

PLAN PARTICULIER D'URBANISME L'ORÉE DU PARC RÈGLEMENT XXX

MAI 2025





CONTENU

1. MISE EN CONTEXTE	3
1.1 Démarche de planification détaillée.....	4
Zone d'intervention et contexte.....	5
2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	6
2.1 Profil sociodémographique¹.....	7
Évolution de la population	7
Projection de l'évolution des ménages	8
2.2 Mobilité.....	9
Mobilité durable et connexion	9
2.3 Vocation.....	11
Zonage et points d'intérêt.....	11
Occupation du territoire	11
2.4 Environnement	14
Milieux naturels	14
3. PLANIFICATION DÉTAILLÉE.....	16
3.1 Vision de développement et d'aménagement	17
Vision.....	17
Connexion avec le reste du noyau.....	18
Parc central.....	19
Préservation de la nature et augmentation de la biodiversité	20
Pôle d'entrée de ville.....	21
Architecture et développement durable	22
Typologies architecturales.....	23
Concept d'organisation spatiale.....	24
3.2 Plan d'ensemble	25
3.3 Plan d'action	26
3.4 Mise en œuvre.....	30
Plan des affectations	31
Programmes et financement	33

Version de juillet 2025

Équipe de projet

MUNICIPALITÉ DE RACINE

Andréanne Leduc, inspectrice en urbanisme et en environnement

ATELIER URBAIN

Stéphanie Rocher, urbaniste et designer urbain

Lucas Valence, urbaniste et designer urbain

Lamiaa Chnayti, designer urbain

Joëlle Ouellette, urbaniste et conseillère en environnement et développement durable

Révision : Stéphanie Valois, consultante



1

MISE EN CONTEXTE



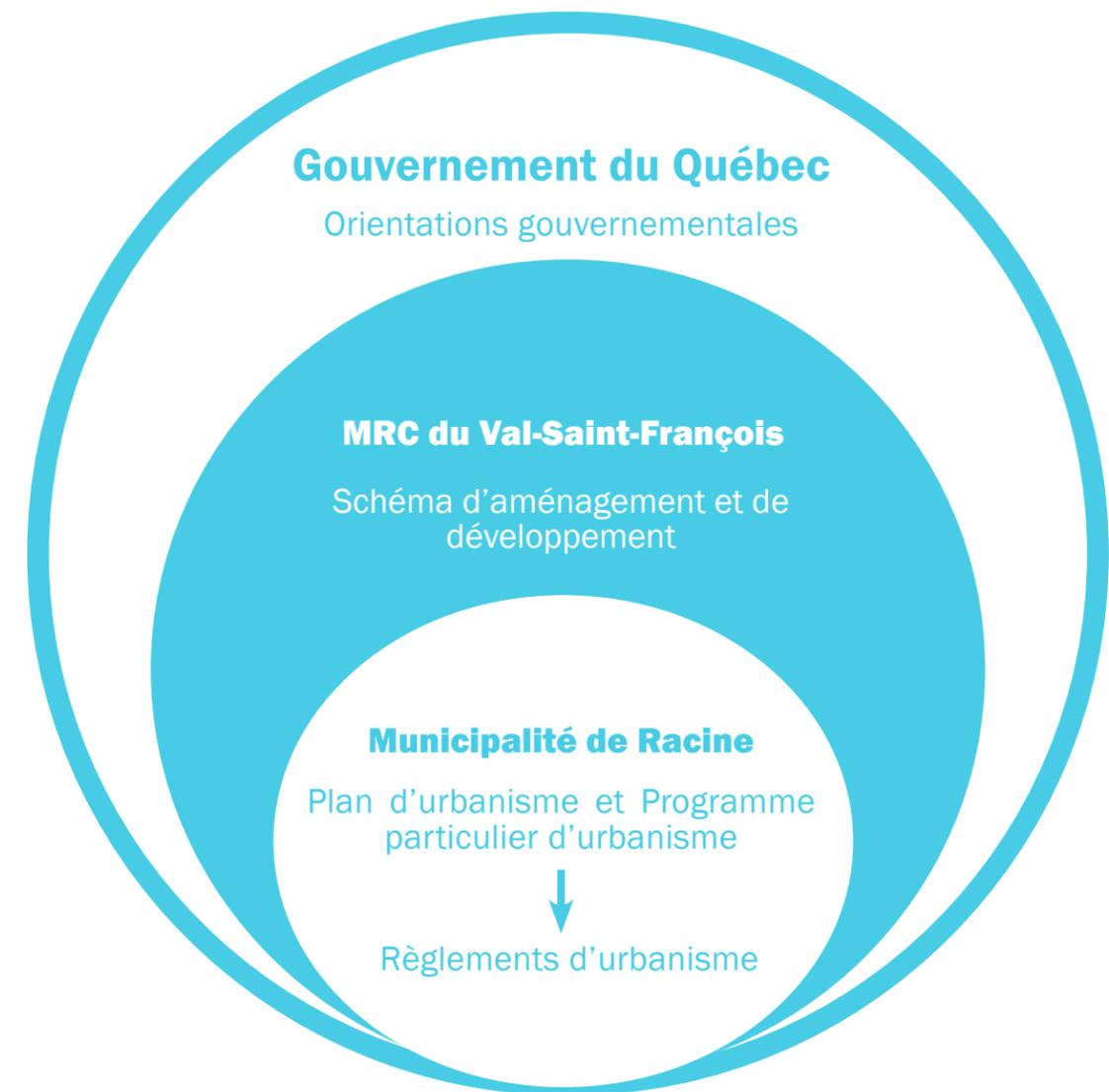
1.1 DÉMARCHE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

La démarche de planification débute en 2023 par l'élaboration d'une étude stratégique de développement, visant à orienter le futur urbanistique de la Municipalité de Racine. Cette étude propose une série d'actions, dont l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), destiné à métamorphoser le cœur du village en un espace à la fois dynamique et animé, tout en renforçant son attractivité.

Racine traverse une période de croissance, stimulée par plusieurs projets majeurs tant à l'échelle locale que régionale. Face à ces dynamiques de développement, la Municipalité choisit de concentrer ses efforts sur l'un des derniers espaces non aménagés au centre du village.

L'objectif est de structurer son développement de manière cohérente et durable, tout en répondant aux enjeux urbains actuels, tels que la densification, l'offre en logements, l'intégration de nouveaux espaces publics et l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants.

Le PPU est l'outil le plus complet afin de préciser la vision et les intentions d'aménagement de la Municipalité de Racine pour le développement stratégique du territoire. Il permet de répondre à d'importants enjeux environnementaux, de mise en valeur urbaine, de mobilité et de préservation du cadre de vie de la population actuelle et future. Il permettra donc d'encadrer et d'harmoniser les interventions, tant publiques que privées, qui prendront forme dans le secteur, et ce, pour les années à venir.



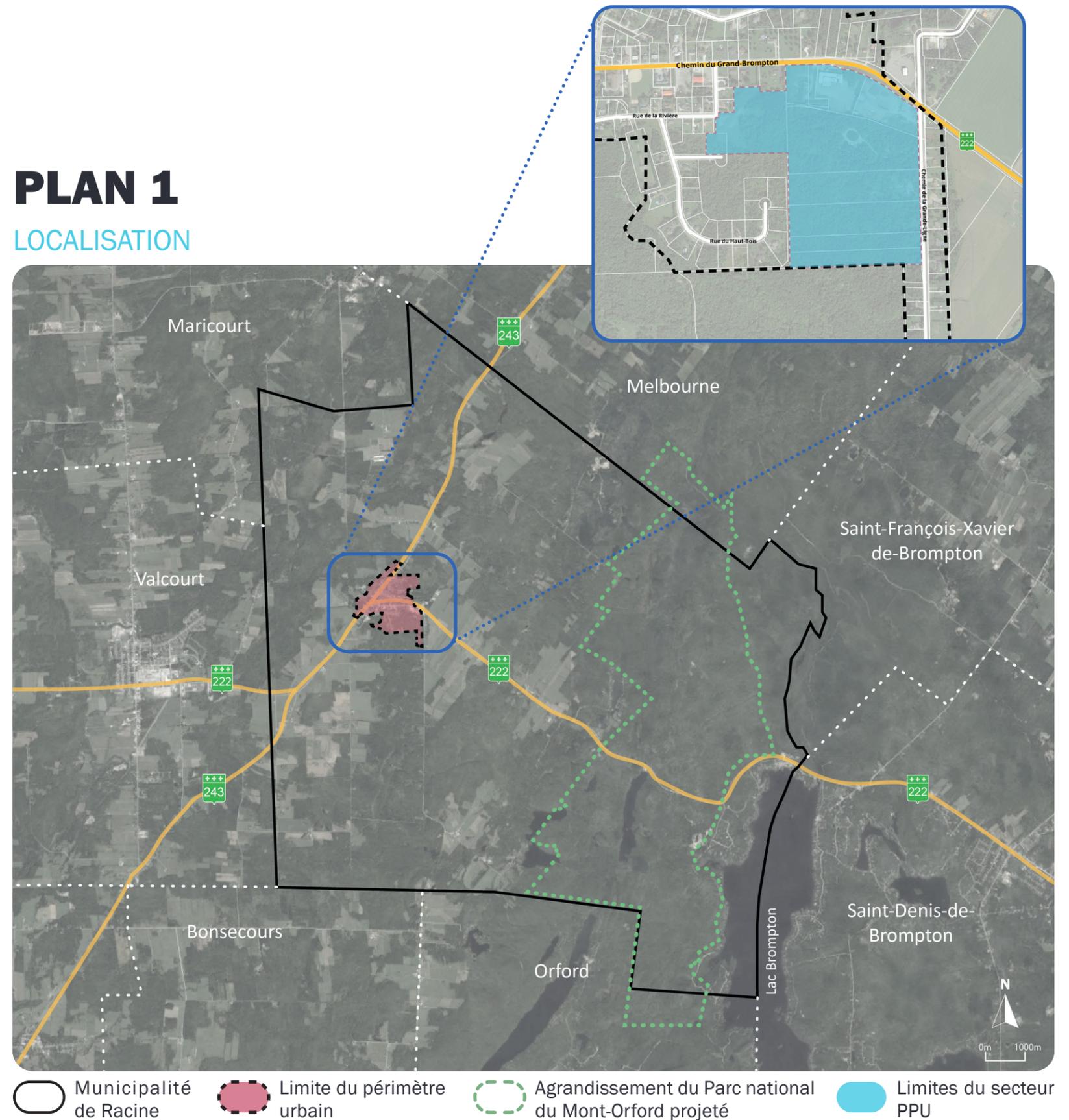
ZONE D'INTERVENTION ET CONTEXTE

La municipalité de Racine, située dans la région administrative de l'Estrie, fait partie de la municipalité régionale de comté (MRC) du Val-Saint-François. Elle se trouve à environ 35 km au nord de Sherbrooke et à 140 km à l'est de Montréal, au croisement des routes provinciales 222 et 243. Par ce positionnement, Racine se situe dans un environnement rural, à proximité des municipalités de Windsor, Eastman et Saint-Denis-de-Brompton.

