PROJET

Règlement nº 2020-175-3.26 modifiant le règlement du plan d'urbanisme nº 2020-175 afin d'y intégrer le plan particulier d'urbanisme du noyau villageois de Compton

Considérant que le conseil municipal souhaite se doter d'une vision d'aménagement cohérente et à long terme pour le cœur villageois;

Considérant la nécessité d'encadrer le développement en fonction de la capacité des infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout ;

Considérant que le programme particulier d'urbanisme (PPU) établit les orientations, les objectifs et les moyens d'intervention visant à encadrer l'aménagement et le développement du secteur ;

Considérant que la démarche d'élaboration du PPU a permis de recueillir les préoccupations et les commentaires des acteurs concernés et de la population ;

Considérant l'importance de préserver et de mettre en valeur l'identité villageoise, le patrimoine bâti et les caractéristiques paysagères du secteur ;

Considérant la volonté de favoriser un développement résidentiel réfléchi, une offre diversifiée de logements et une meilleure accessibilité au logement ;

Considérant que le conseil municipal estime opportun d'adopter le programme particulier d'urbanisme du cœur villageois afin de guider les décisions d'aménagement et les modifications réglementaires à venir;

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance du 10 novembre 2026 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est par le présent règlement décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2

Le présent règlement est identifié par le nº 2020-175-3.26 et sous le titre de *Règlement nº 2020-175-3.26 modifiant le règlement du plan d'urbanisme nº 2020-175 afin d'y intégrer le plan particulier d'urbanisme du noyau villageois de Compton*.

Article 3

L'annexe 3 *Plan particulier d'urbanisme du noyau villageois de Compton* est ajouté au règlement du plan d'urbanisme no 2020-175.

Article 4

L'article 8.5.2 *Densité d'occupation* du règlement du plan d'urbanisme nº 2020-175 est modifié comme suit :

« ***8.5.2 Densité d'occupation***

La densité prévue est de faible à forte et varie selon les diverses activités exercées et sa localisation à l'intérieur du périmètre urbain. Cette densité sera généralement représentée ainsi :

• Usage résidentiel basse densité : maximum de vingt-cinq (25) logements à l'hectare ;

• Usage résidentiel haute densité : entre quinze (15) logements à l'hectare et ~~cent-cinquante (150)~~ ***quarante (40)*** *logements à l'hectare ;*

• Autres usages : coefficient d'occupation du sol de 0,5. »

Article 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Projet	*Projet*
Jean-Pierre Charuest	André Martel
Maire	Directeur général
	Greffier-trésorier

Version projet

PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS DE COMPTON

FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS
Ingénierie, infrastructures et adaptation aux changements climatiques

Fédération québécoise des municipalités
1170, Grande Allée Ouest, 2e étage, Québec (Québec)

ÉQUIPE DE RÉALISATION

RÉDACTION ET CHARGÉ DE PROJET

- Félix Mathieu-Bégin, aménagiste-urbaniste, FQM

SUIVI DU PROJET

- Jean-Pierre Charuest, maire
- Nicolas Guillot, responsable de l'urbanisme et de l'environnement *(jusqu'en juin 2025)*
- André Martel, directeur général et greffier-trésorier
- François Paradis, inspecteur municipal en bâtiment
- Samuel Schinck, responsable de l'urbanisme et de l'environnement

CONSEIL MUNICIPAL

- Jean-Pierre Charuest, maire et membre du CCU
- Jasmin Desmarais, conseiller du district 4 – Rivière Coaticook et membre du CCU
- Marc-André Desrochers, conseiller du district 4 – Rivière Coaticook *(jusqu'en novembre 2025)*
- Jérémie Dumont-Grant, conseiller du district 6 – Pomeroy et président du CCU
- Stéphanie Forcier, conseillère du district 1 – Louis-S.-St-Laurent
- Danielle Lanciaux, conseillère du district 3 – Cochrane *(jusqu'en novembre 2025)*
- Sylvie Lemonde, conseillère du district 1 – Louis-S.-St-Laurent *(jusqu'en novembre 2025)*
- Réjean Mégré, conseiller du district 6 – Pomeroy *(jusqu'en novembre 2025)*
- Marc Paré, conseiller du district 3 – Cochrane
- Patricia Sévigny, conseillère du district 2 – Rivière Moe
- Marie-Ève Talbot, conseillère du district 5 – Hatley

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- Nicole Couture, membre citoyenne
- Martin Ferland, membre citoyen
- Danny Roy, membre citoyen
- Martin Tousignant-Limoges, membre citoyen

EXPERTISE MUNICIPALE ET SOUTIEN TECHNIQUE

- Marie-Claude Bernard, directrice de l'aménagement – MRC de Coaticook
- Valérie Brazeau, conseillère en aménagement du territoire – MRC de Coaticook
- Timothé Breton, aménagiste – MRC de Coaticook
- Eric Brus, responsable des travaux publics – Municipalité de Compton
- Nicolas Lachance, responsable des infrastructures – Municipalité de Compton
- Katherine McComney, secrétaire-réceptionniste – Municipalité de Compton
- Hugo Mimee, professionnel de la participation publique – Table ronde Participation publique
- Sandy Morin, trésorière adjointe – Municipalité de Compton
- Sonia Quirion, responsable des loisirs, de la culture et de la vie communautaire – Municipalité de Compton
- Rachel Rouleau, adjointe administrative – Municipalité de Compton

Version projet

LISTE DES SIGLES, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS

ATCL-2	Programme « Accélérer la transition climatique locale », volet 2
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CÉLSS	Conseil d'établissement de l'école Louis-Saint-Laurent
CM	Code municipal
CSS	Centre de services scolaire
FIERH	Programme de financement d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations abordables, volet 1
FQM	Fédération québécoise des municipalités
FRR-3	Fonds régions et ruralité, volet 3
GDEP	Gestion durable des eaux de pluie
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LCM	Loi sur les compétences municipales
MADA	Municipalité amie des aînés
MADE	Municipalité amie des enfants
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
MELCCFP	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
MRC	Municipalité régionale de comté
MRC (AT)	Service de l'aménagement du territoire de la MRC de Coaticook
MRC (DÉ)	Service du développement économique de la MRC de Coaticook
MRC (DT)	Service du développement territorial de la MRC de Coaticook
MTMD	Ministère des Transports et de la Mobilité durable
OASIS-2	Programme de prévention et réduction des risques liés aux changements climatiques par le verdissement, volet 2
OGAT	Orientations gouvernementales en aménagement du territoire
PAE	Plan d'aménagement d'ensemble
PDTS	Programme de développement territorial et sectoriel
PPCMOI	Plan particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble
PPU	Plan particulier d'urbanisme
PRACIM	Programme d'amélioration et de construction d'infrastructures municipales
PRIMEAU	Programme d'infrastructures municipales d'eau
PSISRPE	Programme de soutien aux infrastructures sportives et récréatives de petite envergure
PU	Périmètre d'urbanisation
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
TAPU	Programme d'aide financière au développement des transports actifs dans les périmètres urbains
TECQ	Programme de transfert pour les infrastructures d'eau et collectives du Québec
Véloce III	Programme d'aide aux infrastructures de transport actif

Version projet

TABLE DES MATIÈRES

Équipe de réalisation 2
Rédaction et chargÉ de projet 2
Suivi du projet 2
Conseil municipal 2
Comité consultatif d'urbanisme 2
Expertise municipale et soutien technique 2
Liste des sigles, acronymes et abréviations 3
Table des matières 4
1 Introduction 7
1.1 Mot du maire 7
1.2 Contexte de la démarche 7
2 Caractérisation du territoire 8
2.1 Identification du secteur visé 8
2.2 Diagnostic 8
2.2.1 Capacité des infrastructures 8
2.2.2 Sécurité et fluidité des déplacements 8
2.2.3 Mise en valeur de l'identité et du caractère rural 9
2.2.4 Équipements, commerces et services 10
2.2.5 Diversité et accessibilité de l'offre résidentielle 11
2.2.6 Environnement et résilience climatique 11
2.3 Constats 12
3 Vision, orientations et objectifs 13
3.1 Vision 13
3.2 Orientations et objectifs 13
3.2.1 Nourrir l'accessibilité au cœur comptonois pour lui assurer un avenir rayonnant 13
3.2.2 Gérer les infrastructures et la fiscalité de façon innovante 14
3.2.3 Agir concrètement pour une localisation optimale des projets de développement 15
3.2.4 Renforcer l'identité rurale et verdoyante du noyau villageois 15
3.2.5 Jouer un rôle de leader pour sécuriser les déplacements et promouvoir les mobilités active et durable 17
3.2.6 Développer la résilience du territoire face aux changements climatiques 18
4 Mise en œuvre 19
4.1 Établissement de secteurs de consolidation prioritaire 19
4.1.1 Stratégie d'identification 19

Version projet

4.1.2 Secteurs identifiés 19
4.1.3 Enjeux par secteur 20
4.1.3.1 Cœur villageois 20
4.1.3.2 Entrées de village 20
4.1.3.3 Verger 21
4.1.3.4 St. James 21
4.1.3.5 King's Hall 22
4.1.3.6 Cookshire 22
4.1.3.7 Fermont 22
4.1.3.8 Camping 23
4.1.3.9 Hatley 23
4.1.4 Intentions dans les SECTEURS de consolidation prioritaire 23
4.1.4.1 Cœur villageois 24
4.1.4.2 Verger 24
4.1.4.3 Entrées de village 25
4.1.4.4 St. James 25
4.1.4.5 King's Hall 26
4.1.4.6 Cookshire 26
4.1.4.7 Fermont 26
4.1.4.8 Camping 27
4.1.4.9 Hatley 27
4.2 Mesures réglementaires 28
4.2.1 Règlementation d'urbanisme 28
4.2.1.1 Normes et critères pour les sites de consolidation prioritaire 28
4.2.1.2 Normes pour l'ensemble du territoire 32
4.2.2 Arrimage de la capacité des réseaux avec la croissance urbaine 34
4.2.2.1 Séquence d'interventionS 34
4.2.2.2 Capacité des ressources en eau potable et des systèmes d'eaux usées 34
4.3 Soutien municipal au logement abordable 35
4.4 Contribution pour les infrastructures et équipements municipaux 35
4.5 Programme d'acquisition d'immeubles 35
4.6 Échéancier sommaire, budget et sources possibles de financement 37
Annexe 1 : Synthèse des orientations, objectifs et moyens envisagés de mise en œuvre 40
Annexe 2 : Compte-rendu des activités de concertation et de consultation 42

Version projet

Structure de gouvernance 42
Comité directeur 42
Comité de suivi 42
Comité aviseur 43
Rédaction et charge de projet 43
Rencontre avec les promoteurs 43
Atelier 1 – priorisation des enjeux 43
Déroulement de l'atelier 44
Partie 1 : présentation 44
Partie 2 : activité « Je donne mon vote » 44
Partie 3 : activité « Sabotage » 44
Atelier 2 – Concept, vision et orientations 44
Réunion 3 : orientations et actions 45
Réunion 4 : priorisation des sites à haute valeur stratégique 45
Démarche de participation publique « Habiter Compton demain » 46
Assemblée publique de consultation sur le plan particulier d'urbanisme 46
Commentaires et propositions des participants 46
Prise en compte des commentaires et propositions 46

Version projet

1 INTRODUCTION

1.1 MOT DU MAIRE

[À COMPLÉTER]

1.2 CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

Dans l'optique de planifier l'avenir de la municipalité et de faire émerger des orientations claires et pertinentes, la Municipalité de Compton a amorcé des travaux dès 2022 en réalisant une démarche de planification stratégique. Lors de cette démarche, six grands piliers de vision ont été définis. Ces piliers guident les actions de la municipalité[1].

En 2024, devant l'ampleur des projets de développement soumis et l'approche des seuils de capacité de ses infrastructures, la Municipalité a adopté un règlement de contrôle intérimaire visant les secteurs où les terrains vacants présentent un fort potentiel de développement. Cette mesure provisoire lui permet de prendre le recul nécessaire pour encadrer la croissance du noyau urbain, en cohérence avec les enjeux, les orientations et les contraintes propres à son territoire.

Cette démarche a également mis en lumière la nécessité de renouveler la vision d'aménagement du territoire. Le plan d'urbanisme en vigueur, élaboré dans un contexte différent, ne répondait plus pleinement aux nouveaux enjeux, aux orientations souhaitées par la Municipalité, ni aux réalités et contraintes actuelles du territoire. C'est dans cette perspective que la Municipalité a entrepris l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) destiné à préciser une nouvelle vision pour le cœur villageois et à établir un cadre de développement cohérent, adapté aux besoins de la communauté et aux capacités du territoire.

Le présent plan particulier d'urbanisme s'inscrit dans cette démarche. Il vise à établir une vision d'ensemble pour le développement du cœur villageois et à préciser les conditions permettant aux futurs projets de contribuer à la qualité, à la vitalité et à l'identité de Compton.

Version projet

[1] *Plan stratégique 2025-2029*, Compton.

2 CARACTÉRISATION DU TERRITOIRE

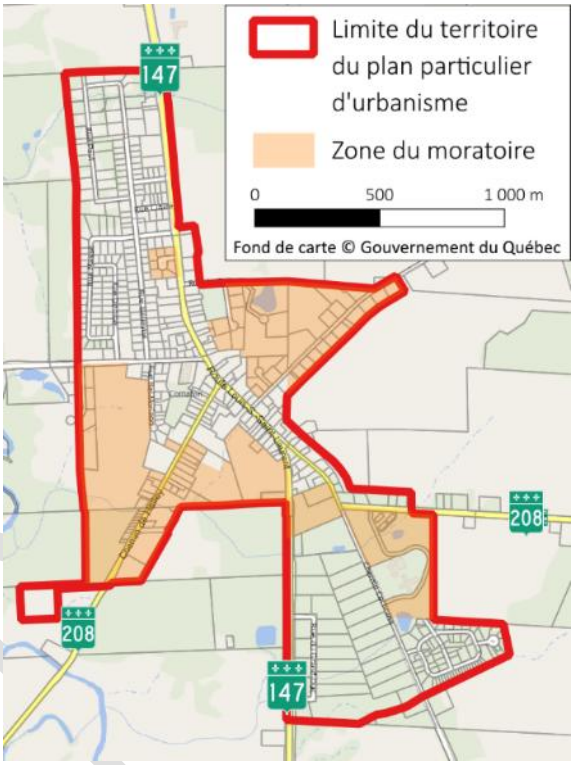
2.1 IDENTIFICATION DU SECTEUR VISÉ

Le secteur visé par le PPU comprend l'ensemble du noyau villageois, ainsi que le terrain de l'usine d'épuration des eaux usées.

