



# L'Orée du Parc

**Nouveau  
quartier  
résidentiel**



# Il y a un peu plus d'un an, Enclume nous présentait sa planification stratégique

Étude pour une planification  
stratégique de développement

Municipalité de Racine

Novembre  
2023

## Le conseil s'en inspire pour orienter ses décisions

### La vision se décline en 5 orientations...

Village convivial

Innovation  
sociale

Accueil de  
nouveaux  
ménages

Développement  
économique

Tourisme et  
plein air

### ... une douzaine d'objectifs

### ... et 55 actions



# La vision se décline en 5 grandes orientations

Village convivial

Renforcer la convivialité du cœur villageois, en améliorant notamment les services aux citoyens

Innovation sociale

Mettre en valeur et consolider l'innovation sociale de la communauté

Accueil de nouveaux ménages

Mettre en place les conditions gagnantes pour accueillir adéquatement de nouveaux ménages

Développement économique

Mettre en place des conditions facilitantes pour l'accueil de nouvelles entreprises

Tourisme et plein air

Assurer l'accueil des visiteurs, et plus particulièrement en plein air, en harmonie avec les aspirations des citoyens

# Un nouveau quartier dans le plan stratégique

Village convivial

Accueil de nouveaux ménages

#	Action proposée	Commentaires	P
<b>Objectif 1.1 Consolider le noyau villageois en un espace dynamique et animé</b>			
1.1.1	Élaborer une vision de développement pour le cœur villageois et le traduire en un programme particulier d'urbanisme (PPU) <u>(Voir fiche A)</u>	<b>Opportunités :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- La réalisation d'un PPU offre des pouvoirs supplémentaires aux municipalités, dont celui de mener un programme d'acquisition d'immeubles pour aliéner des immeubles ou permettre leur location à des fins prévues dans le PPU et de recourir à son fond de stationnement pour acheter ou aménager des immeubles servant au stationnement.</li><li>- Un PPU nécessite une consultation publique, ce qui permet de détailler finement la vision d'aménagement.</li></ul> <b>À considérer :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il s'agit d'un processus de plusieurs mois.</li><li>- La zone du PPU doit être inscrite dans le plan d'urbanisme, et peut donc nécessiter une modification du plan d'urbanisme.</li></ul>	1

# Un nouveau quartier dans le plan stratégique

Village convivial

Accueil de nouveaux ménages

**3.2.1** Développer une stratégie en habitation

**Opportunités :**

- La municipalité peut être proactive dans la réalisation de projet en habitation.
- Les étapes de la stratégie pourraient inclure :
  1. Identifier les terrains vacants qui pourraient accueillir des activités résidentielles ;
  2. Déterminer les conditions et caractéristiques affectant les lots (servitudes, évaluation environnementale, capacité de services municipaux, etc.) ;
  3. Déterminer le rôle de la municipalité dans la mise en valeur du site (appel de projets, droit de préemption, vente de lots, promotion immobilière, élaboration d'un PPU, etc.) ;
  4. Procéder aux modifications réglementaires au besoin ;
  5. Effectuer les travaux en lien avec les infrastructures et les raccordements nécessaires pour desservir les nouvelles propriétés.
  6. Avoir une approche pour chaque terrain et préparer des fiches pour faciliter l'accompagnement de promoteurs.

1

**3.2.2** Modifier la réglementation pour favoriser des projets d'habitation variés permettant une densification adaptée au milieu

**Opportunités :**

- L'identification des terrains actuellement vacants et des secteurs ayant un potentiel de densification adapté est une occasion de réfléchir aux secteurs où le zonage pourrait être modifié.

