



Projet de redéveloppement de l'ancienne Scierie Leduc Avenue Lapierre (Domaine Leduc)

Séance d'information aux citoyens

28 septembre 2022

Objectif de l'activité



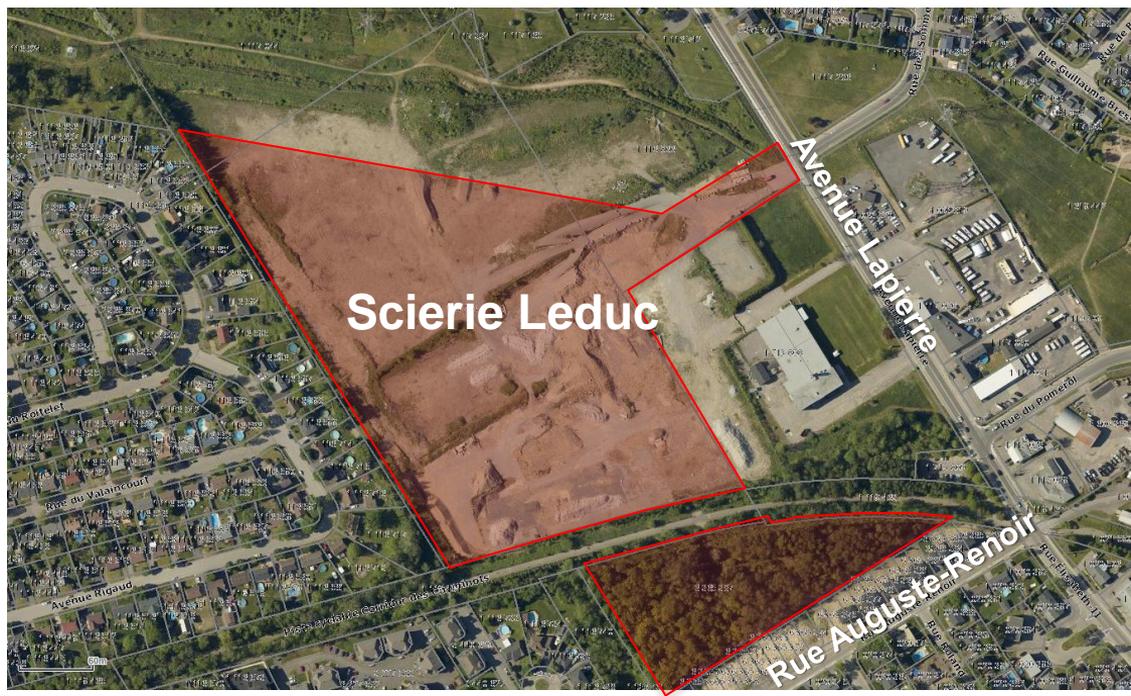
Séance d'information : Présentation du projet

- Présentation du projet conforme et de ses composantes
- Questions et commentaires