Il comprend environ 1 450 habitants répartis dans un peu plus de 600 foyers, ainsi qu'une part importante des institutions, commerces et services de la municipalité de Compton.

Mesurant 194,9 hectares, il a la forme d'une croix dont la branche la plus longue mesure environ 2 800 mètres et la branche la plus courte, 1 800 mètres.

Figure 2-1 : Plan des limites du PPU et de la zone du moratoire



2.2 DIAGNOSTIC

2.2.1 CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES

Les capacités de traitement des eaux usées et d'approvisionnement en eau potable sont limitées et conditionnent directement le nombre de nouveaux logements qui peuvent être construits dans le noyau villageois. Plusieurs études récentes viennent définir la capacité résiduelle de l'usine de traitement des eaux usées et de l'approvisionnement en eau potable :

- **La capacité résiduelle des puits municipaux est estimée à 300 logements**, selon les autorisations délivrées au moment de l'entrée en vigueur du présent plan. Bien que la capacité théorique des puits soit d'environ 575 logements additionnels, leur capacité ultime réelle reste à évaluer;
- **La capacité résiduelle de l'usine de traitement des eaux usées est estimée à 280 logements**, au moment de l'entrée en vigueur du présent plan. Une modification des installations en place pourrait permettre d'augmenter cette capacité résiduelle, soit par :
    - L'ajout d'unités d'aération dans les étangs existants;
    - L'ajout d'ouvrages de prétraitement en tête de station;
    - L'ajout d'un traitement mécanisé en amont des étangs;
    - L'ajout d'un traitement mécanisé et de filtration en aval des étangs;
    - Une combinaison de ces solutions.

La Municipalité est à un point de rupture quant à l'arbitrage entre le soutien à la croissance et ses obligations légales et morales de protéger l'environnement et desservir adéquatement ses citoyens.

2.2.2 SÉCURITÉ ET FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS

Avant même qu'il n'y ait de développement résidentiel soutenu dans le village, on observe déjà une croissance des débits sur les axes routiers principaux. Les heures de pointe sont marquées par des files ininterrompues de véhicules et la configuration des intersections, tant du point de vue de la géométrie que de la signalisation, est inadéquate et nourrit un sentiment d'insécurité chez les Comptonois.

Version

Figure 2-2 : La rue principale du village est aussi une route de transit importante[2]



Le développement du cœur villageois doit permettre de concilier la qualité de vie locale avec la circulation régionale de transit sur la route nationale qui traverse son noyau urbain, la route 147 (route Louis-S.-Saint-Laurent). Dans sa planification stratégique, la Municipalité entend d'ailleurs assurer la cohabitation sécuritaire des usagers de la route et planifier un réseau urbain de mobilité durable tout en promouvant le développement du transport actif.

La Municipalité doit donc composer avec un réseau routier axé sur l'automobile et veiller à ce que les infrastructures soient plus équilibrées et sécuritaires, tout en faisant une place à l'ensemble des Comptonois et des visiteurs.

2.2.3 MISE EN VALEUR DE L'IDENTITÉ ET DU CARACTÈRE RURAL

La demande élevée pour des projets de développement résidentiel traduit un engouement pour habiter Compton et profiter de son cadre de vie paisible et verdoyant. Face à l'arrivée anticipée de nombreux nouveaux habitants, des citoyens actuels craignent la perte du cachet villageois et pittoresque qui caractérise si bien Compton. Certains résidents craignent un développement trop dense, mal intégré et banalisant l'image de la municipalité. Il y a un consensus pour que le développement résidentiel participe à la mise en valeur du patrimoine bâti et renforce les liens entre la campagne nourricière environnante et le noyau urbanisé.

Figure 2-3 : Compton embrasse sa ruralité grâce à une industrie agroalimentaire florissante[3]



Le cadre bâti de Compton témoigne de différentes périodes de développement et de l'histoire du territoire, notamment à travers la présence de cottages vernaculaires américains, de maisons cubiques, de bâtiments vernaculaires industriels et de bungalows. Ces typologies, particulièrement les bâtiments d'influence vernaculaire américaine, reflètent l'arrivée de familles de la Nouvelle-Angleterre ainsi que l'adaptation des modèles architecturaux aux matériaux, aux traditions de construction et aux conditions climatiques propres aux Cantons-de-l'Est. La présence de ces bâtiments contribue à l'identité et au caractère

[2] Municipalité de Compton.
[3] Idem.

Version projet

distinctif du milieu villageois. La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine bâti constituent donc un enjeu important afin de maintenir les témoins de l'histoire et le caractère architectural de Compton[4].

D'ailleurs, dans sa planification stratégique, la Municipalité entend promouvoir et soutenir l'agrotourisme tout en déployant des mesures visant la protection et la valorisation du patrimoine bâti et immatériel.

La Municipalité doit donc relever le défi de ne pas devenir un village-dortoir dépendant des pôles voisins, protégeant l'identité locale à travers la croissance escomptée.

2.2.4 ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

L'agrandissement récent de l'école primaire Louis-Saint-Laurent a permis d'augmenter sa fréquentation à 267 élèves en 2023-2024, mais une hausse est déjà attendue. Du côté des services de garde, le Centre de la petite enfance et les services en milieu familial totalisent moins de 100 places alors que l'on compte environ 200 enfants d'âge préscolaire à Compton.

Figure 2-4 : L'école Louis-Saint-Laurent a été agrandie[5]



Les équipements éducatifs sont déjà sous pression; dans l'éventualité d'un développement résidentiel soutenu, il y a un risque que l'afflux additionnel de familles dans le village de Compton compromette les liens sociaux, particulièrement dans la périphérie du territoire, si les enfants devaient être déplacés vers les écoles des villages voisins.

Par ailleurs, dans sa planification stratégique, la Municipalité entend :

- Stimuler le développement commercial;
- Instaurer des mesures pour attirer de nouvelles entreprises;
- Développer des infrastructures pour soutenir l'essor de la communauté.

La Municipalité doit donc veiller à la disponibilité d'espaces destinés à l'éducation et à la vie commerciale de son noyau villageois pour y nourrir le tissu social afin de soutenir une communauté complète et autonome.

Version projet

[4] *Préinventaire des bâtiments patrimoniaux*, L'enclume.
[5] STGM Architecture.

2.2.5 DIVERSITÉ ET ACCESSIBILITÉ DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

Le cœur villageois de Compton est ponctué d'une variété de types de résidences : des maisons unifamiliales aux appartements à proximité de tous les services en passant par les jumelés et les maisons intergénérationnelles.

Figure 2-5 : Il existe plusieurs types d'habitations dans le village



Néanmoins, les dernières années ont montré que l'offre de logements est insuffisante pour répondre aux besoins de la population, dans un contexte marqué par un faible taux d'inoccupation, une hausse des coûts de l'habitation et un manque de logements disponibles. Cette situation affecte particulièrement les locataires, les personnes aînées à faible revenu, les familles monoparentales et les personnes vivant seules. Les besoins en logements sociaux devraient s'accentuer au cours des prochaines années, dans un contexte d'exacerbation des enjeux d'abordabilité[6].

Dans sa planification stratégique, la Municipalité entend diversifier l'offre de logements; cette diversification passe notamment par des terrains, des maisons et des appartements plus petits et plus près des services, ainsi que par l'utilisation de leviers afin d'assurer une abordabilité pour tous. La Municipalité doit donc veiller à soutenir dans son village une diversité résidentielle réellement accessible et durablement abordable, en particulier à proximité des services du cœur villageois.

2.2.6 ENVIRONNEMENT ET RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Le cœur urbain de Compton est caractérisé par une abondante végétation, de nombreux espaces verts et une canopée bien fournie qui ajoute à son charme bucolique. Dans un contexte où il est prévu que les changements climatiques apportent davantage de précipitations intenses et des étés beaucoup plus chauds, cette verdure constitue un atout indéniable dans une stratégie d'adaptation.

À ce titre, dans sa planification stratégique, la Municipalité entend :

- Assurer la protection des milieux naturels;
- Mettre en valeur ses parcs et infrastructures de loisirs;
- Intégrer aux règlements municipaux les mesures d'adaptation aux changements climatiques.

Figure 2-6 : Couleurs automnales de Compton



[6] *Diagnostic en habitation, MRC de Coaticook*, Rayside-Labossière.

Version pro

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale encadre d'ailleurs l'aménagement des terrains dans le but d'encourager au maximum le maintien de la végétation naturelle existante.

La Municipalité doit donc continuer de veiller à intégrer la transition écologique dans sa planification urbaine.

2.3 CONSTATS

Le développement urbain de Compton repose sur un équilibre délicat entre :

- Le besoin d'accroître la capacité des infrastructures et des équipements, particulièrement les systèmes d'eau potable et d'eaux usées, le réseau routier et l'école du village;
- L'amélioration nécessaire de la sécurité et de la fluidité des déplacements, dans le contexte où le village est traversé du nord au sud par une seule route, de classe nationale et relevant du MTMD;
- Le maintien à tout prix de la qualité de vie des résidents et l'entretien du sentiment d'attachement au caractère pittoresque et rural de leur milieu de vie;
- La transformation déjà entamée des besoins en matière d'habitation, la nécessité urgente de construire des logements pour répondre à la demande tout en diversifiant l'offre et en optimisant leur localisation en fonction des besoins des ménages;
- Le devoir moral et fiduciaire de s'adapter aux conséquences des changements climatiques, sur le plan de la fluctuation des températures et de la gestion des eaux de ruissellement.

La Municipalité prend acte des enjeux et annonce qu'elle planifiera son cœur villageois pour y accueillir la croissance sans perdre l'âme du village ni dépasser les capacités du territoire. Elle prend le parti de demeurer un milieu de vie attrayant pour les familles tout en desservant une population vieillissante dont les besoins sont multiples, divers et changeants.

Version p

3 VISION, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

3.1 VISION

La Municipalité doit faire des choix quant au devenir de son secteur de centralité. Elle opte pour une vision de développement qui orientera la transformation du noyau villageois de manière cohérente, maîtrisée et durable :

*En 2040, le cœur villageois de Compton est **accessible** à tous. La gestion innovante de ses **infrastructures** et de sa **fiscalité** aura permis à l'appareil municipal d'agir concrètement pour **optimiser la localisation** des activités dans son noyau urbain et favoriser une offre de **logements diversifiés et abordables**. La Municipalité joue un rôle de leader régional dans la **sécurisation des déplacements** ainsi que la promotion des **mobilités active et durable**, œuvre à l'enrichissement du **caractère patrimonial et verdoyant** de son milieu urbain et relève le défi de la **résilience** face aux changements climatiques.*

Cette vision est portée par des valeurs d'équité, d'entraide, de créativité et d'esprit de communauté, témoignant d'un engagement envers la vie communautaire, les familles et l'agriculture.

3.2 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Les grandes orientations permettent d'établir un consensus politique servant de base aux autres composantes du plan particulier d'urbanisme. Elles assurent l'intégration et la cohérence des autres composantes des documents de planification, de la vision à l'action.

Les orientations du présent PPU sont d'ailleurs ancrées directement dans la vision :

- 3.2.1 Nourrir l'accessibilité au cœur comptonois pour lui assurer un avenir rayonnant;
- 3.2.2 Gérer les infrastructures et la fiscalité de façon innovante;
- 3.2.3 Agir concrètement pour une localisation optimale des projets;
- 3.2.4 Renforcer le caractère rural et verdoyant du noyau villageois;
- 3.2.5 Jouer un rôle de leader dans la sécurisation des déplacements et la promotion des mobilités actives et durables;
- 3.2.6 Développer la résilience du territoire face aux changements climatiques.

Les orientations sont traduites en objectifs permettant d'énoncer les résultats attendus, de structurer l'action municipale et d'évaluer les progrès réalisés au moyen de cibles et d'indicateurs appropriés.

3.2.1 NOURRIR L'ACCESSIBILITÉ AU CŒUR COMPTONOIS POUR LUI ASSURER UN AVENIR RAYONNANT

Le cœur villageois de Compton regroupe la plupart des commerces, services et institutions du territoire. La configuration du village et la localisation des espaces à développer présentent un immense potentiel pour améliorer les déplacements à l'intérieur du village, tout en assurant des connexions entre les quartiers et en maintenant un caractère verdoyant.

Les questions d'accessibilité spatiale et sociale préoccupent grandement la Municipalité, qui souhaite maintenir une équité dans l'accès à son cœur villageois. Ainsi, la Municipalité entend :

- 3.2.1.1 S'assurer que les commerces, services et institutions du cœur villageois sont accessibles aux Comptonois et aux visiteurs, de façon agréable et sécuritaire, par une variété de moyens de transport;
- 3.2.1.2 Faire en sorte que l'école du village et les services de garde puissent accueillir tous les enfants de Compton.

Version projet

Afin d'atteindre ces objectifs, la Municipalité compte :

- Soutenir les projets d'implantation de services de garde et de centres de la petite enfance en permettant ces services dans un nombre accru de quartiers;
- Orchestrer, à l'aide de la règlementation (redevances pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière), la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif sûres et agréables;
- Utiliser les contributions aux fins de parcs afin d'assurer la disponibilité des espaces nécessaires à un éventuel agrandissement de l'école;
- Arrimer les lieux de rencontre au réseau vert et bonifier l'expérience piétonne dans le village sans compromettre la fluidité et la commodité des déplacements automobiles;
- Prévoir des infrastructures (notamment des rues) et des équipements (notamment des stationnements) qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs.

Figure 3-1 : L'école au centre d'un réseau vert







3.2.2 GÉRER LES INFRASTRUCTURES ET LA FISCALITÉ DE FAÇON INNOVANTE

Le développement d'espaces vacants suppose un arrimage avec la capacité des infrastructures en eau (aqueduc, égout) et une planification soigneuse des équipements afin de répondre aux besoins entraînés par une croissance de la population. La Municipalité entend :

- 3.2.2.1 Prévoir des infrastructures et des équipements qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs;
- 3.2.2.2 Mettre progressivement en place des pratiques durables en matière de gestion de l'eau (pluviale, potable);
- 3.2.2.3 Instaurer une répartition équitable des charges des nouvelles infrastructures et de nouveaux services entre les citoyens.

Pour ce faire, elle compte :

- Déployer des mesures susceptibles de réduire la consommation d'eau potable (p. ex., compteurs, incitatifs fiscaux);
- Entretenir rigoureusement les puits de l'aqueduc municipal afin d'en augmenter l'efficacité;
- Rechercher une nouvelle source d'alimentation en eau potable afin d'augmenter le volume potentiel d'eau distribuée et maintenir sa qualité pour répondre à la demande accrue;
- Modifier les processus de l'usine de traitement des eaux usées afin d'en augmenter l'efficacité;
- Ajouter de nouveaux équipements de traitement des eaux usées à la station existante afin d'en augmenter la capacité pour répondre à la demande accrue;
- Favoriser le recours à l'infiltration des eaux de pluie plutôt que le recours à l'égout pluvial;
- Planifier l'agrandissement ou le déménagement de la caserne de pompiers;

Version projet

- Utiliser les leviers fiscaux disponibles afin de répartir les charges et le financement des travaux entre les utilisateurs actuels des réseaux et les nouveaux utilisateurs.

