



Rapport du comité citoyen sur la réhabilitation de la Sablière



RAPPORT DÉPOSÉ le 17 octobre 2022

Présenté au conseil de ville et aux différents comités impliqués dans le projet de la Sablière

Équipe de travail

Comité de citoyens (voir la section suivante)

Comité de rédaction

Suzanne Côté – présidente

Robert Poupart – Vice-président

Élise Lacroix

Photos et cartes

Prise dans le rapport de :

**RÉHABILITATION D'UNE SABLIERE EN QUARTIER RÉSIDENTIEL :
PLAN D'ACTION EN AMÉNAGEMENT DURABLE**

Préparé par la Municipalité de Bolton-Est le 10 août 2021.

Table des matières

Mise en contexte	4
Mandat	5
Définition du mandat :	5
Sélection groupe de citoyens.....	6
Membres du comité.....	6
Processus de travail du comité.....	7
Identification de valeurs à respecter.....	7
Regroupement des valeurs en visions ou projets.....	8
Définition de chaque vision en projet.....	9
Les projets.....	9
1) La conservation à perpétuité	9
2) La revitalisation	10
3) L'habitat/communautaire – Plan d'aménagement	13
Recommandations	15
Recommandation à court-terme :.....	15
Recommandation à moyen-terme :.....	16
Recommandation à long-terme :	16
Conclusion	17
Annexes pour chaque vision détaillée :.....	18
Vison 1 : Conservation.....	18
Vision 2 : Revitalisation.....	21
Vision 3 : Habitat / Communautaire.....	24
Vision 4 : Social	25
Vision 5 : Économie / Financement des projets.....	26
Autres cartes importantes de la sablière.....	26
Références :	27

Mise en contexte

Voici la mise en contexte du projet de la Sablière selon le rapport d'étude de la municipalité fait le 10 août 2021 et défini dans le rapport « **RÉHABILITATION D'UNE SABLIERE EN QUARTIER RÉSIDENTIEL : » PLAN D'ACTION EN AMÉNAGEMENT DURABLE.**

VISION MUNICIPALE ET MISE EN OEUVRE

L'acquisition du lot 4 859 247 par la municipalité en août 2018 avait pour visée l'aménagement d'un développement résidentiel dans lequel les principes de développement durable seraient exceptionnellement bien intégrés. Le conseil municipal pose ici un acte fort en intégrant le lot dans son périmètre urbain et en favorisant la réhabilitation d'un ancien site industriel en quartier résidentiel. Il démontre sa volonté de limiter l'étalement du bâti sur le territoire et favoriser le développement sans empiéter dans la zone agricole ou dans un milieu naturel.

Le plan stratégique de développement 2019-2024 définit trois axes d'un plan d'action :

- 1- Vitaliser la communauté;
- 2- Développer en harmonie, naturellement;
- 3- Protéger et préserver.

Ce travail tente de s'articuler autour d'objectifs environnementaux, socialement responsables, économiquement viables et techniquement réalisables, un défi de taille.

Les cibles retenues et relatives au développement durable sont les suivantes :

- 1- Préservation de l'intégrité écologique du milieu;
- 2- Densification;
- 3- Mixité sociale – logement abordable;
- 4- Dynamisme communautaire et inclusive;
- 5- Mixité d'usages compatibles avec une vie communautaire.

Le lot 4 859 247 fait partie du périmètre urbain de Bolton Centre (lot identifié en rouge sur la carte à la page 15). Son entrée principale est adjacente à la route Missisquoi (route 245) qui est une des portes d'entrée dans la municipalité et le seul accès à l'autoroute 10.

Ce lot est constitué dans sa moitié Est d'un secteur ayant été exploité (sablière désaffectée) d'une superficie d'environ 16,19 ha, alors que la moitié Ouest du lot est boisée, environ 13,2 ha. Lorsque ce lot a été intégré au périmètre urbain à la suite de son acquisition, une partie de celui-ci est restée en zone Rural. Sur la superficie totale de 29,39 ha :

2 - 293 926,5 m² ou 72,63 acres.

- 78,25 % sont situés en périmètre urbain : sur ce pourcentage, 1,04 % est zoné commercial et 98,96 % sont zonés résidentiel;
- 21,75 % sont zonés rural.

Mandat

Création d'un groupe de citoyens pour représenter la municipalité sur le projet de la Sablière ayant comme point de départ la lecture du rapport (cités plus haut) et les consultations publiques faites par la municipalité.

Définition du mandat :

Voici le mandat tel que publié dans le Petit aperçu (journal de diffusion de la municipalité) du 9 février 2022 pour faire appel à postuler pour ce comité.



Création d'un groupe de travail

Nous aimerions rassembler des personnes d'expertises et de compétences diverses pour prendre part au groupe de travail concernant **la sablière en arrière du parc Terrio**. Des personnes qui ont à cœur l'environnement, l'urbanisme et la communauté. Des personnes vivant ici depuis toujours et d'autres, qui au fur et à mesure des années se sont établies dans la région. Des personnes issues de la communauté anglophone historique et francophone. Nous aimerions avoir des hommes autant que des femmes.

En collaboration étroite avec le conseil et la population, le but du groupe est de proposer un projet d'habitation dans la sablière et de recommander les critères qui vont servir à construire l'appel d'offre aux promoteurs.

Cela impliquera de votre part au moins une réunion par mois pour une période de six mois.

Faites parvenir votre lettre de motivation avant le 25 février 2022 à : info@boltonest.ca ou déposez-la à l'hôtel de ville au 858 rte Missisquoi.

Après validation avec la mairesse le 23 juin 2022, Vinciane Peeters, voici un mandat mis à jour contenant deux points :

- 1) Proposer un projet de revitalisation qui peut comprendre un projet d'habitations intégré et respectueux de l'environnement pour le site de la sablière.
- 2) Formuler des recommandations citoyennes à la Municipalité quant aux critères à respecter pour une revitalisation harmonieuse du site.

Sélection groupe de citoyens

La sélection a été effectuée pour avoir 10 personnes choisies sur 15 candidats qui ont déposé leurs candidatures. Les objectifs étaient d'avoir un groupe représentatif de tous les milieux et des différentes localisations du territoire (le centre, Chemin Bellevue, lac Nick, etc....). En plus d'être variés en termes de représentation sur l'âge, le sexe, la langue parlée et le temps d'habitation à Bolton-Est.

Membres du comité

Création d'un groupe de travail sur le développement de la sablière:

Le Conseil nomme les personnes suivantes à titre de membre du comité de la sablière avec la mairesse Vinciane Peeters et le conseiller Charles Chateaufort.