Localisation du site et contexte d'insertion

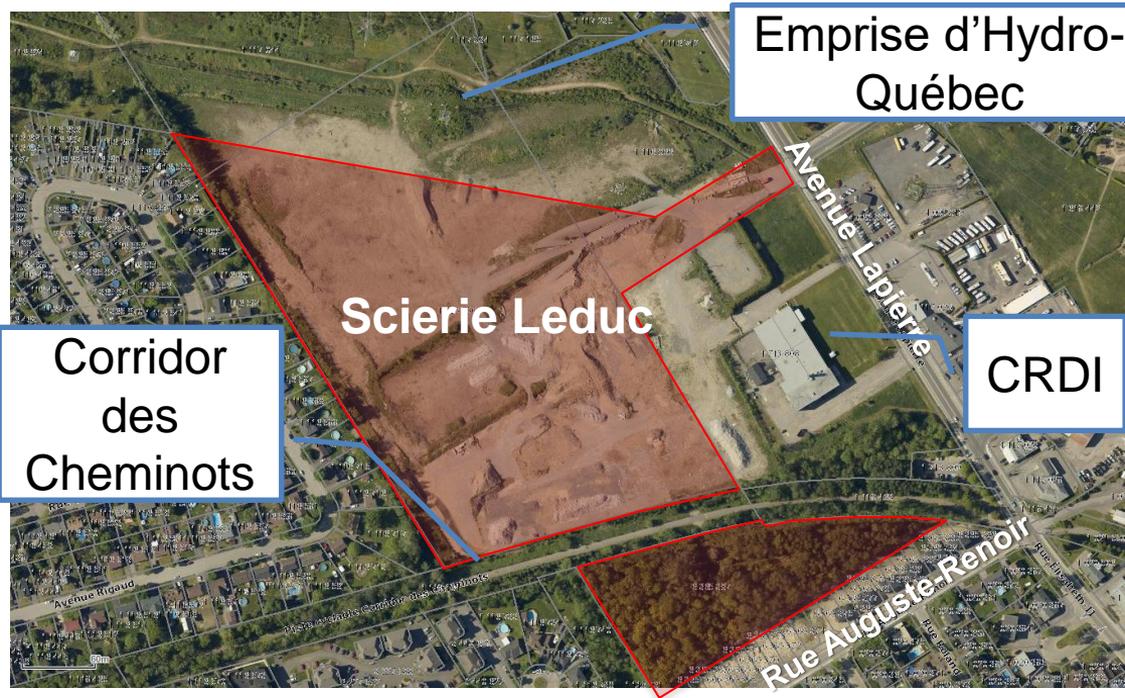
Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartiers de Saint-Émile et de Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Terrain localisé à l'ouest de l'avenue Lapierre entre l'emprise d'Hydro-Québec, au nord et la rue Auguste-Renoir au sud



Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par la Scierie Leduc, propriété de Papiers White Birch
- Bordé au nord par l'emprise d'Hydro-Québec
- Voisin du Centre de réadaptation en déficiences intellectuelles (CRDI)
- Traversé par le Corridor des Cheminots



Cadre réglementaire d'urbanisme

Cadre réglementaire d'urbanisme

Contexte d'intervention

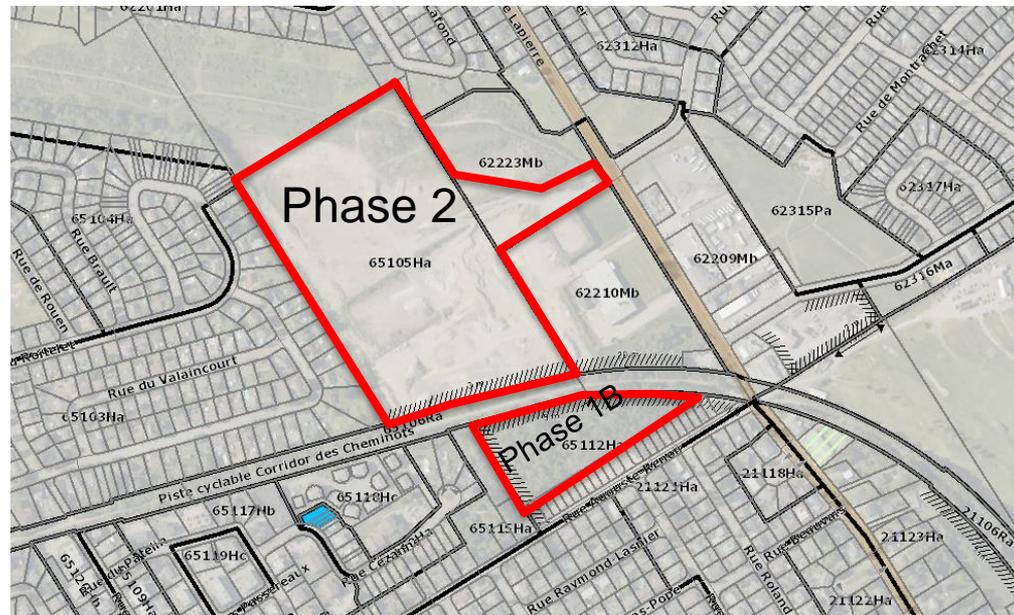
- Modification du cadre réglementaire d'urbanisme en vigueur depuis au moins 1995 (règlement VQZ-3)
- Fin des activités industrielles de l'ancienne Scierie Leduc
 - l'usage était dérogatoire protégé
- Projet de développement qui est conforme