Figure 3-2 : Alimentation en eau et gestion durable des eaux pluviales





3.2.3 AGIR CONCRÈTEMENT POUR UNE LOCALISATION OPTIMALE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

L'habitation est un élément fondamental du cadre de vie de toute communauté. C'est un lieu qui permet aux citoyens non seulement de se loger, mais aussi de socialiser avec leurs proches, parents, amis ou voisins. Toujours dans un souci d'équité, la Municipalité entend prendre les moyens à sa disposition afin de s'assurer que les projets en habitation se concrétisent au meilleur endroit possible.

Pour ce faire, elle poursuit un objectif double : soutenir l'abordabilité des logements dans le cœur villageois et nourrir la vitalité du cœur villageois afin de maintenir son attractivité. Consciente de l'effet des transformations sur les résidents actuels et leur qualité de vie, la Municipalité de Compton entend prendre tous les moyens nécessaires pour mitiger ces effets et maintenir un cadre harmonieux pour ses habitants.

Plus spécifiquement, la Municipalité poursuit les objectifs suivants :

- 3.2.3.1 Favoriser l'abordabilité des logements pour les familles et les aînés;
- 3.2.3.2 Favoriser l'implantation de logements abordables à proximité des commerces, des services et de l'école;
- 3.2.3.3 Soutenir les commerces et les services de proximité existants;
- 3.2.3.4 Prévoir les futurs besoins en matière de commerces et services;
- 3.2.3.5 Atténuer l'impact des projets de développement sur les résidents et les activités déjà implantées.

Pour ce faire, elle compte :

- Utiliser les pouvoirs règlementaires à sa disposition afin que les bons projets se réalisent au bon endroit;
- Utiliser les leviers fonciers afin de soutenir l'implantation de commerces ou leur agrandissement;
- Soutenir les projets de logement hors marché, par exemple de manière technique ou fiscale.

3.2.4 RENFORCER L'IDENTITÉ RURALE ET VERDOYANTE DU NOYAU VILLAGEOIS

Compton est un lieu où il fait bon vivre en raison de son identité rurale, sa tranquillité, son esprit de communauté et son charme de petit village. La Municipalité reconnaît ce caractère et désire protéger ce qui le compose, à travers les objectifs suivants :

- 3.2.4.1 S'assurer que Compton peut croître tout en consolidant son patrimoine et son identité villageoise paisible;

Version projet

- 3.2.4.2 Préserver une architecture et un paysage pittoresques au sein du village;
- 3.2.4.3 Soutenir les liens économiques et sociaux entre le milieu urbanisé et la campagne environnante;
- 3.2.3.4 Planifier l'aménagement de parcs de quartier dans les futurs secteurs de développement.

Pour ce faire, elle compte :

- Limiter la hauteur des bâtiments;
- Refuser les projets de très forte densité;
- Continuer d'encadrer l'harmonie architecturale et la qualité des paysages;
- Protéger la canopée du village;
- Soutenir activement l'accessibilité au parc des Lions, véritable lieu de rassemblement au centre du village;
- Maintenir son soutien au développement de l'industrie agroalimentaire et agrotouristique;
- Appliquer la contribution aux fins de parcs lors des demandes de lotissement;
- Collaborer avec l'agent en patrimoine de la MRC de Coaticook afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti de la municipalité.

À propos de la densité, la Municipalité entend mettre de l'avant les formes bâties déjà implantées dans le village. Ainsi, les projets de développement dans le périmètre d'urbanisation devront répondre à l'une des catégories de densité suivantes :

- Très basse densité (moins de 6 logements par hectare), comme pour la rue du Grand-Duc;
- Basse densité (6 à 10 logements par hectare), comme pour la rue Massé;
- Densité intermédiaire (10 à 20 logements par hectare), comme pour la rue du Hameau;
- Densité forte (20 à 40 logements par hectare), comme pour la rue Bel-Horizon.

Tout projet d'une densité de 20 à 40 logements par hectare devra faire l'objet d'une attention particulière à l'égard de l'intégration paysagère et architecturale ainsi que de l'aménagement des terrains, de la végétation et du stationnement afin de cadrer avec le caractère pittoresque et villageois de Compton. Les projets de densité très forte (plus de 40 logements par hectare) ne sont pas compatibles avec le caractère rural et villageois du périmètre d'urbanisation de Compton.

Les outils règlementaires devront être ajustés pour refléter ces intentions, notamment quant aux dispositions régulant la hauteur, le nombre de logements par terrain et le nombre de logements par zone.

Figure 3-3 : Exemples de types de quartiers de Compton et densités brutes associées



Très basse densité
2 log./ha (p. ex., rue du Grand-Duc)



Basse densité
6-8 log./ha (p. ex., rue Massé)

Version projet



Densité intermédiaire
10-15 log./ha (p. ex., la rue du Hameau)



Densité forte
20-40 log./ha (p. ex., rue Bel-Horizon)

Figure 3-4 : Exemples de types de quartiers ailleurs au Québec et densités brutes associées



Densité intermédiaire
15-20 log./ha (p. ex., rue de La Laiterie, Fleurimont)



Densité intermédiaire
15-20 log./ha (p. ex., allée du Valais, Mont-Tremblant)



Densité forte
20-30 log./ha (p. ex., chemin de Calais, Chelsea)



Densité très forte
60 log./ha

3.2.5 JOUER UN RÔLE DE LEADER POUR SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS ET PROMOUVOIR LES MOBILITÉS ACTIVE ET DURABLE

La Municipalité souhaite assurer la cohabitation sécuritaire des usagers de la route et planifier un réseau urbain de mobilité durable tout en promouvant le développement du transport actif[7], mais elle doit donc composer avec un réseau routier axé sur les déplacements automobiles. La Municipalité entend poursuivre les objectifs suivants :

- 3.2.5.1 Développer un réseau d'infrastructures favorisant des déplacements actifs (à pied, à vélo, en poussette, etc.) agréables et sécuritaires entre les quartiers, les institutions et les parcs (« réseau vert »);

[7] *Plan de déplacement 2022*, Municipalité de Compton.

Version projet

- 3.2.5.2 Prévoir des infrastructures (notamment des rues) et des équipements (notamment des stationnements) qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs;
- 3.2.5.3 Ancrer les nouveaux développements dans le parcours du service de transport collectif;
- 3.2.5.4 Participer activement à la reconfiguration de la route Louis-S.-St-Laurent dans le village.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Municipalité compte :

- Orchestrer, à l'aide de la règlementation (redevance pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière), la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif sûres et agréables;
- Arrimer les lieux de rencontre au réseau vert et bonifier l'expérience piétonne dans le village sans compromettre la fluidité et la commodité des déplacements automobiles;
- Acquérir ou construire des espaces de stationnement publics;
- Prévoir des rues et des stationnements adaptés aux besoins des Comptonois;
- Profiter des travaux de réfection de la route 147 pour revoir sa géométrie et sa configuration, en considérant le Plan concept élaboré en partenariat avec le MTMD;
- Mettre en place des trajets alternatifs afin d'améliorer l'interconnexion des axes routiers au sein de la municipalité.

Figure 3-5 : Un réseau vert peut permettre de relier les lieux habités avec les parcs, les services et les lieux d'emploi





3.2.6 DÉVELOPPER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

La verdure est au cœur de la qualité de vie de Compton. Les changements climatiques pourraient exercer une pression additionnelle sur les fonctions écologiques des milieux naturels ou en friche. De plus, l'anthropisation de ces milieux accentuerait cette pression. Afin de maintenir la biodiversité, réduire les îlots de chaleur et limiter la pression sur les systèmes pluviaux, la Municipalité compte :

- 3.2.6.1 Réduire la vulnérabilité du territoire aux îlots de chaleur;
- 3.2.6.2 Réduire la vulnérabilité du territoire aux pluies soudaines.

Pour ce faire, elle compte :

- Limiter l'atteinte aux milieux humides et hydriques;
- Exiger des mesures de gestion durable des eaux de pluie pour les rues et les grands stationnements;
- Adopter des mesures de gestion durable des eaux de pluie pour les infrastructures et équipements municipaux;
- Protéger la canopée du village;
- Se doter d'une politique de l'arbre.

Version projet

4 MISE EN ŒUVRE

4.1 ÉTABLISSEMENT DE SECTEURS DE CONSOLIDATION PRIORITAIRE

4.1.1 STRATÉGIE D'IDENTIFICATION

Une analyse multicritère a permis de dégager des sites propices au développement ou au redéveloppement et qui doivent faire l'objet d'une attention particulière en vertu du présent plan afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs qui y sont prévus. En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ces sites sont nommés « secteurs de consolidation prioritaire ».

La planification urbaine s'inscrivant dans une échelle de temps qui dépasse la décennie, l'identification d'un secteur de consolidation prioritaire n'implique pas une transformation immédiate du cadre bâti; elle sert plutôt à encadrer les projets qui seraient susceptibles d'émerger dans ces secteurs afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la vision énoncée précédemment.

Les critères de l'analyse ont été basés sur les résultats de la planification stratégique de la Municipalité ainsi que sur les orientations et objectifs de développement et d'aménagement définis au présent document. Les enjeux propres à chacun des secteurs ont été étudiés. Pour chacun d'entre eux, des interventions ont été identifiées et des paramètres règlementaires ont été établis. L'analyse a été réalisée par le comité de suivi et ses résultats ont été validés par le comité aviseur.

Au total, neuf sites ont été identifiés et caractérisés.

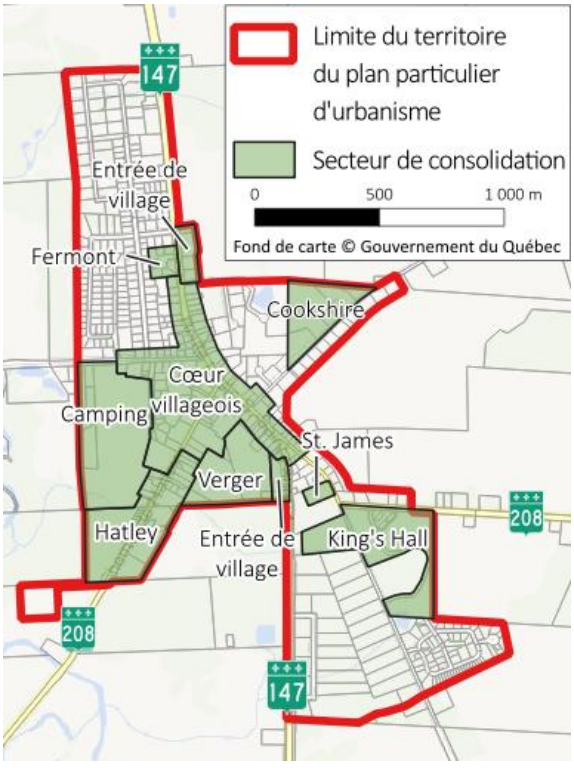
4.1.2 SECTEURS IDENTIFIÉS

Le plan particulier d'urbanisme identifie les secteurs de consolidation prioritaire suivants :

- **Cœur villageois**, situé le long de la route Louis-S.-St-Laurent et des chemins de la Station et de Hatley;
- **Entrées de village**, situées aux extrémités nord et sud du cœur villageois, le long de la route Louis-S.-St-Laurent;
- **Verger**, situé au sud-est de l'école, à l'est de la rue Prudence et à l'ouest de la route Louis-S.-St-Laurent;
- **St. James**, soit le site de l'ancienne église anglicane St. James;
- **King's Hall**, situé entre la rue du Hameau et le chemin de Moe's River, de part et d'autre du chemin Cochrane;
- **Cookshire**, situé du côté nord du chemin de Cookshire;
- **Fermont**, situé à l'ouest de la route Louis-S.-St-Laurent, de part et d'autre de la rue Fermont;
- **Camping**, englobant les terrains du camping et les terrains de part et d'autre de la rue des Lacs;
- **Hatley**, situé de part et d'autre du chemin de Hatley, au sud-ouest du CPE et du magasin coopératif.

Les sections suivantes énoncent les intentions spécifiques de la Municipalité pour chacun de ces secteurs. Ces intentions peuvent être considérées comme des objectifs du plan d'urbanisme lors de l'étude de

Figure 4-1 : Plan de localisation des secteurs de consolidation prioritaire



Version projet

dérogations mineures, de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou de demandes de modification règlementaire.

4.1.3 ENJEUX PAR SECTEUR

4.1.3.1 CŒUR VILLAGEOIS

Le cœur villageois constitue le principal pôle institutionnel, scolaire, commercial et communautaire de Compton, tout en étant le secteur le plus ancien et le plus structurant du territoire. Sa forte concentration d'activités et d'habitations en fait un milieu de vie central, mais également un espace soumis à des pressions importantes liées à la cohabitation des usages et à l'augmentation des déplacements. L'école constitue un point central du cœur villageois et du périmètre urbain. Il est donc primordial d'assurer la sécurité des déplacements actifs permettant de s'y rendre.

Traversé par la route 147, qui assume à la fois un rôle de transit régional et de rue principale, le secteur se trouve au centre d'un enjeu majeur de sécurité et de fluidité des déplacements. La cohabitation entre la circulation de transit, des activités commerciales et des mobilités locales soulève des défis en matière d'aménagement de l'espace public, notamment en ce qui concerne le partage de la rue, l'accessibilité et le maintien d'un environnement convivial. Une portion a été reconstruite, mais des travaux sont prévus à moyen terme sur le reste de son tracé.

Figure 4-2 : Le parc des Lions est un lieu de rassemblement populaire



Dans un contexte de croissance, le cœur villageois est appelé à jouer un rôle clé dans la consolidation de la vitalité commerciale et résidentielle. Cela implique de soutenir l'implantation de nouveaux usages tout en assurant la disponibilité d'espaces pour le stationnement et les mobilités actives. La réfection annoncée d'un segment de la route représente une occasion d'améliorer la qualité de l'aménagement, mais soulève également un enjeu important de maintien de l'accessibilité durant les travaux.

Enfin, la présence d'équipements structurants, tels que l'école et le parc des Lions, introduit des pressions supplémentaires sur le foncier et sur les équipements. La croissance démographique pourrait nécessiter des agrandissements ou des ajustements, notamment pour répondre aux besoins scolaires et à l'achalandage lors d'événements majeurs comme le marché public. Ces éléments confirment le rôle stratégique du cœur villageois, où les interventions devront conjuguer densification, accessibilité et qualité du milieu de vie.