Le territoire de Racine se distingue par un relief vallonné emblématique de l'Estrie, offrant un paysage diversifié alliant couvert forestier, lacs et terres agricoles, avec plusieurs affluents de la rivière Saint-François. Ce cadre naturel confère à la municipalité un attrait rural particulier, faisant d'elle une destination prisée pour sa proximité avec la nature. Dans ce contexte, le projet d'agrandissement du parc national du Mont-Orford, actuellement en phase d'audiences publiques avec le BAPE, prévoit l'ajout d'une superficie de 24,68 km² sur le territoire municipal. Cette situation fera de Racine une nouvelle porte d'entrée du parc, entraînant ainsi une augmentation du nombre de visiteurs.

La zone d'intervention couverte par le présent PPU est d'une superficie approximative de 25 hectares et constitue l'un des derniers terrains non développés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. Le territoire d'intervention est délimité au nord par le chemin du Grand-Brompton (route 222), à l'est par le chemin de La Grande-Ligne, au sud par la zone agricole permanente et à l'ouest par un quartier résidentiel de faible densité nommé le Quartier du Haut-Bois. Par son positionnement stratégique, ce site marque l'entrée est de la municipalité, contribuant à son image et à son accessibilité.

PLAN 1 LOCALISATION



- Municipalité de Racine
- Limite du périmètre urbain
- Agrandissement du Parc national du Mont-Orford projeté
- Limites du secteur PPU



2

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



2.1 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE ¹

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Selon l'étude pour une planification stratégique réalisée en 2023 par la Municipalité, la population de Racine est en croissance depuis 2001, passant de 1036 habitants à 1340 en 2021. Une légère baisse a été observée entre 2006 et 2011, suivie d'un ralentissement depuis 2011, avec une hausse de seulement 1 % entre 2016 et 2021. Sur une période de 10 ans, la population a tout de même augmenté de 7 %, surpassant la croissance de 6 % enregistrée par la MRC du Val-Saint-François. Cette augmentation pourrait être une constante pour le territoire, où l'Institut de la statistique du Québec prévoit également 7 % d'augmentation de la population entre 2021 et 2041.

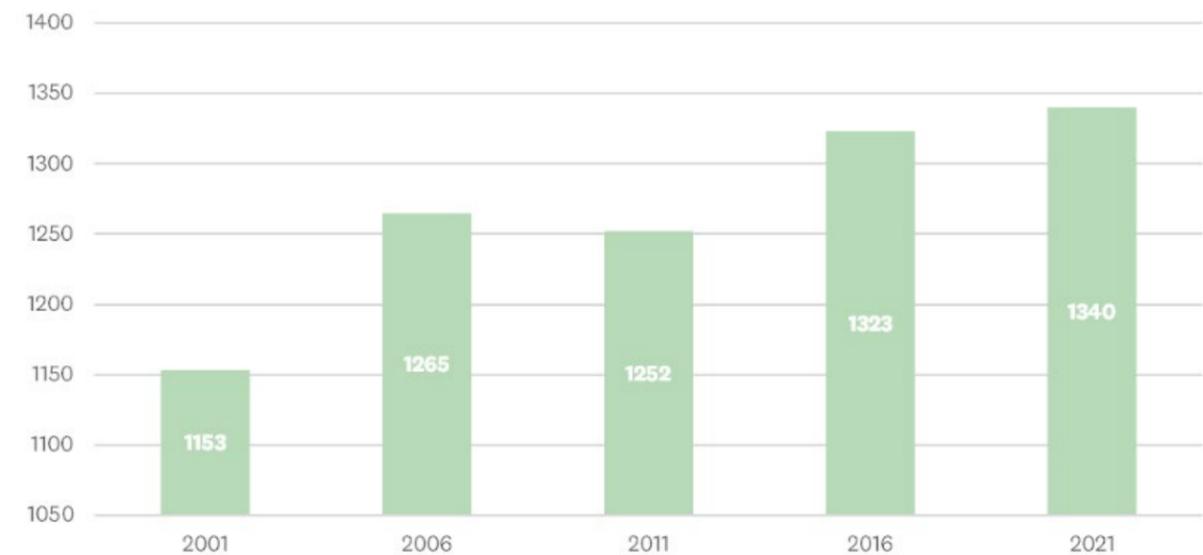
Parallèlement, la proportion des 15 à 24 ans et des 25 à 44 ans est restée stable sur 10 ans, tandis que celle des 45 à 65 ans a chuté de 36 % en 2011 à 29 % en 2021, reflétant un vieillissement et un faible renouvellement démographique. Enfin, la part des 0 à 14 ans a également diminué, passant de 17 % à 15 % sur la même période.

La municipalité de Racine fait face à un vieillissement de sa population. L'âge moyen est passé de 44,8 ans en 2016 à 47,0 ans en 2021, un des plus élevés de la MRC du Val-Saint-François. En 2021, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 27 % de la population, contre 17 % en 2011, en raison du vieillissement naturel, de l'ouverture de résidences pour aînés et de l'attrait des zones de villégiature pour les retraités.

CONSTATS

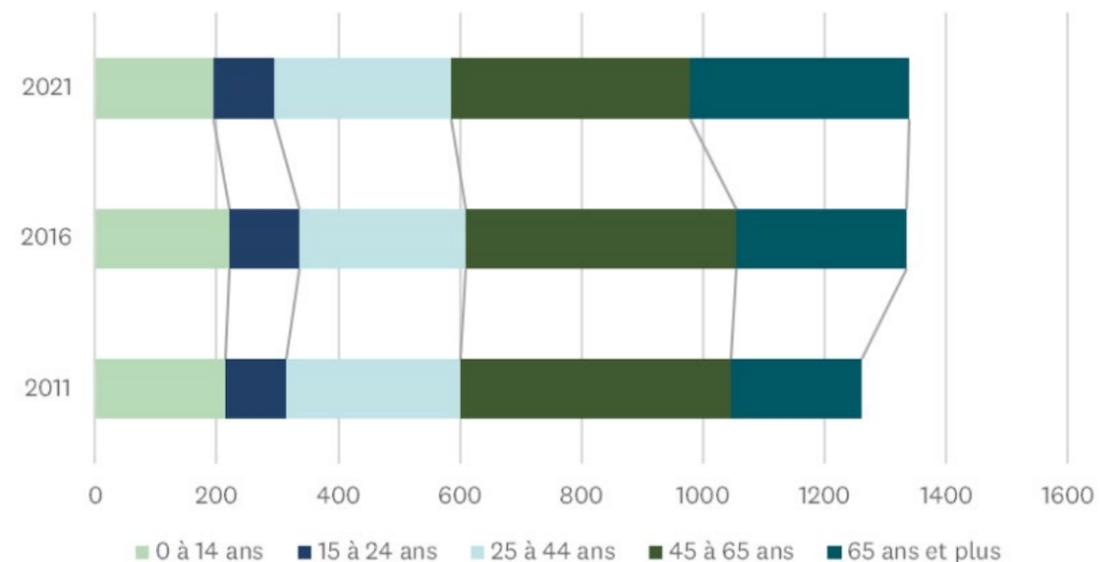
- Légère augmentation de la population d'ici 2041
- Faible renouvellement démographique et vieillissement de la population

Tableau 1 : Évolution de la population de Racine, 2001-2021



Source : Statistique Canada. 2002, 2007, 2012, 2017 et 2022. Recensement de la population, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

Tableau 2 : Évolution de la population de Racine par groupe d'âge, 2011-2021



Source : Statistique Canada. 2012, 2017 et 2022. Recensement de la population, 2011, 2016 et 2021.

1. Les données de cette sous-section et les tableaux sont tirés de l'Étude pour une planification stratégique de développement (Enclume, 2023) et de Statistique Canada.



PROJECTION DE L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES

Le nombre de ménages à Racine a augmenté de 10 % entre 2011 et 2021, passant de 525 à 580, une progression comparable à celle de la MRC du Val-Saint-François (+9 %). Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des personnes vivant seules et, dans une moindre mesure, des couples sans enfant. En revanche, le nombre de ménages avec enfant a diminué de 11 % sur la même période, passant de 185 à 165, une tendance également observée dans la MRC (-8 %).

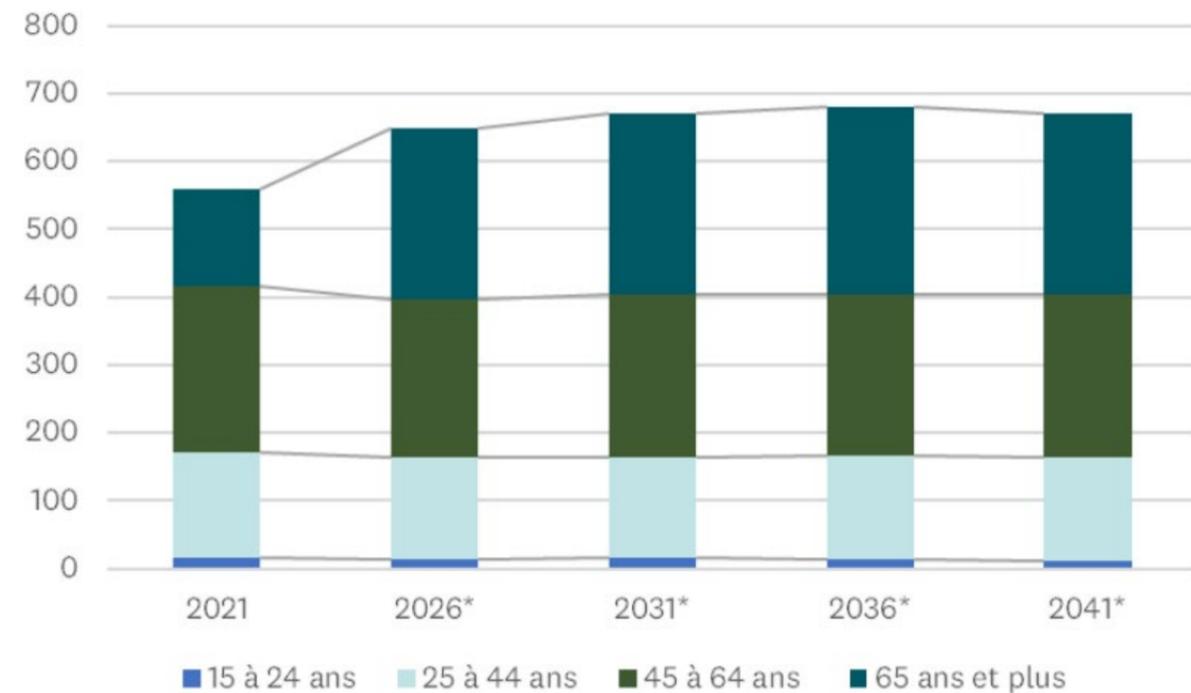
Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages à Racine pourrait atteindre 680 d'ici 2036. Parmi eux, près de 40 % seraient composés de personnes âgées de 65 ans et plus, représentant environ 277 ménages, tandis que les 25 à 44 ans et les 45 à 65 ans compteraient respectivement pour un quart et un tiers des ménages.