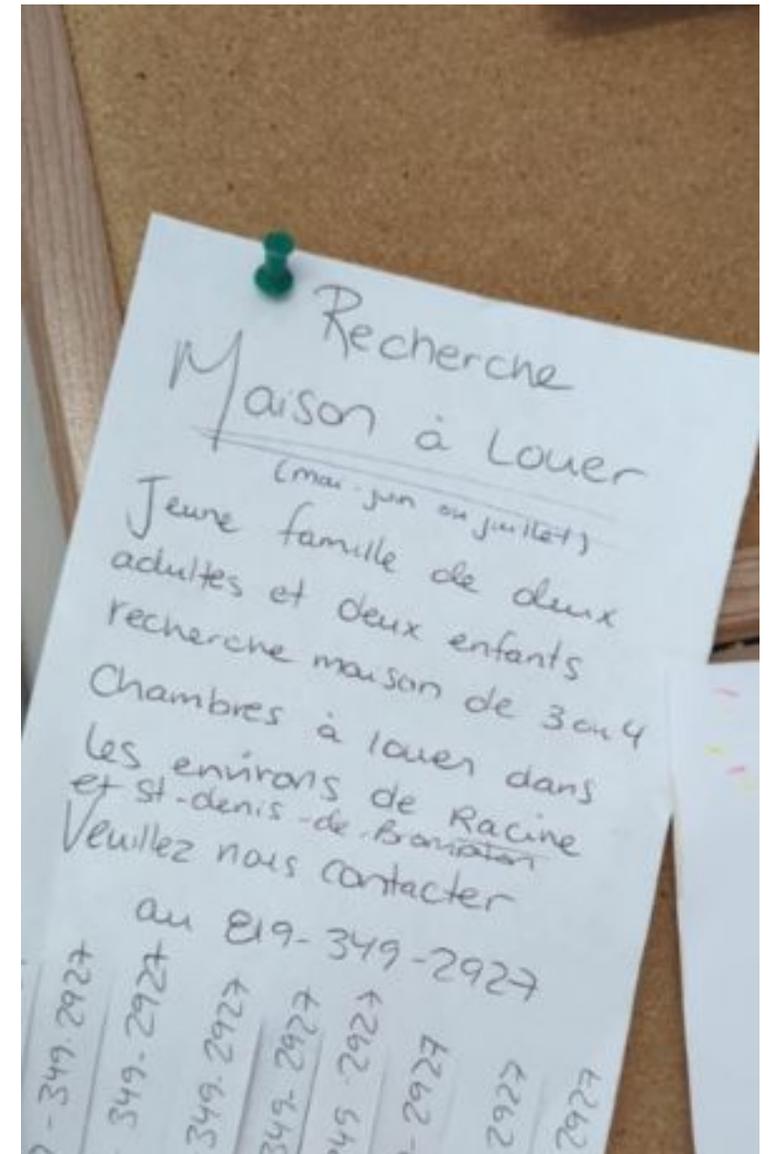
1

# La pénurie de logements frappe aussi Racine

*Ce n'est pas seulement un thème médiatique dans la province*

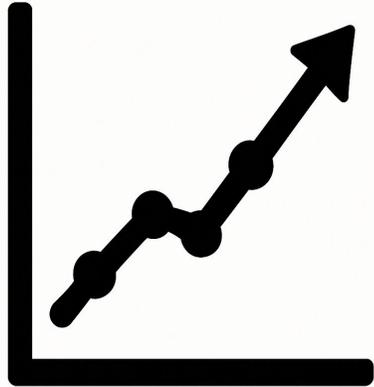
On manque de logements !

- Une classe ferme cette année à l'école primaire
- Le nouveau CPE amène des opportunités locales pour de nouvelles familles.
- Les offres de location d'appartements ou les maisons disponibles sur le marché se font rares.
- Manque d'opportunités locales pour notre population vieillissante



# D'autres incitatifs à augmenter l'offre d'habitation au village

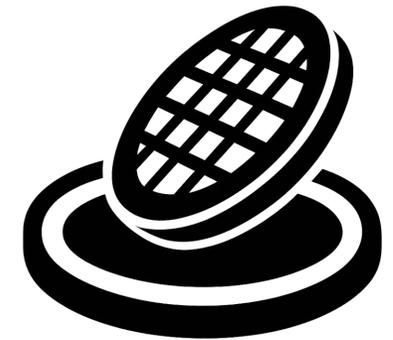
Il y a un momentum dans le dynamisme de notre communauté



Maintenir nos acquis et prévoir ce qui s'en vient

- CPE
- École et son futur gymnase
- Centre communautaire
- Parc du Mont-Orford

Faciliter l'agrandissement de notre capacité d'égout et diluer le fardeau fiscal des résidents déjà desservis.

