et aux promenades piétonnes appelées à se développer avec l'aménagement de sentiers et la présence d'un parc municipal dans laquelle la vie communautaire y sera dynamique. Un balisage avec des lumières est également à prévoir.

Figure 3 : Triangle de visibilité



Paramètres (mètres)			
Distance	d	D1 coté nord	D2 coté sud
Exigée	5,4	105	125
Relevée	2,5	+ de 200	+ de 150

Tiré de : St-Georges Structures et civil, 2020b

5.1.2. Plan d'implantation recommandé

Divers scénarios préliminaires ont été travaillés par l'équipe administrative pour recommander un plan d'implantation qui répondrait à certains des enjeux de développement durable (figure 4) :

- Une transformation du parc Terrio en secteur résidentiel a été envisagée pour maximiser la densification. Cette option, intéressante sur le plan de la densification, constitue toutefois une perte financière compte tenu des investissements déjà effectués dans l'aménagement du parc. L'activité communautaire y est importante; certains événements accueillent facilement plus d'une centaine de personnes. Des infrastructures ont déjà été aménagées, telles qu'un cabanon, un gazebo, un terrain de soccer et de basket-ball, des modules de jeu pour enfant et des plans et devis sont à l'étude pour installer un système de traitement d'eau permettant de rendre l'eau du parc potable⁵⁷. Le parc Terrio devra faire l'objet d'un réaménagement si le projet de construction de la salle communautaire voit le jour dans ce parc et l'agrandissement de l'aire de stationnement sera à prévoir;
- Le parc Terrio et le parc de la sablière (qui comprend notamment un des milieux humides, potentiellement un secteur de rétention d'eau de ruissellement) ont un lien géographique et constituent un ensemble en soi. Ce secteur permet l'accès aux sentiers à l'Ouest du lot. Un lien géographique est donc présent entre le développement résidentiel et le parc Terrio. Ce lien devra être assuré également avec la future salle communautaire, qu'elle soit dans le parc ou dans la sablière;
- La longueur linéaire et le tracé de rues sont optimisés. Ils permettent d'optimiser l'occupation du sol optimisée, de minimiser l'empreinte au sol des rues. Ce tracé permet le découpage de 26 lots, dont un destiné à la construction du garage municipal, un second, à la maison des aînés et un troisième pour l'aménagement d'un parc. Considérant qu'un maximum de 30 et 31 logements peuvent être bâtis, le nombre de lots pourrait être diminué et leur surface agrandie. De plus, la présence d'une seule voie d'accès assure un milieu de vie moins passant et la marchabilité du quartier;
- Un espace naturel, comprenant une intégrité écologique élevée (présence d'espèces à statut) reste la propriété de la municipalité ou aura un statut juridique permettant à la collectivité de bénéficier de cet espace. Ce secteur représente 50,80 % du lot. Ceci constitue une assurance que la municipalité ou la collectivité pourra contrôler et assurer la préservation de l'intégrité de cet espace naturel et maintenir l'accès aux sentiers, qui se veulent également être des sentiers éducatifs;
- Dans le secteur sud, des lots en bandes longitudinales, orientées Nord-Sud, sont à privilégier. Le découpage des lots 4, 5, 6 et 7 permet d'une part de limiter la longueur de la rue et d'autre part de bénéficier du maximum d'ensoleillement en construisant les habitations proches de la ligne avant. Il s'agit en effet d'un secteur orienté au nord, avec une forte pente orientée sud-nord. L'arrière des lots 4, 5, 6, 7 ne devrait pas accueillir

⁵⁷ - Le dossier pour l'approbation des plans et devis est en analyse au MELCC pour l'obtention du certificat d'autorisation.

- d'habitations pour des raisons de faible ensoleillement. Des habitations jumelées seraient à privilégier pour permettre une utilisation optimale de l'espace privatif du lot;
- Dans le secteur Ouest, des lots de forme rectangulaire ou carrée visent à rapetisser la profondeur et allonger l'adjacence à la rue pour permettre le maintien d'un espace public à l'ouest du lot (la privatisation d'un espace naturel intègre n'est pas souhaitée);
 - L'intégration de commerces et de services de proximité n'apparaît pas au plan, mais cette intégration est prévue dans les règlements touchant aux usages. Les commerces seront autorisés dans des bâtiments mixtes.

Ce plan permet le lotissement de 26 lots sur 49,19 % de la superficie totale. Le secteur conservé, à l'Ouest, possède une superficie de 149 340,8 m² (soit 50,80 % de la superficie totale du lot), contre 144 585,70 m² pour la partie lotie.

Trois lots qui possèdent des particularités relatives à leur superficie :

- Lot 3 du futur garage municipal : 9 916,1 m²;
- Parc comprenant le bassin de rétention : 16 303,7 m²;
- Lot 15 devant accueillir la maison pour aînés (qui pourrait avoir un statut juridique type coopérative d'habitation) : 8 584,7 m².

Les autres lots ont une superficie comprise entre 3 000 m² et 6 252,5 m². Ces 23 lots pourraient accueillir différents types d'habitations.

Ce scénario a été testé dans l'outil d'aide à la décision élaboré et présenté au chapitre 4. la section 5.1. Il va de soi qu'un plan d'implantation ne correspond pas à un projet complet qui devrait être analysé par l'outil d'aide à la décision. Ainsi, certaines thématiques manquantes ont été notées « o »; ce graphique ne représente donc pas la totalité d'un projet., mais il a l'intérêt de donner une vision préliminaire des résultats. Les résultats, bien qu'incomplets, montrent que la gouvernance pourrait être un thème à développer.