1. Bernier Michèle
2. Côté Suzanne
3. Couderc Linda
4. Dussud Anne
5. Gardner Yoan
6. Lacroix Élise
7. Mathurin Philippe

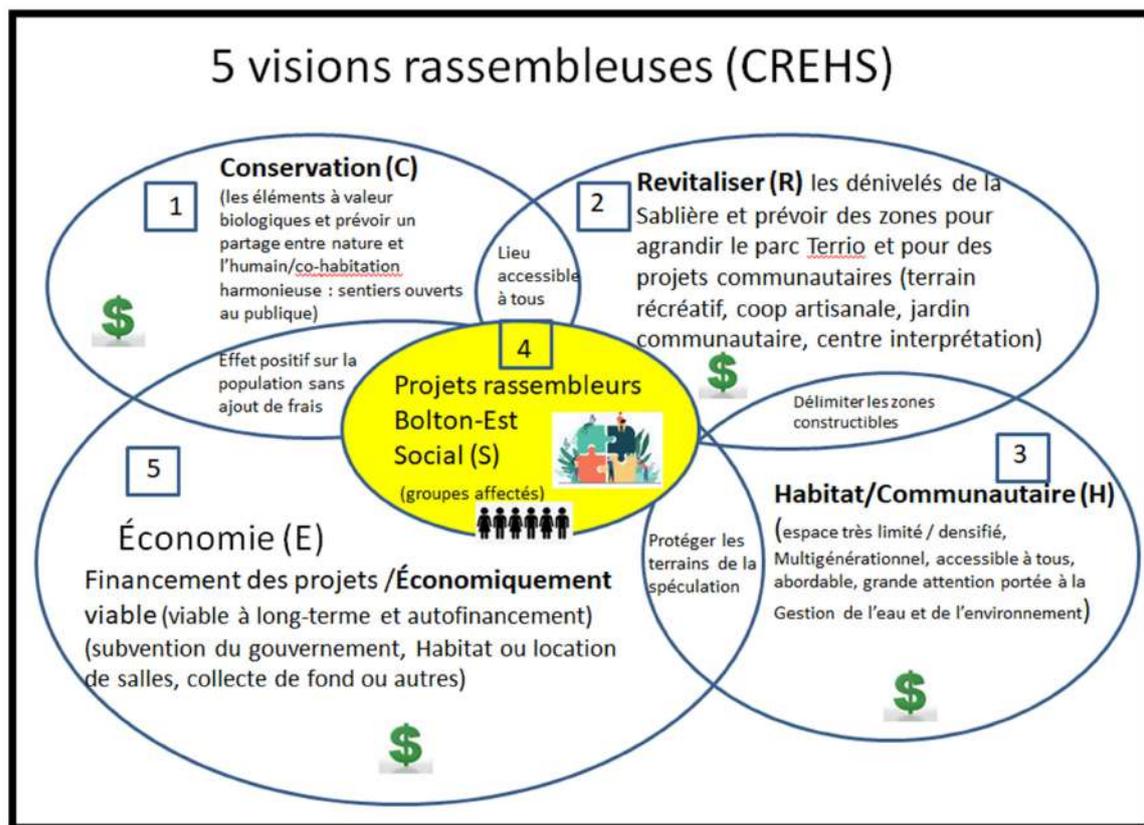
Il se dissocie de la conclusion du groupe tel que formulée au procès-verbal des deux dernières rencontres n'étant pas présent et n'ayant pas envoyé ses commentaires avant la rencontre. Sa position envoyée par courriel a été circulée parmi tous les membres du groupe et est disponible sur demande. En gros il favorise que la municipalité se retire de ce projet et vende le terrain à un promoteur pour un développement futur.

8. Poupart Robert
9. Stone Mark
10. Westland Eby Joan

Après quatre réunions, différentes propositions et discussions on eut lieu. Compte tenu des contraintes de temps, ces valeurs ont été regroupées en 5 projets ou visions globales afin de faciliter le travail.

Regroupement des valeurs en visions ou projets

Voici donc une proposition de 5 visions qui se recoupent et qui permettent de travailler le projet de la sablière en différents étapes avec des recommandations et des calendriers de mise en œuvre différents dans une perspective incrémentale et évolutive. Le fait de subdiviser le projet en plus petites parties diminue les risques et augmente les chances de succès et l'acceptabilité du projet par les citoyens.

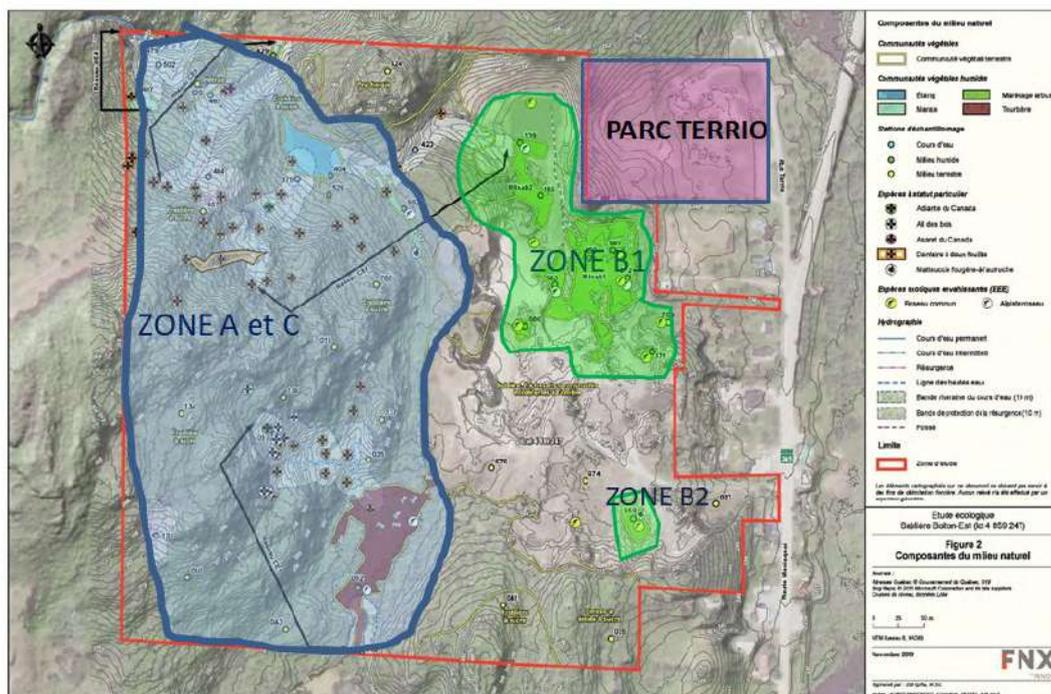


L'aire de conservation qui a le plus de valeur écologique est la zone A et C (voir la carte suivante). Il nous semble judicieux comme première étape du projet de la sablière de conserver cette zone à perpétuité car c'est l'action la plus facile à réaliser, la moins coûteuse et la plus acceptée dans la population. Cela pourrait devenir un levier positif pour les autres projets. Cela démontrera aussi que la municipalité peut livrer des projets novateurs et avec une belle éthique et une bonne gestion. La zone B1/B2, serait à valider avec les biologistes et l'organisme de conservation afin de définir différentes propositions pour le projet et de l'intégrer dans une des autres zones soit la conservation stricte (zone A/C), ou avec le parc Terrio ou avec les zones constructibles.

Différentes zones de conservation

A: conservation à perpétuité ● B: conservation milieu humide ●
 C: conservation faunique ou végétale (inclus dans la Zone A)

Carte 5 : Composantes du milieu naturel



2) La revitalisation

La revitalisation de la sablière, ancienne terre agricole affectée par l'exploitation de l'humain, c'est lui redonner vie et permettre à la nature de régénérer le sol. La restauration des carrières et sablières en fin de vie est devenue obligatoire au Québec avec l'entrée en vigueur du règlement sur les carrières et sablières. Il faudrait valider quels sont les obligations de la municipalité face à ce terrain lui appartenant.

Les travaux de restauration sont composés de trois actions : le nettoyage, le régalage et la reconstitution du sol. Selon notre compréhension, le nettoyage du site a déjà été fait, l'étape suivante est donc le régalage ou mettre à niveau le sol afin de limiter l'érosion et les accidents possible face au grand dénivelé.