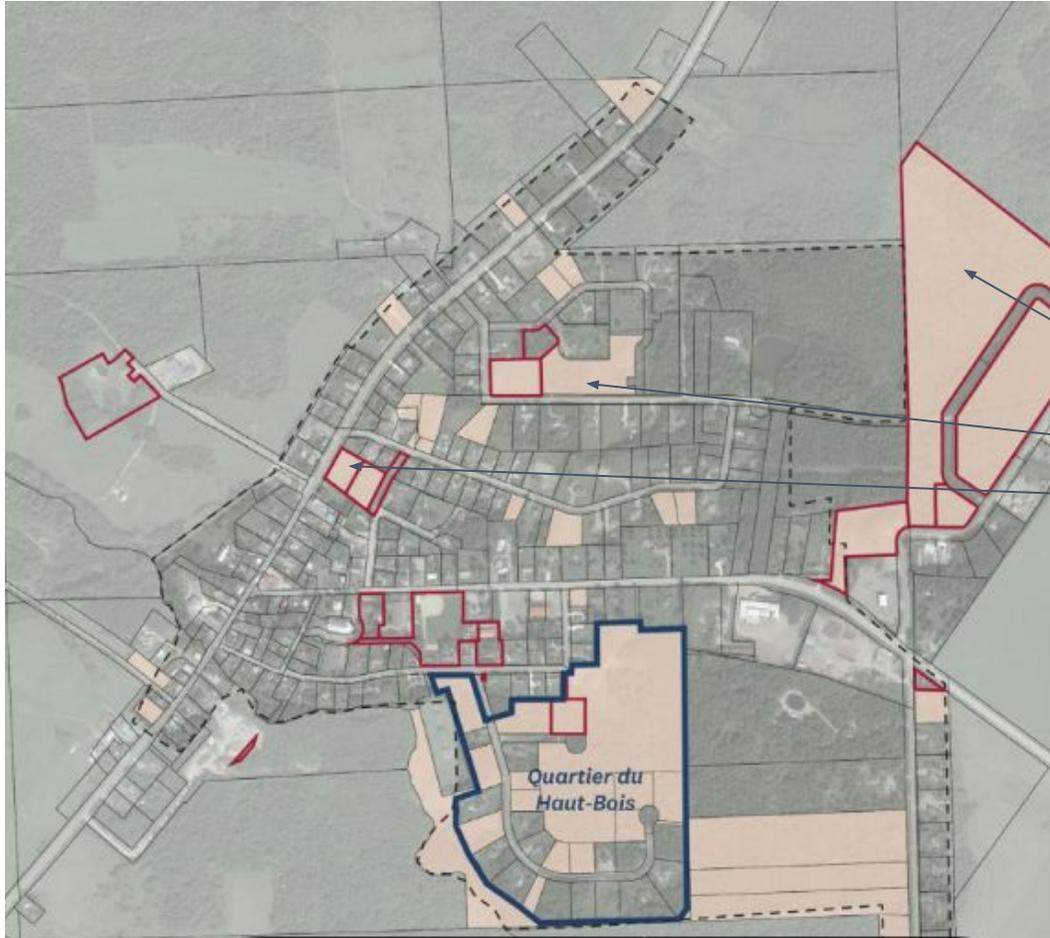


Soutenir la vitalité de nos entreprises

- Fromagerie, Boucherie, Microbrasserie, Charcuterie, Tofu, etc.