Figure 4 : Plan d'implantation recommandé

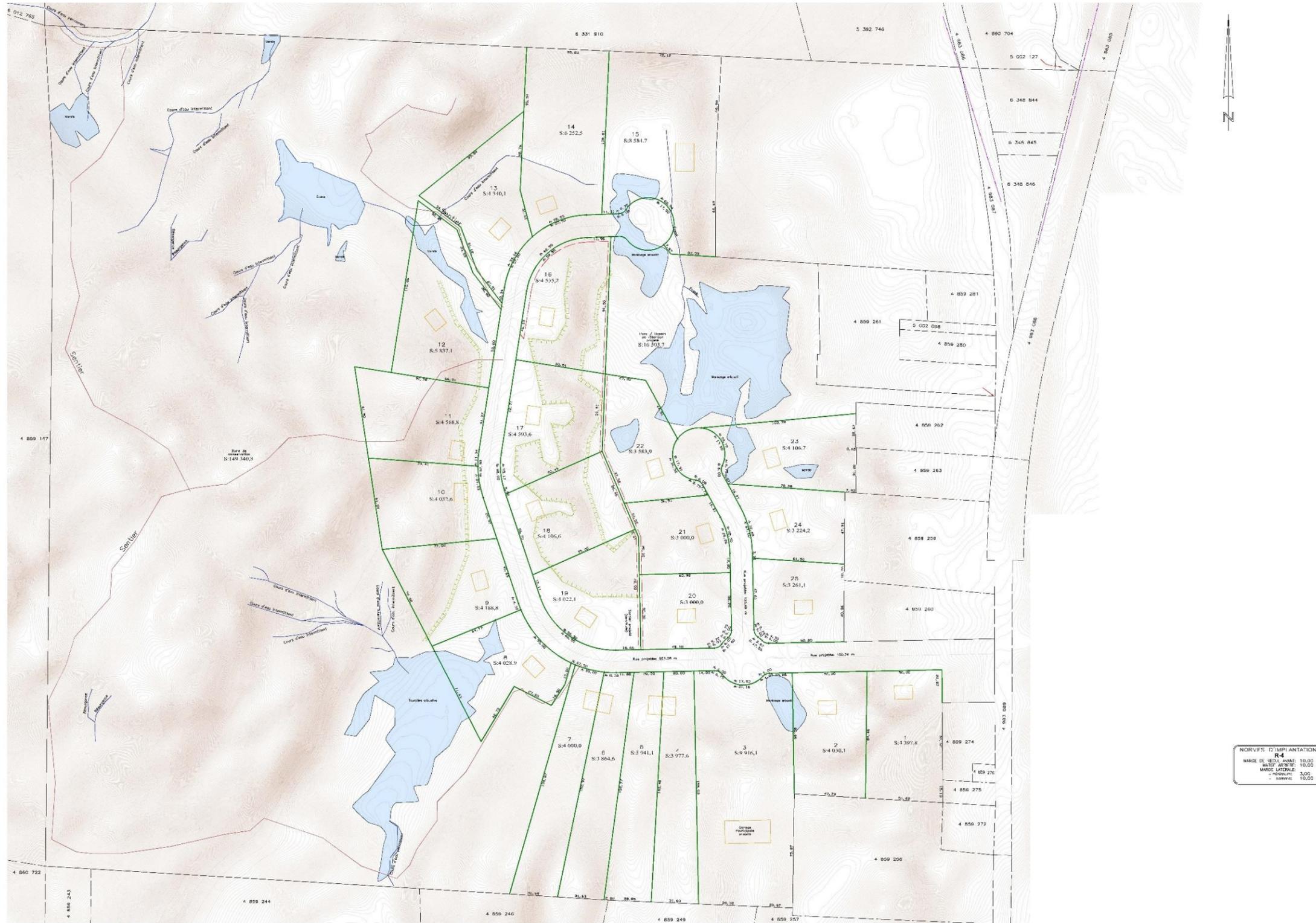
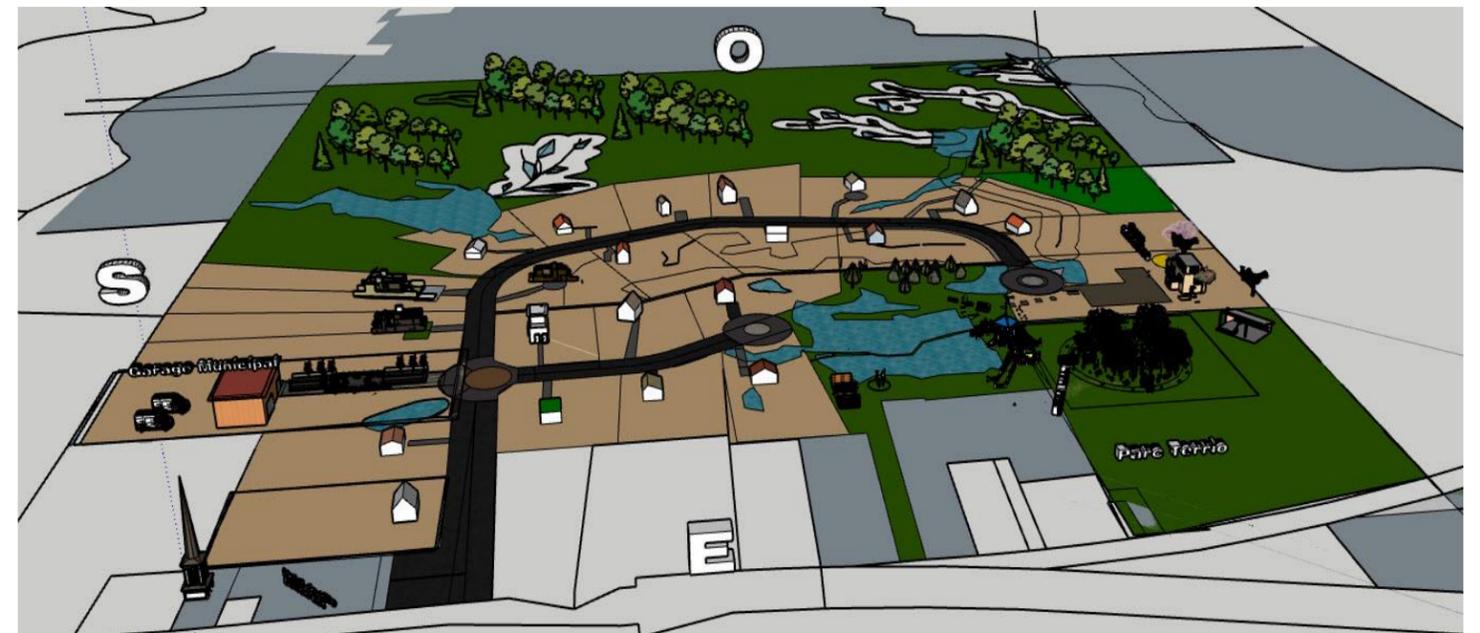
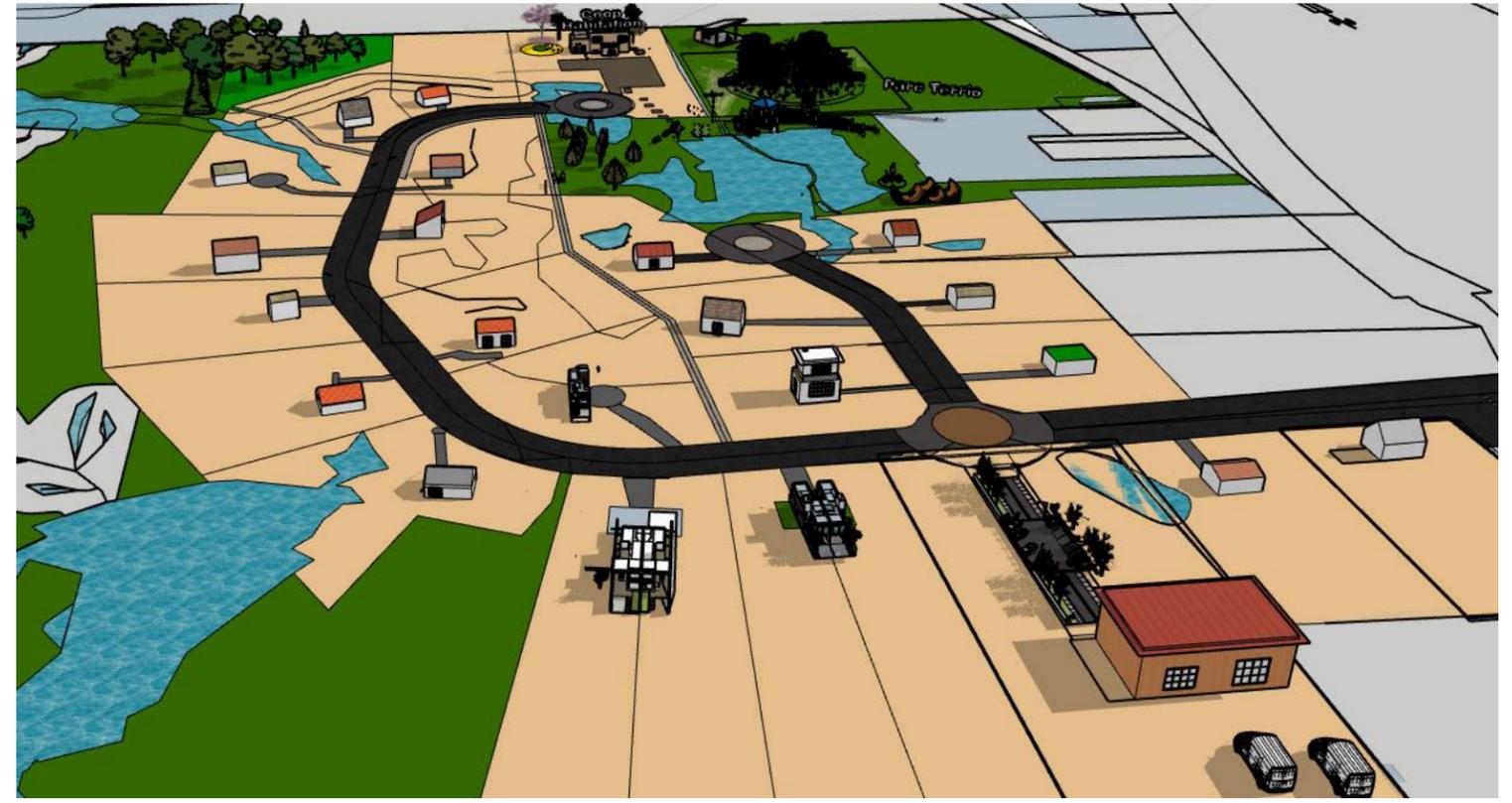