Règlement en vigueur sur les terrains Scierie Leduc

N° règlement	Date d'entrée vigueur	Normes modifiées
R.C.A.6V.Q 4	2010 à aujourd'hui	<ul style="list-style-type: none">• Règlement harmonisé
R.C.A.6V.Q. 19	2010-07-12	<ul style="list-style-type: none">• Modification des marge latérales
R.C.A.6V.Q. 67	2012-07-12	<ul style="list-style-type: none">• Modification marge avant• Modification marge arrière• Modification largeur du bâtiment principal• Modification du nombre d'étages• Modification gestion des droits acquis
R.C.A.6V.Q. 140	2014-06-16	<ul style="list-style-type: none">• Ajout distance maximum entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal
R.C.A.6V.Q. 219	2018-07-10	<ul style="list-style-type: none">• Modification de la zone tampon par un écran visuel• Modification marge avant• Modification du pourcentage d'aire verte• Modification des matériaux de revêtement autorisés

Cadre réglementaire d'urbanisme

- Extrait du plan de zonage et zones du projet
- Projet est situé dans les zones :
 - 65105Ha
 - 65112Ha
 - 62223Mb



Cadre réglementaire d'urbanisme



Usages autorisés

Normes actuelles 65105Ha et 65112Ha (règlement en vigueur)

- H1 Logement isolé, jumelé et rangé
- R1 Parc

Normes actuelles 62223Mb (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C20 Restaurant
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- R1 Parc



Types d'habitation

Normes actuelles 65105Ha et 65112Ha (règlement en vigueur)

1 à 2 logements sont autorisés par bâtiment isolé

1 logement est autorisé par bâtiment jumelé

1 logement est autorisé par bâtiment rangé

Cadre réglementaire d'urbanisme



Hauteur

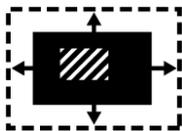
Normes actuelles 65105Ha et 65112Ha
(règlement en vigueur)

Maximum = 10,5 m

Normes actuelles 62223Mb
(règlement en vigueur)

Maximum = 10 m et 2 étages

Modifications réglementaires



Normes d'implantation

Normes actuelles 65105Ha et 65112Ha (règlement en vigueur)

Marge avant = 5 m minimum

Marge latérale = 2 m minimum isolé
3 m minimum jumelé et rangé

Marge arrière = 7,5 m minimum

Normes actuelles 62223Mb (règlement en vigueur)