4.1.3.2 ENTRÉES DE VILLAGE

Les entrées de village occupent une position stratégique aux portes du cœur villageois, directement en bordure de la route 147. Leur visibilité et leur accessibilité en font des secteurs privilégiés pour l'accueil d'activités commerciales d'envergure, tout en jouant un rôle déterminant dans la première impression du milieu.

Le principal enjeu réside dans la capacité à structurer un développement attractif et cohérent le long de cet axe à fort débit, tout en respectant les contraintes associées à une route de compétence provinciale. Les interventions doivent ainsi s'inscrire dans un cadre réglementaire strict, notamment en ce qui concerne les accès, les marges et l'organisation des aménagements.

Version préliminaire

Par ailleurs, la topographie en pente, particulièrement du côté ouest, complexifie la constructibilité de certains terrains et peut engendrer des coûts supplémentaires. En contrepartie, cette caractéristique ouvre des possibilités de mise en valeur du paysage, notamment par la création de points de vue et d'éléments marquants contribuant à l'identité des entrées de village.

La présence d'arbres matures, surtout à l'entrée nord, soulève également un enjeu de préservation du couvert végétal, qui participe à la qualité paysagère et à l'image du milieu. Les futurs aménagements devront ainsi trouver un équilibre entre optimisation foncière, visibilité commerciale et protection des caractéristiques naturelles, afin de renforcer le rôle des entrées de village comme vitrines du territoire comptonois.

4.1.3.3 VERGER

Le secteur du Verger, situé en continuité immédiate avec le cœur villageois, représente une opportunité stratégique pour le développement résidentiel et la consolidation du tissu urbain. Sa localisation entre deux axes majeurs, la route 147 et le chemin de Hatley, en fait un espace clé pour l'organisation des déplacements et le maillage du réseau routier au sud du village.

L'un des principaux enjeux concerne la structuration du secteur, notamment en raison de sa forme en croissant et de la nécessité de planifier un réseau de rues cohérent. La création de liens entre les deux artères pourrait améliorer la fluidité des déplacements, mais implique une réflexion approfondie sur le tracé, la hiérarchisation du réseau et les contraintes réglementaires.

Figure 4-3 : Les routes 147 et 208 sont situées de part et d'autre du Verger



La proximité immédiate de l'école ajoute une dimension importante à la planification, en soulevant des enjeux de cohabitation des usages, de sécurité et de capacité. Le développement résidentiel devra tenir compte des besoins actuels et futurs de l'institution, incluant d'éventuelles possibilités d'agrandissement ou de réaménagement des espaces extérieurs.

Par ailleurs, le secteur présente une richesse paysagère notable, avec une topographie en pente offrant des vues dégagées sur la vallée et la présence de milieux naturels, dont un cours d'eau et un marécage boisé. Ces éléments constituent à la fois des contraintes à l'aménagement et des opportunités de mise en valeur. Le défi consiste ainsi à concilier développement résidentiel, intégration paysagère et préservation des milieux naturels, dans une optique de création d'un milieu de vie structuré et attractif.

4.1.3.4 ST. JAMES

Le secteur St. James, bien que de superficie limitée, occupe une position stratégique en raison de sa localisation en entrée de village et de sa forte valeur paysagère. Implanté sur un promontoire et bordé d'arbres matures emblématiques, il constitue un site singulier qui contribue à l'identité visuelle de Compton.

Le principal enjeu d'aménagement réside dans la capacité à mettre en valeur ce cadre exceptionnel tout en permettant un développement adapté à ses contraintes. La topographie et la présence d'éléments patrimoniaux et paysagers imposent une approche sensible, privilégiant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

En parallèle, la visibilité du secteur et sa proximité relative des services offrent des opportunités intéressantes, notamment pour des projets à échelle humaine combinant des fonctions résidentielles et complémentaires. Le secteur St. James appelle ainsi à une intervention ciblée, misant sur la qualité architecturale, l'intégration paysagère et la valorisation du site, plutôt que sur une intensification marquée des usages.

Version finale

4.1.3.5 KING'S HALL

Le secteur du King's Hall présente un fort potentiel de développement, mais s'accompagne de défis structurants liés à sa configuration spatiale et à son insertion paysagère. Composé de plusieurs sous-secteurs aux caractéristiques distinctes, il offre une grande superficie propice à des projets d'ensemble, tout en étant relativement éloigné des services du cœur villageois.

L'un des principaux enjeux concerne le maillage du transport actif entre le secteur du Hameau et le Cœur villageois. Cette opération est toutefois complexifiée par la présence de contraintes réglementaires du MTMD, ainsi que par le caractère paysager du chemin Cochrane, décrit comme un véritable tunnel d'arbres. La préservation de cette identité paysagère forte constitue un élément central à intégrer dans toute planification.

Le secteur se distingue également par la présence de milieux naturels sensibles, notamment une zone humide, qui limite les superficies constructibles. En contrepartie, ces éléments contribuent à la qualité du milieu et offrent l'opportunité de développer des projets intégrés à la nature, valorisant les percées visuelles vers la vallée.

Enfin, la proximité du King's Hall et de son potentiel commercial soulève un enjeu de cohabitation entre les usages. Elle représente également une occasion de synergie économique. Le secteur pourrait ainsi accueillir une diversité de typologies résidentielles tout en s'inscrivant dans une logique de développement cohérente avec ce pôle structurant, misant sur un équilibre entre densification et qualité paysagère.

4.1.3.6 COOKSHIRE

Le secteur du chemin de Cookshire se caractérise par sa position en retrait du cœur villageois, combinant une vocation résidentielle avec des possibilités d'usages commerciaux, voire industriels légers. Cette situation en fait un espace de transition intéressant pour accueillir des fonctions moins compatibles avec le noyau villageois, tout en demeurant relativement proche des services.

Le principal enjeu concerne l'absence actuelle de desserte en infrastructures municipales, notamment pour l'eau potable et l'égout. Le développement du secteur dépend donc de la capacité à prolonger les réseaux existants, ce qui implique des investissements importants et une planification coordonnée avec les secteurs avoisinants. La possibilité de raccordement via la rue du Parc offre une perspective structurante, mais nécessite une réflexion globale sur le phasage du développement.

Par ailleurs, le secteur présente déjà une certaine occupation, bien que les bâtiments existants soient implantés à distance du chemin, ce qui pose des défis en matière de structuration du front bâti et d'organisation spatiale. Cette configuration appelle à une planification qui favorise une meilleure cohérence d'implantation et une optimisation de l'usage du sol.

Enfin, le potentiel de développement d'activités de transformation agroalimentaire constitue une opportunité distinctive, en lien avec l'identité économique de Compton. Le défi sera de concilier cette vocation avec la proximité de milieux résidentiels et avec les attentes en matière de qualité des milieux de vie, en encadrant les usages et les nuisances et en assurant une intégration harmonieuse au paysage environnant.

4.1.3.7 FERMONT

Le secteur de la rue Fermont se distingue par son caractère déjà largement consolidé et par sa localisation stratégique directement en bordure de la route 147. Cette situation en fait un espace charnière entre les fonctions commerciales et résidentielles du cœur villageois, mais limite en parallèle les possibilités de transformation en profondeur. Les rares terrains encore disponibles pour le développement imposent une réflexion fine quant à l'optimisation de l'espace et à la cohérence des interventions.

Version projet

Dans ce contexte, le principal enjeu réside dans la capacité à intensifier les usages sans compromettre l'intégration au tissu existant. La possibilité de mixité fonctionnelle, notamment avec des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages, représente un levier intéressant pour consolider la vitalité du secteur. Toutefois, cette densification doit être encadrée afin de préserver une harmonie architecturale avec les bâtiments existants, ce qui implique des exigences accrues en matière de design, de volumétrie et de matériaux.

La proximité du Récré-O-Parc et des services constitue un atout important pour le développement résidentiel, notamment pour une offre de logements abordables ou de proximité. Cependant, les contraintes liées à la taille des lots et au cadre bâti existant limitent la diversité des typologies envisageables. Le secteur appelle ainsi à des interventions ciblées, misant davantage sur la requalification et la densification douce que sur de nouveaux aménagements d'envergure.

4.1.3.8 CAMPING

Le camping de Compton constitue un site d'envergure, stratégiquement localisé à proximité immédiate du cœur villageois, des commerces, des services et des institutions. Accessible par les chemins de la Station et de Hatley, il occupe une position charnière dans la structure territoriale et s'inscrit directement dans les dynamiques de développement des secteurs environnants.

Le maintien de l'usage de camping à long terme oriente les réflexions vers une cohabitation harmonieuse et une évolution qualitative du site, plutôt que vers une transformation complète. Sa superficie importante, combinée à sa localisation, en fait néanmoins un lieu clé pour penser l'organisation future du territoire, notamment en matière de mobilité et de fluidité des déplacements. La possibilité de créer un nouveau lien entre les chemins de la Station et de Hatley laisse entrevoir un potentiel de bouclage du réseau artériel en périphérie du village, structurant à plus grande échelle.

La topographie en pente vers l'ouest représente un défi pour la desserte en infrastructures, particulièrement pour les égouts, et devra être prise en compte dans toute intervention. En parallèle, cette configuration offre des opportunités de mise en valeur des points de vue depuis les axes routiers.

4.1.3.9 HATLEY

Le secteur du chemin de Hatley, considéré dans son ensemble, présente un potentiel de développement important en entrée de village, tout en étant marqué par des réalités contrastées entre ses portions nord et sud. Sa localisation sur la route 208, sous responsabilité du MTMD, en fait un site stratégique, mais également contraint du point de vue des accès et de l'aménagement.

Du côté nord, la grande superficie et la topographie en pente vers la rivière offrent des conditions favorables à des projets d'envergure, incluant la possibilité de bâtiments de plus grande hauteur sans impact majeur sur le paysage. Cette configuration ouvre la porte à une densification plus marquée, tout en permettant la mise en valeur de percées visuelles sur les paysages naturels, ce qui constitue un atout structurant pour l'identité du secteur.

Le côté sud, quant à lui, se distingue par sa plus faible superficie et par un état de préparation avancé au développement. Cette complémentarité entre les deux portions du secteur soulève un enjeu de cohérence d'ensemble, afin d'assurer une intégration harmonieuse des différentes formes d'habitation et de maintenir une qualité d'aménagement à l'échelle du corridor.

4.1.4 INTENTIONS DANS LES SECTEURS DE CONSOLIDATION PRIORITAIRE

À la lumière des enjeux identifiés dans chacun des secteurs, la Municipalité souhaite préciser les orientations qui guideront leur développement à court, moyen et long terme. Ces intentions s'inscrivent dans une volonté de planifier une croissance cohérente et adaptée aux réalités de Compton, en tenant compte à la fois des contraintes physiques, des dynamiques territoriales et des aspirations du milieu.

Version projet

Plus spécifiquement, elles visent à encadrer les interventions afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages, une intégration respectueuse au paysage et une structuration efficace du territoire, notamment en matière de mobilité, de desserte en infrastructures et de qualité des milieux de vie. Elles permettent également de clarifier le rôle attendu de chaque secteur dans l'organisation d'ensemble du village, qu'il s'agisse de consolidation, de transformation ou de développement.

Ces orientations constituent ainsi un cadre de référence pour éclairer les décisions municipales, encadrer les projets et assurer la cohérence des interventions à l'échelle du territoire.

4.1.4.1 CŒUR VILLAGEOIS

Intentions spécifiques :

- Soutenir la vitalité commerciale;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion avec les quartiers;
- Affecter les terrains à haute visibilité et accessibles depuis les grands axes routiers à des fonctions commerciales;
- Profiter des travaux de réfection de la route 147 pour revoir sa géométrie et sa configuration, notamment quant à la sécurité et à la fluidité aux intersections avec les chemins Cochrane, de Cookshire et de Hatley;
- Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec les quartiers environnants (voir Figure 4-55);
- Offrir davantage d'espaces de stationnement;
- Maintenir un cachet architectural villageois;
- Protéger les arbres matures;
- Collaborer avec le centre de services scolaire afin d'anticiper et de planifier les besoins futurs de l'école.

Moyens envisagés :

- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA, circulation et stationnement);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption ou expropriation);
- Aménagement, construction ou acquisition d'un stationnement public;
- Construction de sentiers polyvalents pour favoriser la mobilité active;
- Poursuite des travaux de réaménagement de la route 147 en considérant le Plan concept élaboré en partenariat avec le gouvernement du Québec;
- Soutien technique aux entreprises commerciales : accompagnement, coordination et diffusion d'information.

4.1.4.2 VERGER

Intentions spécifiques :

- Offrir un milieu de vie destiné aux familles et aux personnes à revenu modeste à proximité du cœur villageois :
    - Intervenir directement pour assurer l'abordabilité de certains logements à proximité de l'école, de l'épicerie et du CPE;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :
    - Prévoir à moyen terme des connexions routières (voir Figure 4-44; plan à titre indicatif, tracé précis à établir);
        - Vers l'Entrée de village sud et la route 147
        - Vers le Cœur villageois et le chemin de Hatley
    - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec l'école;
- Réserver les terrains en bordure de la route 147 (secteur Entrées de village) pour des usages commerciaux ou une mixité d'usages commerciaux et résidentiels;
- Encadrer l'architecture afin de tirer parti de la topographie en pente (mise en valeur des paysages);
- Aménager un parc de quartier.

Version projet

Moyens envisagés :

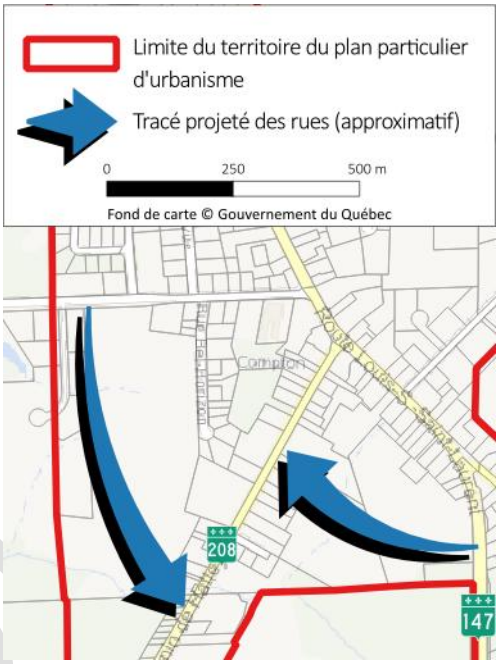
- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA, redevance pour parcs, logement abordable);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption, expropriation ou servitude) :
    - Terrain destiné à un usage scolaire;
    - Emprises requises pour la circulation, la mobilité et les services publics.