Au cours des dix dernières années, le solde migratoire positif de la MRC du Val-Saint-François provient principalement de la Montérégie (+581 personnes), des autres MRC de l'Estrie (+430 personnes) et de Montréal (+374 personnes). Cependant, les 15 à 25 ans présentent un solde migratoire négatif, probablement en raison de leur préférence pour les centres urbains offrant des formations postsecondaires. En revanche, la tranche des 25 à 44 ans est celle qui connaît le plus grand afflux, principalement en provenance des autres MRC de l'Estrie. Enfin, le solde migratoire des 65 ans et plus est généralement moindre, bien que des exceptions provenant de Montréal (+57 personnes) et de la Montérégie (+19 personnes) contribuent à un solde positif pour cette tranche d'âge.

CONSTATS

- Diversification des types de ménages
- Attraction d'une population de jeunes professionnels de la région

Tableau 3 : Projection de l'évolution des ménages selon le groupe d'âge, 2021-2041



* Ces données proviennent de la projection de l'ISQ, qui se basent sur le recensement de 2016.

Source : Statistique Canada. 2022. Recensement de la population 2021. ISQ, Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041



2.2 MOBILITÉ

MOBILITÉ DURABLE ET CONNEXION

La structure des rues du village se développe depuis la rue Principale (route 243) et le chemin du Grand-Brompton (route 222). Ces routes régionales permettent de relier Racine aux autres municipalités environnantes. Les rues locales, quant à elles, se déploient majoritairement de façon parallèle au chemin du Grand-Brompton à partir de la rue Principale. Quelques autres rues locales permettent de relier organiquement le reste du village. Ainsi, le village pourrait bénéficier d'un réseau plus intégré, par l'ajout ou l'amélioration des connexions, notamment piétonnes, entre les routes principales et locales.

La mobilité active au sein de la municipalité est limitée par l'absence de connexions, de trottoirs et de pistes cyclables. Malgré l'aménagement de trottoirs d'un côté de la route 243 et du chemin du Grand-Brompton à l'entrée ouest du village, la sécurité piétonne demeure insuffisante¹.

De plus, un sentier de quad et de motoneige longe la partie est du territoire visé par le PPU, à l'est du chemin de la Grande-Ligne. Ce sentier s'ajoute au réseau de mobilité active essentiellement récréatif de la région².

Le transport collectif au sein de la municipalité est également offert par le biais des services de covoiturage en libre-service et de minibus. Toutefois, l'utilisation de ces services nécessite une réservation préalable³.

Le site, malgré son positionnement stratégique au croisement de la route 222 et du Chemin de la Grande-Ligne, n'est actuellement pas desservi par des aménagements de mobilité active.

En effet, les rues locales aménagées à l'ouest du site, soit les rues du Haut-Bois, de la Rivière et Lamarche desservent les zones résidentielles qui font dos au secteur. Celles-ci ne sont pas pourvues de trottoirs et ne sont pas interconnectées de façon à créer un réseau efficace, au moins actif, vers le cœur du village.

CONSTATS

- Au cœur d'un réseau récréatif et touristique
- Peu d'aménagement favorisant la cohabitation entre les divers types de mobilité et la connectivité au cœur du village



1 Enclume, 2023

2 Enclume, 2023

3 MRC du Val-Saint-François, 2024



PLAN 2

MOBILITÉ DURABLE ET CONNEXION

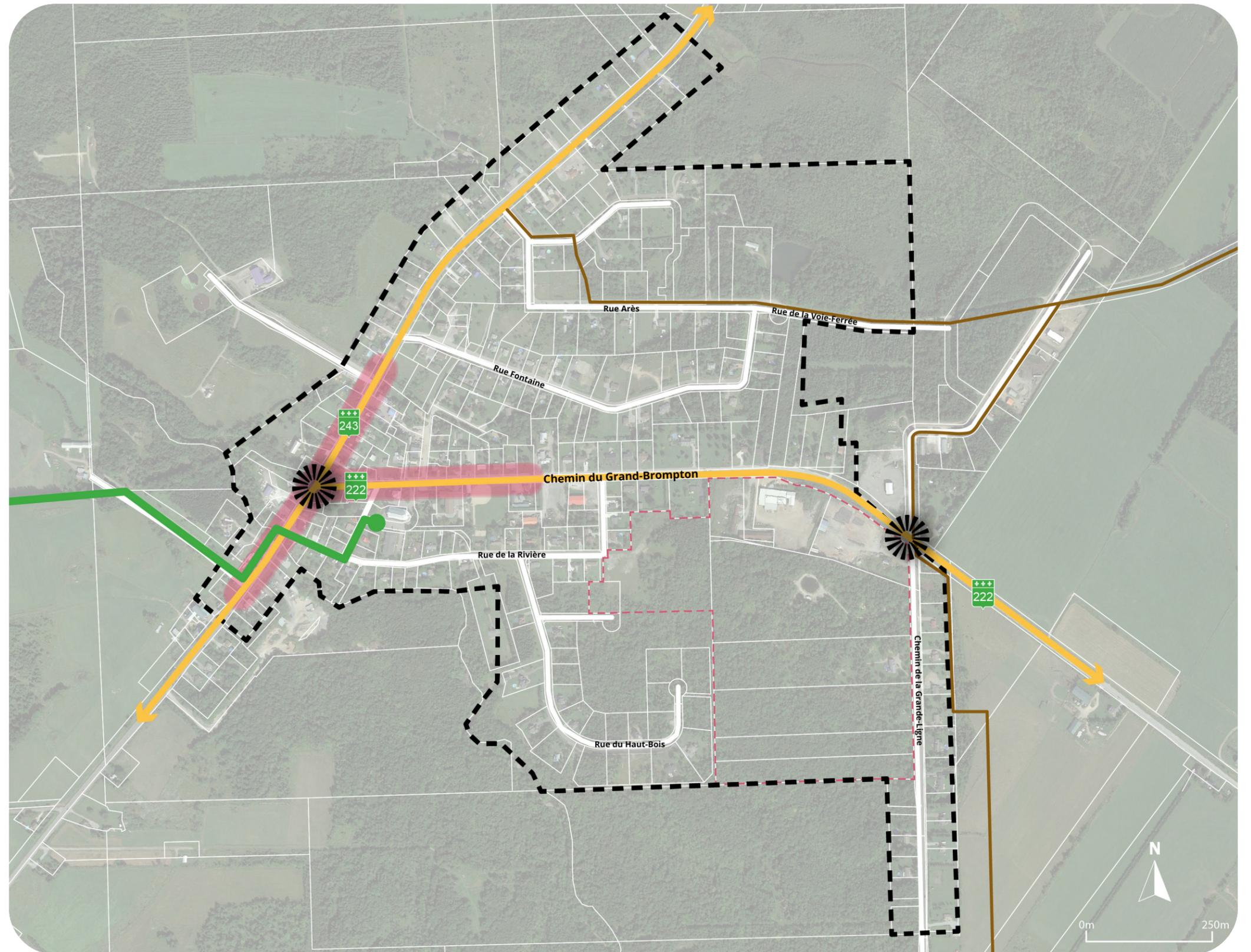
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Mobilité

-  Entrée de ville
-  Trottoir d'un côté de la rue
-  Sentier de l'Ardoise
-  Circuit de quad ou de motoneige



2.3 VOCATION

ZONAGE ET POINTS D'INTÉRÊT

Le site du PPU est situé à l'intérieur d'un périmètre urbain où on retrouve une diversité d'usages. En périphérie des secteurs adjacents aux routes principales, se trouvent notamment des secteurs construits à usage résidentiel. La majorité des habitations sont de type unifamilial. En matière de logement, bien que les coûts soient relativement abordables à Racine, le nombre limité de logements locatifs pose des difficultés pour les ménages et freine l'attraction de nouveaux résidents.

On retrouve aussi, en périphérie, deux pôles industriels en développement. Ce développement industriel aura certainement un impact sur le nombre d'emplois disponibles à Racine, qui pourrait être synonyme d'une augmentation de la population résidente sur le territoire. D'ailleurs, le village attire de plus en plus de familles et de nouveaux résidents permanents de la région, créant ainsi un besoin accru de logements diversifiés et accessibles.

Le long des routes régionales, un zonage mixte autorise les usages commercial et résidentiel. On retrouve donc des habitations unifamiliales et plusieurs petits commerces spécialisés le long du chemin du Grand Brompton, qui sont devenus des points d'intérêt au niveau du tourisme régional. Malgré ces commerces, le territoire compte peu de services de base (ex. épicerie, pharmacie, garderie, banque), de

même que d'établissements de restauration, limitant ainsi le dynamisme économique et l'attractivité auprès d'une future population résidente.

Un cœur urbain institutionnel est formé près du croisement des routes 243 et 222. Il comprend notamment l'église Saint-Théophile, l'école Notre-Dame-de-Montjoie, des espaces sportifs et verts ainsi que des services communautaires.

Le territoire d'intervention du PPU se divise en deux grandes zones d'utilisation. Le long du chemin du Grand Brompton, on observe une prédominance des activités industrielles et commerciales. Cette zone comprend notamment un établissement de vente au détail de combustibles, un atelier de production de charcuterie, ainsi qu'un terrain utilisé à des fins d'entreposage. Un zonage résidentiel et résidentiel - PAE est désigné pour le reste du site, reflétant une vocation future axée sur le développement résidentiel.

CONSTATS

- Nécessité de diversifier les types de logements pour répondre aux besoins croissants et prévisibles

OCCUPATION DU TERRITOIRE

Il existe quelques opportunités de développement à l'intérieur du périmètre urbain. Plusieurs terrains vacants restent donc disponibles pour le développement résidentiel, dont certains sont la propriété de la Municipalité. Le site du PPU est notamment un des derniers grands terrains permettant un développement résidentiel d'envergure.