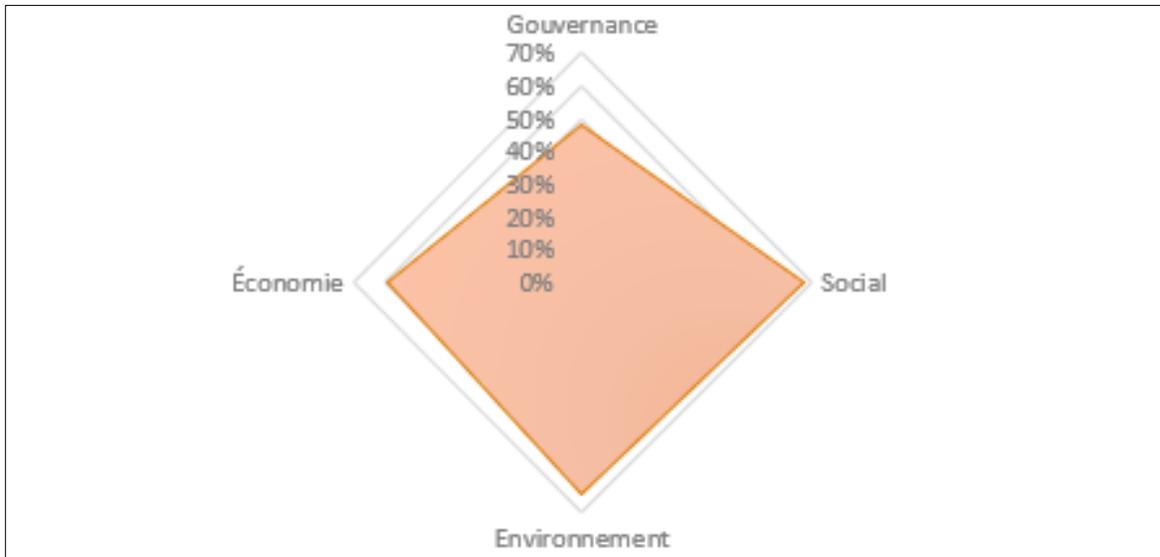
Figure 5 : Reconstruction d'après le plan recommandé



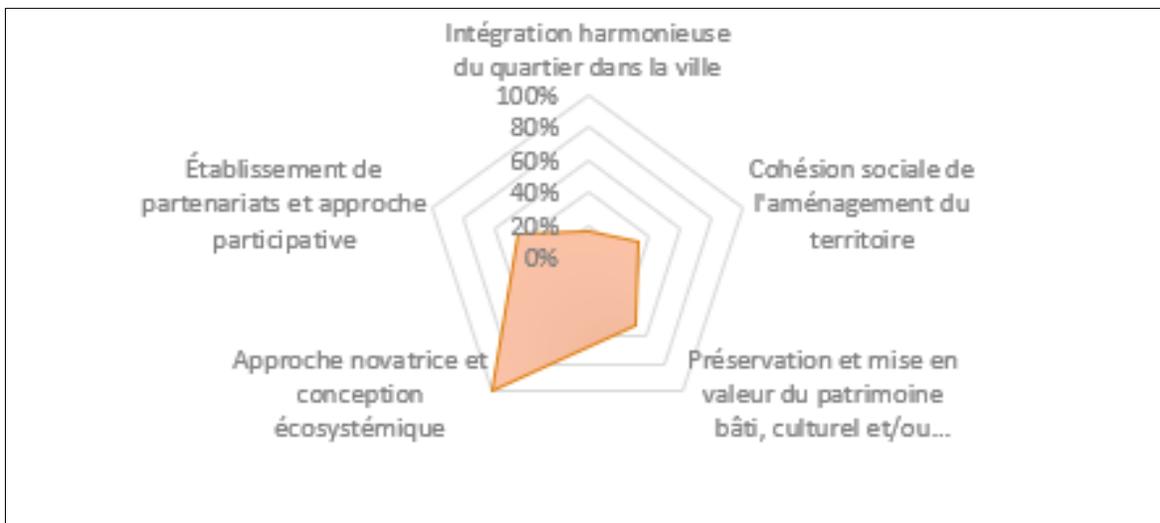


Ces résultats sont incomplets, car ils ne se basent que sur le plan. Beaucoup de paramètres ne sont pas connus et ont donc eu un pointage de zéro. Cet exemple n'est donc donné qu'à titre d'illustration.

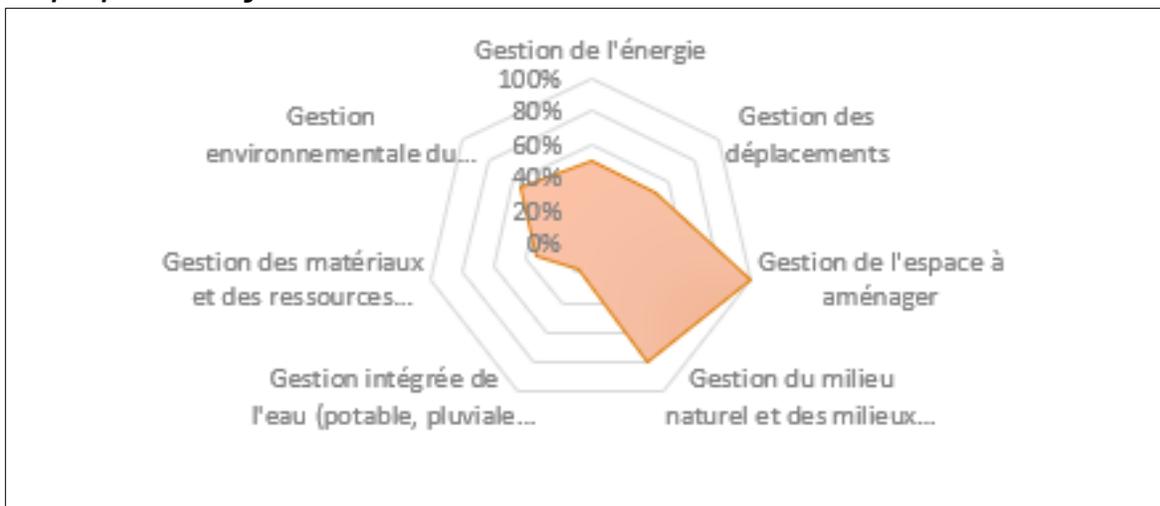
Graphique 8 : Performance des dimensions du développement durable



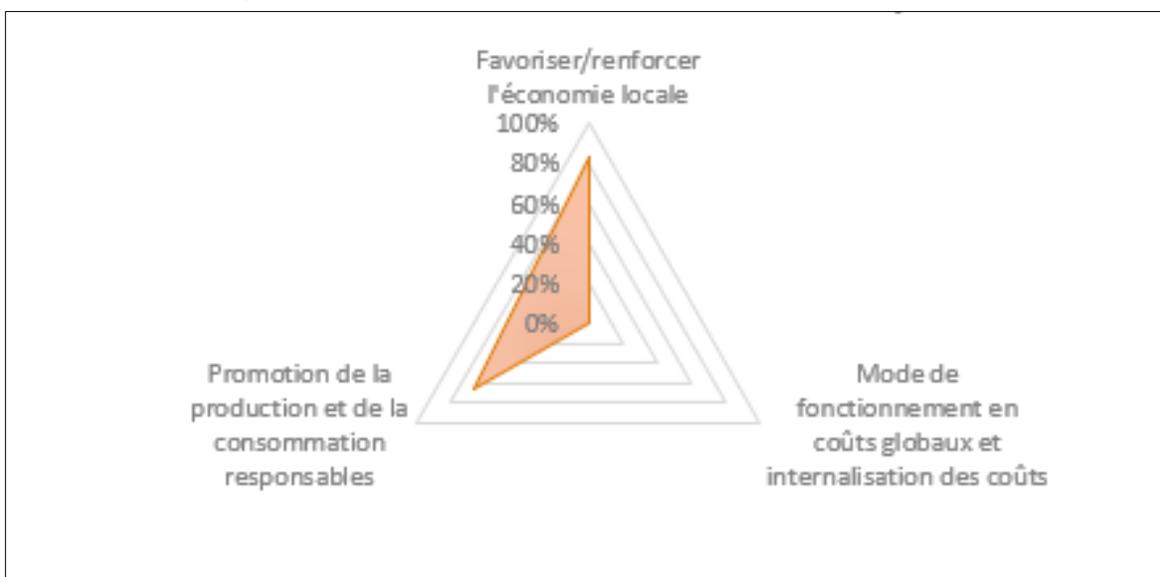
Graphique 9 : Performance de la dimension de la gouvernance



Graphique 10 : Performance de la dimension environnementale



Graphique 11 : Performance de la dimension économique



5.2. Pratiques de développement durable applicables au projet et recommandations

Le document de référence de la fédération canadienne des municipalités « Aperçu des pratiques durables en matière d'aménagement du territoire »⁵⁸ a été retenu pour l'élaboration de cette section. Ce document définit des orientations stratégiques novatrices et certaines pratiques applicables au projet trouvent écho dans ces orientations.

Les enjeux relevés et liés à l'orientation seront mentionnés puis des recommandations, énoncées.