4.1.4.3 ENTRÉES DE VILLAGE

Intentions spécifiques :

- Réserver les terrains en bordure de la route 147 pour des usages commerciaux ou une mixité d'usages commerciaux et résidentiels;
- Marquer l'entrée de village avec une signature architecturale soignée et une implantation cohérente avec le cadre bâti de Compton;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :
    - Prévoir une connexion routière de la route 147 jusqu'au chemin de Hatley, via le secteur du Verger (voir Figure 4-44);
    - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec l'école (voir Figure 4-55);
    - Prévoir l'aménagement d'un arrêt de transport collectif au carrefour avec la route 147.

Figure 4-4 : Tracé projeté des rues dans les secteurs Entrées de village, Verger, Hatley et Camping



Moyens envisagés :

- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA);
- Construction d'infrastructures pour favoriser la mobilité active;
- Participation à la planification des travaux de la route 147 avec le MTMD.

4.1.4.4 ST. JAMES

Intentions spécifiques :

- Protéger les arbres matures;
- Assurer la gestion durable des eaux pluviales;
- Prévoir une connexion piétonne ou cyclable entre le secteur King's Hall et la route 147 (voir Figure 4-55);
- Mettre en valeur les percées visuelles dégagées par le développement du secteur.

Moyens envisagés :

- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA);
- Construction ou acquisition de sentiers polyvalents pour favoriser la mobilité active;
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, cession contractuelle, préemption, expropriation, servitude) :
    - Emprises requises pour la circulation et la mobilité.

Figure 4-5 : Tracé projeté des sentiers



Version pr

4.1.4.5 KING'S HALL

Intentions spécifiques :

- Le long du chemin Cochrane, offrir un milieu de vie diversifié destiné aux familles et aux personnes à revenu modeste dans un cadre en harmonie avec le paysage;
- Favoriser l'émergence de commerces et de services publics compatibles avec le caractère du secteur;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs (plan à titre indicatif; tracé précis à établir);
- Prévoir une connexion piétonne ou cyclable entre la rue du Hameau et le secteur de l'école (voir figure 4-5);
- Protéger le tunnel d'arbres et les arbres matures;
- Maintenir l'harmonie architecturale avec le bâtiment du King's Hall et prévoir un aménagement qui participe à la mise en valeur du site;
- Aménager un parc de quartier.

Moyens envisagés :

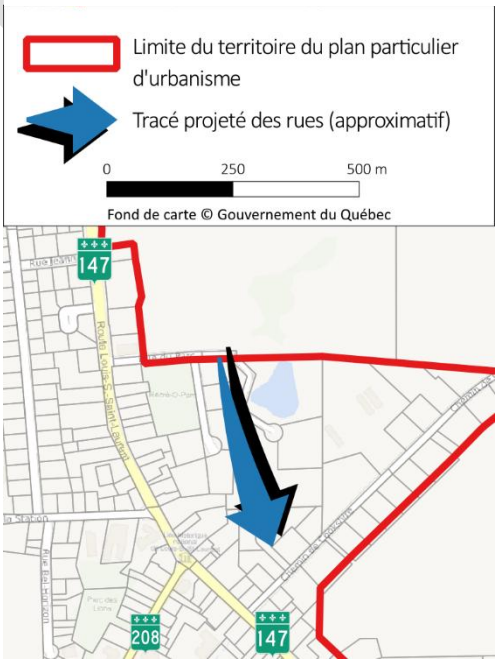
- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA, redevance pour parcs);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption, expropriation ou servitude) :
    - Terrain destiné à un usage public;
    - Emprises requises pour la circulation, la mobilité et les services publics.

4.1.4.6 COOKSHIRE

Intentions spécifiques :

- Favoriser l'implantation d'un établissement mettant en valeur la transformation des aliments et produits agricoles locaux;
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages existants et les usages susceptibles de s'implanter;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :
    - Prévoir une connexion routière entre la rue du Parc et le chemin de Cookshire (voir figure 4-6; plan à titre indicatif, tracé précis à établir);
    - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec le carrefour du chemin de Hatley et de la route 147 (voir Figure 4-55);
- Assurer un raccordement des projets aux réseaux (aqueduc, égout).

Figure 4-6 : Tracé projeté des rues dans le secteur Cookshire



Moyens envisagés :

- Règlementation (zonage, lotissement, PIIA, frais de parcs et écoles);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption, expropriation ou servitude) :
    - Terrain destiné à un usage industriel agroalimentaire;
    - Emprises requises pour la circulation, la mobilité et les services publics.

4.1.4.7 FERMONT

Intentions spécifiques :

- Offrir un milieu de vie destiné aux familles et aux personnes à revenu modeste à proximité du cœur villageois;

Version projet

- Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages existants et les usages susceptibles de s'implanter;
- Encourager une mixité d'usages commerciaux et résidentiels en bordure de la route 147.

Moyen envisagé :

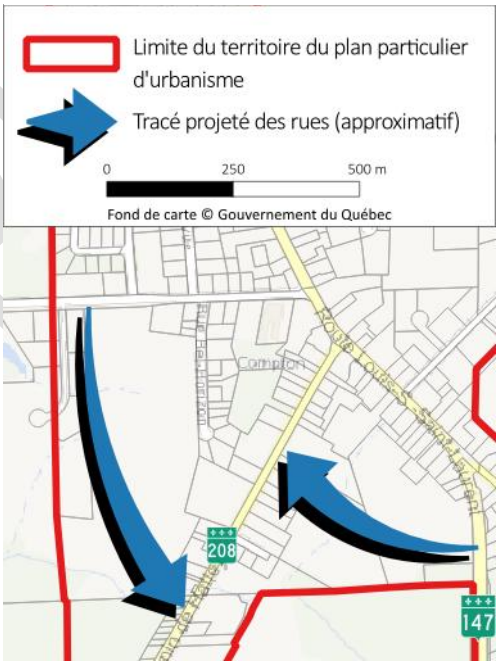
- Règlementation (zonage, PIIA).

4.1.4.8 CAMPING

Intentions spécifiques :

- Permettre le maintien d'un camping à même le cœur villageois;
- Prévoir une intégration harmonieuse des équipements de loisirs récréatifs;
- Anticiper une éventuelle requalification du site à long terme :
    - Guider une éventuelle évolution du site afin d'assurer la cohérence des aménagements;
    - Mettre en valeur les percées visuelles dégagées par le développement du secteur;
- À long terme, advenant une requalification du site, établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :
    - Prévoir une connexion routière avec le chemin de la Station et le chemin de Hatley (voir Figure 4-77);
    - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec l'école, le cœur villageois et les parcs (voir Figure 4-55).

Figure 4-7 : Tracé projeté des rues dans les secteurs Entrée de village, Verger, Hatley et Camping



Moyens envisagés :

- Règlementation (PAE, zonage, PIIA);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption, expropriation ou servitude) :
    - Emprises requises pour la circulation, la mobilité et les services publics.

4.1.4.9 HATLEY

Intentions spécifiques :

- Offrir une diversité de milieux de vie en périphérie du cœur villageois;
- Établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :
    - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec l'école, le cœur villageois et les parcs;
    - Prévoir à long terme une connexion routière entre le chemin de la Station et le chemin de Hatley;
- Mettre en valeur les percées visuelles dégagées par le développement du secteur :
    - Préserver le caractère naturel et forestier des crêtes et des versants structurants de la vallée de la rivière Coaticook;
    - Favoriser le maintien d'une canopée en évitant le déboisement sur les fortes pentes;
    - Favoriser le maintien de la topographie, minimiser les déblais et remblais et éviter les plateformes artificielles;
    - Préserver et mettre en valeur les points de vue d'intérêt.
- À long terme, advenant une requalification du camping, établir une trame de rue perméable, favorisant les mobilités douces en permettant une connexion directe du quartier aux institutions, commerces, services et parcs :

Version projet

  - Prévoir une connexion routière entre le chemin de Hatley et le chemin de la Station (voir Figure 4-77);
  - Prévoir une connexion piétonne ou cyclable avec l'école, le cœur villageois et les parcs (voir Figure 4-55);
- Aménager un parc de quartier.

Moyens envisagés :

- Règlementation (zonage, PIIA, frais de parcs et écoles);
- Maîtrise foncière (acquisition de gré à gré, par cession contractuelle, préemption, expropriation ou servitude) :
  - Emprises requises pour la circulation, la mobilité et les services publics.

4.2 MESURES RÉGLEMENTAIRES

4.2.1 RÈGLEMENTATION D'URBANISME

Afin d'atteindre les objectifs du PPU, la règlementation d'urbanisme visant les secteurs de consolidation prioritaire devrait être modifiée en ce qui concerne les usages, la densité, le nombre total de logements et la hauteur.

4.2.1.1 NORMES ET CRITÈRES POUR LES SITES DE CONSOLIDATION PRIORITAIRE

Pour chacun des sites de consolidation prioritaire, les règlements d'urbanisme devront être modifiés afin de refléter le contenu des tableaux ci-dessous.

Les usages compatibles sont ceux qui peuvent s'implanter dans chacun des secteurs, mais leur mention dans le tableau ne signifie pas pour autant qu'un projet émergera. Il s'agit d'une énumération des possibilités.

Les densités et le nombre de logements prévus sont ceux permettant de maintenir un caractère villageois et une fonctionnalité des infrastructures, tout en s'assurant de la localisation optimale des types de logements selon les besoins probables de leurs futurs occupants. Ces chiffres tiennent compte du caractère actuel du secteur et des effets des nouveaux projets.

Certains secteurs nécessitent un traitement particulier de l'architecture et de l'aménagement des terrains. Des normes et critères additionnels sont prévus en conséquence.

4.2.1.1.1 CŒUR VILLAGEOIS

Usages compatibles
(terrains riverains de la route 147 et des chemins de la Station et Cochrane)
	• Habitation
	• Commerce ou service
	• Hébergement et restauration
	  ○ Sauf bar avec spectacle à caractère érotique
	• Culture, récréation, divertissement et loisirs
	• Parc et espace sportif
	• Public et institutionnel
	• Industrie
	  ○ Industrie légère seulement
	• Terrain de stationnement public
	• Autres usages généralement autorisés[8]

Usages compatibles (autres terrains)	• Habitation • Public et institutionnel • Autres usages généralement autorisés

[8] Sauf exception, les logements accessoires, les gîtes, les parcs et la conservation environnementale sont compatibles.

Version projet

Densité brute minimale*	• --
Densité brute maximale*	• --
Nombre total maximal de logements*	• --
Hauteur maximale des bâtiments	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur les voies suivantes et implantés à proximité de leur emprise : o Route 147 o Chemin de la Station o Chemin de Hatley o Chemin Cochrane
Architecture et aménagement	• Toitures en pente, sauf dans certains cas (p. ex., réplique du style « boom-town »); • Matériaux de revêtement en bois (y compris la fibre de bois), en acier prépeint ou en brique; • Façade à proximité de la ligne de rue; • Stationnement en cour latérale; • Partage possible des cases de stationnement entre les terrains.

* Requalification, la densité et le nombre de logements sont encadrés par les limites de hauteur, la superficie et le nombre limité des lots vacants.

4.2.1.1.2 ENTRÉES DE VILLAGE

Usages compatibles	• Commerce ou service • Habitation o Aux étages supérieurs au rez-de-chaussée seulement • Industrie o Industrie légère o Transformation et vente de produits agricoles • Public et institutionnel o Service administratif o Centre de la petite enfance • Autres usages généralement autorisés
Densité brute minimale*	--
Densité brute maximale*	--
Nombre total maximal de logements	19 logements
Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur la route 147 et implantés à proximité de l'emprise
Architecture et aménagement	• Toitures en pente, sauf dans certains cas (p. ex., réplique du style « boom-town »); • Matériaux de revêtement en bois (y compris la fibre de bois), en acier prépeint ou en brique; • Façade à proximité de la ligne de rue; • Stationnement en cour latérale; • Partage possible des cases de stationnement entre les terrains.

* La densité est limitée par la superficie et le nombre de lots vacants.

Version projet

4.2.1.1.3 VERGER

Usages compatibles	• Habitation
	  ○ Unifamiliale jumelée ou en rangée
	  ○ Bifamiliale
	  ○ Multifamiliale
	• Public et institutionnel
	  ○ Service administratif
	  ○ Centre de la petite enfance
	• Autres usages généralement autorisés

Densité brute minimale	12 log./ha
Densité brute maximale	20 log./ha
Nombre total maximal de logements	70 logements
Hauteur maximale	3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

4.2.1.1.4 ST. JAMES

Usages compatibles	• Habitation
	  ○ Unifamiliale jumelée, en rangée
	  ○ Bifamiliale
	  ○ Multifamiliale
	• Autres usages généralement autorisés

Densité brute minimale	12 log./ha
Densité brute maximale	35 log./ha
Nombre total maximal de logements	25 logements
Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur le chemin Cochrane et implantés à proximité de l'emprise
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

4.2.1.1.5 KING'S HALL

Usages compatibles (terrains riverains du chemin Cochrane)	• Habitation
	  ○ Unifamiliale jumelée, en rangée
	  ○ Bifamiliale
	  ○ Multifamiliale
	• Commerce ou service
	  ○ Courant (de voisinage), incluant les services professionnels et personnels de faible superficie, avec impact réduit sur le voisinage
	• Public et institutionnel
	  ○ Service administratif
	  ○ Centre de la petite enfance
	• Autres usages généralement autorisés

Version projet

Usages compatibles (autres terrains)	• Habitation
	  ○ Unifamiliale jumelée, en rangée
	  ○ Bifamiliale
	  ○ Multifamiliale
	• Public et institutionnel
	  ○ Service administratif
	  ○ Centre de la petite enfance
	• Autres usages généralement autorisés

Densité brute minimale	20 log./ha
Densité brute maximale	30 log./ha
Nombre total maximal de logements	321 logements

Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades
	• 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur les voies suivantes et implantés à proximité de leur emprise :
	  ○ Chemin Cochrane
	  ○ Chemin de Moe's River

Architecture et aménagement	L'architecture et l'implantation des bâtiments doivent participer à la mise en valeur du King's Hall (40, chemin Cochrane)

4.2.1.1.6 COOKSHIRE

Usages compatibles
(terrains riverains du chemin de Cookshire)
	• Habitation unifamiliale
	• Public et institutionnel
	  ○ Service administratif
	  ○ Centre de la petite enfance
	• Autres usages généralement autorisés

Usages compatibles (autres terrains)	• Habitation
	  ○ Unifamiliale
	  ○ Bifamiliale
	  ○ Multifamiliale
	• Industrie
	  ○ Transformation et vente de produits agricoles
	• Public et institutionnel
	  ○ Service administratif
	  ○ Centre de la petite enfance
	• Autres usages généralement autorisés

Densité brute minimale	6 log./ha
Densité brute maximale	30 log./ha
Nombre total maximal de logements	74 logements
Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur le chemin de Cookshire et implantés à proximité de l'emprise
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

Version projet

4.2.1.1.7 FERMONT

Usages compatibles	• Habitation • Commerces courants, le long de la route 147 • Autres usages généralement autorisés
Densité brute minimale	25 log./ha
Densité brute maximale	35 log./ha
Nombre total maximal de logements	18 logements
Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur la route 147 et implantés à proximité de l'emprise
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

4.2.1.1.8 CAMPING

Usages compatibles (terrains riverains de la rue des Lacs)	• Habitation unifamiliale ou bifamiliale • Autres usages généralement autorisés
Usages compatibles (autres terrains)	• Hébergement et restauration ○ Uniquement camping et usages complémentaires associés • Commerces courants, le long du chemin de la Station
Densité brute minimale	2 log./ha
Densité brute maximale	8 log./ha
Nombre total maximal de logements	52 logements
Hauteur maximale	2 étages
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

4.2.1.1.9 HATLEY

Usages compatibles	• Habitation • Commerces courants, le long du chemin de Hatley • Autres usages généralement autorisés
Densité brute minimale	12 log./ha
Densité brute maximale	33 log./ha
Nombre total maximal de logements	171 logements
Hauteur maximale	• 3 étages, avec harmonisation de la hauteur des façades • 2 étages pour les bâtiments ayant une façade sur le chemin de Hatley et implantés à proximité de l'emprise
Architecture et aménagement	Application des critères généraux

4.2.1.2 NORMES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

4.2.1.2.1 MESURES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR

La règlementation d'urbanisme devra être modifiée afin de prévoir, pour les stationnements hors rue de grande dimension, des mesures de gestion durable des eaux de pluie, telles que des surfaces poreuses ou des îlots de biorétention. À défaut, l'utilisation de matériaux pâles ou l'ombrage fourni par la végétation pourront être considérés.