D'ailleurs, en 2023, la Municipalité a adopté un règlement sur le droit de préemption, ciblant les deux terrains situés de part et d'autre de l'atelier de production de charcuterie pour soutenir le développement du périmètre d'urbanisation.

Certains terrains sont déjà desservis par les infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout. Cependant, ces dernières présentent des capacités limitées, nécessitant des investissements afin de soutenir un développement accru. Les rues locales de la Rivière et du Haut-Bois sont desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout, permettant la desserte du site par l'ouest. Le réseau d'aqueduc s'étend aussi jusqu'au lot de l'atelier de production de charcuterie¹, au nord du site.

¹ Enclume, 2023

CONSTATS

- Quelques terrains desservis par les infrastructures municipales
- Infrastructures municipales nécessitant des investissements
- Nécessité d'optimiser le développement du site



PLAN 3

ZONAGE ET POINTS D'INTÉRÊT

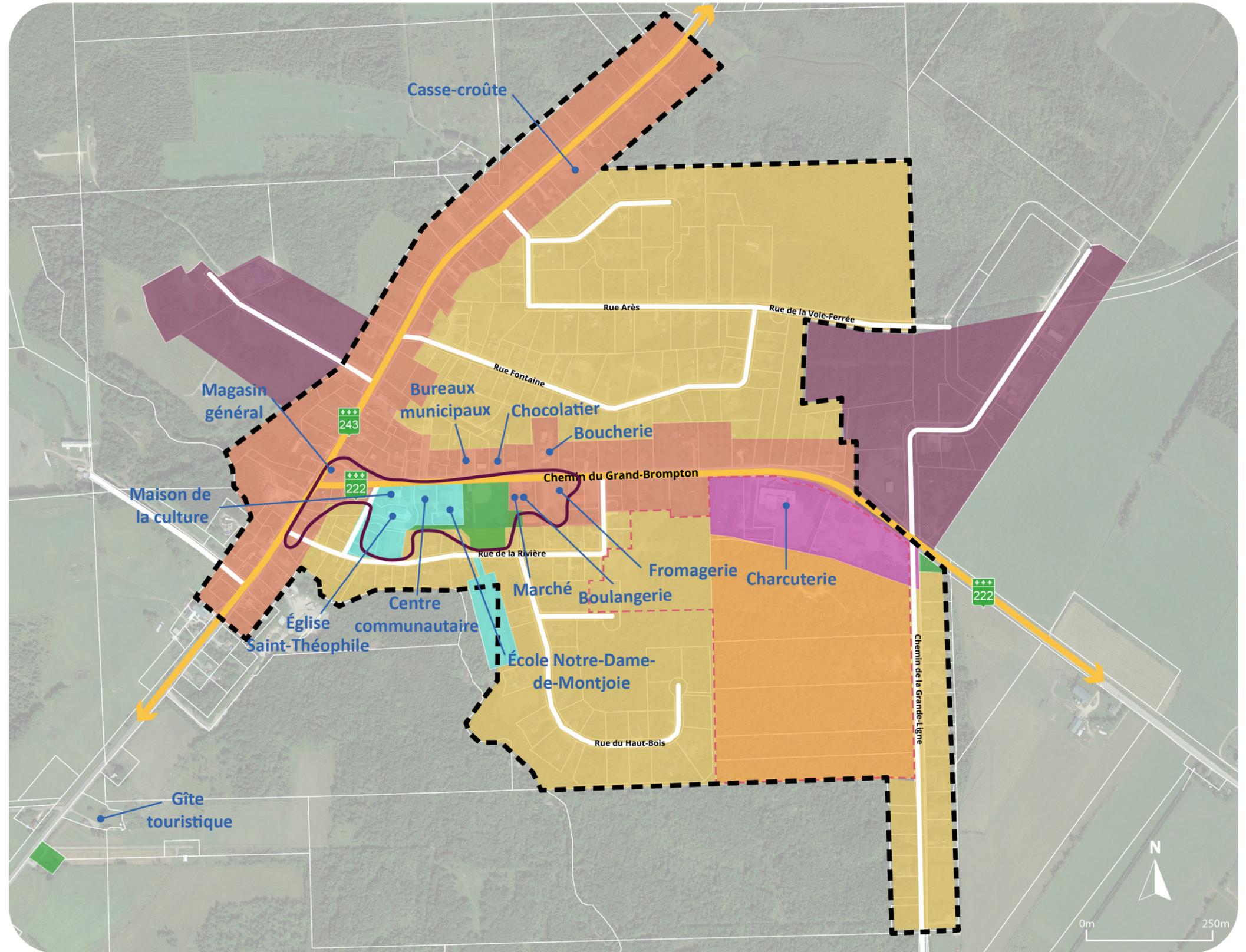
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Zonage

-  Cœur de village
-  Parc
-  Résidentiel
-  Résidentiel - PAE
-  Commercial - Résidentiel
-  Commercial - Industriel
-  Industriel
-  Publique



PLAN 4

OCCUPATION DU TERRITOIRE

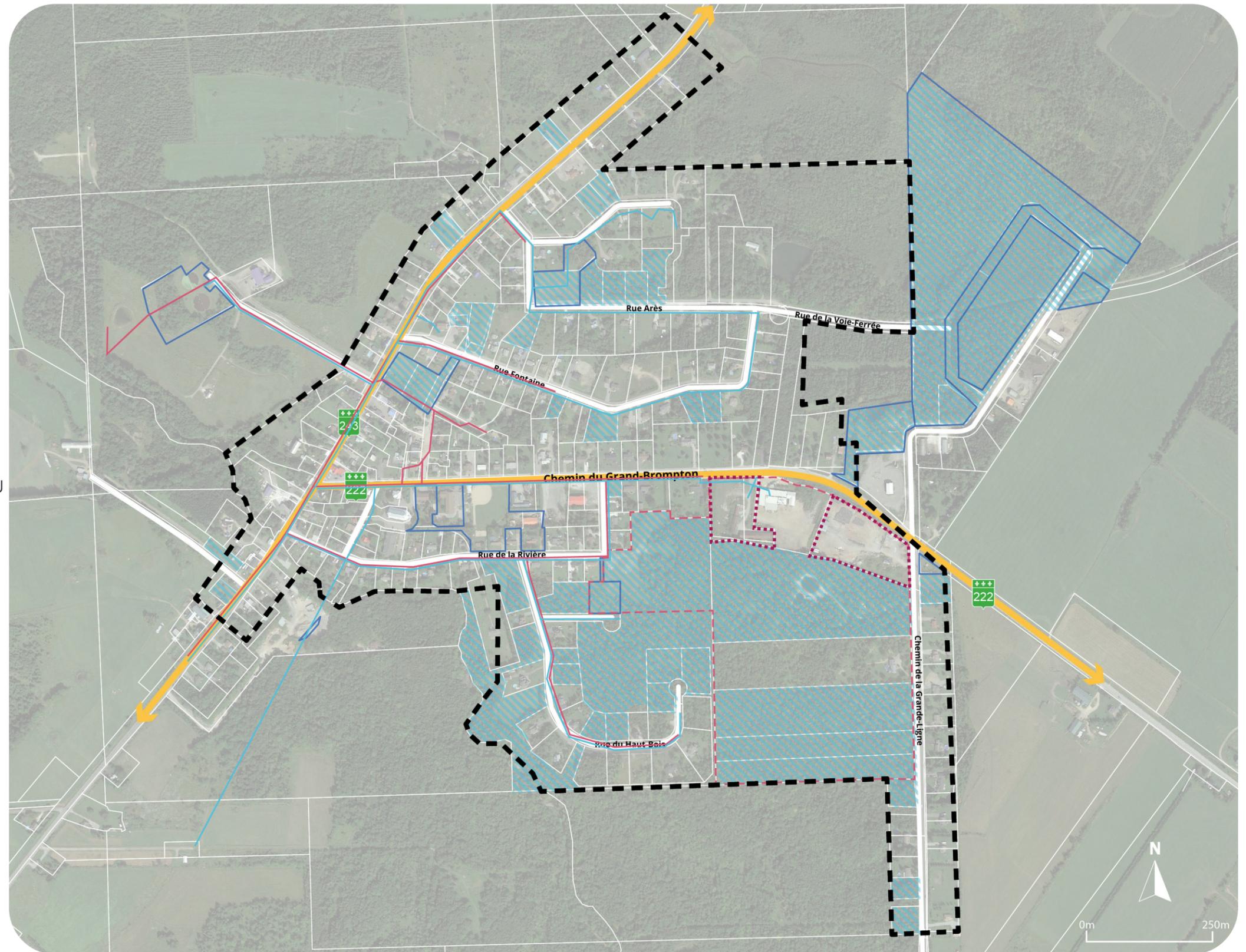
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Occupation

-  Propriété municipale
-  Terrain avec droit de préemption dans le secteur du PPU
-  Terrain vacant
-  Réseau d'aqueduc souterrain
-  Réseau d'égout souterrain



2.4 ENVIRONNEMENT

MILIEUX NATURELS

Le territoire d'intervention présente plusieurs éléments environnementaux notables, dont des milieux humides au sud-est et à l'ouest. D'après les données disponibles, ces milieux humides seraient considérés comme des marécages. Ils seraient donc inondés de façon saisonnière en raison de leur situation topographique et accueilleraient une végétation arbustive et arborescente adaptée¹.

La topographie, de façon générale, présente un dénivelé de près de 30 mètres entre le sud-est et le nord-ouest.

Aussi, la majeure partie du site est couverte d'une forêt mixte, avec une concentration de feuillus au sud², où l'on trouve également un potentiel acéricole³.

À l'étude des imageries aériennes, bien qu'aucun lac ou cours d'eau ne soit répertorié officiellement sur le site, deux bassins d'eau sont situés au nord du site, à proximité de la route 222, ce qui laisse supposer qu'ils sont le résultat d'ouvrages anthropiques, profitant de la topographie et des milieux humides pour les alimenter.

Des dépressions ressemblant à des fossés sont également visibles sur le plan-relief ombré ci-contre. Elles proviennent du milieu humide situé au sud-est et sont reliées à l'un de ces bassins⁴. À cet effet, une caractérisation environnementale de l'ensemble du site permettrait de baliser les réseaux hydriques et milieux humides présents sur le site.