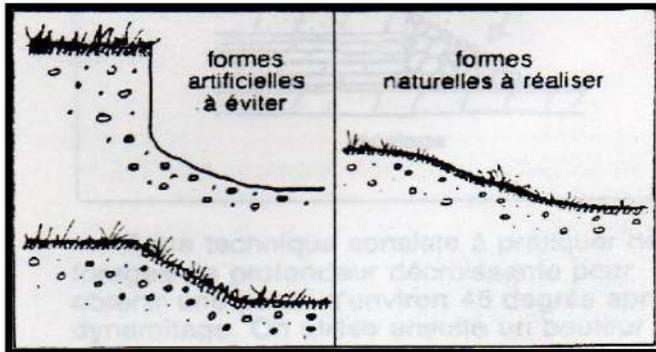


Figure 5.1 – Exemples de formes artificielles et naturelles à la surface du sol (tiré de Ministère de l'Environnement, 1984)

Naturellement un plan d'aménagement pour les zones à revitaliser (voir carte suivante) serait important car selon l'aménagement choisi, le régalage peut-être différents et les méthodes utilisées ainsi que les matériaux peuvent variés selon si l'aménagement est :

- reconstitution du couvert végétal,
- aménagements récréatifs,
- aménagement de constructions diverses,
- aménagement avec plan d'eau,
- aménagement d'un lieu d'enfouissement,
- aménagement à vocation mixte. (*)

*Information prise sur la maîtrise déposée par Audrey Leclerc en septembre 2012 à l'université de Sherbrooke sur la restauration des Sablières (document publique).

En voici quelques exemples de carrières revitalisées :



Figure 5.4 – Exemple d'aménagement de terrains sportifs (tiré de Impact soccer, 2006)



Figure 5.5 – Jardins communautaires (tiré de Impact soccer, 2006)



Figure 2.4 – Ancienne carrière aménagée en terrain de golf papiers et des centres de bois (tiré de CEDFCB, 2007)

Parc Frédéric-Back

Assistez à la métamorphose unique d'une carrière en un dépoulier en parc d'envergure, qui constitue le plus ambitieux projet de réhabilitation environnementale de la métropole. On y trouve un sentier polyvalent, des vues imprenables sur la ville et une importante programmation d'activités, le site ouvert progressivement d'ici 2023.

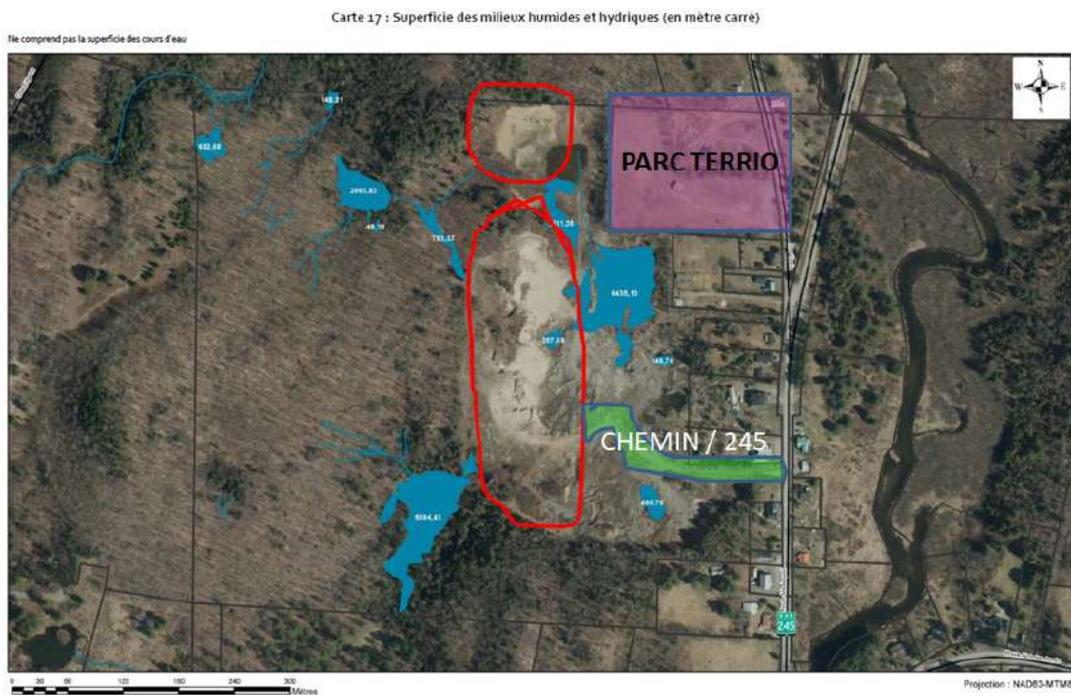
Visitez le site internet:
 1 514 376-8648
 1 888 376-8648
parcfredericback@montreal.ca

Carrière Miron

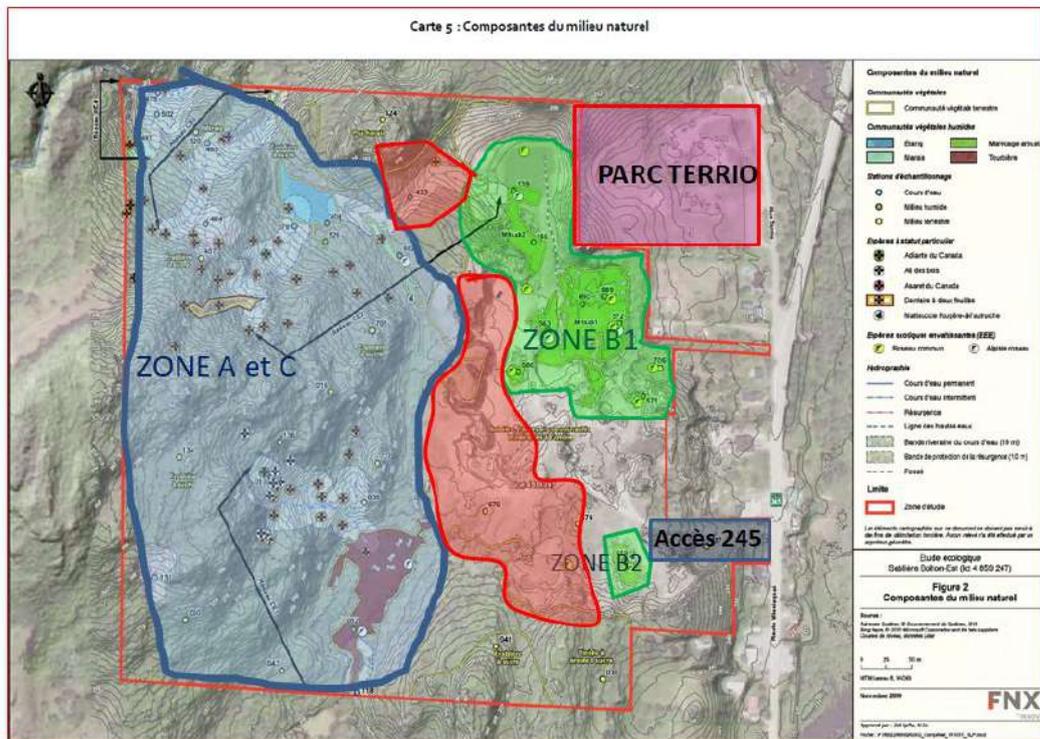


Figure 2.6 – Vineland Quarry à Lincoln, en Ontario (tiré de Earth 1st, 2014)

Zones majeures à revitaliser avec chemin d'accès



Définir l'aménagement global du reste du territoire avec les zones à revitaliser ○