5.2.1. Freiner l'étalement urbain par l'intensification et le réaménagement urbains

La réhabilitation d'un site industriel et sa conversion d'usage, de surcroît en périmètre urbain, constitue un point fort de développement durable de ce projet et répond au premier principe énoncé par le Gouvernement.

Certaines limites à la densification peuvent toutefois être relevées. D'une part, le minimum de superficie des lots doit être compris entre 3 000 m² (absence de rive) et 4 000 m² (présence de rive)⁵⁹ compte tenu de systèmes eau potable et eaux usées autonomes. Concernant la gestion des eaux usées, les programmes de financement du ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH)⁶⁰ pour la construction de systèmes d'aqueducs et d'égouts ne s'appliquent pas un quartier résidentiel non existant. Ces programmes s'appliqueraient si le centre du village déjà existant était raccordé aux futurs systèmes aqueducs et égouts du développement résidentiel de la sablière. Compte tenu des coûts importants pour la construction de telles infrastructures, cette option apparaît peu viable pour une municipalité de petite taille. D'autre part, l'étude réalisée par LNA concernant l'alimentation en eau potable du futur développement résidentiel a montré qu'un maximum de 30 à 31 logements devrait être construit⁶¹.

Certaines actions permettent de bonifier cette première orientation, notamment la construction de multi logements sur un lot qui permettrait une densification. Les lots devront prévoir des résidences multifamiliales, peut-être aussi quelques résidences unifamiliales; le sondage démontre que ce type d'habitation fait partie du choix n°1 de 38,36 % des répondants.

La faisabilité des multi logements devra être analysée sous l'angle de la gestion des eaux usées. Au-delà de 6 chambres à coucher et en l'absence de réseaux, les coûts relatifs à la gestion des eaux usées pourraient être un élément rédhibitoire pour un entrepreneur et ne plus permettre le logement abordable. En effet, ces deux caractéristiques font en sorte que le système de traitement des eaux usées serait assujéti à l'obtention d'une autorisation du MELCC⁶². Prendre note que la construction d'une coopérative d'habitation serait assujéti à l'obtention des

⁵⁸ - FCM, 2019.

⁵⁹ - Cette superficie minimum est prévue dans le Schéma d'aménagement de la MRC.

⁶⁰ - Programmes PRIMEAU ET FIMEAU.

⁶¹ - LNA, 2021.

⁶² - Art. 32 de la LQE. Ces autorisations impliquent des plans et devis réalisés par un ingénieur et les coûts de construction sont supérieurs aux systèmes de moins de 6 chambres à coucher.

autorisations du MELCC pour l'eau potable et la gestion des eaux usées. Des coûts supplémentaires seront donc à prévoir.

Si l'on s'en tient à des habitations de 6 chambres à coucher ou moins⁶³, les habitations multifamiliales pourront compter entre deux et trois logements. En effet, une habitation multifamiliale comprenant deux logements pourrait avoir 3 chambres à coucher dans chacun des logements. Si cette même habitation possède trois logements, il pourrait y avoir 3 logements de 2 chambres à coucher. Les résultats du sondage montrent que les logements d'une chambre à coucher présentent peu d'intérêt pour les répondants (4 % d'entre eux seulement), tout comme les logements de 4 chambres à coucher (8 % des répondants). Les habitations multifamiliales de 4 logements ou plus présenteraient donc peu d'intérêt, car il y aurait minimalement deux logements qui comprendraient une chambre à coucher seulement.

Recommandations :

- 1- Aménager le quartier avec une densité moyenne qui répond à la recommandation de l'étude de LNA, soit 30 à 31 logements⁶⁴;
- 2- S'assurer que la densification est compatible avec le milieu rural; le concept de densification s'applique de manière différente en milieu urbain ou en milieu rural. Le plan devra prévoir une densification du secteur à développer et assurer également une intimité pour chacun des logements⁶⁵;
- 3- Vérifier les coûts relatifs à la gestion des eaux usées, ainsi qu'au prélèvement et traitement de l'eau potable pour une potentielle coopérative d'habitation⁶⁶;
- 4- Privilégier des habitations comprenant au maximum deux à trois logements, si l'on s'en tient à des systèmes de traitement d'eau potable et d'eau usée autonomes.

5.2.2. Réduire les répercussions sur l'environnement et maximiser les avantages socio-économiques grâce à la conception et à la modernisation des quartiers et des sites

La protection de l'actif environnemental du lot, soit la moitié Ouest du lot (secteur non exploité par la sablière) apparaît comme une mesure essentielle. Il s'agirait ici de conserver un parc de 14,93 ha, soit 50,79 % du lot. Sur le plan social et économique, cette partie de lot pourrait rester propriété municipale, un actif au service du bien-être de la collectivité⁶⁷.

Dans la moitié Est du lot, soit la partie développée, les usages commerciaux devraient être autorisés. On note que les répondants au sondage ne sont pas favorables à ce qu'il y ait un usage résidentiel à l'étage supérieur d'un bâtiment commercial. Dans ce secteur, l'aménagement des aires de stationnement, des entrées de cour et la longueur linéaire des rues devraient être pensés

⁶³ - Systèmes de traitement des eaux usées assujetti au Q2-R22 dont l'application est municipale.

⁶⁴ - Un logement comprend 2,5 personnes. Ce développement accueillerait donc 77 à 78 personnes.

⁶⁵ - Recommandation Monsieur François Gourdeau (le 9 mars 2021), Directeur d'UrbanEco.

⁶⁶ - Art. 31.75 et 32 de la LQE.

⁶⁷ - La municipalité possède 15,2 % de son territoire sous protection (tous statuts confondus) en date du 20 avril 2021 (information Corridor Appalachien).

en termes de réduction d'impact au sol, ce qui permet également de limiter les coûts d'aménagement des infrastructures.

Ce quartier devrait s'insérer dans la trame villageoise. Le lien avec le parc Terrio devrait être effectif permettant entre autres l'accès au marché public et aux événements qui ont lieu dans le parc.

Recommandations :

- 5- Développer le quartier résidentiel uniquement dans la moitié Est du lot, soit la partie de la sablière qui a été exploitée;
- 6- Prévoir dans la réglementation la possibilité d'usages commerciaux visant l'établissement de petits commerces, pour la promotion de produits locaux et de services de proximité. La promotion de commerces et de services de proximité devra être soulignée dans les communications municipales;
- 7- Favoriser l'aménagement de voies d'accès communes pour les entrées de cour permettant une diminution des coûts de construction et de l'empreinte au sol;
- 8- Mener une réflexion par rapport à la superficie des aires de stationnement autorisées par lot et dans l'ensemble du développement – Penser à l'option d'aménager un stationnement commun⁶⁸ pour limiter les aires de stationnement individuelles;
- 9- Valider que le plan accepté pour le développement ait un tracé de rue optimal, c'est-à-dire le ratio entre le nombre de lots et la longueur du tracé;
- 10- Aménager un lien physique, tel qu'un sentier aménagé, visible et balisé, entre le développement résidentiel et le parc Terrio.

5.2.3. Améliorer la durabilité et la qualité de vie grâce à la conception des rues et des lieux publics

La trame des rues devrait permettre d'accommoder différents modes de déplacements (automobiliste, piétons, cyclistes). 87 % des répondants du sondage sont favorables au partage des voies publiques entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes. De plus, l'esthétisme global devrait être pris en considération (figure 6). L'aspect esthétique du développement est important lorsque le projet sera présenté aux potentiels acheteurs de lots ou de logements⁶⁹.

Sur les espaces publics du lot, il pourrait être prévu des espaces d'agrément (parcs) et des espaces permettant l'éducation et la sensibilisation, ainsi que des infrastructures dont les citoyens pourraient se servir. Ces aménagements devront être planifiés en assurant la sécurité des usagers.

⁶⁸ - L'écoquartier de Waterville est composé d'un stationnement qui se trouve assez loin des bâtiments (information orale Monsieur François Bourdeau, président d'UrbanEco).

⁶⁹ - Information orale (9 mars 2021) de Monsieur François Bourdeau, président d'UrbanEco. L'esthétisme du quartier est important pour attirer la clientèle.

L'aménagement du sentier dans la partie Ouest du lot permet un accès à la nature, favorisant ainsi la qualité de vie. Ce sentier pourrait permettre de sensibiliser les usagers du sentier à la biodiversité.

Il s'agit de proposer une qualité de vie, pour que ce développement devienne une « destination en soi », certains services devraient être couverts dans le but d'attirer les jeunes familles et les aînés⁷⁰.