Marge avant = 6 m minimum

Marge latérale = 4 m minimum

Marge arrière = 6 m minimum

Contexte de planification urbaine

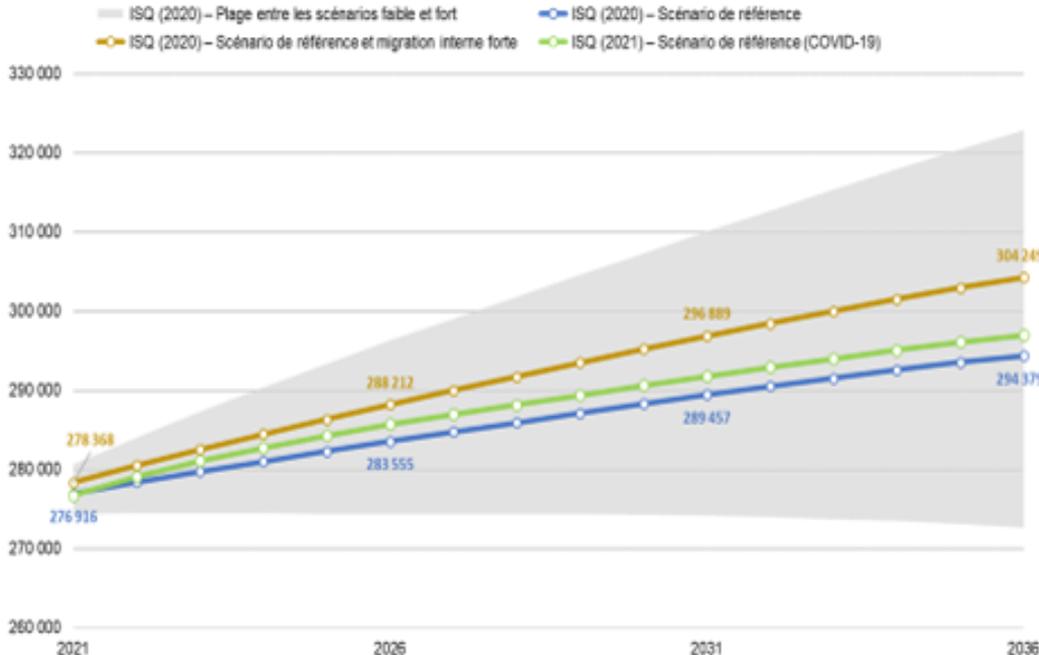


Le contexte de l'étalement urbain

- Le départ des jeunes familles
 - Exode de plus de 3 600 personnes en 2020-21
 - Entre 2001 et 2016, départ significatif des jeunes familles (25-44 ans et 0-14 ans) vers les MRC limitrophes (Portneuf, Jacques-Cartier, Côte-de-Beaupré, etc.)
- Pourtant...
 - Taux d'écoulement des résidences unifamiliales plus rapide à Québec (ventes de 25 à 30 % plus rapide qu'en périphérie)
 - La demande est donc bien présente à Québec. Il s'agit donc d'une question d'offre!

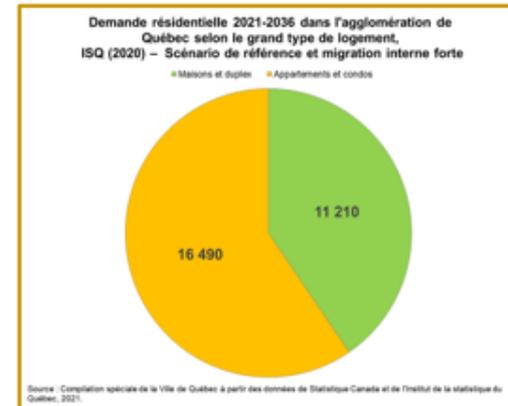
Contexte de planification urbaine

Perspectives de ménages de l'agglomération de Québec, 2021-2036



Source : Institut de la statistique du Québec, Scénarios personnalisés pour la Ville de Québec, 27 juillet 2020 et 25 janvier 2021.

Afin de limiter l'étalement urbain, besoin de **25 900 nouveaux ménages** entre 2021 et 2036 = offre de **27 700 nouveaux logements**



Source : Compilation spéciale de la Ville de Québec à partir des données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, 2021.

Présentation du projet

Présentation du projet



Plan de lotissement



Présentation du projet

Maisons unifamiliales isolées



Présentation du projet

Maisons unifamiliales jumelées



Présentation du projet

Maisons unifamiliales en rangée



Présentation du projet



Statistiques du projet

Typologie	Nb	%
Maisons unifamiliales isolées	39	25 %
Maisons unifamiliales jumelées	62	39 %
Maisons unifamiliales en rangée	56	36 %
Total	157	100 %

5 nouvelles rues
1,4 km de rues

Présentation du projet



Mobilité active



Piétons

- Réseau de trottoirs d'environ 1 km
- Accès direct au Corridor des Cheminots

Réseau cyclable

- Connexion au réseau cyclable existant
- Proximité du réseau à des fins utilitaires et récréatives