CONSTATS

- Présence de milieux humides
- Couverture forestière sur la majorité du site
- Présence d'éléments hydriques de nature potentiellement anthropique

1 Canards Illimités Canada

2 Enclume, 2023

3 Idem

4 MERN, 2024

Figure 1 : Relief ombré démontrant la présence de cours d'eau



Source : Gouvernement du Québec, 2017



PLAN 5

MILIEUX NATURELS

LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Milieus naturels

-  Cours d'eau et bassins potentiellement anthropiques
-  Peuplement forestier mixte
-  Milieu humide
-  Potentiel acéricole
-  Ligne topographique



3

PLANIFICATION DÉTAILLÉE



3.1 VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

VISION

La vision d'aménagement permet de se projeter dans l'avenir, vers les développement et redéveloppement cohérents du secteur central. Elle permet également de définir des orientations pour guider l'encadrement de cette évolution vers une collectivité durable dans les prochaines années.

« Ce nouveau quartier durable mise sur une mobilité de proximité et une intégration harmonieuse de la nature dans son développement. Sa densification équilibrée favorise la mixité sociale, tandis que son architecture distinctive et ses aménagements durables contribuent à créer un cadre de vie résilient, accueillant et en parfaite harmonie avec son environnement boisé. »

Une mobilité axée sur les déplacements de proximité

Le nouveau quartier offre un milieu de vie sécuritaire et convivial pour tous. La mobilité est réfléchi afin d'intégrer des aménagements attrayants, favorisant la mobilité active et une connectivité optimale tant vers les points d'intérêt du quartier et les attraits naturels mis en valeur que vers l'ensemble des services municipaux situés à proximité.

La nature au centre d'un développement écologique et résilient

L'intégration au développement de la préservation et la valorisation des milieux humides et des boisés garantissent le maintien d'une trame écologique continue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'aménagement des terrains, ainsi que la conception des rues et des espaces publics, misant sur des pratiques exemplaires de gestion des eaux pluviales, représentent des caractéristiques distinctives du secteur. Le PPU de L'orée du parc démontre qu'il est possible de créer un nouveau quartier en harmonie avec la nature.

Un quartier vivant et connecté

Le nouveau quartier vise à offrir une vocation principalement résidentielle, tout en intégrant une composante commerciale accrue près de l'entrée de ville afin d'affirmer le rôle stratégique de cette zone comme porte d'entrée urbaine. Un axe structurant végétalisé assure la liaison entre le pôle récréatif situé près de l'église et celui aménagé autour des étangs, conçus pour se compléter harmonieusement.

Des bandes tampons seront aménagées pour atténuer les nuisances entre les usages existants et les nouvelles implantations, renforçant ainsi la qualité des milieux de vie créés et assurant une transition douce entre les différentes fonctions du quartier.

Densification adaptée et identité

Les typologies résidentielles proposées visent à atteindre les objectifs de densification de la Municipalité tout en préservant le caractère boisé et l'environnement du quartier. Elles s'intègrent harmonieusement, allant de l'habitation unifamiliale à faible densité jusqu'à la multifamiliale de moyenne densité, offrant ainsi une forme urbaine modulée en matière de typologie et de hauteur. Cette harmonie se reflète également dans la typologie des logements proposés, conçus pour répondre aux besoins de divers profils d'utilisateurs et encourager une mixité sociale.

Le cadre bâti planifié se construit autour d'une identité unique, marquée par une architecture distinctive et des aménagements durables. Les toits à versants et le choix des matériaux durables donnent une signature visuelle forte et contribuent à un environnement à la fois écologique et harmonieux.



CONNEXION AVEC LE RESTE DU NOYAU

Le nouveau quartier s'intègre au noyau villageois grâce à un réseau de connexions actives, sécurisées et accessibles universellement. Ce réseau favorise les déplacements à pied et à vélo, permettant aux résidents et visiteurs de se déplacer efficacement vers et entre les pôles d'intérêt comme le parc central, le noyau villageois et le pôle d'entrée de ville. Ce réseau encourage les déplacements actifs en toute saison.

Outre la mobilité active, l'aménagement global permet de créer des axes de mobilité douce, à la fois sécurisés et continus. La cohabitation harmonieuse de tous les modes de transports, actifs et motorisés, est une priorité, avec une voirie adaptée au type de circulation.

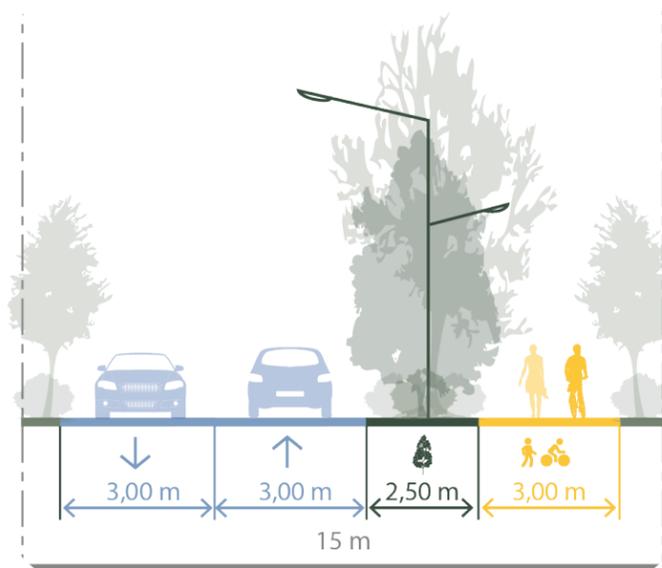
Rue à vocations multiples



Source : Imaginer le Québec Autrement

Deux axes verdoyants, l'une sur une rue collectrice et l'autre sur une rue locale, reliant les pôles récréatifs et résidentiels, créent une expérience de déplacement au cœur d'un environnement qui se veut en lien avec la nature. L'axe situé dans la continuité de la rue de la Rivière comprend notamment une piste multifonctionnelle distincte de la chaussée, séparée par une noue de rétention végétalisée. Ainsi, en plus d'assurer une cohabitation sécuritaire des modes de

Coupe de rue de l'axe verdie (collectrice)



Source : Atelier Urbain

transport, ces axes permettent de gérer les eaux pluviales à même le nouveau quartier. Les voies du réseau véhiculaire y sont réduites en largeur et suivent un tracé sinueux de façon à encourager une vitesse de déplacement plus lente et adaptée à un partage de la voie avec les cyclistes du quartier et à respecter le milieu naturel environnant. Les voies suivent un tracé d'est en ouest, assurant un lien entre le Chemin de la Grande-Ligne et la rue de la Rivière, qui constitue un accès direct au reste du noyau villageois.

Pour encourager les déplacements actifs, des équipements comme des stationnements à vélos, des stations d'entretien ou encore du mobilier urbain pour se reposer seront placés à proximité des pôles d'achalandage et faciliteront les trajets au quotidien.

Stationnement à vélos couvert



Source : Sandra Larochelle



PARC CENTRAL

Au cœur du nouveau quartier, le parc central est pensé comme un espace universellement accessible, inclusif et familial. Ce lieu rassembleur du quotidien reflète harmonieusement le caractère naturel et urbain de son environnement, invitant à un contact direct avec la nature. Il offre une diversité d'espaces appropriables, mêlant zones de jeux, de tranquillité et de détente, ainsi que des espaces ouverts favorisant des activités libres.

Le parc s'articule autour des bassins et est encadré par un paysage naturel rehaussé et reboisé, tout en maintenant une connexion avec les zones résidentielles à proximité. Cette proximité renforce non seulement son accessibilité, mais aussi la sécurité pour les usagers.

Le paysage verdoyant joue un rôle essentiel dans la promotion de la biodiversité locale et de la résilience environnementale. L'intégration d'une gestion écologique des eaux s'appuie sur les atouts naturels du site, tels que les bassins, et se complète par des infrastructures

paysagères adaptées. L'utilisation de matériaux durables et de techniques respectueuses de l'environnement est priorisée pour l'aménagement, garantissant un cadre à la fois harmonieux, fonctionnel et pérenne.

Connecté à un réseau de sentiers multifonctionnel, favorisant la mobilité douce, le parc s'intègre harmonieusement au tissu du quartier. Il complète les activités et services du noyau villageois tout en offrant un cadre accueillant et convivial, contribuant ainsi à la qualité de vie des résidents. En s'insérant dans le réseau global du nouveau quartier, il enrichit son dynamisme et renforce son attractivité.

Mise en valeur des plans d'eau



Source : Marc Hough

Mise en valeur de la biodiversité



Source : Landezine

Espace de jeu familial



Source : Landezine

Espace favorisant des activités libres



Source : naturehumaine



PRÉSERVATION DE LA NATURE ET AUGMENTATION DE LA BIODIVERSITÉ

Au sein de ce nouveau quartier, la conservation des espaces naturels ne se limite pas à leur protection, elle participe activement à la bonification de l'expérience paysagère et à la transition écologique de la municipalité. Ainsi, différentes interventions visant la mise en valeur et l'augmentation de la biodiversité sont prévues.

D'abord, le projet assure un équilibre entre la préservation et l'aménagement en limitant l'abattage d'arbres aux interventions essentielles et en conservant les espaces boisés structurants. Ce choix implique de planifier le développement immobilier et la mobilité afin de prioriser la création de véritables coulées vertes au cœur du quartier et la préservation des milieux humides plutôt que de mettre l'accent sur certaines opportunités de développement. Un reboisement ciblé permet également de renforcer des écrans végétaux qui jouent un rôle de bande tampon écologique et paysagère avec certains usages pouvant générer des nuisances. Ces bandes renforcent ainsi la qualité des milieux de vie créés et assurent une transition douce entre les différentes fonctions du quartier.

Ensuite, le projet prévoit l'aménagement des espaces naturels et de sentiers dans une volonté de préserver, de mettre en valeur du paysage et d'offrir d'une expérience immersive en pleine nature. Les aménagements proposés varient entre clairières ouvertes, couverts boisés, milieux humides et ruisseaux favorisant une diversité d'ambiances paysagères et des expériences naturelles.

Parallèlement, un réseau de sentiers extérieur favorise la mobilité douce et offre aux résidents et aux visiteurs un accès à un cadre naturel structurant pour le quartier. L'objectif est de réduire l'impact anthropique sur les écosystèmes tout en créant des corridors écologiques qui facilitent les déplacements et préservent la faune et la flore locale. Conçus comme une extension des espaces de vie privés, ces parcours respectent le couvert végétal existant et traversent les espaces verts ainsi que certaines zones de préservation, notamment le long des ruisseaux. Cette démarche garantit la résilience et la valorisation du patrimoine naturel, tant à l'échelle du site que de la ville.

