



Parc industriel carrefour du commerce

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

11 décembre 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

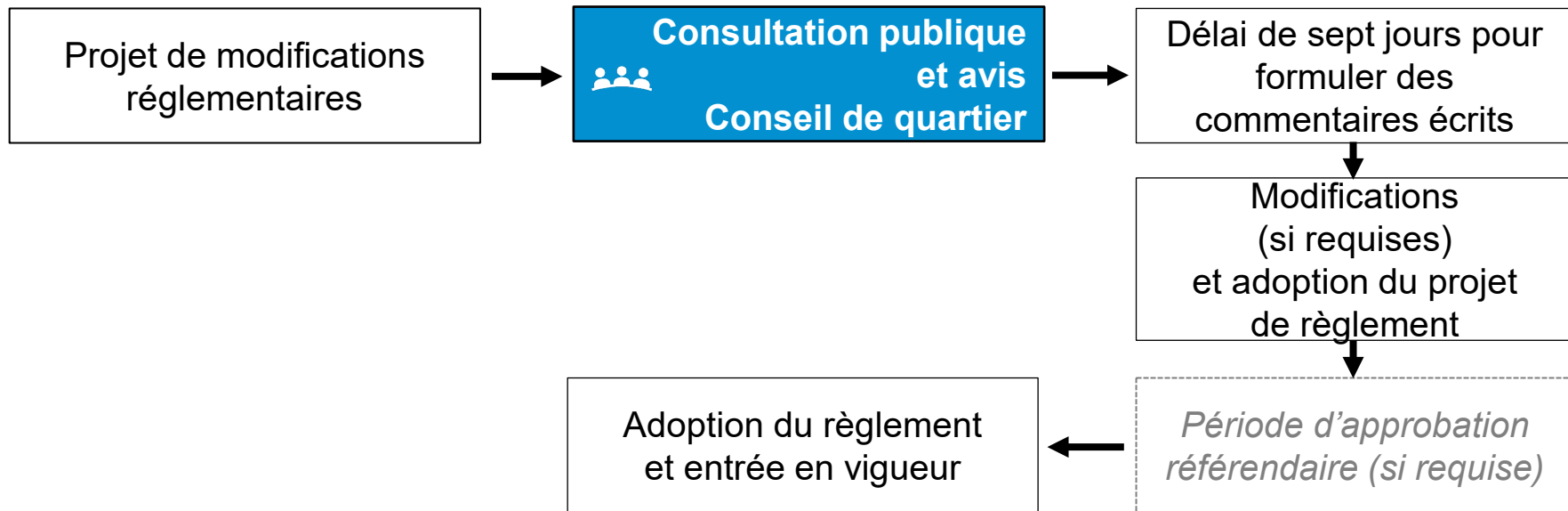
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