Présentation du projet



Parc



Parc de proximité

- 3 000 m²
- Localisé au cœur du projet
- Engazonnement au printemps 2024

Présentation du projet



Garderie



Terrain pour un CPE ou une garderie

- Besoins criants pour des places en garderie à Saint-Émile
- Zonage P3 autorisé

Présentation du projet



Contraintes sonores et visuelles



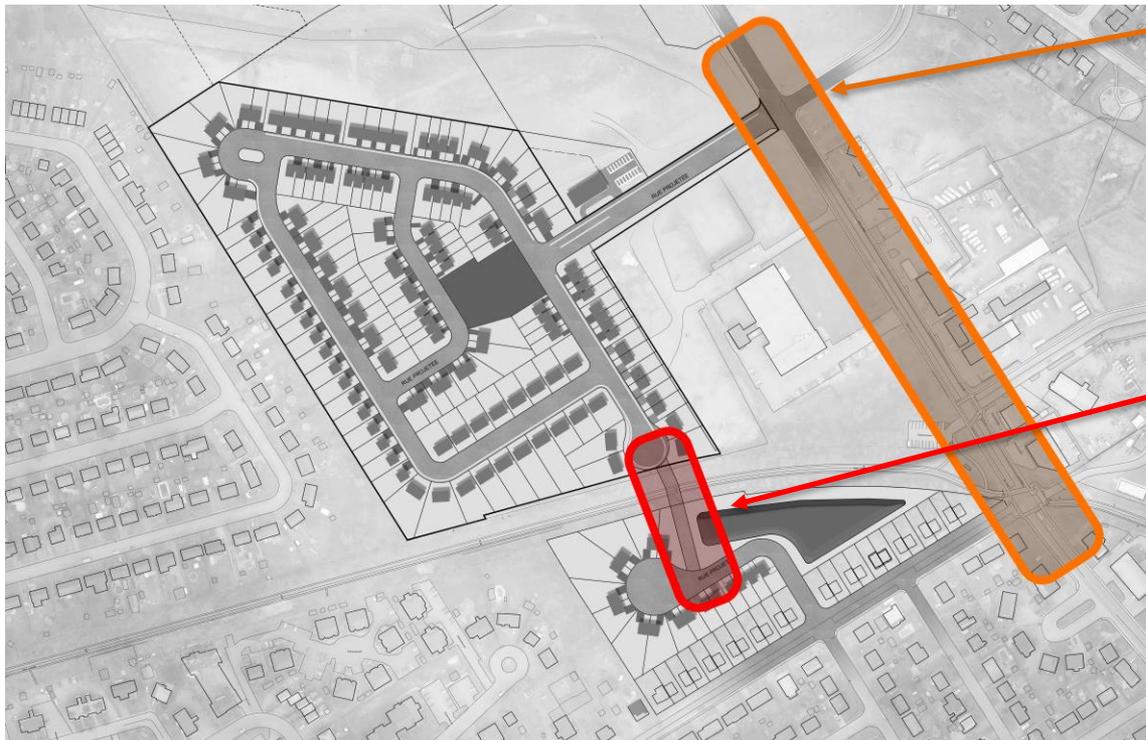
Mesures d'atténuation

- Buton anti-bruit pour le sentier de motoneige dans l'emprise d'Hydro-Québec
- Écran visuel avec la cour arrière du CRDI

Présentation du projet



Circulation



Réaménagement sur l'avenue Lapierre

- Intersection rue des Sommeliers avec voie de virage à gauche
- Piste cyclable à réaménager