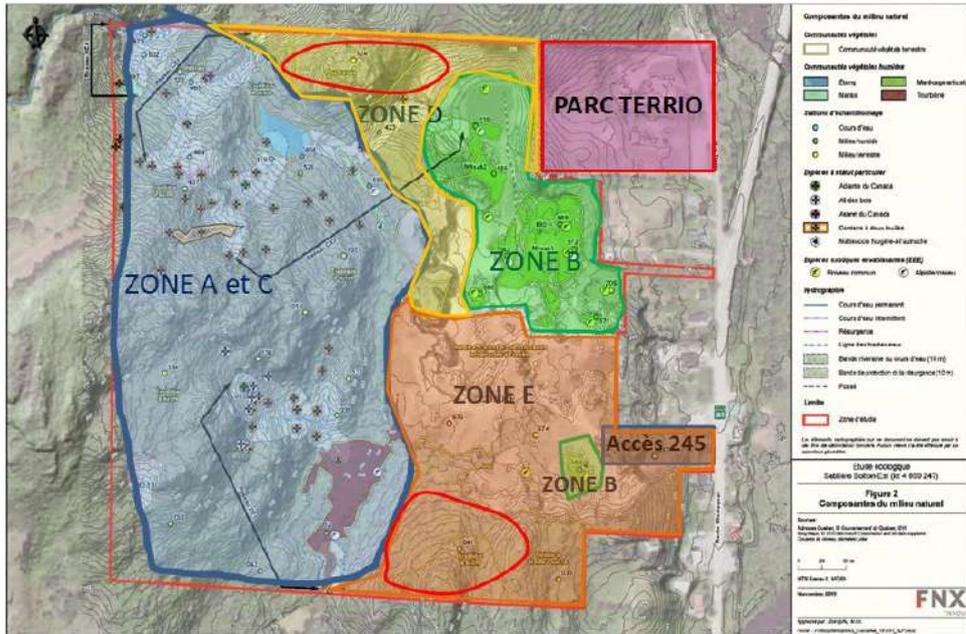
3) L'habitat/communautaire - Plan d'aménagement

Définir le reste de l'aménagement en déterminant les zones constructibles (voir zone D et E de la carte suivante), celle réservée pour l'habitation et/ou la possibilité de construire des bâtiments communautaires/municipaux et d'agrandir le parc Terrio. Définir les types d'habitations projetées (maison, condo, coop) et la méthode de financement (fiducie d'utilité sociale, coopérative, location, achat). Définir la clientèle cible (jeunes familles, personnes âgées, travailleurs locaux). Définir les limites privées/publiques, les zones communes, les espaces extérieurs (parcs, jeux, rassemblement, potager, etc...) Définir les critères de conception en termes de développement durable (certification LEED, Passiv Haus, économie en eau et en énergie, géothermie, isolation, fenêtres, toitures, etc... Identifier les infrastructures à mettre en place avec une vision (chemins d'accès, stationnements, hydro, eau, gestion des déchets). Un groupe de travail sur l'habitat pourrait-être démarré afin d'arriver avec des propositions plus développées et valider l'intérêt de la population pour différentes méthodes de gouvernance : par exemple juste un promoteur, ou plutôt une coopérative d'habitation.

Définir l'aménagement du reste du territoire – Zone D et E

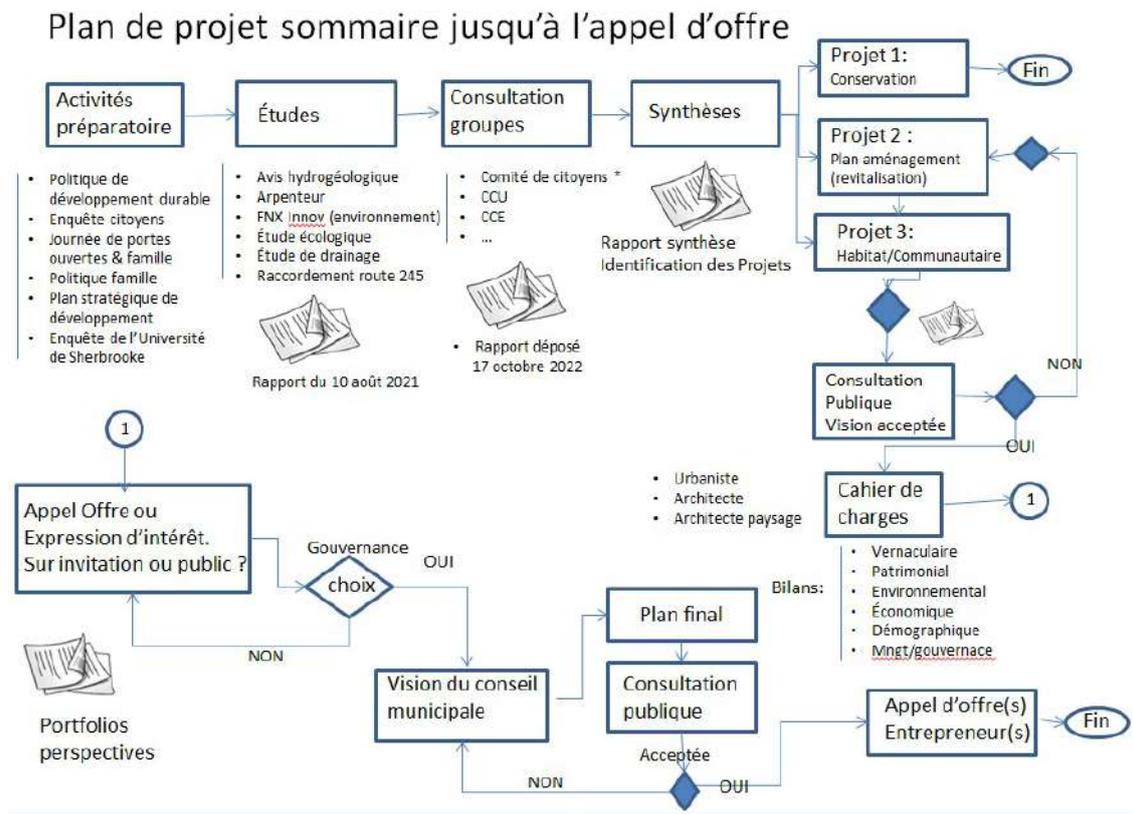
Attention à deux belles zones forestières (voir cercles rouges) et aux courbes de dénivelées parfois très fortes

Carte 5 : Composantes du milieu naturel



Recommandations

Voici les recommandations globales basées sur les discussions et les valeurs communes du groupe en tenant compte de ce qui nous semble le plus important et urgent. Lorsque nous analysons le projet dans son ensemble, (voir diagramme plus bas) nous sommes à la partie : consulter différents groupes (comité de citoyens). Les autres étapes et rapports devront être analysés avant d'arriver à un appel d'offres.



Nous vous présentons des scénarios repartis dans le temps à être exécutés en projet avec un maitre d'œuvre global pour garder l'harmonisation des parties et la vision commune.

Recommandation à court-terme :

Voici les étapes possibles à réaliser à court-terme :

- Conservation à perpétuité : déterminer quel organisme de conservation serait le mieux placé pour travailler avec la ville ou avec un petit comité de bénévoles pour établir la zone à conserver, les coûts et le financement possible avec différents organismes de conservation.
- Demander trois estimés pour le nivelage du sol et voir quel programme du gouvernement pourrait couvrir les frais.

- Former un comité de revitalisation pour voir les différentes propositions et discuter avec des promoteurs pour voir l'intérêt et le positionnement du marché.
- Concertation et plan de communication pour présenter aux citoyens les différents scénarios possibles avec les réponses à chaque point précédent.