La règlementation devra prévoir la priorisation du maintien de la canopée existante lorsque les arbres représentent un intérêt en raison de leur espèce, de leur port ou de leur apport au paysage à l'échelle de la rue ou de l'îlot.

Version projet

Figure 4-8 : Revêtement perméable, revêtement pâle et îlot de biorétention







4.2.1.2.2 MIXITÉ ET PROJETS INTÉGRÉS

Les dispositions de la règlementation d'urbanisme à l'égard de la mixité d'usages devront être modifiées en vue de favoriser l'émergence de commerces de proximité et de services professionnels ou personnels.

Le nombre minimal de bâtiments pour un projet intégré devra être revu afin :

- D'autoriser les projets intégrés comptant deux bâtiments;
- D'harmoniser les normes à l'égard des stationnements localisés en cour avant avec le reste de la règlementation (p. ex., prévoir une marge de recul minimale et une dissimulation).

4.2.1.2.3 ARCHITECTURE

Les normes et les critères en matière d'architecture dans la règlementation d'urbanisme devront être modifiés afin :

- D'ajuster, au besoin, les secteurs couverts par un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- D'ajuster les objectifs et les critères afin de mieux refléter les intentions et objectifs du présent document.

4.2.1.2.4 LOTISSEMENT

Afin de permettre l'atteinte des objectifs du PPU, la règlementation d'urbanisme devra être modifiée en vue d'y inclure une disposition prohibant les opérations cadastrales qui ne concordent pas avec le tracé projeté des rues, ruelles ou sentiers polyvalents prévus au plan d'urbanisme.

En outre, le règlement de lotissement devra être modifié en vue de réduire à 15 m (12 m pour les rues à sens unique) la largeur minimale des emprises à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le règlement de lotissement devra prévoir des dimensions minimales pour toutes les catégories d'usage. Dans le secteur de consolidation prioritaire Cœur villageois, les dimensions minimales pour les lots accueillant des usages commerciaux et résidentiels en bordure de la route 147 pourront être abaissées en deçà de 35 m de largeur et de 1 050 m^2.

Les dispositions à l'égard de la redevance pour parcs et terrains de jeux devront être modifiées afin de :

- Prévoir que la redevance peut être utilisée aussi pour les espaces naturels et les terrains devant être cédés à un CSS;
- Hausser la part de terrain ou la somme d'argent équivalente afin de couvrir les fins nouvelles d'utilisation du fonds.

Version projet

4.2.2 ARRIMAGE DE LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX AVEC LA CROISSANCE URBAINE

Afin d'assurer une gestion responsable de la capacité résiduelle des infrastructures municipales, la Municipalité devra mettre en place une stratégie transitoire visant à encadrer le développement pendant la réalisation de travaux d'augmentation de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout. Cette approche permettra de concilier la délivrance de permis avec la capacité disponible et d'ajuster les interventions en fonction de l'évolution de la situation.

4.2.2.1 SÉQUENCE D'INTERVENTIONS

1. Adoption d'un règlement provisoire afin d'arrimer la délivrance des permis de construction à la capacité des systèmes d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées :
    a. Abrogation du RCI;
    b. Adoption d'un règlement provisoire en vigueur pour une période n'excédant pas deux ans, en vertu des articles 29 à 31 de la *Loi sur les compétences municipales* (LCM);
    c. Établissement d'un mécanisme d'attribution des permis de construction compatible avec la capacité résiduelle documentée des systèmes d'assainissement, notamment en lien avec la règlementation sur les ententes avec les promoteurs concernant les contributions à des travaux ou à des services municipaux;
2. Réalisation des travaux et études nécessaires, notamment à l'usine d'épuration et relativement à l'alimentation en eau potable :
    a. Travaux à l'usine d'épuration;
    b. Recherche d'approvisionnement en eau potable;
    c. Études techniques complémentaires;
    d. Validation des hypothèses de croissance;
3. Réévaluation de la capacité résiduelle à l'échéance du règlement provisoire à la lumière des travaux réalisés et du développement autorisé :
    a. Mise à jour du bilan de capacité;
    b. Mise à jour du nombre de permis délivrés;
    c. Réévaluation des marges résiduelles;
    d. Validation de l'effet des travaux réalisés;
4. Levée partielle ou complète et révision du cadre provisoire selon les résultats obtenus et la capacité disponible :
    a. Si la capacité est redevenue suffisante : abrogation du règlement provisoire;
    b. Si la capacité demeure limitée, mais améliorée : adoption d'un nouveau cadre de gestion adapté aux nouvelles capacités;
    c. Si les contraintes persistent : adoption d'un nouveau règlement provisoire pour une autre durée de deux ans ou adoption d'autres mesures de contrôle, comme le contingentement des usages.

4.2.2.2 CAPACITÉ DES RESSOURCES EN EAU POTABLE ET DES SYSTÈMES D'EAUX USÉES

Afin de permettre l'atteinte des objectifs du PPU, il serait indiqué d'adopter un règlement provisoire concernant la capacité des ressources en eau potable et des systèmes d'eaux usées. Ce règlement, adopté en vertu des dispositions de la LCM (RLRQ, c. C-47.1) portant sur l'environnement, assurerait la poursuite de l'effet du règlement de contrôle intérimaire 2024-207 au-delà de l'entrée en vigueur du présent règlement et des règlements de concordance devant en découler. Ce règlement devrait :

- Limiter l'ajout de logements en fonction de la capacité des réseaux en date de l'adoption du projet de règlement;
- S'appuyer sur les règlements concernant les ententes relatives à des travaux municipaux afin d'autoriser certaines constructions qui ne mettraient pas en péril la capacité des réseaux;
- Exempter certaines constructions ou catégories d'usages.

Version projet

4.3 SOUTIEN MUNICIPAL AU LOGEMENT ABORDABLE

Les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation résidentielle confèrent à la Municipalité la possibilité d'agir en fonction d'une gamme variée de préoccupations à la fois sociales, environnementales et économiques. En vertu de ces pouvoirs, la Municipalité peut accorder des aides financières ou fiscales à des fins d'habitation. Elle peut ainsi favoriser, d'une part, une offre de logements suffisante en quantité, en qualité et en diversité et, d'autre part, l'accès au logement à des clientèles particulières tout en maintenant une mixité sociale et une vie communautaire.

La Municipalité de Compton entend soutenir le logement abordable dans le cœur villageois, le verger ou à proximité, afin d'assurer une proximité des services aux personnes qui en ont le plus besoin. La forme précise que prendront le soutien et les moyens de financement pourra être définie en concertation avec les intervenants concernés.

4.4 CONTRIBUTION POUR LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

La Municipalité a instauré en 2023 une contribution pour les infrastructures et équipements municipaux. Afin de financer les interventions prévues dans le présent plan, cette contribution devra être maintenue, mais les modalités devront être revues, notamment à l'égard du moment choisi pour le paiement de la contribution.

4.5 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

En vertu de ses pouvoirs en matière d'acquisition et de cession de bâtiments et de terrains, la Municipalité peut favoriser la réalisation de projets publics et, dans certains cas, de projets privés. Lorsque le programme d'acquisition est inclus dans un PPU, la Municipalité peut notamment :

- Acquérir un immeuble de gré à gré, par cession contractuelle, préemption ou expropriation;
- Convenir d'une servitude avec le propriétaire;
- Détenir et administrer l'immeuble;
- Exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble; aliéner ou louer l'immeuble.

Pour pouvoir se prévaloir d'un droit de préemption, la Municipalité devra adopter un règlement qui détermine le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être acquis. Chaque propriétaire d'immeuble doit être notifié de l'assujettissement de sa propriété au règlement, et cet avis, porté au registre foncier, est valide pour une période allant jusqu'à 10 ans.

Version projet

Les fins visées par le programme d'acquisition d'immeubles doivent être en adéquation avec les objectifs du présent document :

Objectif	**Fin visée pour l'immeuble**
Faire en sorte que l'école du village et les services de garde puissent accueillir tous les enfants de Compton	• Agrandissement de l'école
Développer un réseau d'infrastructures favorisant des déplacements actifs agréables et sécuritaires entre les quartiers, les institutions et les parcs Prévoir des infrastructures et des équipements permettant de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs Soutenir activement l'accessibilité au parc des Lions, véritable lieu de rassemblement au centre du village	• Passage d'une rue : o Entre la route 147 et le chemin de Hatley; o Entre le chemin de Hatley et le chemin de la Station; o Entre le chemin de Cookshire et la rue du Parc; • Passage d'un sentier polyvalent : o Entre la route 147 et le chemin de Hatley; o Entre la rue Bel-Horizon et le parc des Lions; o Entre la rue des Ormes et le chemin Cochrane; o Entre le chemin Cochrane et la route 147; • Prolongement, connexion et bouclage des réseaux d'aqueduc et d'égout : o Vers le secteur St. James; o Vers le secteur Cookshire via la rue du Parc; • Stationnement public
Prévoir des infrastructures et des équipements qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs	• Nouvelle caserne ou agrandissement de la caserne existante
Soutenir les commerces et les services de proximité existants Prévoir les futurs besoins en matière de commerces et services Maintenir le soutien municipal au développement de l'industrie agroalimentaire	• Fins commerciales ou industrielles

Version projet

4.6 ÉCHÉANCIER SOMMAIRE, BUDGET ET SOURCES POSSIBLES DE FINANCEMENT

Action	Catégorie	Type d'action	Indicateur	Début	Fin	Budget	Sources de financement additionnelles possibles	Partenaires potentiels
AXE 1 — HABITATION, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET VITALITÉ DU CŒUR VILLAGEOIS								
Définir la forme du soutien au logement abordable et les moyens de financement	Développement	Soutien financier, règlementation, concertation	1 mesure de soutien identifiée 1 moyen de financement identifié	2026	2028	$$	FIERH-1 (MAMH)	MAMH, SHQ, MRC (amén., hab.)
Ouvrir une discussion auprès de la MRC et de la Ville de Coaticook afin de favoriser l'arrimage du développement industriel	Développement	Planification, concertation	1 comité de concertation mis en place	2026	2028	-		MRC (AT, DÉ)
Participer financièrement ou techniquement à la mise en œuvre d'une action identifiée au plan de développement de la zone agricole pour le soutien au développement de l'industrie agroalimentaire	Développement	Planification, soutien financier, règlementation, concertation	1 action du PDZA mise en œuvre sur le territoire de la municipalité	2026	2031	$	FRR-3 (MAMH) PDTS (MAPAQ)	MAMH, MAPAQ
Maintenir son soutien au développement de l'industrie agroalimentaire	Développement	Soutien financier, maîtrise foncière, concertation	1 mesure de soutien mise en place	2026	2036	$	Fonds Vitalité (MRC)	MRC (AT, DT, DÉ)
Faciliter l'implantation ou la transformation de projets commerciaux sur la rue principale, par la concertation, le soutien technique ou le soutien financier	Développement Greffe-trésorerie	Règlementation, soutien financier, maîtrise foncière, concertation	1 mesure d'aide mise en place OU 1 opération foncière réalisée	2028	2041	$	Fonds Vitalité (MRC)	MRC (DT), MRC (DÉ)
AXE 2 — GOUVERNANCE, FINANCEMENT ET MAÎTRISE FONCIÈRE								
Établir un droit de préemption (« premier droit de refus ») pour des terrains inscrits au programme d'acquisition d'immeubles	Greffe-trésorerie	Règlementation, maîtrise foncière	1 règlement adopté	2026	2026	-	Fonds Vitalité (MRC)	MRC (AT, DT, DÉ)
Mettre en œuvre un programme d'acquisition d'immeubles	Greffe-trésorerie	Règlementation, maîtrise foncière	1 règlement adopté 1 réserve financière créée	2026	2026	$$	Fonds Vitalité (MRC)	MRC (AT, DT, DÉ)
Examiner la performance des leviers fiscaux actuellement en place permettant le financement des infrastructures et équipements municipaux, puis apporter les ajustements nécessaires	Greffe-trésorerie	Règlementation, budget	1 règlement révisé	2026	2027	-		MRC (AT)
Mettre en réserve un terrain à des fins scolaires	Greffe-trésorerie	Règlementation, maîtrise foncière	1 terrain mis en réserve	2026	2036	$$	Fonds Vitalité (MRC)	CSS, CÉSLSS, MRC (AT, DT)
Utiliser les leviers fonciers afin de soutenir l'implantation de commerces ou leur agrandissement	Greffe-trésorerie	Soutien financier, maîtrise foncière, concertation	1 mesure de soutien mise en place	2026	2036	$	Fonds Vitalité (MRC)	Propriétaires et occupants du cœur villageois, MRC (DT, DÉ)
Soutenir les projets de logement hors marché, par exemple de manière technique ou fiscale	Greffe-trésorerie	Soutien financier, règlementation, concertation	1 mesure de soutien identifiée 1 moyen de financement identifié	2028	2031	$$	FIERH-1 (MAMH)	MAMH, SHQ, MRC (amén., hab.)
AXE 3 — INFRASTRUCTURES, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX MUNICIPAUX								
Planifier l'agrandissement ou le déménagement de la caserne de pompiers	Infrastructures (bâtiments)	Planification, soutien professionnel, construction	1 caserne agrandie ou déménagée opérationnelle	2026	2028	$$$	PRACIM (MAMH) Fonds Vitalité (MRC)	MRC (DT), MAMH, FQM
Entretenir rigoureusement les puits de l'aqueduc municipal afin d'en augmenter l'efficacité	Infrastructures (eau potable)	Entretien des infrastructures	1 registre d'exploitation rempli	En continu		-	FIERH-2 (MAMH) PRIMEAU (MAMH) TECQ (MAMH)	MAMH, hydrogéologue
Modifier les installations existantes de prélèvement d'eau potable	Infrastructures (eau potable)	Soutien professionnel	1 autorisation ministérielle obtenue	2026	2027	$	FIERH-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MRC (DT), MAMH
Rechercher une nouvelle source d'alimentation en eau potable	Infrastructures (eau potable)	Soutien professionnel	1 contrat octroyé (hydrogéologue)	2026	2031	$$	FIERH-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MAMH, MRC (DT), hydrogéologue
Connecter la nouvelle source d'alimentation en eau potable au réseau d'aqueduc	Infrastructures (eau potable)	Soutien professionnel, construction	1 source de plus alimentant le réseau	2031	2041	$$$	FIERH-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MAMH, MRC (DT), génie-conseil