**Bref, Racine est en plein boom!**

# Nos options de développement au village sont limitées



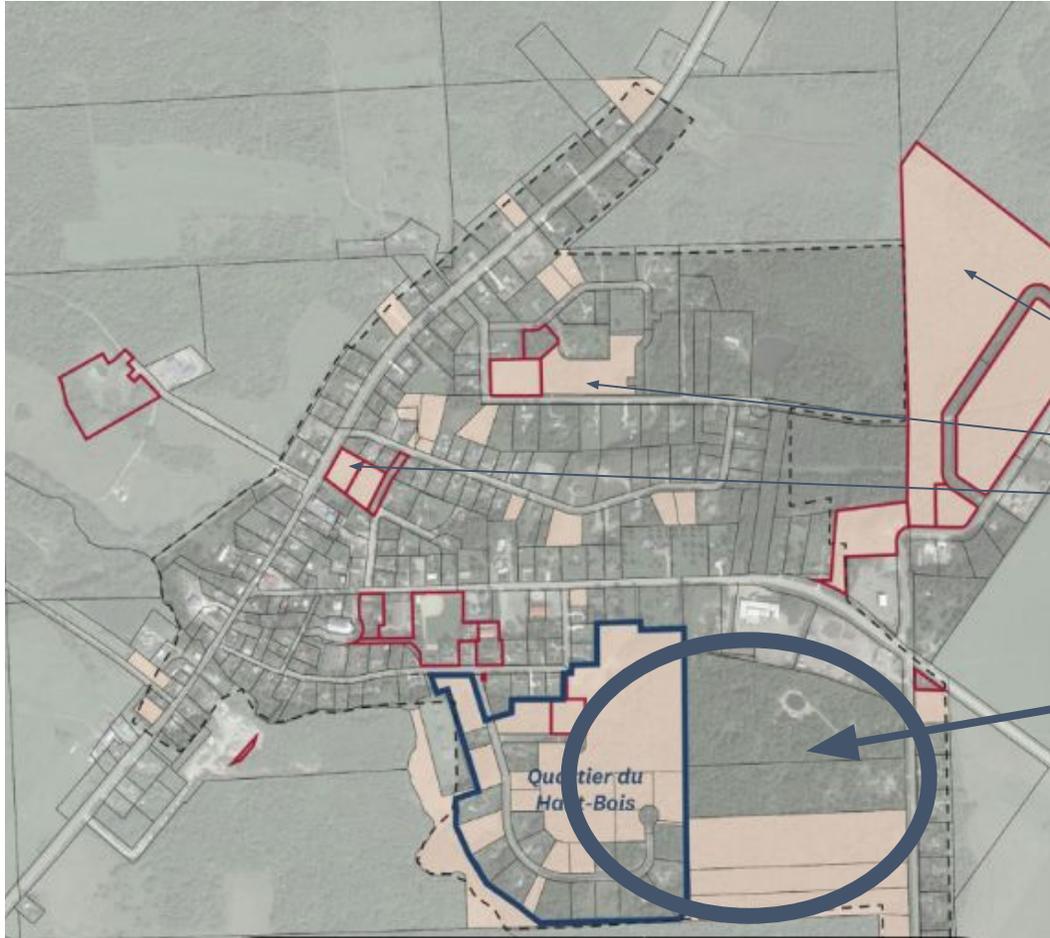
Le périmètre urbain est défini (pointillés)

- Aucun agrandissement du périmètre tant que les terrains disponibles ne sont pas exploités

Bon nombre des derniers terrains disponibles ne le sont déjà plus

- Quartier industriel
- Constructions sur la rue de la Voie-Ferrée
- CPE

# Nos options de développement au village sont limitées



Le périmètre urbain est limité (pointillés)