Réseau de sentiers en nature



Source : SLA



Source : Landezine

Cohabitation entre la nature et le bâti



Source : C.F. Møller Architects

Gestion des eaux de ruissellement in situ



Source : Landezine



PÔLE D'ENTRÉE DE VILLE

Le pôle d'entrée de ville affirme l'identité du quartier et facilite la transition entre le cadre naturel environnant et l'urbanité du secteur. Son implantation et son aménagement marquent un repère fort, témoignant de la volonté d'un développement distinctif et durable.

Pensé comme un pôle d'accueil et de services, cet espace structurant joue un rôle déterminant dans l'expérience des usagers. Il rassemble des commerces et offres résidentielles répondant aux besoins des résidents tout en offrant aux visiteurs et aux futurs habitants un cadre animé et agréable, propice à la découverte des activités environnantes. En mettant en valeur le noyau villageois, il contribue à renforcer son attrait et à définir le quartier comme un lieu de destination pour de nouveaux arrivants en provenance d'autres villes et régions.

En tant que porte d'entrée du quartier, ce pôle structurant ne se limite pas à une fonction utilitaire : il s'inscrit dans une vision à long terme d'un milieu de vie accueillant et dynamique. Grâce à une signature architecturale et des aménagements pensés pour le bien-être des usagers, il devient un véritable point de convergence, offrant une expérience attrayante et favorisant l'installation de nouveaux résidents.

Signature architecturale du pôle d'entrée de ville animée



Source : Eagle Crest Construction

Vitrine commerciale



Source : avenues.ca

Intégration du verdissement



Source : Archdaily



ARCHITECTURE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'architecture et le développement urbain du nouveau quartier s'appuient sur une vision durable et innovante, alliant résilience écologique et cohésion sociale. Chaque espace est conçu pour favoriser un cadre de vie harmonieux où la nature et l'urbanité coexistent en parfaite synergie.

Tout d'abord, les principes d'urbanisme qui guident le développement de ce nouveau quartier priorisent des développements modestes et optimisés, faisant une consommation raisonnée de l'espace. Cela se traduit, entre autres, par la réduction de l'emprise automobile au cœur du projet.

L'aménagement du quartier privilégie une réduction des surfaces minéralisées en intégrant une végétalisation abondante, la plantation des arbres et une gestion des eaux pluviales in situ, renforçant ainsi sa résilience face aux changements climatiques.

La diversité architecturale, articulée autour d'une signature distinctive mêlant des influences contemporaines avec une touche rustique, confère au quartier une identité

forte et attrayante. L'organisation des espaces favorise une cohabitation harmonieuse entre différentes typologies résidentielles, permettant l'intégration d'une mixité de logements et d'une diversité des ménages.

Chaque aménagement est pensé pour offrir un milieu de vie dynamique et inclusif, où la cohésion sociale et la solidarité sont encouragées. L'accessibilité et la qualité des logements sont au centre des préoccupations, garantissant un environnement équilibré et adapté aux besoins actuels et futurs des résidents.

Aménagement d'aires de stationnement écologiques



Source : Landezine

Stationnement sous les terrasses



Source : Archdaily

Influence architecturale rustique



Source : Hendrick Farm

Influence architecturale contemporaine



Source : Groupe JCO



TYPLOGIES ARCHITECTURALES

Le nouveau quartier propose une diversité de typologies architecturales qui s'intègrent harmonieusement à l'environnement naturel tout en répondant aux besoins variés des résidents. Chaque typologie est pensée pour optimiser l'occupation du sol de manière responsable, en favorisant la densité tout en préservant les espaces boisés et en limitant l'empreinte environnementale des constructions.

Unifamiliale jumelée à deux étages

L'unifamiliale jumelée à deux étages permet d'accueillir une densité résidentielle équilibrée tout en minimisant la consommation du territoire. Compacte et de faible hauteur, cette typologie de logements familiaux intègre des stationnements communs conçus selon des principes écoresponsables. Construits avec des matériaux locaux et durables, tels que le bois, ces bâtiments participent à la résilience et à la pérennité du quartier.



Source : Cité du boisé

Maison de ville en rangée de deux étages avec mezzanine

Les maisons de ville en rangée de deux étages avec mezzanine s'inscrivent dans un cadre de densité moyenne, assurant une occupation efficace du sol. Avec leur implantation compacte et leur intégration aux sentiers multifonctionnels, elles constituent une option résidentielle abordable et adaptée aux familles. Les stationnements sont dissimulés sous les balcons ou en pochettes partagées afin de limiter leur impact sur l'environnement immédiat. Comme les autres typologies du quartier, ces habitations sont conçues dans une logique écoresponsable et s'intègrent harmonieusement au paysage naturel.



Source : Dwell

Les bâtiments multilogements

Les bâtiments multilogements permettent une offre résidentielle variée, adaptée aux besoins des familles, étudiants, jeunes professionnels et aînés. D'une hauteur de trois à quatre étages avec mezzanine, ces constructions multifamiliales favorisent la mixité sociale et l'accessibilité au logement, avec différentes formes d'occupation, allant du locatif à la copropriété.

Leur densité accrue permet de privilégier des stationnements partagés situés en cour arrière ou en sous-sol, préservant ainsi les espaces boisés. Le travail architectural met en valeur des matériaux durables et une conception soignée, garantissant à la fois intimité et intégration paysagère.



Source : Dezeen



Source : Groupe CNW



Source : SGDA



Source : Para-Sol Architecture



CONCEPT

D'ORGANISATION SPATIALE

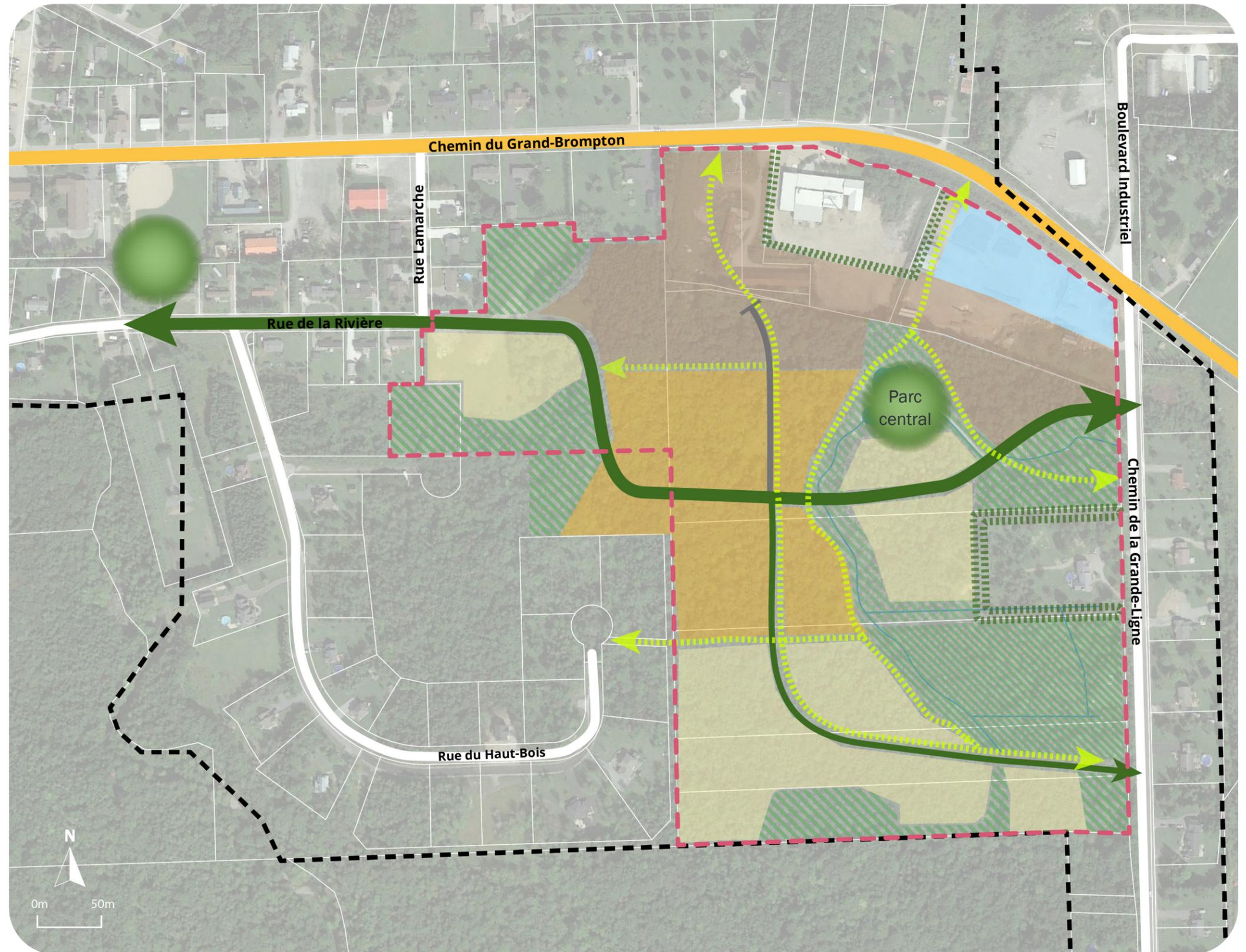
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Interventions projetées

-  Axe verdi (rue collectrice)
-  Axe verdi (rue locale)
-  Connexion piétonne
-  Voie locale
-  Zone tampon et écran végétal
-  Résidentiel unifamilial – faible densité (unifamiliale jumelée)
-  Résidentiel unifamilial – moyenne densité (maison de ville)
-  Résidentiel multifamilial – forte densité adaptée
-  Pôle d'entrée de ville
-  Pôle récréatif
-  Zone de préservation