Version finale

Action	Catégorie	Type d'action	Indicateur	Début	Fin	Budget	Sources de financement additionnelles possibles	Partenaires potentiels
Identifier et mettre en œuvre des mesures susceptibles de réduire la consommation d'eau potable	Infrastructures (eau potable) Greffe-trésorerie	Planification, règlementation, soutien financier	1 mesure mise en œuvre	2027	2041	$$	Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MRC (DT), MAMH
Modifier la station d'épuration des eaux usées existante afin d'en augmenter la capacité	Infrastructures (eaux usées)	Planification, soutien professionnel, construction, entretien des infrastructures	750 logements-équivalents de capacité additionnelle (+50 log_{eq}/année)	2026	2041	$$$	FIERH-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC)	MAMH, MRC (DT)
Participer au réaménagement de la route Louis-S.-Saint-Laurent entre le chemin de Hatley et le dépanneur	Infrastructures (voirie)	Planification, concertation	3 rencontres de suivi avec le MTMD	2026	2028	-		MTMD
Convertir les surfaces minéralisées existantes de propriété municipale à la gestion durable des eaux pluviales	Infrastructures (voirie)	Planification, maîtrise foncière, construction, entretien des infrastructures	2 projets intégrant les mesures GDEP	2026	2029	$$	ATCL-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MRC (AT, DT), MAMH, FQM
Acquérir ou construire un stationnement public	Infrastructures (voirie)	Maîtrise foncière, construction, voirie, entretien des infrastructures	1 stationnement public dans le cœur villageois	2026	2031	$$	Fonds Vitalité (MRC)	Propriétaires et occupants du cœur villageois, MRC (DT, DÉ)
S'assurer de la disponibilité suffisante d'espaces de stationnement pour accueillir les visiteurs et les Comptonois qui ont besoin de se déplacer en voiture	Infrastructures (voirie)	Planification, règlementation, maîtrise foncière, construction, entretien des infrastructures	Nombre accru de cases de stationnement public (secteur Cœur villageois)	2026	2041	-	Fonds Vitalité (MRC)	Propriétaires et occupants du cœur villageois, MRC (DT)
Soutenir activement l'accessibilité au parc des Lions, véritable lieu de rassemblement au centre du village	Infrastructures (voirie)	Planification, règlementation, maîtrise foncière, construction, entretien des infrastructures	Nombre accru de cases de stationnement public (secteur Cœur villageois)	2026	2041	-	Fonds Vitalité (MRC)	Propriétaires et occupants du cœur villageois, MRC (DT)
Mettre en œuvre une mesure de réduction des îlots de chaleur identifiée à l'étude OASIS-2 réalisée par la MRC	Infrastructures (voirie)	Planification, procédures internes, soutien financier	1 mesure mise en œuvre	2027	2029	$	ATCL-2 (MAMH)	MRC (AT), MAMH
Mettre en place des pratiques durables en matière de gestion des eaux pluviales dans les projets de construction ou de réfection d'infrastructures (rues, stationnement)	Infrastructures (voirie)	Règlementation, procédures internes	2 pratiques durables mises en œuvre	2027	2029	$$	ATCL-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MRC (AT, DT), MAMH, FQM
Déployer progressivement un réseau d'infrastructures de mobilité active à l'échelle du village	Infrastructures (voirie)	Planification, maîtrise foncière, construction, entretien des infrastructures	2 kilomètres d'infrastructures construites, parmi les suivantes : sentier polyvalent, sentier pédestre, trottoir	2028	2041	$$$	TAPU (MTMD) PSISRPE (MAMH) ATCL-2 (MAMH) Véloce III-2 (MTMD) Fonds Vitalité (MRC)	Propriétaires et occupants, MRC (AT, DT), MTMD, MAMH, CSS
Utiliser les moyens d'infiltration des eaux de pluie plutôt que le recours à l'égout dans les projets de construction de nouvelles infrastructures municipales	Infrastructures (voirie)	Planification, maîtrise foncière, construction, entretien des infrastructures	1 projet intégrant l'infiltration des eaux de pluie	2029	2041	$$	ATCL-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC) TECQ (MAMH)	MRC (AT, DT), MAMH, FQM
AXE 4 — URBANISE, HARMONIE ET IMPLANTATION ARCHITECTURALE								
Continuer d'encadrer l'harmonie architecturale et la qualité des paysages	Urbanisme	Planification, règlementation	Règlementation concordante au PPU	En continu		-		MRC (AT)
Exiger des mesures de gestion durable des eaux de pluie pour les rues et les stationnements privés	Urbanisme	Règlementation	Règlementation concordante au PPU	En continu		-		MRC (AT)
Limiter la hauteur des bâtiments	Urbanisme	Planification, règlementation	Règlementation concordante au PPU	En continu		-		MRC (AT)
Refuser les projets de très forte densité	Urbanisme	Règlementation	Règlementation concordante au PPU	En continu		-		MRC (AT)
Adopter des règlements d'urbanisme concordant au présent PPU	Urbanisme	Règlementation	Règlementation concordante au PPU	2026	2026	-		MRC (AT, DT)
Encadrer l'harmonie architecturale le long de la route Louis-S.-Saint-Laurent	Urbanisme	Règlementation	1 modification au règlement de PIIA	2026	2026	-		MRC (AT)
Limiter l'atteinte aux milieux humides et hydriques	Urbanisme	Planification, règlementation	1 modification du règlement de zonage	2026	2028	-		MRC (AT)
Planifier la cohabitation entre les activités industrielles et résidentielles à l'entrée sud de Compton (limite avec Coaticook)	Urbanisme	Règlementation	1 modification du règlement de zonage	2026	2028	-		MRC (AT)

Action	Catégorie	Type d'action	Indicateur	Début	Fin	Budget	Sources de financement additionnelles possibles	Partenaires potentiels
Prévoir des infrastructures (notamment des rues) et des équipements (notamment des stationnements) qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs	Urbanisme	Planification, règlementation	1 modification du règlement sur les ententes avec promoteurs	2026	2028	-		MRC (AT)
Protéger la canopée du village	Urbanisme	Règlementation	1 modification du règlement de zonage	2026	2028	-		MRC (AT)
Soutenir les projets d'implantation de services de garde et de centre de la petite enfance en permettant ces services dans un nombre accru de quartiers	Urbanisme	Règlementation	1 modification du règlement de zonage	2026	2028	-		MRC (AT)
Se doter d'une politique de l'arbre	Urbanisme	Planification, règlementation, concertation, soutien professionnel, procédures internes	1 politique de l'arbre adoptée	2026	2036	$	ATCL-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC)	MRC (AT, DT), MAMH
Connecter avec le réseau vert les nouveaux quartiers au service de transport collectif	Urbanisme Infrastructures (voirie)	Planification, règlementation, concertation, maîtrise foncière	Tous les nouveaux logements sont localisés à une distance de marche inférieure à 1 km d'un arrêt d'autobus	2028	2036	$$	TAPU (MTMD) ATCL-2 (MAMH) Fonds Vitalité (MRC)	MTMD, MRC (AT, DT), Acti-Bus

- : Intervention intégrée aux activités courantes de la Municipalité
$: 0 à 50 000 $
$$: 50 000 à 500 000 $
$$$: plus de 500 000 $

Version projet

ANNEXE 1 : SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS ENVISAGÉS DE MISE EN ŒUVRE

Orientation	Objectif	Moyens envisagés
3.2.1 Nourrir l'accessibilité au cœur comptonois pour lui assurer un avenir rayonnant	3.2.1.1 S'assurer que les commerces, services et institutions du cœur villageois sont accessibles aux Comptonois et aux visiteurs, de façon agréable et sécuritaire, par une variété de moyens de transport	• Orchestrer à l'aide de la règlementation (redevance pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière) la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif sûres et agréables • Arrimer les lieux de rencontre au réseau vert et bonifier l'expérience piétonne dans le village sans compromettre la fluidité et la commodité des déplacements automobiles • Prévoir des infrastructures (notamment des rues) et des équipements (notamment des stationnements) qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs
	3.2.1.2 Faire en sorte que l'école du village et les services de garde puissent accueillir tous les enfants de Compton	• Agir directement pour favoriser l'agrandissement de l'école et éviter son déménagement ou la relocalisation des élèves • Soutenir les projets d'implantation de services de garde et de centre de la petite enfance en permettant ces services dans un nombre accru de quartiers • Orchestrer, à l'aide de la règlementation (redevance pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière), la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif sûres et agréables • Utiliser les contributions aux fins de parcs afin d'assurer la disponibilité des espaces nécessaires à un éventuel agrandissement de l'école
3.2.2 Gérer les infrastructures et la fiscalité de façon innovante	3.2.2.1 Prévoir des infrastructures et des équipements qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs	• Entretenir rigoureusement les puits de l'aqueduc municipal afin d'en augmenter l'efficacité • Rechercher une nouvelle source d'alimentation en eau potable afin d'augmenter le volume potentiel d'eau distribuée et maintenir sa qualité pour répondre à la demande accrue • Modifier les processus de l'usine de traitement des eaux usées afin d'en augmenter l'efficacité • Ajouter de nouveaux équipements de traitement des eaux usées à la station existante afin d'en augmenter la capacité pour répondre à la demande accrue • Planifier l'agrandissement ou le déménagement de la caserne de pompiers • Agir directement pour favoriser l'agrandissement de l'école et éviter son déménagement ou la relocalisation des élèves
	3.2.2.2 Mettre progressivement en place des pratiques durables en matière de gestion de l'eau (pluviale, potable);	• Favoriser le recours à l'infiltration des eaux de pluie plutôt que le recours à l'égout pluvial • Déployer des mesures susceptibles de réduire la consommation d'eau potable (p. ex., compteurs, incitatifs fiscaux)
	3.2.2.3 Instaurer une répartition équitable des charges des nouvelles infrastructures et des nouveaux services entre les citoyens	• Utiliser les leviers fiscaux disponibles afin de répartir les charges et le financement des travaux entre les utilisateurs actuels des réseaux et les nouveaux utilisateurs
3.2.3 Agir concrètement pour une localisation optimale des projets	3.2.3.1 Favoriser l'abordabilité des logements pour les familles et les aînés	• Soutenir les projets de logement hors marché, par exemple de manière technique ou fiscale • Utiliser les pouvoirs règlementaires à sa disposition afin que les bons projets se réalisent au bon endroit
	3.2.3.2 Favoriser l'implantation de logements abordables à proximité des commerces, des services et de l'école	• Soutenir les projets de logement hors marché, par exemple de manière technique ou fiscale • Utiliser les pouvoirs règlementaires à sa disposition afin que les bons projets se réalisent au bon endroit

Version projet

Orientation	Objectif	Moyens envisagés
	3.2.3.3 Soutenir les commerces et les services de proximité existants	• Utiliser les leviers fonciers afin de soutenir l'implantation de commerces ou leur agrandissement
	3.2.3.4 Prévoir les futurs besoins en matière de commerces et services	• Utiliser les leviers fonciers afin de soutenir l'implantation de commerces ou leur agrandissement
	3.2.3.5 Atténuer l'impact des projets de développement sur les résidents et les activités déjà implantés	• Utiliser les pouvoirs règlementaires à sa disposition afin que les bons projets se réalisent au bon endroit
3.2.4 Renforcer l'identité rurale et verdoyante du noyau villageois	3.2.4.1 S'assurer que Compton peut croître tout en consolidant son patrimoine et son identité villageoise paisible	• Limiter la hauteur des bâtiments • Refuser les projets de très forte densité • Continuer d'encadrer l'harmonie architecturale et la qualité des paysages • Protéger la canopée du village
	3.2.4.2 Préserver une architecture et un paysage pittoresques au sein du village	• Continuer d'encadrer l'harmonie architecturale et la qualité des paysages • Protéger la canopée du village • Collaborer avec l'agent en patrimoine de la MRC de Coaticook afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti de la municipalité
	3.2.4.3 Soutenir les liens économiques et sociaux entre le milieu urbanisé et la campagne environnante	• Soutenir activement l'accessibilité au parc des Lions, véritable lieu de rassemblement au centre du village • Maintenir son soutien au développement de l'industrie agroalimentaire
	3.2.3.4 Planifier l'aménagement de parc de quartier dans les futurs secteurs de développement	• Appliquer la contribution aux fins de parcs lors des demandes de lotissement
3.2.5 Jouer un rôle de leader dans la sécurisation des déplacements et la promotion des mobilités actives et durables	3.2.5.1 Développer un réseau d'infrastructures favorisant des déplacements actifs agréables et sécuritaires entre les quartiers, les institutions et les parcs	• Orchestrer, à l'aide de la règlementation (redevance pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière), la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif • Arrimer les lieux de rencontre au réseau vert et bonifier l'expérience piétonne dans le village sans compromettre la fluidité et la commodité des déplacements automobiles • Mettre en place des trajets alternatifs afin d'améliorer l'interconnexion des axes routiers au sein de la municipalité
	3.2.5.2 Prévoir des infrastructures (notamment des rues) et des équipements (notamment des stationnements) qui permettent de desservir les résidents, les commerçants et les transformateurs actuels et futurs	• Prévoir des rues et des stationnements adaptés aux besoins des Comptonois • Acquérir ou construire un stationnement public
	3.2.5.3 Ancrer les nouveaux développements dans le parcours du service de transport collectif	• Orchestrer, à l'aide de la règlementation (redevance pour parcs, ententes avec les promoteurs) et de l'intervention directe (voirie, maîtrise foncière), la mise sur pied d'un réseau d'infrastructures de transport actif • Arrimer les lieux de rencontre au réseau vert et bonifier l'expérience piétonne dans le village sans compromettre la fluidité et la commodité des déplacements automobiles
	3.2.5.4 Participer activement à la reconfiguration de la route Louis-S.-St-Laurent dans le village	• Profiter des travaux de réfection de la route 147 pour revoir sa géométrie et sa configuration, en considérant le Plan concept élaboré en partenariat avec le MTMD;
3.2.6 Développer la résilience du territoire face aux changements climatiques	3.2.6.1 Réduire la vulnérabilité du territoire aux îlots de chaleur	• Protéger la canopée du village • Se doter d'une politique de l'arbre
	3.2.6.2 Réduire la vulnérabilité du territoire aux pluies soudaines	• Limiter l'atteinte aux milieux humides et hydriques • Exiger des mesures de gestion durable des eaux de pluie pour les rues et les grands stationnements • Mettre en place des mesures de gestion durable des eaux de pluie pour les infrastructures et équipements municipaux

Version projet

ANNEXE 2 : COMPTE-RENDU DES ACTIVITÉS DE CONCERTATION ET DE CONSULTATION

STRUCTURE DE GOUVERNANCE

Afin de s'assurer d'entendre une variété de points de vue et d'expertises au long de l'élaboration du présent document, la Municipalité de Compton a mis sur pied une structure de gouvernance formée d'un comité directeur, d'un comité de suivi et d'un comité aviseur, accompagnés par l'équipe de réalisation.