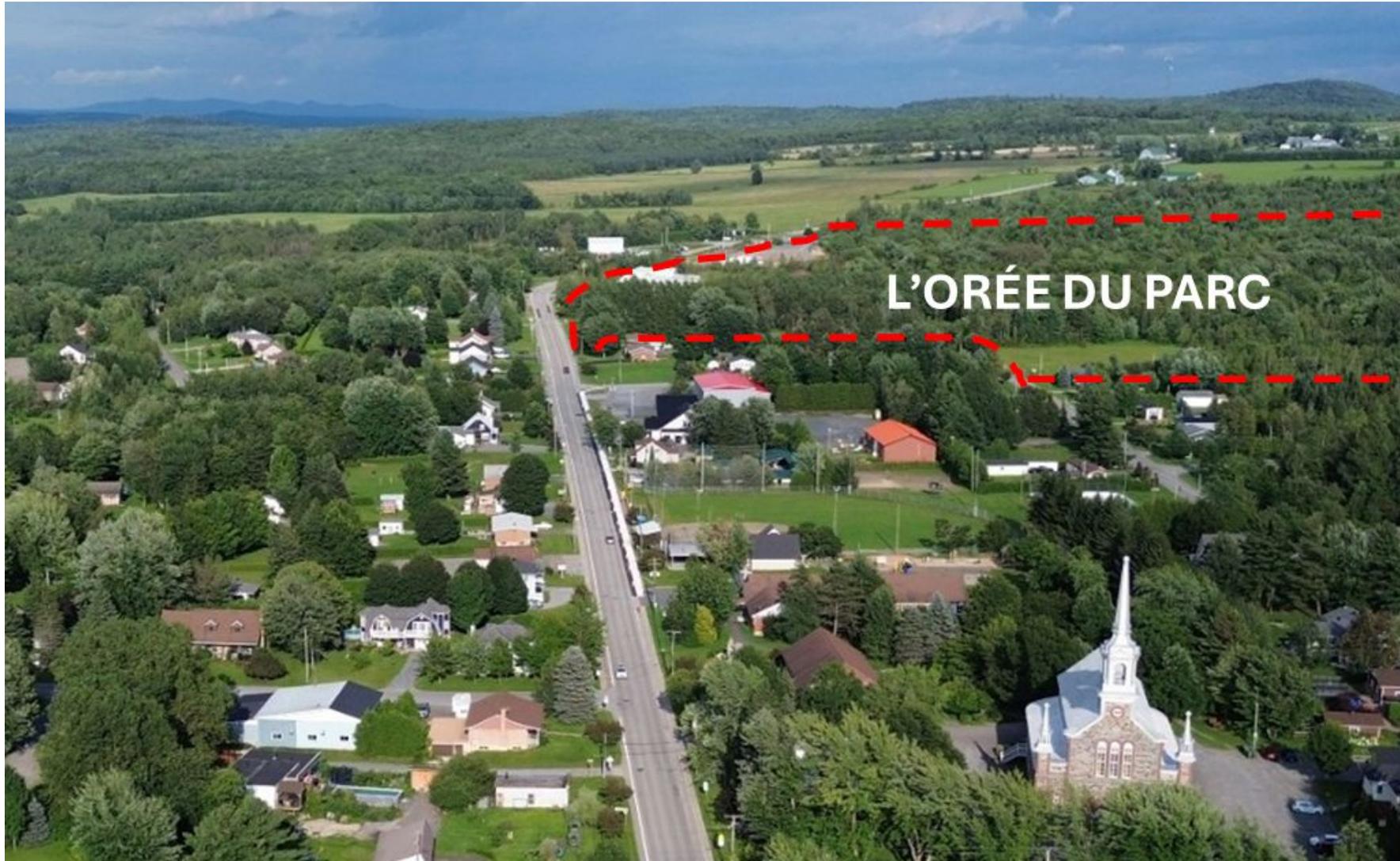
- Aucun agrandissement du périmètre tant que les terrains disponibles ne sont pas exploités