Recommandation à moyen-terme :

Voici les étapes possibles à réaliser à moyen-terme :

- Valider le test hydrogéologique afin de vérifier la quantité d'eau disponible dans la zone choisie pour l'habitat avant de prévoir un plan d'aménagement.
- Mettre en place le plan de revitalisation.
- Prévoir un plan d'aménagements intégré global après la donnée sur la disponibilité d'eau.
- Former un groupe pour évaluer l'opportunité, faisabilité, viabilité d'un projet d'habitation.
- Concertation et plan de communication.
- Faire approuver par les citoyens.

Recommandation à long-terme :

Voici les étapes possibles à réaliser à long-terme et mettre en place :

- Suivre le plan d'aménagement et le faire évoluer dans le temps.

Conclusion

En conclusion, c'est un très beau projet qui pourrait devenir la fierté de tous les habitants de Bolton-Est et le lien entre : les citoyens, la conservation de la nature et une sauvegarde pour les générations futures. L'appât du gain ne devrait pas devenir la vision commune d'une municipalité mais plutôt une vision de rassembler et d'offrir des services à sa population. Certes, la question financière à son importance elle doit-être subordonnée à la vision telle que décrit ci-dessus et s'inscrire dans une perspective qui encourage l'économie sociale et solidaire

Pour assurer que cette vision demeure et pour un échéancier réalisable, la municipalité doit rester maître d'œuvre et choisir un porteur de dossier et un chargé de projet afin d'établir un budget prévisionnel en fonction des étapes et des partenaires (publique, parapublique, privé, bénévoles et citoyens) qui viendront se joindre à l'équipe.

Nous avons facilement trouvé un consensus sur la conservation à perpétuité et sur les devoirs de revitalisation des lieux. Mais sur l'habitat autant individuel que communautaire, aucun consensus ne fut atteint mais une certaine ouverture était possible, tenant compte du risque, des coûts et du potentiel divisif. Cela représente bien la vision de la population de Bolton-Est et demande plusieurs discussions pour évoluer dans nos visions et pour trouver des compromis qui satisferont la majorité. Il serait triste de ne pas profiter de ce beau terrain et de ce lieu de partage. C'est pourquoi on pense que le statu quo n'est pas envisageable mais plutôt qu'il faut avancer rapidement sur la conservation à perpétuité et ensuite avancer et proposer différents scénarios d'aménagement de la zone D/E et entreprendre des discussions avec les citoyens quand plus de données seront disponibles.



Harmonie & Équilibre : Entre les Citoyens & Nature & Vision des générations futures

Annexes pour chaque vision détaillée :

Vision 1 : Conservation

1. Sujet	1 : Conservation à perpétuité de zones ayant une valeur écologique
2. Description	Protéger au maximum la partie de la Sablière qui a une haute valeur écologique, tout en gardant l'accès aux sentiers déjà aménagés. Différentes zones seront à déterminer selon le niveau de conservation et l'usage partagés avec la population. Par exemple, certaines zones seraient plus restrictives (contraignantes) et d'autres plus aménagées et partagées avec des activités humaines (parc, lieu d'interprétation, zone de récupération d'eau, accessibilité plus grande (pour personne à mobilité réduites), etc.) Voir schéma proposé X.X : zone A conservation à perpétuité, Zone B : conservation milieu humide Zone C : conservation Faunique ou végétales à grandes importances écologiques. (voir cartes à la page suivante)
3. Valeurs	Est-ce en lien avec nos valeurs établi par le groupe? OUI
	Lesquels? (se référer au tableau sur les valeurs section : X.X) 1, 6, 15, 16, 17(en partie : pour protéger cette partie du terrain la spéculation immobilière)
4. Défis/Difficultés à prévoir	<ul style="list-style-type: none"> • Respect de la quiétude et acceptation des riverains pour les sentiers. • Mobiliser une action rapide et à court-terme malgré la charge de travail des employés de la municipalité. • Interrogation sur l'accessibilité, garder la sablière accessible aux résidents où on faire une promotion plus large?
5. Aide possible connues	Association de conservation : Conservation des vallons de la serpentines (CVS); Canard illimité, Conservation nature, Corridor Appalachien ect...
6. Interaction entre les autres visions (projets)	<ul style="list-style-type: none"> • Agrandir l'espace de conservation au maximum; pourrait réduire l'espace pour d'autres projets comme l'habitat. • Prévoir la possibilité d'intégrer le parc Terrio avec la sablière dans une perspective de protection du lieu. • La vision avec le plus de consensus dans le groupe et dans la population et pourrait augmenter le niveau d'acceptabilité des projets et un legs pour les générations futures.
7. Identification de groupes cibles	<ul style="list-style-type: none"> • Riverains proche des sentiers (valider si il y a un réel problème avec l'achalandage des sentiers et selon les résultats prévoir un plan de mitigation). • Population au complet et celle des futures générations
8. Effets positifs	<ul style="list-style-type: none"> • Zones de protections forestières pour la région, les animaux et pour la végétation. • La partie du terrain protégé à perpétuités sera un legs pour les générations futures. • Augmenter l'espace accessible à la nature et aménager un plus grand terrain pour les rencontres et la socialisation et le partage de la communauté. Continuer de favoriser la revitalisation du centre du village.
9. Quand	Débuter dès maintenant avec des actions au conseil et avec la population : Par exemple : faire voter le projet de conservation au conseil, prévoir un porteur de dossier, prévoir de l'argent dans le

	prochain budget (décembre 2022 pour l'année 2023 et le plan quinquennal), prévoir qui pourrait travailler sur ce dossier et être responsable de l'avancement dans sa charge de travail et être le lien avec des organismes de conservation. Identifier la meilleure association écologique qui pourrait supporter la ville et fournir du financement pour la revitalisation du site.								
10. Financement	La majorité des frais devraient être en partie pris en charge dans le dossier de conservation avec les bailleurs de fonds et par l'organisme de conservation choisi. Un certain budget devrait être prévu pour l'employé ou un consultant pour le suivi du projet et la communication avec le conseil et avec la population. A long-terme, il y aura à prévoir les visites d'inspections et de conservations ainsi que les frais d'entretien des sentiers. A voir selon le budget requis ce qui sera pris en charge par la municipalité et ce qui doit être financé par des dons ou des campagnes de financement.								
11. Actions	Entamer les démarches dès que possible et dans un délai raisonnable, prévoir un item de discussion lors des sessions sur le budget futur et choisir un porteur de dossier motivé et prêt à relever le défi.								
12. Recommandations au conseil	Voir cette vision de zone de conservation agrandi et à différents niveaux de conservation comme étant la première étape du projet de la sablière à réaliser car la plus facile, la moins coûteuse et la plus acceptée dans la population. Cela pourrait devenir un levier positif pour les autres projets. Cela démontrera aussi que la municipalité peut livrer des projets novateurs et avec une belle éthique et une bonne gestion.								
13. Conclusion	<p>Consensus du groupe face à la recommandation *</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 25%;">100%</td> <td style="width: 25%;">75%</td> <td style="width: 25%;">50%</td> <td style="width: 25%;">0%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90EE90; text-align: center;">X</td> <td style="background-color: #FFFF00;"></td> <td style="background-color: #FFA500;"></td> <td style="background-color: #FF0000;"></td> </tr> </table>	100%	75%	50%	0%	X			
100%	75%	50%	0%						
X									
Notes supplémentaires	Voir la section 1.4. « Description du milieu biophysique » et la carte 5 (copiée à la section suivante) sur les composantes du milieu naturel du rapport de la « RÉHABILITATION D'UNE SABLIERE EN QUARTIER RÉSIDENTIEL : PLAN D'ACTION EN AMÉNAGEMENT DURABLE » du 10 août 2021 préparé par la municipalité de Bolton-Est.								