Concernant le bâtiment municipal destiné à être construit sur ce lot, soit le garage municipal, des aspects du bâti liés à l'efficacité énergétique ou à l'utilisation de matériaux plus durables et écologiques pourraient être évalués. Les répondants au sondage sont pour une bonne majorité d'entre eux, plus de 75 %, favorables à des constructions économes en énergies et constituées de matériaux plus durables.

Recommandations :

- 11- Prévoir des rues conviviales, avec par exemple des bandes végétalisées, permettant la rétention pour les eaux de ruissellement de la rue, entre une zone cyclable/piétonne et la rue. En plus de gérer les eaux de ruissellement, les végétaux rendent la rue plus esthétique. De surcroît, la circulation est sécurisée (piétons, cyclistes) via l'instauration de mesures d'aménagements pour orienter les utilisateurs;
- 12- Assurer la sécurité des usagers et la visibilité à proximité des parcs des espaces publics en aménageant des espaces dégagés et éclairés;
- 13- Implanter les bâtiments en évitant l'ombrage possible sur les constructions à venir ou existantes⁷¹;
- 14- Définir le caractère architectural selon une approche d'hétérogénéité ou d'homogénéité, en effectuant un choix afin d'identifier le caractère du lieu⁷²;
- 15- Vérifier la faisabilité d'enfourer toutes les lignes électriques pour favoriser l'esthétique du développement;
- 16- Prévoir une réduction de vitesse à 30 km/h dans tout le secteur pour rendre les rues plus conviviales;
- 17- Prévoir un secteur destiné à recevoir des bornes de recharges rapides pour les véhicules électriques;
- 18- Prévoir les secteurs destinés à recevoir des supports à vélos;
- 19- Prévoir certains services privés ou publics pour attirer les jeunes familles, tels que la création d'une garderie à même le site, un accès à l'eau⁷³, un jardin communautaire⁷⁴, une serre, une patinoire, une glissade,⁷⁵ etc.

⁷⁰ - Information orale (9 mars 2021) de Monsieur François Bourdeau, président d'UrbanEco.

⁷¹ - Manuel d'urbanisme durable d'Urbanova.

⁷² - Grille d'analyse multicritère en urbanisme durable – Urbanova (Terrebonne).

⁷³ - Poursuivre la négociation avec le camping du lac Trouseurs pour que leur plages soient ouvertes aux citoyens de Bolton-Est.

⁷⁴ - Poursuivre le soutien municipal au comité du jardin communautaire.

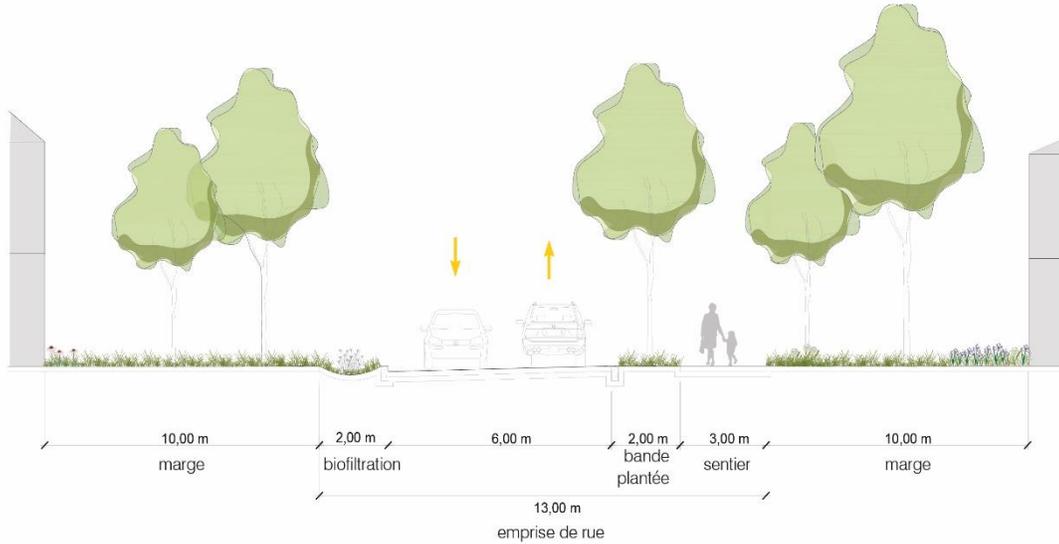
⁷⁵ - Poursuivre la réflexion relative au développement du Parc Terrio, en considérant un développement résidentiel adossé au parc.

- 20- Vérifier l'intérêt d'avoir une charte architecturale et environnementale – Valider la forme juridique du développement et des espaces communs s'il y a lieu;
- 21- Réaliser des plans et devis pour le garage municipal intégrant des éléments liés à un bâtiment écoénergétique et écologique. Faire le calcul coût-bénéfice pour favoriser des choix judicieux;
- 22- Vérifier les financements disponibles (subventions et prêts à des taux préférentiels) pour la construction de bâtiments municipaux qui visent entre autres l'efficacité énergétique;
- 23- Élaborer un plan ayant une faible empreinte au sol (pour les rues notamment, recommandation n°9);
- 24- Élaborer un plan ayant des parcs et des sentiers interconnectés (prise en compte du bien-être social et psychologique). Il est reconnu que l'accessibilité à un environnement naturel et la possibilité de pratiquer une activité physique font partie des aménagements créatifs dans un quartier⁷⁶;
- 25- Prévoir des panneaux d'informations permettant la sensibilisation et l'éducation. Par exemple :
 - a) À l'entrée du sentier : un panneau relatif à des règles d'éthique à l'exemple du mode de randonnée responsable « Leave no trace »;
 - b) À même le sentier : un panneau explicatif sur la plateforme proche de la chute d'eau en vue de sensibiliser les gens aux impacts du piétinement de ce milieu fragile;
 - c) Proche de la faille régionale, la géologie toute particulière du secteur pourrait être mise en valeur et un panneau explicatif pourrait accompagner cette curiosité géologique.
- 26- Prévoir que les secteurs de rétention d'eau pour recueillir l'eau de la fonte des neiges au printemps ou de fortes pluies puissent avoir d'autres utilisations lorsque le secteur n'est pas inondé. En été, le ou les secteurs de biorétention pourraient être utilisés en parc comprenant des modules de jeux;
- 27- Prévoir dans le parc des aménagements inclusifs et pas seulement accessibles⁷⁷. Lors de l'aménagement du parc, faire une réflexion concernant le choix du mobilier en termes d'inclusivité (graphique 12). Prévoir également un concept d'aménagement des parcs qui favorisent les échanges intergénérationnels. L'aspect inclusif et le concept d'« universal design » est à privilégier autant pour les espaces privés que publics;
- 28- Aménager un lien physique, un sentier aménagé, visible et balisé, entre le développement résidentiel et la future salle communautaire (recommandation n°10);
- 29- Soutenir les comités dans l'organisation d'évènements au parc Terrio.

⁷⁶ - Ministère des affaires municipales et du logement, 2009.

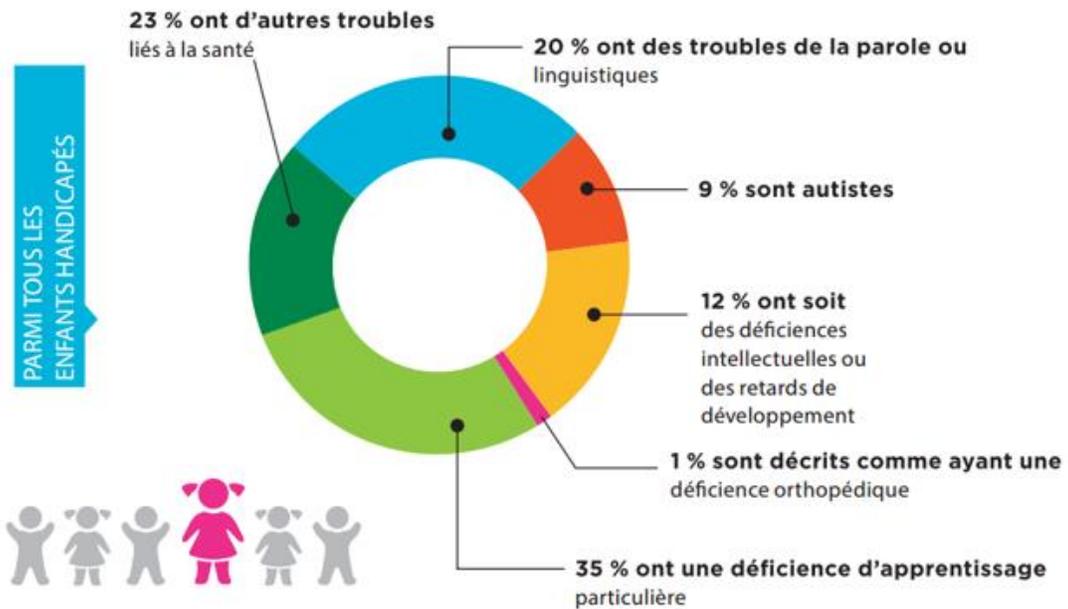
⁷⁷ - En d'autres termes, l'accessibilité définit quelque chose auquel les gens peuvent accéder, alors que l'inclusivité fait en sorte que l'accessoire peut être utilisé par tout le monde peu importe leur capacité, Techsport, 2019