Bon nombre des derniers terrains disponibles ne le sont déjà plus

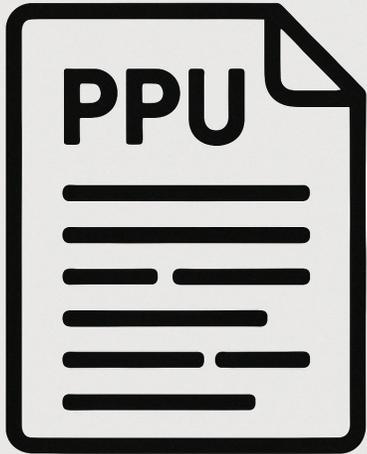
- Quartier industriel
- Constructions sur la rue de la Voie-Ferrée
- CPE

Il ne reste qu'un secteur disponible pour un projet visionnaire sur le futur du village

# L'Orée du Parc: le prochain quartier résidentiel de Racine



# Les premières étapes pour concrétiser la vision



**1- Début de la planification urbanistique du nouveau secteur**



**2- Achat d'un terrain sur la Grande Ligne**

# 1- Le Projet particulier d'urbanisme (PPU)

La firme **Atelier Urbain** travaille à la rédaction du Projet Particulier d'Urbanisme (PPU) depuis environ 8 mois

Ce projet sera présenté à la prochaine séance du conseil et une présentation publique s'en suivra

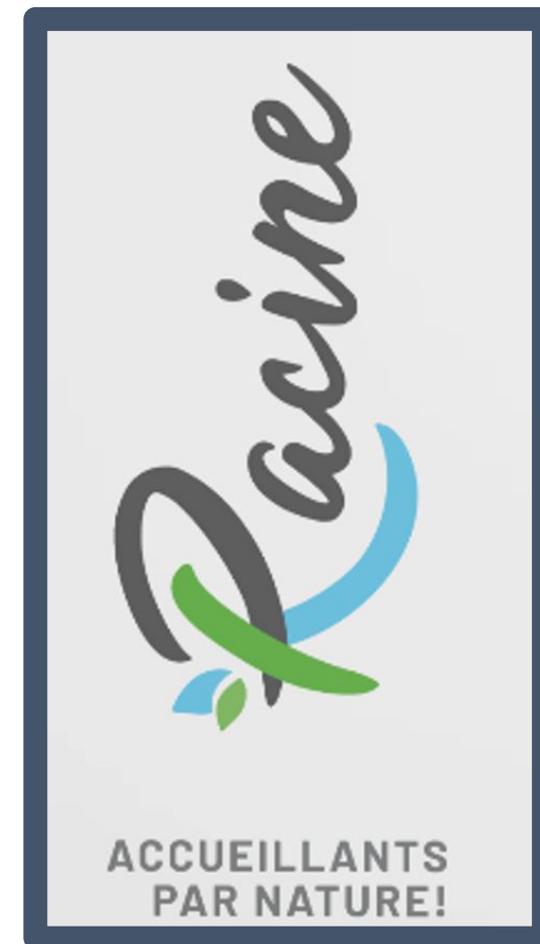


Le PPU spécifie:

- Objectifs de densités
- Types de logements
- Proposition de disposition des terrains
- Proposition des axes de déplacements

Le village doit rester un village. On vise:

- Densité plus élevée,
- Mise en valeur et présence des espaces verts (forêt, étang)
- Favoriser la mobilité active
- Connectivité des espaces
- Accessibilité aux services