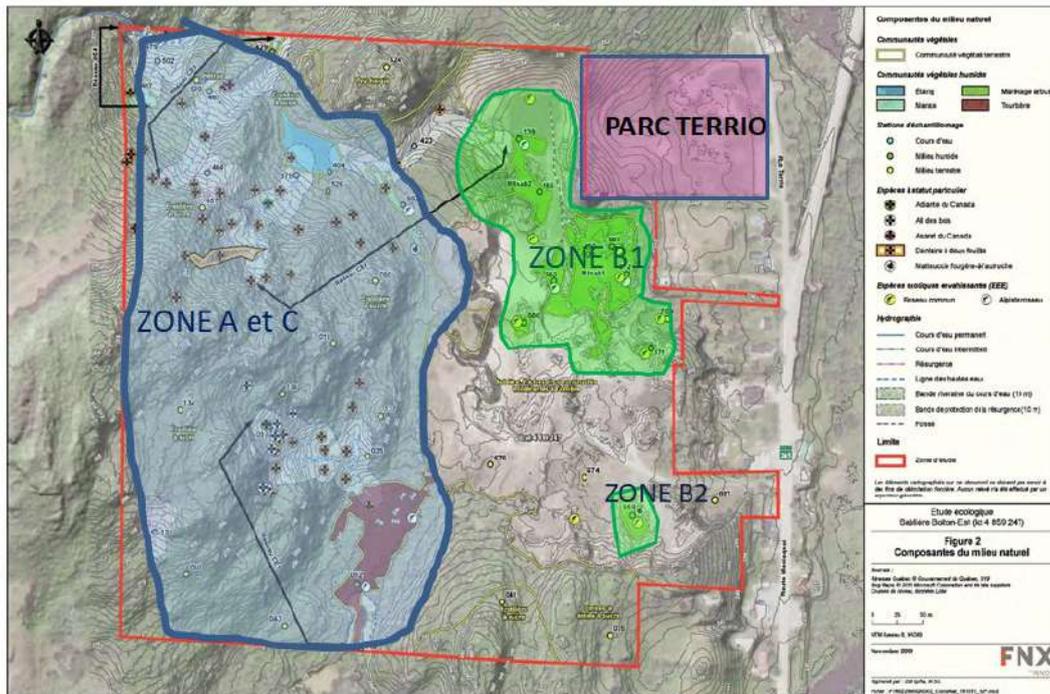
* Note : le pourcentage d'adhésion a été calculé avec les personnes présentes à cette rencontre.

Zones de conservation proposées mais à valider

Différentes zones de conservation

- A: conservation à perpétuité ■
- B: conservation milieu humide ■
- C: conservation faunique ou végétale (inclus dans la Zone A) ■

Carte 5 : Composantes du milieu naturel



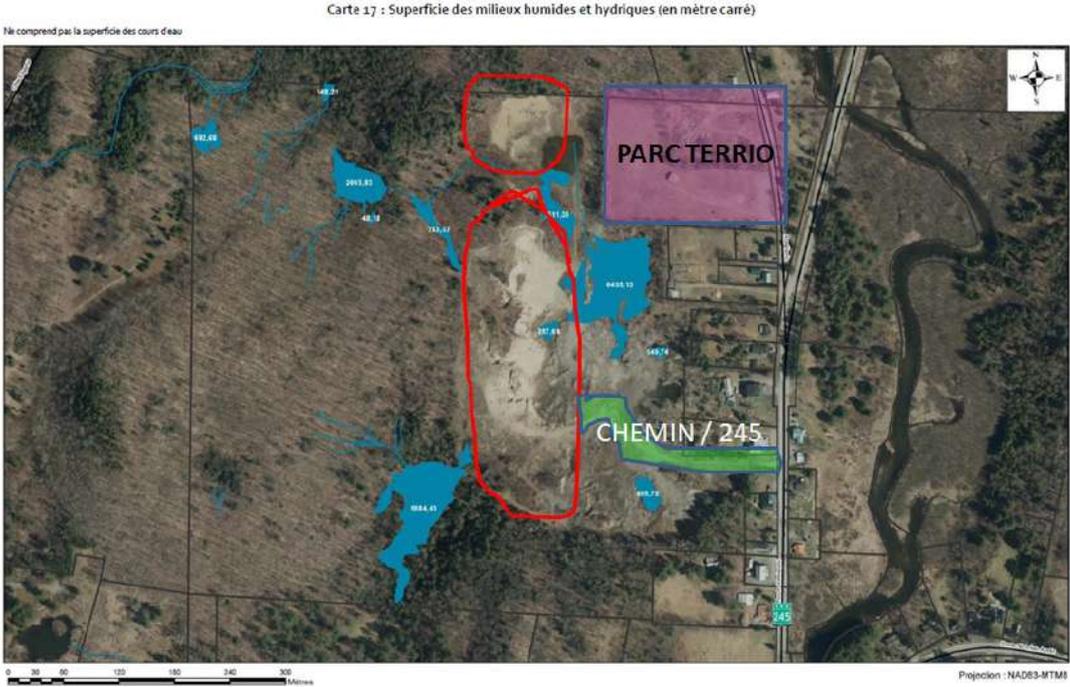
Vision 2 : Revitalisation

1. Sujet	La revitalisation de la sablière plus précisément les zones affectées par l'exploitation.								
2. Description	La restauration des carrières et sablières en fin de vie est devenue obligatoire au Québec avec l'entrée en vigueur du règlement sur les carrières et sablières.								
3. Valeurs	Est-ce en lien avec nos valeurs établi par le groupe? OUI								
	Lesquels? (se référer au tableau sur les valeurs) 1,5,8,9,10,13,15,16								
4. Défis/Difficultés à prévoir	Les travaux de restauration sont composés de trois actions : le nettoyage du site, le réglage du site et la reconstitution du sol.								
5. Aide possible connues	Différents niveaux de gouvernement (fédéral et provincial).								
6. Interaction entre les autres visions (projets)	Essayer d'agrandir le parc Terrio et de relier chaque partie du projet avec différents accès.								
7. Identification de groupes cibles	Tous								
8. Effets positifs	Protéger l'érosion du sol, réduire les risques d'accidents avec les grands dénivelés et redonner une chance à la nature de reprendre sa place.								
9. Quand	Dès que possible mais avec une vision de l'aménagement futur car la revitalisation sera différente selon l'utilisation de l'espace.								
10. Financement	Trouver les différents programmes et les obligations de la municipalité								
11. Actions	Partir un groupe de réalisation								
12. Recommandations au conseil	Voir l'aménagement du territoire avec la partie parc, habitat et conservation.								
13. Conclusion	<p>Consensus du groupe face à la recommandation *</p> <table border="1"> <tr> <td>100%</td> <td>75%</td> <td>50%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90EE90;">X</td> <td style="background-color: #FFFF00;"></td> <td style="background-color: #FFA500;"></td> <td style="background-color: #FF0000;"></td> </tr> </table>	100%	75%	50%	0%	X			
100%	75%	50%	0%						
X									
Notes supplémentaires	Le réglage du site consiste à adoucir les pentes et niveler le terrain afin d'éviter les accidents et d'augmenter la sécurité du site, en plus de faciliter les aménagements par la suite. De plus, la stabilisation des pentes du site permet de contrôler l'érosion (évitant ainsi le ruissellement) l'apport en sédiments								