3.2 PLAN D'ENSEMBLE



3.3 PLAN D'ACTION

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
Une mobilité axée sur les déplacements de proximité	Offrir un milieu de vie sécuritaire et convivial	Créer des axes de mobilité douce, sécurisés et continus : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la planification et la cession des voies de circulation au sein du secteur permettant de répondre aux objectifs du concept d'aménagement; • Assurer la réduction des largeurs de voies de circulation véhiculaire et de la vitesse autorisée pour favoriser la cohabitation et le partage de l'espace; • Développer des tracés de voies sinueux afin de réduire les vitesses de circulation; • Aménager une piste multifonctionnelle adjacente à la rue collectrice dans le prolongement de la rue de la Rivière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Favoriser une connectivité optimale vers les points d'intérêts du secteur, le noyau villageois et les attraits naturels	Développer un réseau de mobilité d'est en ouest pour assurer la connexion entre le Chemin de la Grande-Ligne et la rue de la Rivière.	<ul style="list-style-type: none"> • Lotissement 	Court terme - Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Intégrer des aménagements attrayants encourageant les déplacements actifs en toute saison	Développer un réseau de connexions actives, sécurisées et accessibles universellement : <ul style="list-style-type: none"> • Aménager des liens piétons qui permettent d'accéder aux différents points d'intérêt situés à proximité; • Installer des équipements comme des stationnements à vélos ou encore du mobilier urbain pour se reposer à proximité de pôles d'achalandage; • Adopter un cadre réglementaire assurant des parcours actifs continus, aménagés et connectés sur les grands terrains de tenure privée (ex. projets intégrés, habitations multifamiliales). 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Court terme	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement
		Assurer un équilibre entre la préservation et l'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des servitudes de conservation sur les terrains ayant la plus forte valeur écologique; • Encadrer l'abattage d'arbres pour le limiter aux interventions essentielles; • Assurer la plantation d'arbres à grand déploiement sur les terrains privés; • Favoriser la gestion des eaux pluviales in situ par des infrastructures telles que des bassins de rétention, noues paysagères, etc.; • Saisir l'opportunité d'aménager des sentiers et des connexions actives pour renforcer et/ou créer des corridors écologiques; • Adopter un cadre réglementaire qui assure la préservation de massifs boisés au sein des projets de développement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Augmenter le seuil minimum de contribution pour fins de parc, jeux et espaces verts au-delà de 10 % en raison de la nature centrale du secteur; ○ Instaurer une norme garantissant la préservation d'un pourcentage minimal de surfaces naturelles dans les projets intégrés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Court terme Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • Développement économique
La nature au centre d'un développement écologique et résilient	Maintenir une trame écologique continue par la préservation et la valorisation des milieux humides et boisés				



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
La nature au centre d'un développement écologique et résilient (suite)	Créer un quartier en harmonie avec la nature en passant par la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des terrains et l'aménagement des espaces publics.	Aménager un axe vert le long de la rue collectrice et d'une rue locale afin de favoriser la gestion des eaux pluviales.	• Lotissement	Court terme - Moyen terme	• Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
		Aménager un parc central inclusif et familial offrant une diversité d'espaces appropriables et en continuité avec la nature : <ul style="list-style-type: none"> • Créer une offre complémentaire au noyau villageois; • Mettre en valeur les bassins; • Assurer le reboisement et l'encadrement paysager; • Intégrer une gestion écologique des eaux; • Favoriser l'utilisation de matériaux durables; • Aménager un réseau de sentiers multifonctionnels autour des bassins. 	• Zonage	Moyen terme	• Travaux publics • Urbanisme et environnement • Loisirs et culture
		Encadrer l'aménagement des espaces publics à proximité des espaces privés afin d'assurer une continuité des aménagements.	• PIIA	Concordance	• Urbanisme et environnement
		Encadrer les aménagements à proximité des milieux humides et des cours d'eau afin de respecter les distances préférables avec les contraintes naturelles.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement
Un quartier vivant et connecté	Affirmer le rôle stratégique de porte d'entrée urbaine	Prévoir un cadre réglementaire favorable à l'implantation d'un pôle commercial et résidentiel orienté sur l'ambiance et la convivialité piétonne : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un zonage où les rez-de-chaussée sont réservés à un usage commercial, tandis que les étages supérieurs peuvent accueillir une mixité d'usage (commerces, bureaux et résidentiels); • Assujettir toute opération cadastrale à un PIIA sur le lotissement. 	• Zonage • PIIA	Concordance	• Urbanisme et environnement
		Développer une signature architecturale et d'aménagements paysagers en continuité avec celle du nouveau secteur.	• PIIA • Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement
	Confirmer la vocation résidentielle dominante dans le secteur	Prévoir une dominance d'usage résidentiel de faible et moyenne densité dans le nouveau secteur.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement
	Relier le secteur au pôle récréatif de l'église par un axe vert	Prolonger les aménagements de l'axe vert sur la rue de la Rivière qui mène vers le noyau villageois.	• Plan directeur d'aménagement	Court terme - Moyen terme	• Urbanisme et environnement • Travaux publics
	Atténuer les nuisances entre les usages existants et les nouvelles implantations	Adopter des normes relatives aux bandes tampons requises entre deux types de milieux et entre les usages pouvant générer des nuisances.	• Zonage	Concordance	• Urbanisme et environnement



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
Une densification adaptée et une identité distincte	Atteindre une densification adaptée et une diversité de typologies d'habitations	Mettre en place une réglementation garantissant le respect d'une densité minimale et une diversité de typologies d'habitations adaptées aux besoins variés : <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les projets intégrés/projets d'ensemble; • Autoriser les typologies de logements suivantes : unifamiliale jumelée, unifamiliale en rangée/contiguë et multifamiliale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Soutenir un projet de logements sociaux dans le secteur.	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation, communication et partenariat 	Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • MRC • Organisme de développement économique
	Développer un cadre bâti identitaire par l'architecture distinctive et l'aménagement durable	Adopter un cadre réglementaire assurant le respect d'un style architectural qui s'harmonise dans le secteur et la modulation des volumétries lorsque le bâtiment est de plus grand gabarit.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Adopter un cadre réglementaire intégrant des normes de construction durable pour les bâtiments ou des critères d'évaluation de la qualité environnementale des bâtiments, notamment le choix des matériaux.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • PIIA 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Prévoir un cadre réglementaire favorable à la gestion écologique du stationnement : <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser la mise en commun des entrées charretières et des aires de stationnement afin de réduire les superficies asphaltées; • Réviser les normes d'aménagement des aires de stationnement de manière à favoriser un verdissement accru. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Prévoir un cadre réglementaire favorable à l'aménagement d'aires de stationnement pour vélos sécurisées dans les habitations multifamiliales.	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement
		Adopter un cadre réglementaire qui favorise le verdissement des terrains pour les affectations R1 et R2 : <ul style="list-style-type: none"> • Exiger un pourcentage minimal de protection et de conservation des milieux naturels 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • Permis et certificat 	Concordance	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS / STRATÉGIES	OUTILS	ÉCHÉANCIER	PORTEURS ET PARTENAIRES
Une densification adaptée et une identité distincte (suite)	Développer un cadre bâti identitaire par l'architecture distinctive et l'aménagement durable (suite)	<p>Bonifier le cadre réglementaire favorisant une plus grande capacité de rétention des eaux de ruissellement sur le domaine privé en obligeant les ouvrages de biorétention.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer les superficies maximales permises de surfaces imperméables sur les terrains; • Réviser les normes d'aménagement des stationnements, notamment pour favoriser l'emploi de pavé perméable et l'aménagement des bassins de rétention végétalisés; • Évaluer la possibilité d'entente avec le promoteur pour la gestion d'une partie des eaux de ruissellement sur le domaine public dans des ouvrages de biorétention. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage • Sensibilisation, communication et partenariat • Entente relative aux travaux municipaux 	Court terme – Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Promoteurs • Urbanisme et environnement • Travaux publics
		Adopter un guide d'aménagement pour le contrôle du drainage, la récupération et le réemploi des eaux pluviales in situ des projets publics et privés.	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation, communication et partenariat 	Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanisme et environnement • Travaux publics



3.4 MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre du PPU repose sur un phasage stratégique et évolutif, permettant de planifier les interventions dans le temps en fonction des opportunités, des sources de financement disponibles, ainsi que des subventions accessibles. Ce phasage vise à coordonner les actions et à mobiliser efficacement les ressources pour assurer un déploiement harmonieux, durable et cohérent du nouveau quartier. La planification s'adaptera à l'évolution du cadre réglementaire et aux investissements possibles, tout en nourrissant la mise en œuvre concrète du PPU. Le phasage présenté est indicatif et reflète une vision opérationnelle municipale tenant compte des conditions actuelles de développement.

Phase 1

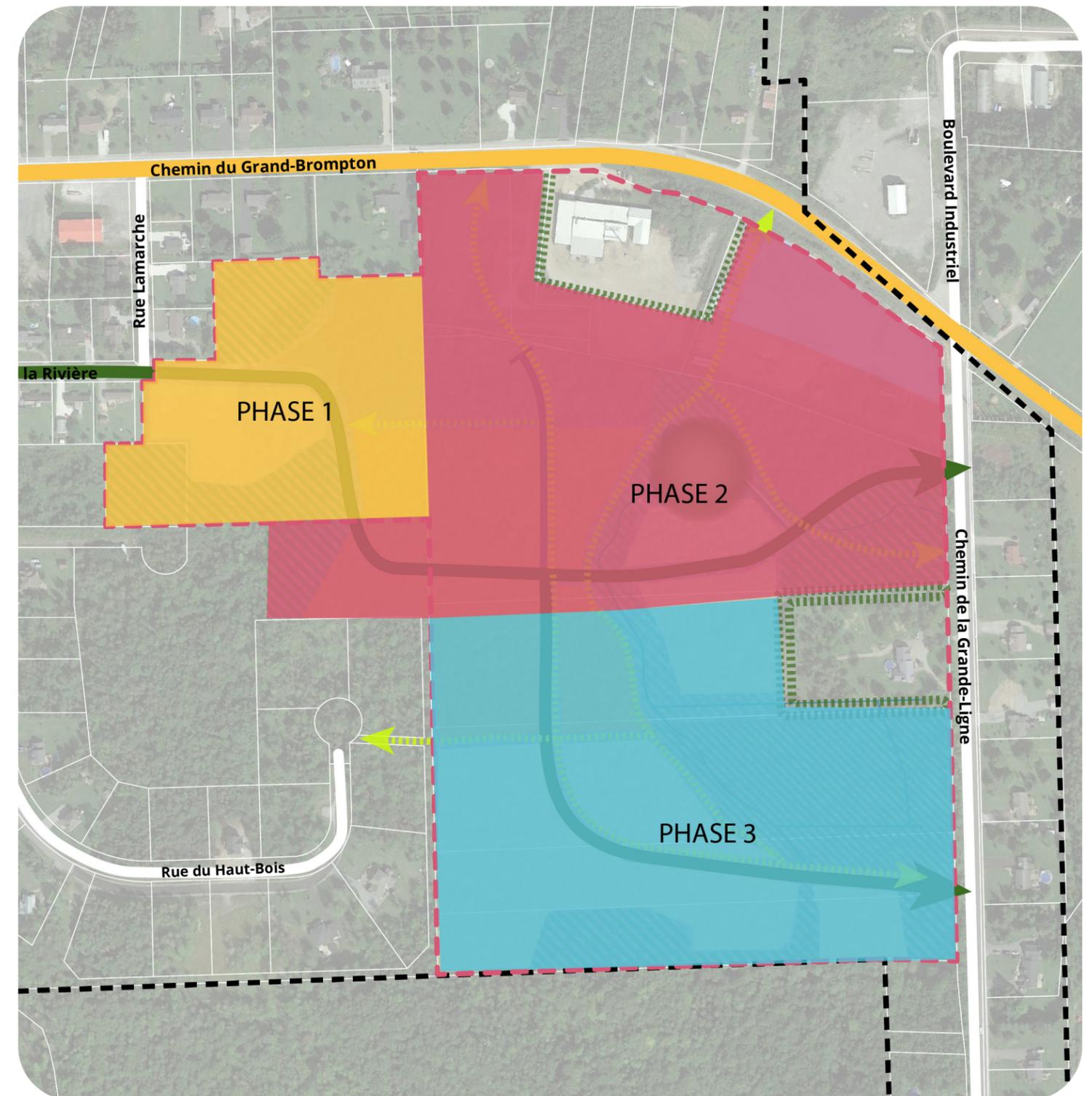
- Inscription des projets municipaux au programme triennal d'immobilisations (PTI) et financement;
- Réception des autorisations du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MDDELCC), le cas échéant;
- Délivrance des permis nécessaires au promoteur à la suite du dépôt des documents des projets de construction et de lotissement;
- Ouverture du terrain et protection des milieux humides désignés;
- Construction de la rue principale et travaux de connexion à la rue de la Rivière (par le promoteur);
- Préparation et entente sur les travaux nécessaires en infrastructures souterraines;
- Valorisation des espaces naturels à la suite de l'achèvement de la construction de la rue et des nouveaux bâtiments (sentiers piétons).