Figure 6 : Coupe d'une rue



Tiré de : Croquis effectué dans le cadre du cours EUT5015, Développement et évaluation de projet, par le groupe 502 durant la session hiver 2016 à l'Université du Québec à Montréal

Graphique 12 : Troubles chez les enfants handicapés



Tiré de Techsport, 2019

5.2.4. Rendre le logement plus abordable et les collectivités plus équitables

L'abordabilité et l'équité constituent des enjeux dont le traitement s'avère difficile dans un contexte où le logement abordable est un défi. En effet, les coûts de construction augmentent depuis plusieurs années. Ce contexte de surchauffe immobilière est lié d'une part, au fait que la MRC de Memphrémagog est prisée par les habitants de Montréal ou de la rive Sud de Montréal et d'autre part, au contexte du COVID qui a généré un engouement pour l'achat de résidences sur le territoire de Bolton-Est notamment. Le sondage démontre que 60 % des répondants sont en faveur de la présence d'une coopérative d'habitation dans le quartier de la sablière. Cette formule vise une offre de logements abordables et de qualité. L'abordabilité représente donc un enjeu pour les répondants au sondage.

Des actions permettant de créer des économies d'échelle ou de rendre le lot attrayant sont donc à mettre en oeuvre. Les habitations multifamiliales (deux logements et plus) pourraient être favorisées pour des raisons d'économies versus la construction de résidences unifamiliales. Ces habitations doivent aujourd'hui avoir une superficie minimale de 70 m², soit 754 pi² pour un bâtiment principal. Une modification à la baisse de cette superficie serait intéressante d'une part pour des questions de coûts et d'autre part pour favoriser le développement intergénérationnel. En effet, des superficies inférieures à 70 m² s'adressent particulièrement à une personne seule, un couple ou un couple de personnes âgées. Cette offre devra être jumelée avec une offre de logements permettant d'accueillir des familles. Avant la construction des habitations, certains services pourraient être installés pour rendre le lot plus attrayant : internet haute vitesse (il s'agit ici d'un incontournable), entrée de cour et installation des ponceaux le cas échéant, électricité par exemple. Un calcul de coût devra être effectué pour vérifier la faisabilité et l'impact sur le prix de vente.

De plus, l'enjeu relatif à la construction d'habitations solaires passives et/ou comprenant des matériaux écologiques devra être étudié avec rigueur. Les impacts sur les coûts de construction seront effectifs. Toutefois, les maisons solaires passives impliquent moins d'investissement qu'une maison écologique et présentent des avantages importants en termes d'économies d'énergie et de confort. Si le sondage montre que les répondants ont une ouverture à considérer ce type d'habitation, malgré des coûts plus élevés de construction, 50 % des répondants souhaitent aussi que ces habitations restent dans des coûts d'achat compris entre 200 000 et 300 000 \$⁷⁸. Bien que les coûts d'une habitation soient difficiles à évaluer à un stade très préliminaire du projet, Monsieur François Bourdeau, directeur d'UrbanEco, mentionne que la construction d'une maison comprenant des choix écoénergétiques et écologiques varie entre 200 \$/pi² et 300 \$/pi². Ces coûts ne comprennent pas le coût du terrain, les services professionnels, les frais d'arpentage, les architectes, etc. Toujours selon Monsieur François Bourdeau, au coût de 300 \$/pi², l'habitation serait relativement luxueuse. Ainsi, en moyenne, un logement de 920 pi² à 230 \$/pi² coûterait 211 600 \$ (taxes incluses); un coût qui intéresserait

⁷⁸ - François Gourdeau, Directeur d'UrbanEco mentionne que la construction solaire passive est très intéressante (information orale du 9 mars 2021)

environ 50 % des répondants du sondage⁷⁹. Monsieur François Bourdeau précise que l'augmentation des coûts de construction d'un logement est liée en particulier au choix des finitions.

Recommandations :

- 30- Favoriser la construction de résidences multifamiliales (répond également à l'enjeu de la densification - recommandation n°4) pour favoriser des économies d'échelle dans la construction du bâtiment;
- 31- Diminuer la superficie minimale de 70 m², soit 754 pi², pour la construction d'un bâtiment principal, à 60 m²;
- 32- Favoriser un espace extérieur intéressant pour l'habitation qui prend en compte la notion d'intimité (recommandation n°2);
- 33- Implanter internet haute vitesse;
- 34- Développer des incitatifs financiers pour favoriser l'installation de citoyens (chapitre 6);
- 35- Envisager la mise en place d'un mécanisme pour que la municipalité puisse contrôler le prix des lots;
- 36- Vérifier les économies réalisées versus les coûts de construction de maisons solaires passive et écoénergétiques;
- 37- Établir des partenariats avec des organismes tels que le Groupe d'observatoire Estrien du développement des communautés, la Société d'habitation Québec via le programme AccèsLogis pour mettre en place une coopérative d'habitation et/ou valider une formule intéressante en termes de regroupement de logements;
- 38- Adosser la coopérative d'habitation, si celle-ci s'adresse aux aînés, au parc Terrio (lieu d'activités et de rencontres, présence du marché public) pour favoriser les échanges intergénérationnels, l'activité et la mobilité chez les personnes âgées advenant que l'intérêt des aînés soit marqué pour cette formule;
- 39- Prévoir des espaces informels de rencontre et de socialisation (tiers lieux⁸⁰), en aménageant les emprises de rue comme étant l'extension du réseau de parcs et d'espaces publics⁸¹.

5.2.5. Améliorer les infrastructures vertes et mettre en valeur le rôle des éléments semi-naturels au sein des collectivités et à proximité de celles-ci

La gestion des eaux de ruissellement de manière durable constitue une composante essentielle du développement durable⁸² et offre la possibilité de mettre en valeur des éléments semi naturels. De plus, selon le rapport du MAMROT, la mise en œuvre de mesures pour la gestion des

⁷⁹ La coopérative dans un écoquartier de Waterville construite par UrbanEco a été réalisée au coût de 225 \$ /pi² taxes incluses (information Monsieur François Gourdeau, directeur d'UrbanEco).

⁸⁰ - Le tiers-lieu est un terme traduit de l'anglais The Third Place (qui ne doit pas être traduit par « troisième place ». Il fait référence aux environnements sociaux qui viennent après la maison et le travail. Les tiers-lieux sont importants pour la société civile, la démocratie, l'engagement civique et instaurent d'autres appropriations et partages de l'espace (tiré de Wikipédia).

⁸¹ - Grille d'analyse multicritère en urbanisme durable – Urbanova (Terrebonne).

⁸² - MAMROT, 2010.

eaux de pluie intégrées à des espaces verts a une incidence positive sur les valeurs des propriétés (plus une propriété est près d'un espace vert, plus sa valeur est importante)⁸³.

La gestion des eaux de ruissellement devrait éviter l'apport d'eau vers la rivière Missisquoi Nord et une gestion des eaux à l'échelle du lot et du quartier devra être privilégiée⁸⁴.

Les mesures qui visent une diminution de l'albedo et la création d'îlots de chaleur devront être privilégiées également.