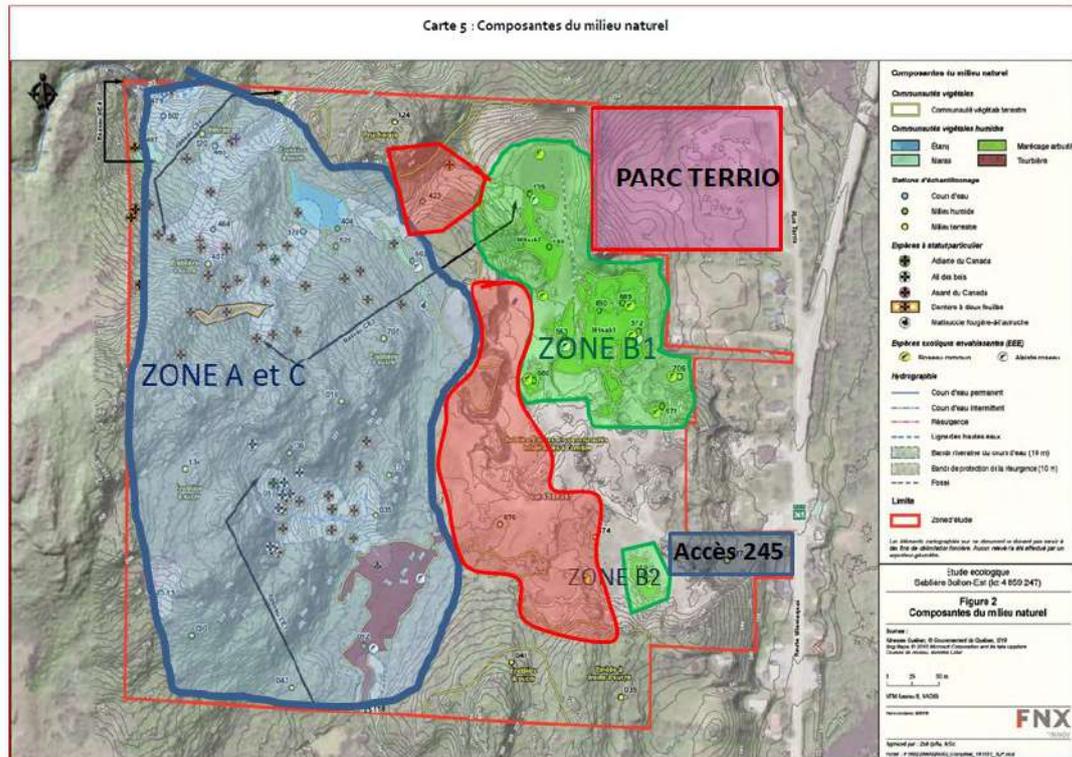
des étendues voisines et les émissions potentielles de poussières (Renaud, 2000). L'adoucissement des pentes et le nivellement du site redonnent un aspect naturel au terrain propice à la revégétalisation du site (Ministère de l'Environnement du Québec, 1984). Il va sans dire que le nivellement varie selon l'aménagement qui sera réalisé par la suite.

* Note : le pourcentage d'adhésion a été calculé avec les personnes présentes à cette rencontre.

Zones majeures à revitaliser avec chemin d'accès



Définir l'aménagement global du reste du territoire avec les zones à revitaliser ○



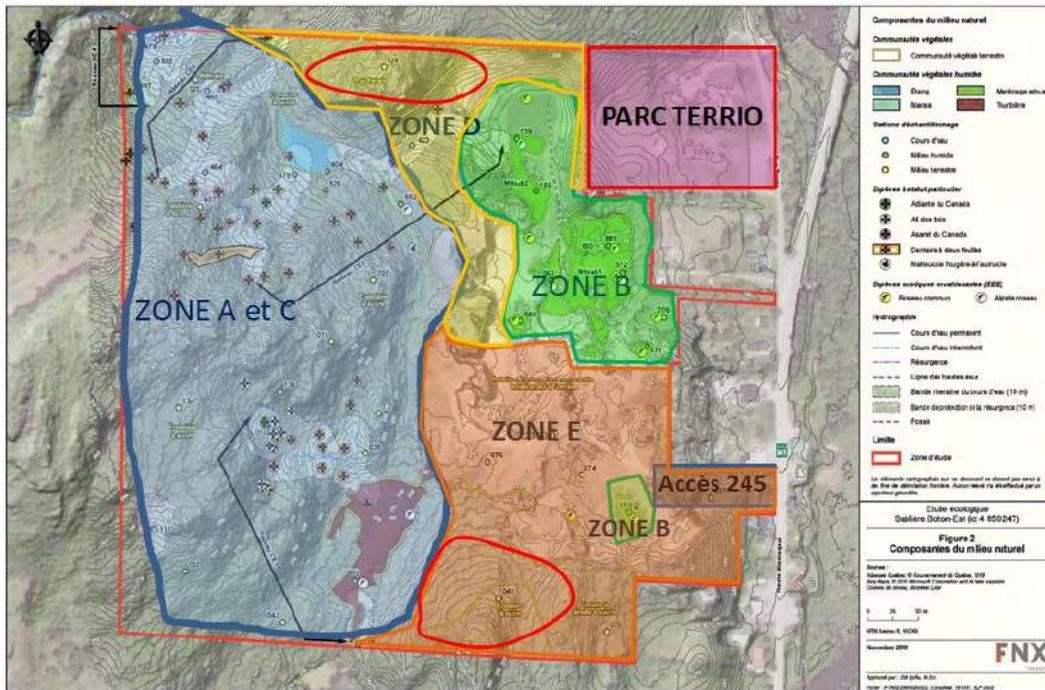
Vision 3 : Habitat / Communautaire

	Habitation familiale	Habitation communautaire
Description	Définir les types d'habitations projetées (maison, condo, coop). Définir la clientèle (jeunes familles, personnes âgées, travailleurs locaux). Élaborer la gestion : achat vs location, coop (gestion des baux, utilisation du terrain, espaces et ressources partagés, etc...).	
Valeurs	<ul style="list-style-type: none"> -abordable financièrement surtout si une partie est offerte pour du logement social ou en location -aller chercher des modèles avant-gardiste sur les aménagements -Définir les limites privées/publiques, les zones communes, les espaces extérieurs (parcs, jeux, rassemblement, potager, etc...) -Définir les critères de conception en termes de développement durable (certification LEED, Passivhaus, économie en eau et en énergie, géothermie, isolation, fenêtres, toitures, etc...) 	
Possibilités	Secteur destiné à recevoir quelques lots pour des habitations unifamiliales ou bi-familiales.	Projets d'habitats alternatifs, multi générationnelle, COOP, fiducie solidaire, cohabitât...zones de petites maisons avec installations communes (salle de lavage, salle de rencontre, salle technique (atelier couture mécanique...))
Moyens	Promoteur avec des critères d'éligibilité et un cahier des charges strictes.	Former un conseil d'administration pour bâtir une coopérative d'habitation et définir le côté légal de la charte et de l'administration : (ex: fiducie d'utilité sociale) afin de limiter la spéculation financière.
Défis	Faire face à l'inflation et à la pénurie de matériaux et de main d'œuvre et au syndrome de « pas dans ma cour » ainsi qu'à la peur de l'augmentation des taxes pour financer le projet.	
Aide possible connues	SHQ (programme accès logis)	Groupe de ressources techniques (volet coop) SHQ (programme accès logis)
Interaction avec les autres projets	<ul style="list-style-type: none"> -Réduit l'espace pour le communautaire et les espaces ouvert à tous. -Plus risqué et qui divise, peut être vu négativement par les citoyens sur l'ensemble du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favorise l'aspect communautaire du village et permet à ceux à plus faible revenu de se loger.
Groupes cibles	<ul style="list-style-type: none"> -Jeunes familles, personnes âgées, travailleurs locaux -Espaces communs ouverts à tous 	
Effets positifs	<ul style="list-style-type: none"> -Offrir de l'accès au logement dans un contexte de crise -Attirer des travailleurs pour vitaliser les échanges et le troc -Mixité sociale permet de lutter contre l'isolement. -Rééquilibrer la démographie 	
Quand	Après avoir un plan d'aménagement global et avoir délimité les zones de construction pour chaque type d'habitation et l'espace réservé au parc.	
Financement	SHQ Promoteur	Identifier les espaces ressources de revenus (salles communautaires, équipements sportifs, etc.) (Économie)
Actions	<ul style="list-style-type: none"> -Valider le test hydrogéologique afin de vérifier la quantité d'eau disponible dans la zone choisie pour les constructions avant de prévoir un plan d'aménagement. -Lancer un concours pour élaborer un projet en équipe multidisciplinaire. (de type concours en architecture) ou appel de propositions à des promoteurs qualifiés ou trouver un partenaire. 	
Conclusion	Pas de consensus global (risqué et qui divise) mais une ouverture à favoriser un petit développement (résidentiel et communautaire) avec des critères stricts et après un plan d'aménagement global et de revitalisation.	