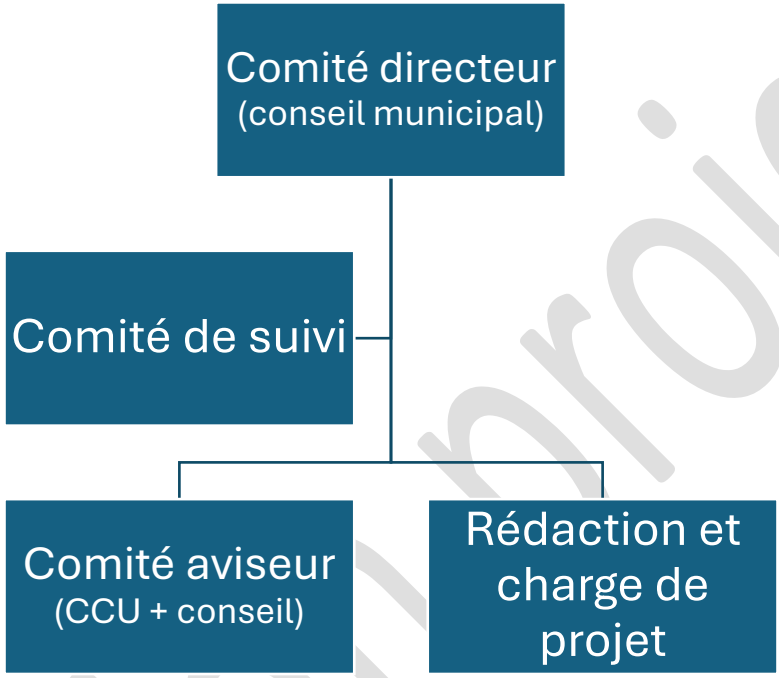


Figure 0-1 : Structure de gouvernance du projet

COMITÉ DIRECTEUR

Le conseil de la Municipalité de Compton a agi comme comité directeur et mandant, se réunissant selon le calendrier des séances du conseil et des séances de travail.

COMITÉ DE SUIVI

Le comité de suivi est le comité chargé de suivre la réalisation du mandat et de faire le lien entre l'équipe de réalisation et le comité directeur. Il est constitué de :

- Jean-Pierre Charuest, maire;
- Nicolas Guillot, responsable de l'urbanisme et de l'environnement *(jusqu'en juin 2025)*;
- André Martel, directeur général et greffier-trésorier;
- Samuel Schinck, responsable de l'urbanisme et de l'environnement *(dès avril 2025)*;
- François Paradis, inspecteur municipal en bâtiment *(dès avril 2026)*.

Le comité de suivi s'est réuni avant et après le passage des jalons, en présence du chargé de projet.

Version projet

COMITÉ AVISEUR

Le comité aviseur est constitué des membres du conseil et du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Avec leur connaissance du milieu et leur perspective de professionnels ou de citoyens-experts, les membres du comité aviseur ont conseillé le comité directeur dans sa prise de décision et ont alimenté les travaux de l'équipe de réalisation. Le comité aviseur ne s'est pas réuni selon une fréquence déterminée, mais a assisté aux activités de concertation et de participation publique avec le comité de suivi et le comité directeur. Des personnes-ressources de la municipalité se sont ponctuellement ajoutées au comité aviseur afin de nourrir ses réflexions.

RÉDACTION ET CHARGE DE PROJET

L'équipe de rédaction est le comité chargé d'exécuter le mandat. Il s'agit du personnel de la DIIACC-FQM, avec Félix Mathieu-Bégin comme chargé de projet.

RENCONTRE AVEC LES PROMOTEURS

Une rencontre avec les promoteurs immobiliers interpellés par le RCI 2024-207 s'est tenue le 3 mars 2025 en après-midi. Onze promoteurs étaient présents, ainsi que quatre représentants ou mandataires de la Municipalité. Un observateur du service d'aménagement du territoire de la MRC de Coaticook était également présent.

Les objectifs de la rencontre étaient les suivants :

- Présenter les motifs et enjeux soutenant l'adoption du RCI 2024-207 (« moratoire »);
- Présenter la démarche subséquente de planification du secteur villageois;
- Récolter les questions, commentaires et inquiétudes des promoteurs à l'égard du règlement, de la démarche et des enjeux.

De manière générale, les personnes rencontrées reconnaissent les enjeux soulevés par la Municipalité. Elles mentionnent des craintes à l'égard de la capacité des infrastructures. Certains participants mettent en garde les représentants municipaux à l'égard des fuites de développement vers les municipalités voisines dans le cas d'un moratoire prolongé. Les promoteurs rappellent qu'ils ne peuvent pas construire l'ensemble des unités planifiées simultanément. Aussi, ils mentionnent que les redevances doivent être payées comptant; aucun financement bancaire n'est possible sur les frais reliés à la délivrance de permis de construction.

Les promoteurs expriment les besoins et attentes suivants envers la Municipalité :

- Transparence et clarté des normes et des décisions;
- Prévisibilité du processus décisionnel;
- Meilleur accompagnement des promoteurs de la part de la Municipalité;
- Établissement d'un canal de communication ouvert en continu.

ATELIER 1 – PRIORISATION DES ENJEUX

Un atelier de priorisation des enjeux s'est tenu le 3 mars 2025 en soirée. Quatorze personnes y ont participé. Ces personnes étaient issues du comité aviseur, de l'équipe municipale ou du service d'aménagement du territoire de la MRC.

Version projet

Les objectifs de l'atelier étaient :

- Identifier les enjeux prioritaires;
- Identifier les principes-clés qui vont guider le développement urbain.

DÉROULEMENT DE L'ATELIER

PARTIE 1 : PRÉSENTATION

La première partie visait à établir une base commune en expliquant la démarche et le contexte qui ont mené à la tenue de cet atelier.

PARTIE 2 : ACTIVITÉ « JE DONNE MON VOTE »

La deuxième partie visait à hiérarchiser les enjeux (prioritaire/non prioritaire), en fonction de critères préétablis (enjeu sur lequel on a de l'emprise, enjeu sur lequel on peut avoir un effet, enjeu sur lequel on ne s'attarde pas assez, enjeu sur lequel on est motivés de travailler).

Chaque participant s'est vu attribuer trois pastilles vertes (représentant un vote prioritaire) et une pastille rouge (représentant un vote non prioritaire) et devait coller l'ensemble des pastilles près des enjeux.

Un retour en plénière sur l'activité a permis de regrouper des enjeux et de dégager quatre grands thèmes prioritaires : la capacité des infrastructures en eau, la mobilité, la diversité des logements et les éléments identitaires.

Les résultats sont présentés à l'annexe 1.

PARTIE 3 : ACTIVITÉ « SABOTAGE »

La troisième partie visait à identifier quelques principes qui devraient guider le développement urbain de Compton. Pour ce faire, les participants ont été invités à faire preuve de créativité en utilisant le raisonnement par l'absurde pour répondre à trois questions en lien avec les enjeux ciblés à l'activité précédente :

- Que devons-nous faire pour nous assurer que les enjeux choisis prennent la pire voie?
- Si on veut le pire développement, quels sont les choix que nous devons poser en regard des enjeux choisis?
- Que devons-nous faire pour nous mettre la population ou les promoteurs à dos?

Les participants ont été placés dans des groupes de trois ou quatre et chacun devait cibler deux ou trois enjeux à saboter.

Un retour en plénière a permis de discuter des moyens de saboter le développement de Compton et de cibler certains facteurs de succès de la démarche en cours. L'adhésion des citoyens faisait partie des facteurs qui ont été nommés. Les participants appréhendent l'exercice de phasage ou de répartition des unités qui devrait être réalisé préalablement à la levée du moratoire.

Les résultats ont été présentés lors du second atelier tenu le 7 avril.

ATELIER 2 – CONCEPT, VISION ET ORIENTATIONS

Des discussions sur la vision de développement se sont tenues le 7 avril 2025 en soirée. Seize personnes y ont participé. Ces personnes étaient issues du comité directeur, du comité aviseur, de l'équipe municipale ou du service d'aménagement du territoire de la MRC.

Version projet

Le principal objectif de la rencontre était d'établir un consensus sur la vision du territoire et les orientations du conseil afin d'atteindre les buts poursuivis.

La première partie visait à présenter la problématique identifiée à partir des enjeux priorisés en mars. Puis, un concept d'articulation des fonctions urbaines autour d'un cœur renforcé a été proposé, de même que des orientations pour répondre aux enjeux priorisés.

Les personnes présentes ont par la suite été invitées à émettre leurs commentaires afin de bonifier la vision et les orientations. Les principaux commentaires émis sont les suivants :

- La Municipalité devrait prendre position en faveur du logement abordable, définir les clientèles vulnérables et fixer un seuil d'abordabilité;
- Avec l'arrivée de nouveaux résidents, une intensification des problèmes de circulation est appréhendée;
- Pour certains participants, le fait de développer les terrains vacants crée une sensation d'étouffement (beaucoup de gens, moins de verdure);
- La Municipalité devrait demander aux citoyens leur opinion sur le concept présenté.

RÉUNION 3 : ORIENTATIONS ET ACTIONS

Des discussions sur la vision de développement se sont tenues le 8 mai 2025 en soirée. Onze personnes y ont participé. Ces personnes étaient issues du comité directeur, de l'équipe municipale ou du service d'aménagement du territoire de la MRC.

Ces rencontres avaient trois objectifs :

- Mettre à niveau les connaissances des membres du comité directeur en matière d'urbanisme;
- Établir un consensus sur la vision et les orientations;
- Discuter de l'opportunité de faire participer les citoyens à la réflexion.

Le comité directeur a adhéré à la vision et aux orientations, mais a exprimé le souhait de discuter des enjeux avec les citoyens dans le cadre d'un atelier de participation publique.

RÉUNION 4 : PRIORISATION DES SITES À HAUTE VALEUR STRATÉGIQUE

Une rencontre avec le comité directeur et le comité aviseur s'est tenue le 5 juin 2025 afin d'établir les sites sur lesquels la Municipalité devrait intervenir en priorité afin de mettre en œuvre sa vision et ses orientations.

Après avoir discuté des critères de sélection, le groupe a ciblé sept sites ayant une valeur stratégique modérée ou élevée, afin d'y prévoir des normes particulières et des leviers additionnels d'intervention pour la Municipalité : le secteur du verger, le secteur de l'ancienne église St. James, les entrées de village nord et sud, le camping et le terrain du chemin de Cookshire.

Version projet

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE « HABITER COMPTON DEMAIN »

La démarche de participation publique « Habiter Compton demain » a compris deux activités principales afin de recueillir les besoins, attentes, préoccupations et idées de la population concernant l'avenir du développement résidentiel, commercial et industriel. Un atelier participatif s'est tenu le 18 septembre 2025 en soirée, réunissant 124 personnes (citoyens, élus, employés municipaux, porte-paroles de la MRC et d'organismes). La rencontre a combiné une présentation de mise en contexte et des échanges en sous-groupes autour de trois thématiques : la densité, la qualité des milieux de vie, ainsi que les futurs résidents et leurs besoins. En complément, une consultation en ligne, ouverte du 22 septembre au 12 octobre 2025, a permis à 66 personnes de s'exprimer et d'enrichir les résultats de l'atelier.

Figure 0-2 : l'atelier du 18 septembre 2025 a réuni 124 personnes dans le sous-sol de l'église



Les échanges révèlent une tension entre la volonté de préserver le caractère rural, la qualité de vie et les paysages de Compton, et la reconnaissance des bénéfices d'une densification réfléchie pour soutenir les services, les commerces et la vitalité du village. Les participants expriment des préoccupations marquées quant à la circulation, à la capacité des infrastructures et à la protection des milieux naturels, tout en identifiant des conditions claires pour encadrer le développement (densification graduelle, centralisation près des services, intégration architecturale, verdissement et planification des infrastructures). Les résultats soulignent également un besoin important de logements abordables et diversifiés, adaptés à différents profils (familles, personnes aînées, jeunes, nouveaux arrivants), ainsi qu'une préférence pour des projets mixtes favorisant la mixité sociale, l'esprit communautaire et l'ancrage dans la nature.

Un rapport complet a été rédigé par Hugo Mimee (Table ronde Participation publique), Stéfanie Wells et Pauline Lambton (Mise en commun), puis diffusé sur le site internet de la Municipalité.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME

[À COMPLÉTER]

COMMENTAIRES ET PROPOSITIONS DES PARTICIPANTS

PRISE EN COMPTE DES COMMENTAIRES ET PROPOSITIONS

Version pour