Recommandations :

- 40- Aménager dans l'entrée de l'accès au développement un bassin de rétention des eaux entre les deux allées (terre-plein central) qui sera végétalisé avec des plantes indigènes vivant dans ce type de milieu;
- 41- Limiter le déboisement des lots lors de la construction : vérifier que la surface déboisée autorisée soit adéquate pour l'atteinte de cet objectif et également pour l'objectif de construire des habitations avec un ensoleillement maximal – prévoir un incitatif pour la plantation d'arbres selon un certain pourcentage du lot lorsque les lots sont complétement déboisés ou peu boisés;
- 42- Revaloriser les arbres abattus, sous forme de paillis par exemple⁸⁵;
- 43- Ne pas modifier les bassins versants identifiés de manière à respecter les patrons de drainage;
- 44- Créer des zones de biorétention (prévoir par exemple une servitude de non-déboisement et de non-construction dans une bande filtrante⁸⁶);
- 45- Ajouter une disposition réglementaire concernant l'obligation de gérer les eaux de ruissellement sur les propriétés privées de sorte de ne pas diriger les eaux vers les fossés de rues – Il convient de vérifier toutefois si la grandeur des lots le permet, drainer les eaux des propriétés privées vers une zone de biorétention le cas échéant;
- 46- Aménager et/ou favoriser des puits d'infiltration, des pavages poreux/perméables, des barils de pluie, des aménagements paysagers absorbants;
- 47- Ajouter une disposition réglementaire relative aux surfaces imperméables (pourcentage autorisé ou interdiction totale) et valoriser les surfaces poreuses;
- 48- Aménager des bassins secs avec des modules de jeux (zone inondée lors du dégel et des crues) (recommandation n°26);
- 49- Utiliser les milieux humides créés par l'activité de la sablière et dont l'intégrité écologique est faible et diriger les eaux de ruissellement vers ces milieux⁸⁷;
- 50- Prévoir l'emplacement de panneaux explicatifs pour favoriser la sensibilisation, par exemple dans les zones de biorétention;

⁸³ - MAMROT, 2010.

⁸⁴ - Des fiches de bonnes pratiques sont disponibles sur le site du MAMAH.

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/lutte-contre-les-changements-climatiques/fiches-de-bonnes-pratiques-en-amenagement-du-territoire-dans-un-contexte-de-changements-climatiques/>

⁸⁵ - La Cité verte, Breton, 2015. Revalorisation des arbres abattus sous forme de paillis par la firme DAVA et réutilisation sur le site.

⁸⁶ - Ville de Prévost et Corporation Proment (MAMROT, 2010).

⁸⁷ - Des autorisations en vertu de l'art. 22 de la LQE sont potentiellement à prévoir.

- 51- Végétaliser les surfaces et minimiser celles à albédo faible (toit noir, asphalte) en proposant des matériaux clairs et réfléchissants⁸⁸;
- 52- Aménager le développement résidentiel autant que faire se peut en adoucissant les pentes.

5.2.6. Adapter les collectivités aux changements climatiques

La lutte contre le réchauffement climatique est un défi. Le territoire de la municipalité est un territoire rural et hormis la diminution des GES, plusieurs actions peuvent s'inscrire dans la lutte contre le réchauffement climatique. En effet, la municipalité de Bolton-Est, de par sa situation géographique et le maillage peu dense de son territoire, ne mise pas de prime abord vers un plan pour diminuer les GES pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique. Le transport collectif n'est pas un mode de déplacement privilégié dans la MRC bien que cette dernière ait initié un projet pour le développement du transport collectif. La conservation des milieux naturels est une approche plus appropriée à en juger par la géographie et l'écologie du territoire. Cet investissement dans son infrastructure naturelle constitue une mesure d'atténuation reconnue⁸⁹.

Recommandations :

- 53- Conserver la moitié Ouest du lot répond à une bonne pratique identifiée par le MAMH⁹⁰;
- 54- Favoriser un tracé de rue qui réduit l'utilisation du véhicule;
- 55- Conserver les milieux humides (d'origine anthropique) dans la partie Est du lot et envisager leur utilisation en tant que zone de biorétention : le secteur visé pour la biorétention des eaux (parc/bassin de rétention projeté -figure 3), comprenant la surface terrestre et de milieu humide, est de 16 303,7 m². Si les milieux humides sont submergés en hiver, ceux-ci pourraient permettre l'implantation d'une patinoire⁹¹;
- 56- Favoriser la diminution de la consommation d'énergie dans les bâtiments via une orientation du bâti correspondant aux maisons solaires passives. Cette initiative ne rend pas le bâtiment plus coûteux à la construction. Cette mesure est donc très aisée à mettre en place;
- 57- Prévoir des niveaux d'isolation supérieurs aux normes. Cette mesure constitue un surcoût, toutefois il y a un retour sur investissement compte tenu des économies d'énergie réalisées.

La Cité verte à Québec a par exemple intégré plusieurs éléments écologiques et écoénergétiques⁹², notamment :

- Luminaires à DEL des rues;

⁸⁸ - Grille d'analyse multicritère en urbanisme durable – Urbanova (Terrebonne).

⁸⁹ - Gouvernement du Canada, 2020.

⁹⁰ - <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/lutte-contre-les-changements-climatiques/fiches-de-bonnes-pratiques-en-amenagement-du-territoire-dans-un-contexte-de-changements-climatiques/>

⁹¹ - Exemple à la Cité Verte, Breton, 2015.

⁹² - Breton, 2015.

- Matériaux à faible énergie intrinsèque pour la construction : matériaux issus de ressources renouvelables, recyclés et recyclables et les ressources locales ont été favorisées;
 - Toitures recouvertes d'une membrane pour minimiser l'albédo et aménagement de toitures végétalisées pour certains bâtiments;
 - Chauffage à la biomasse;
 - Bâtiment conçu en tenant compte de l'ensoleillement pour maximiser les gains solaires (solaire passif, éclairage naturel) et certains logements sont équipés de balcons solaires (parois de verre amovibles permettant d'augmenter leur période d'utilisation et d'économiser de l'énergie en devenant un espace tampon entre l'enveloppe du bâtiment et l'extérieur.
- 58- Prévoir des incitatifs pour le verdissement des sols à nue de la sablière sur les futures propriétés privées, pour reboiser par exemple la limite arrière des lots au centre du développement.

5.2.7. Utiliser des outils axés sur le marché pour encourager l'aménagement durable du territoire

L'intérêt de développer des quartiers intégrant des principes de développement durable est reconnu et des outils sont développés par les différents paliers de gouvernements pour soutenir de tels projets. Des compétences transversales et des collaborations étroites entre les différentes parties prenantes sont indispensables.

La municipalité de Bolton-Est revoit son plan d'urbanisme et les règlements afférents pour assurer un aménagement durable de l'ensemble du territoire. Le projet de développement résidentiel de la sablière s'inscrit dans la même veine. Il est reconnu que les systèmes de réglementation rendent l'innovation difficile⁹³. Les risques financiers sont notamment associés au retard et à la complexité de la réglementation. Le principe veut que le promoteur investisse et que le projet soit conforme à la vision municipale. Assujettir un tel projet à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) peut-être un moyen d'attirer le promoteur⁹⁴; la pertinence pour ce projet de cet outil urbanistique serait à évaluer. Le défi pour la municipalité sera de mettre en place des conditions favorables pour susciter des investissements de la part de promoteur qui respectent la volonté du conseil municipal en termes de développement durable. Il est reconnu également que l'un des défis dans l'aménagement de quartiers durables est le cloisonnement du processus. Cela fait en sorte que le processus de planification et de conception ne permet pas de trouver des solutions créatives. L'aménagement de quartiers durables se heurte au défi d'appliquer des principes d'aménagements durables et novateurs dans un projet d'aménagement à but lucratif⁹⁵. Les entrepreneurs et les promoteurs n'ont parfois pas les compétences voulues pour mettre en place des pratiques d'aménagement durable⁹⁶, la

⁹³ - FCM, 2016.

⁹⁴ - Information orale de Monsieur Chicoine (12 février 2021), directeur de l'urbanisme durable à Terrebonne.

⁹⁵ - FCM, 2016. L'exemple de Emerald Hills dans le comté de Strathcona en Alberta.

⁹⁶ - FCM, 2016.

collaboration avec le promoteur est donc une des clés de la réussite d'un projet. De manière à faciliter certaines étapes du projet, des professionnels qui ont déjà travaillé sur le lot et pour la municipalité pourraient être embauchés par l'entrepreneur de manière à faciliter le travail et les échanges, tel que l'arpenteur par exemple⁹⁷.

Sur le plan économique, les quartiers durables comportent l'avantage d'avoir une appréciation rapide de la valeur immobilière là où les espaces verts sont protégés. Ces terrains se vendent plus rapidement que dans des lotissements « conventionnels »⁹⁸. De plus, certains programmes de subventions permettent de donner de la visibilité au projet, tel que le programme « Habitations durables » que la ville de Victoriaville a mis en place et que la municipalité de Dixville a repris. Il semble que ce type de programme a été peu utilisé par les acheteurs du quartier de Dixville, mais que ce programme a permis de publiciser le projet et la perception des citoyens a été bonne⁹⁹.