Définir l'aménagement du reste du territoire – Zone D et E

Attention à deux belles zones forestières (voir cercles rouges) et aux courbes de dénivelées parfois très fortes

Carte 5 : Composantes du milieu naturel



Vision 4 : Social

(Fait à l'intérieur des visions 1-2-3 voir le item 7 : Identification de groupes cibles)

Une stratégie de mitigation et de communication est à prévoir pour chacun des groupes touchés de la municipalité de Bolton-Est.



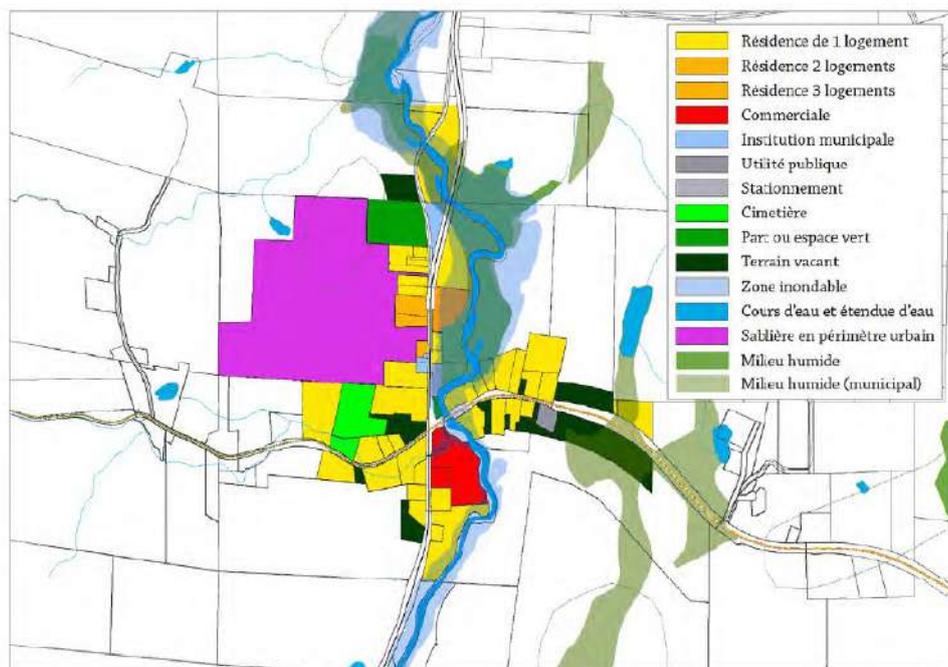
Vision 5 : Économie / Financement des projets

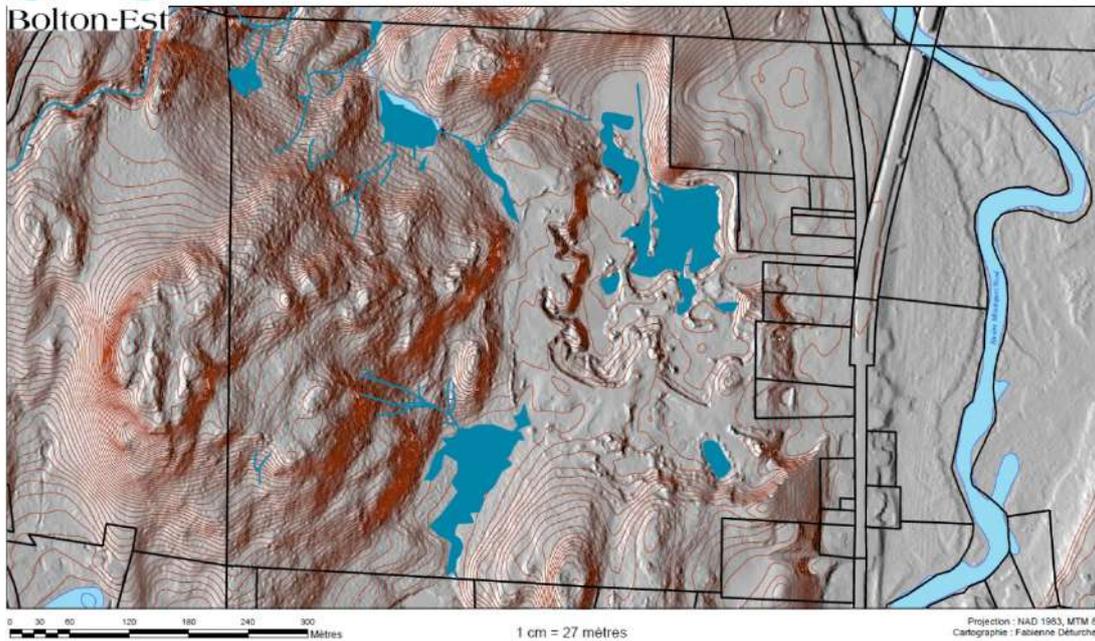
(Fait à l'intérieur des visions 1-2-3 voir le item 10 : Financement)

Une stratégie de financement devra être établie pour chaque vision et communiquer aux citoyens car c'est un sujet délicat.

Autres cartes importantes de la sablière

Carte 4 : Situation du lot dans le périmètre urbain





Références :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>

<https://sda-angus.com/>

<https://villageurbain.org/lachine>

<https://www.oaq.com/services-de-larchitecte/concours-darchitecture/>

<https://www.ecohabitation.com/leed/>

<https://batimentpassifquebec.com/norme-passivhaus/>

Projet à St-Camille voir <https://journals.openedition.org/vertigo/11290>

Fiducie d'utilité sociale à Dunham

* Maîtrise déposée par Audrey Leclerc « UTILISATION DE MATIÈRES RÉSIDUELLES POUR LA RESTAURATION DES CARRIÈRES ET SABLIERES EN FIN DE VIE : MODÈLES ET APPLICABILITÉ AU QUÉBEC SELON UNE APPROCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE » en septembre 2012 à l'université de Sherbrooke sur la restauration des Sablières. (Document publique)