Phase 2

- Inscription des projets municipaux au PTI et financement;
- Réception des autorisations du MDDELCC, le cas échéant;
- Ententes et démarchage afin de concrétiser le pôle commercial d'entrée de ville;
- Acquisition du terrain et aménagement du parc (droit de préemption et programme d'acquisition d'immeuble);
- Délivrance des permis nécessaires au promoteur à la suite du dépôt des documents des projets de construction et de lotissement;
- Ouverture du terrain et protection des milieux humides désignés;
- Construction de la rue principale et travaux de connexion au chemin de la Grande-Ligne (par le promoteur);
- Préparation et entente sur les travaux nécessaires en infrastructures souterraines;
- Valorisation des espaces naturels à la suite de l'achèvement de la construction de la rue et des nouveaux bâtiments (sentiers piétons).

Phase 3

- Inscription des projets municipaux au PTI et financement;
- Réception des autorisations du MDDELCC, le cas échéant;
- Délivrance des permis nécessaires au promoteur suite au dépôt des documents des projets de construction et de lotissement;
- Construction de la rue secondaire et travaux de connexion au chemin de la Grande-Ligne (par le promoteur);
- Préparation et entente sur les travaux nécessaires en infrastructures souterraines;
- Valorisation des espaces naturels à la suite de l'achèvement de la construction de la rue et des nouveaux bâtiments (sentiers piétons).



PLAN DES AFFECTATIONS

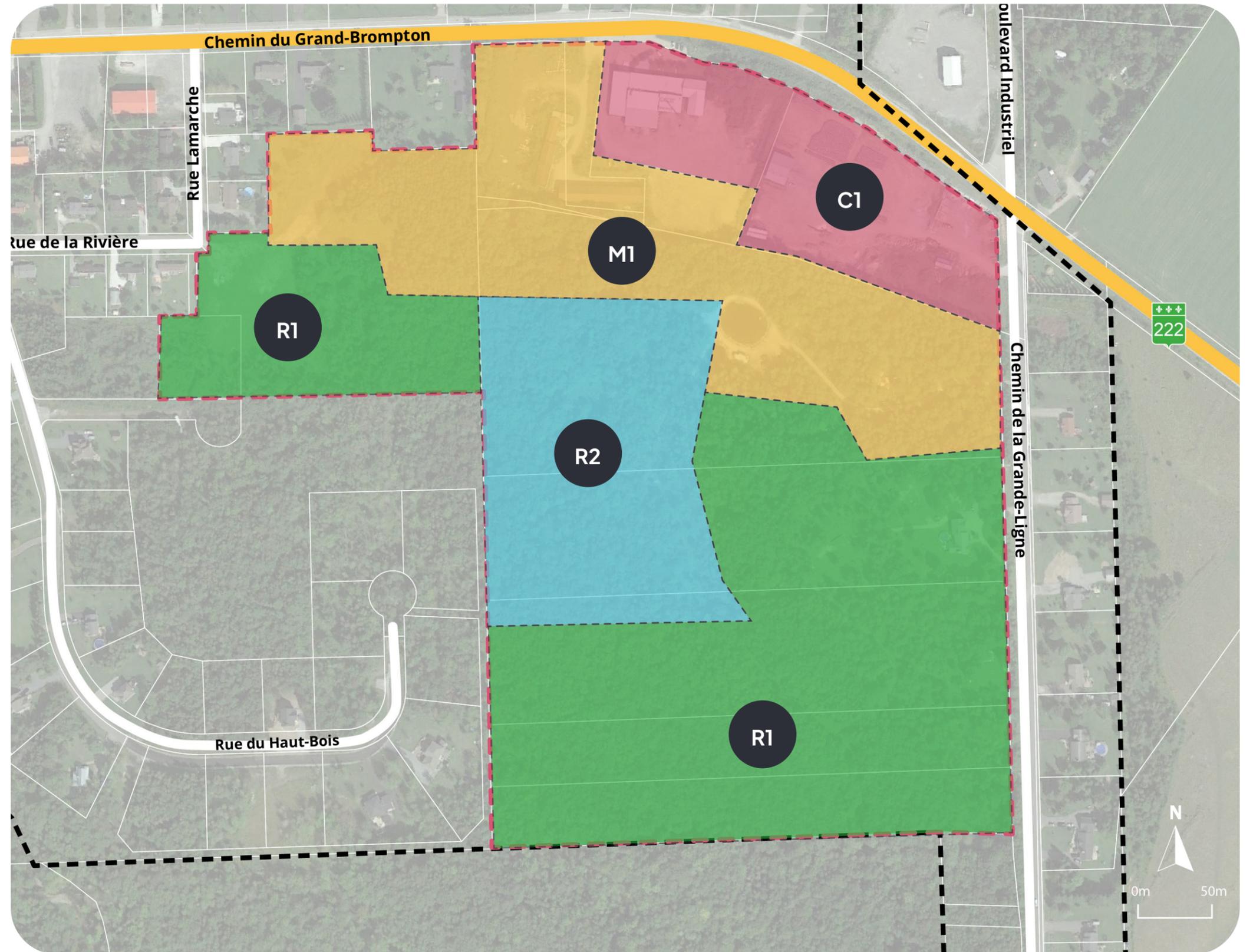
LÉGENDE

Générale

-  Limites du périmètre urbain
-  Limites du secteur PPU
-  Route régionale

Affectations

-  R-1 - Résidentiel faible densité
-  R-2 - Résidentiel moyenne densité
-  M-1 - Multifamilial
-  C-1 - Commerce et hébergement



	R1 RÉSIDENTIEL DE FAIBLE INTENSITÉ	R2 RÉSIDENTIEL DE MOYENNE INTENSITÉ	M1 MULTIFAMILIAL	C1 COMMERCE ET HÉBERGEMENT
Intentions réglementaires	Cette affectation vise à encadrer un développement unifamilial au gabarit et à l'impact limités sur le milieu naturel.	Cette affectation vise à encadrer un développement unifamilial, bifamilial ou trifamilial de moyen gabarit.	Cette affectation vise le développement d'une densification plus soutenue du tissu résidentiel. Elle encadre le développement d'immeubles résidentiels multifamiliaux de moyen gabarit et la création d'espaces publics de qualité.	Cette affectation vise le développement d'une nouvelle porte d'entrée de ville. Elle vise aussi le développement d'une mixité d'usages, où les rez-de-chaussée commerciaux participent directement à l'animation de l'espace public.
Forme urbaine				
Nombre d'étages maximal	2	3	3	3
Structure de bâtiment – isolée			•	•
Structure de bâtiment – jumelée	•		•	•
Structure de bâtiment – en rangée		•	•	•
Projet intégré	•	•	•	•
Densité résidentielle				
Minimale	4 log/ha	16 log/ha	40 log/ha	
Usages				
Habitation unifamiliale	•	•		
Habitation bifamiliale		•		
Habitation multifamiliale et collective			•	• (note 1)
Habitation accessoire	•	•		
Établissement d'hébergement touristique				•
Mixte				•
Commerce de détail				•
Établissement de services				•
Établissement lié à la restauration et à la consommation de boissons alcoolisées				•
Parc et espace vert	•	•	•	•
Industrie légère (industriel 1)				•
Équipement ou infrastructure d'utilité publique	•	•	•	•
Milieus naturels				
Proportion conservée et protégée	30 %	25 %		
Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (en superficie ou en argent)	10 %	10 %		10 %
Contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels en superficie			15 %	

Note 1 : L'usage résidentiel est autorisé à partir du 2e étage



PROGRAMMES ET FINANCEMENT

Contribution financière destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux

Le présent programme particulier d'urbanisme (PPU) de L'orée du parc préconise la mise en place d'un règlement pour déterminer une contribution au développement destinée à financer tout ou une partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux.

Considérant qu'il faut favoriser la concentration du développement dans le secteur du PPU, il faut pouvoir répondre aux besoins futurs en infrastructures et équipements municipaux générés par ces nouveaux projets immobiliers.

Ces infrastructures et équipements municipaux sont essentiels pour améliorer la résilience à du territoire, la mobilité et les aménagements durables.

Le règlement, en vertu des pouvoirs procurés par l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, pourra viser la création d'un fonds destiné au financement de ces dépenses.

Programme visant l'inclusion de logement social, abordable, familial

Le présent PPU préconise l'instauration d'un mécanisme d'inclusion de logement social, abordable et familial dans l'aire du PPU.

En ce sens, la Municipalité de Racine devra se doter d'une stratégie en matière d'habitation pour viser l'atteinte des objectifs de diversification en logement dans le secteur.

Programme d'acquisition d'immeubles

Le présent PPU de L'orée du parc établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné. Dans le cadre de ce programme, la Municipalité peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Municipalité de Racine pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du programme particulier d'urbanisme et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

Droit de préemption

La Municipalité pourra acquérir des immeubles, en priorité sur tout autre acheteur, dans l'éventualité où ceux-ci sont mis en vente, à la suite de l'entrée en vigueur d'un règlement adopté à cette fin. La Municipalité de Racine identifiera des propriétés stratégiques sur lesquelles elle exercera un droit de préemption.