# Quartier résidentiel en pleine nature



## Version préliminaire



# Vue d'ensemble préliminaire proposée



# Typologie de bâtiments proposée

**MULTI LOGEMENT**



**MAISON DE VILLE**

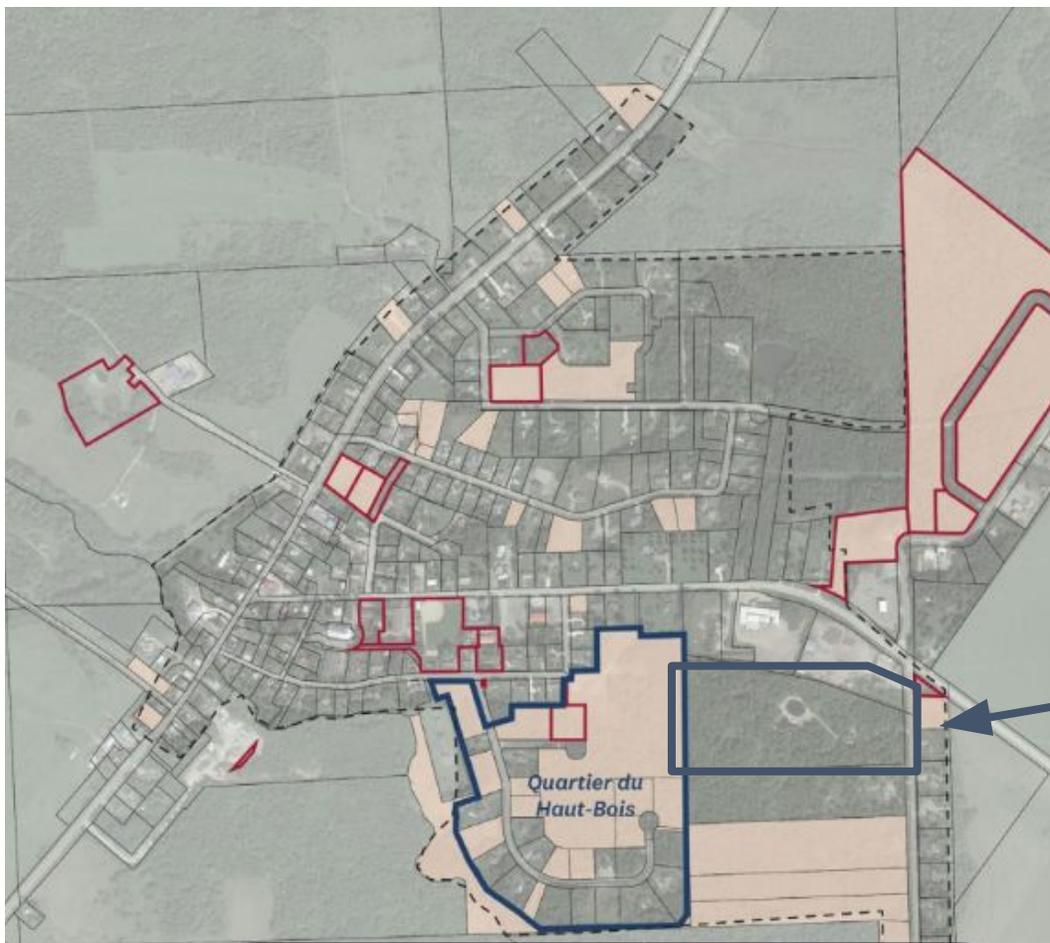


**JUMELÉS**

**À TITRE INDICATIF**



## 2- Achat d'un terrain sur la Grande Ligne



Afin de prendre en main l'aboutissement d'un tel projet, la municipalité est en processus d'acquisition d'un terrain dans le secteur.

Cette acquisition permettra

- d'affirmer la détermination d'aller de l'avant
- d'ouvrir les possibilités d'exécution de la vision stratégique

# Les prochaines étapes

2025

## Bases réglementaires

- Fin de rencontre avec les propriétaires concernés
- Adoption du PPU
- Concordance du règlement de zonage



2025 26

## Mise à niveau des égouts

- Finalisation des ententes industrielles
- Dépôt de l'étude sur les options d'augmentation de capacité
- Travaux d'augmentation de la capacité



2026 32

## Option pour la mise en oeuvre

- Appel de projet: pour trouver un entrepreneur qui achète les terrains et/ou construit les habitations
- En fonction des aides gouvernementales disponibles, la muni. construit les infrastructures et revend des terrains (modèle préconisé récemment à Valcourt)

.... Stratégie à définir

# L'Orée du Parc

## Quartier nature

**Familial et  
Multigénérationnel**