Recommandations :

- 58- Rendre le périmètre urbain accessible et attrayant pour les nouveaux arrivants dans la municipalité. En ce sens, le réaménagement de la portion nord de Bolton Centre, soit la construction de l'entrée de la rue Terrio, l'ouverture d'une nouvelle rue pour desservir le secteur la sablière à réhabiliter et la construction d'une salle communautaire au parc Terrio, vise à permettre une meilleure cohésion entre les activités se déroulant dans Bolton Centre;
- 59- Autoriser les résidents à pratiquer certaines activités professionnelles et commerciales dans le quartier;
- 60- Façonner l'environnement règlementaire pour faciliter les objectifs de cet aménagement et intervenir dans la planification et l'aménagement;
- 61- S'assurer d'un engagement politique;
- 62- Assurer l'équilibre en termes règlementaire entre le normatif et le discrétionnaire (en d'autres termes, entre le rationnel et le créatif)¹⁰⁰;
- 63- Vérifier les financements disponibles notamment en matière de prêts verts auprès d'Investissement Québec;
- 64- Vérifier la faisabilité de mettre en place un incitatif financier pour attirer des commerces. La municipalité de Saint-Michel-des-Saints a voté un règlement permettant un crédit de taxes foncières pour la construction d'un nouveau bâtiment principal ou l'agrandissement d'un bâtiment principal qui entraîne une hausse de l'évaluation foncière de 75 000 \$. Ce crédit est applicable pour les commerces et les industries¹⁰¹;
- 65- Fournir de l'information à l'entrepreneur; l'objectif étant de mettre à profit un partenariat;
- 66- Vérifier l'intérêt d'exiger un délai défini pour la construction de l'ensemble des résidences;

⁹⁷ - Recommandation de Madame Beaulieu, secrétaire-trésorière de la municipalité de Dixville (3 mars 2021).

⁹⁸ - FCM, 2016. Une étude menée à Québec a montré que 40 % des répondants souhaitaient vivre dans une collectivité plus durable et étaient disposés à payer un supplément de 6 %.

⁹⁹ - Information orale du 3 mars 2021 de Madame Beaulieu, Secrétaire-trésorière adjointe de la municipalité de Dixville.

¹⁰⁰ - Enjeu soulevé par la Ville de Terrebonne pour le projet Urbanova

¹⁰¹ - <https://smds.quebec/developpement-economique/programmes-daide-financiere/programme-de-credit-de-taxes-a-linvestissement/>

- 67- S'assurer d'une vision commune entre la municipalité et le promoteur. S'assurer que le promoteur soit suffisamment outillé tout au long du projet; les promoteurs ne maîtrisent pas forcément les demandes en urbanisme qui ont beaucoup évolué¹⁰²;
- 68- S'assurer que les intervenants au dossier collaborent et connaissent les différents objectifs qui ne sont pas leurs champs de spécialité. Le processus de conception doit établir un lien entre la municipalité, les promoteurs, l'équipe de conception et les utilisateurs finaux¹⁰³. S'assurer que les niveaux de connaissance du conseil, des employés municipaux, promoteurs et entrepreneurs soient suffisants¹⁰⁴;
- 69- Envisager la possibilité d'utiliser des systèmes d'évaluation, tel que LEED pour en faire un outil de promotion. Selon la FCM, un bâtiment certifié est plus facile à vendre dans un créneau vert qu'un bâtiment de qualifié « écologique » par le promoteur¹⁰⁵.

5.2.8. Améliorer la prise de décisions en matière d'aménagement du territoire grâce à une stratégie axée sur des données probantes

Les données reconnues, les études et les connaissances empiriques reliées à des projets de développement doivent être considérées. En ce sens, l'expérience des promoteurs est importante à prendre en compte, ainsi que les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du ce plan.

La promotion du projet est un volet important, elle devrait se baser sur des données probantes. Selon la FCM, les promoteurs et les bailleurs de fonds examinent les ventes récentes pour comprendre ce qui se vendra sur le marché et les nouveaux produits qui correspondraient aux besoins du marché ne sont pas pris en compte. Il semble que ces études mettent l'accent sur les tendances antérieures et favorisent le statu quo¹⁰⁶. Selon le directeur d'UrbanEco, les personnes qui s'installent dans des secteurs ruraux ne cherchent pas seulement une maison écologique, mais également un environnement sain (nourriture, environnement proche des habitations) et un esprit communautaire¹⁰⁷.

Recommandations :

- 59- Évaluer la possibilité d'exiger la construction des bâtiments par le propriétaire du lot ou l'entrepreneur dans un délai prédéfini¹⁰⁸;
- 60- S'assurer d'une bonne compréhension de l'entrepreneur concernant la vision et la mise en œuvre de ce projet;

¹⁰² - Information orale du 3 mars 2021 de Madame Beaulieu, Secrétaire-trésorière adjointe de la municipalité de Dixville.

¹⁰³ - FCM, 2016.

¹⁰⁴ - FCM, 2016.

¹⁰⁵ - FCM, 2016.

¹⁰⁶ - FCM, 2016.

¹⁰⁷ - Information orale (9 mars 2021) de Monsieur François Bourdeau, président d'UrbanEco.

¹⁰⁸ - Recommandation de Madame Beaulieu, secrétaire-trésorière de la municipalité de Dixville (3 mars 2021).

- 61- Prendre en compte l'ensemble des études réalisées à ce jour et justifier les choix à partir des données comprises dans ces études;
- 62- Vérifier les financements disponibles notamment en matière de prêts verts auprès d'Investissement Québec (recommandation n° 63);
- 63- Utiliser l'outil d'évaluation de projets (chapitre 4) en développement durable pour favoriser une prise de décision optimale et s'assurer que les critères de développement durable soient respectés;
- 64- S'assurer de la collaboration de tous les partenaires et les différents intervenants;
- 65- Réaliser ou faire réaliser les études complémentaires le cas échéant.

5.2.9. Accroître la mobilisation de la population dans la planification et la prise de décisions municipale

Il est reconnu que les consultations favorisent l'acceptabilité sociale d'un projet. L'implication citoyenne et de comités est intéressante, tout comme des personnes qui pourraient potentiellement être de futurs résidents.

Un aspect important du processus de conception du projet est la participation des utilisateurs finaux pour déterminer les créneaux et les besoins de la collectivité, comme les futurs résidents et les locataires commerciaux¹⁰⁹. Dans le cas de notre projet, deux consultations publiques ont eu lieu avec les citoyens de Bolton-Est. La population semble favorable à ce projet qui intègre des principes de développement durable. Toutefois, un exercice de type « focus group » avec des gens qui feraient partie de la clientèle visée pourrait permettre de valider ou invalider certaines pistes¹¹⁰. L'objectif étant d'être en contact avec le marché assez tôt dans le processus.

Un enjeu relatif à la mise en œuvre de ces projets de développement est lié aux délais. Ces derniers font en sorte que les citoyens peuvent perdre confiance dans la poursuite du dossier¹¹¹. Il semble opportun de se questionner sur ce qui est communiqué aux citoyens et à quelle étape cette communication est réalisée de manière à ce que ceux-ci restent confiants dans la poursuite du projet. Les délais peuvent créer également le désistement d'acheteurs¹¹².

De plus, le choix de l'outil urbanistique pour la mise en œuvre d'un développement résidentiel peut favoriser l'implication de la population; en particulier les outils qui font en sorte que les projets sont soumis aux personnes habiles à voter, tels que les PAE.

Recommandations :

- 66- S'assurer de répondre aux préoccupations soulevées par la population et mettre en place d'autres consultations le cas échéant;
- 67- Assurer une communication adéquate avec les citoyens sur le déroulement du projet;
- 68- Publier les résultats des diverses consultations et les diffuser auprès de la population;

¹⁰⁹ - FCM, 2016.

¹¹⁰ - Idée émanant de Monsieur Gourdeau d'UrbanEco

¹¹¹ - Information orale du 3 mars 2021 de Madame Beaulieu, Secrétaire-trésorière adjointe de la municipalité de Dixville.

¹¹² - Information orale du 11 mars 2021 de Madame Nathalie Dupuis, mairesse de Waterville.

- 69- Élaborer un échéancier réaliste avec le promoteur et s'assurer que toutes les étapes de la mise en œuvre soient adéquatement planifiées;
- 70- Impliquer l'équipe municipale, le conseil municipal et le comité consultatif en urbanisme lors d'un dépôt de projet par un promoteur. Potentiellement, créer un comité de pilotage pour mettre en œuvre ce projet et étudier les différents enjeux liés à ce projet.