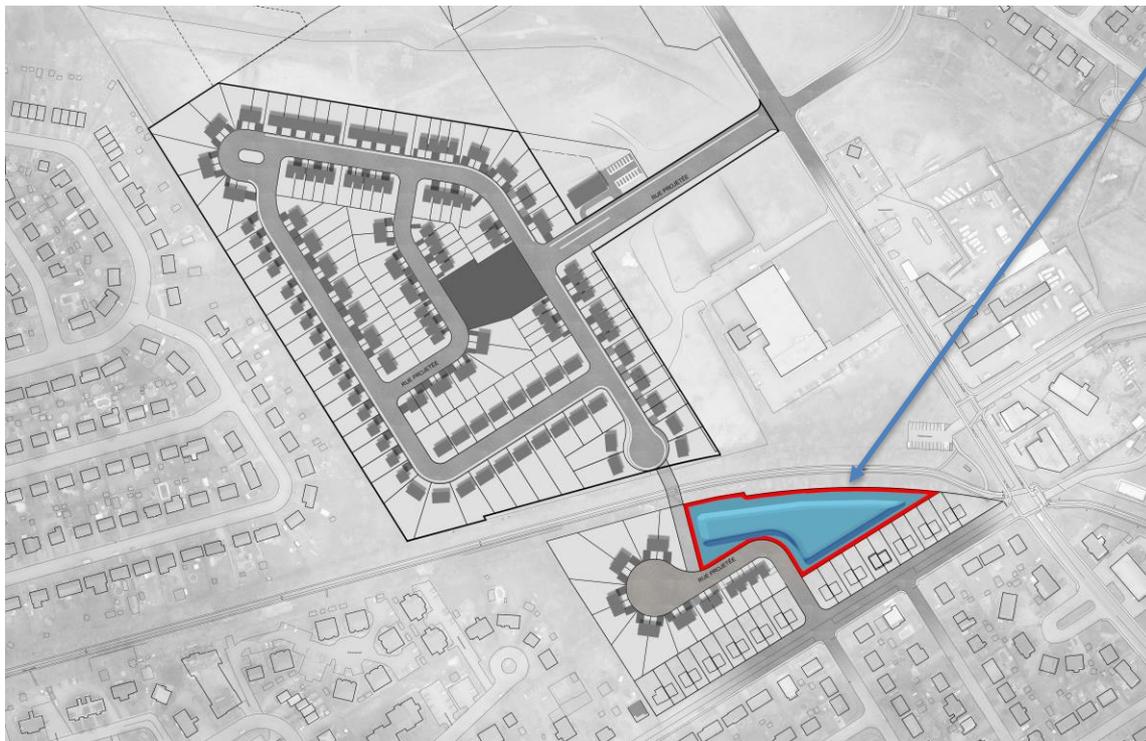
Lien d'urgence

- Pour désenclaver le projet
- Max. 100 m
- Par-dessus des conduites existantes

Présentation du projet



Gestion des eaux de pluie



Bassin de rétention

- Dessert l'ensemble du projet



Foresterie urbaine

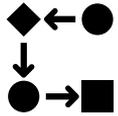


Cible de canopée

- Taux actuel de minéralisation du site = 85 %
- Réduction de la poussière et des îlots de chaleur
- Sur 20 ans, la canopée du site devrait avoir atteint 20 %, soit un gain net de 5 %

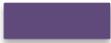
Prochaines étapes

Prochaines étapes

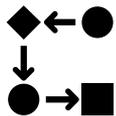


Phases de développement

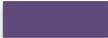


-  Phase 1B
-  Phase 2A
-  Phase 2B

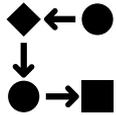
Prochaines étapes



Phases de développement

- Phase 1A : Déjà réalisée
- Phase 1B 
 - Travaux des rues et du bassin : Hiver 2023
 - Début de la construction des maisons : Printemps 2023
 - Occupation des maisons : À partir de septembre 2023 – Écoulement jusqu'en 2024

Prochaines étapes



Phases de développement (suite)

- Phase 2A 
 - Travaux des rues : Automne 2023 et Hiver 2024
 - Début de la construction des maisons : Printemps 2024
 - Occupation des maisons : À partir de septembre 2024 – Écoulement jusqu'en 2027
- Phase 2B 
 - Travaux des rues : Printemps 2024
 - Début de la construction des maisons : Automne 2024
 - Occupation des maisons : À partir de janvier 2025 – Écoulement jusqu'en 2028

Prochaines étapes



Échéancier jusqu'au début des travaux

Étape	Date
Séance d'information aux citoyens	Septembre 2022
Autorisation du projet par le conseil municipal	Novembre 2022
Début des travaux de la phase 1B	Février 2023