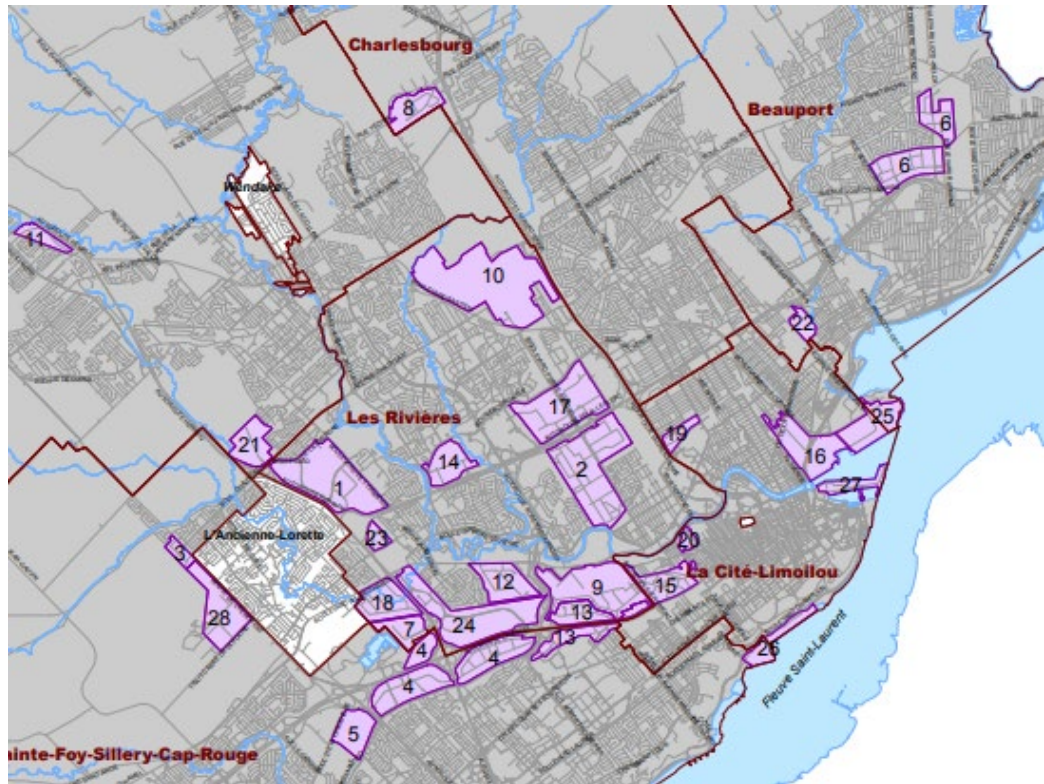
Projet : Localisation

Mise en contexte

Québec compte :

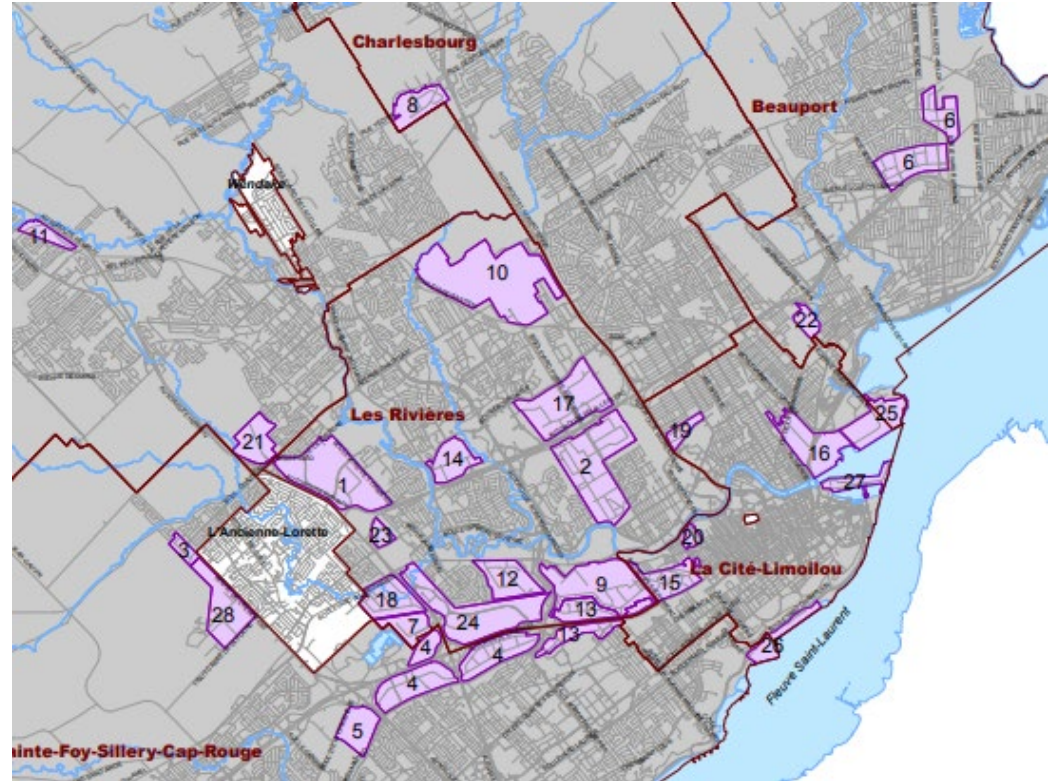
- 14 parcs industriels
- 5 zones industrielles
- 4 parcs de haute technologie

* L'Aéroport international Jean-Lesage de Québec et le Port de Québec complètent ce portrait



Mise en contexte

- 4 % de taux d'inoccupation
- Les taxes industrielles sont de trois fois le taux des taxes résidentielles



Mise en contexte

Révision du zonage proposée :

- Clarifier et rendre plus conviviales les grilles de spécifications
- Assouplir les marges de recul
- Favoriser l'agrandissement des bâtiments existants

Exemple d'agrandissement d'un bâtiment industriel



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones du quartier Duberger–Les Saules, R.C.A.2V.Q. 366

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Analyse

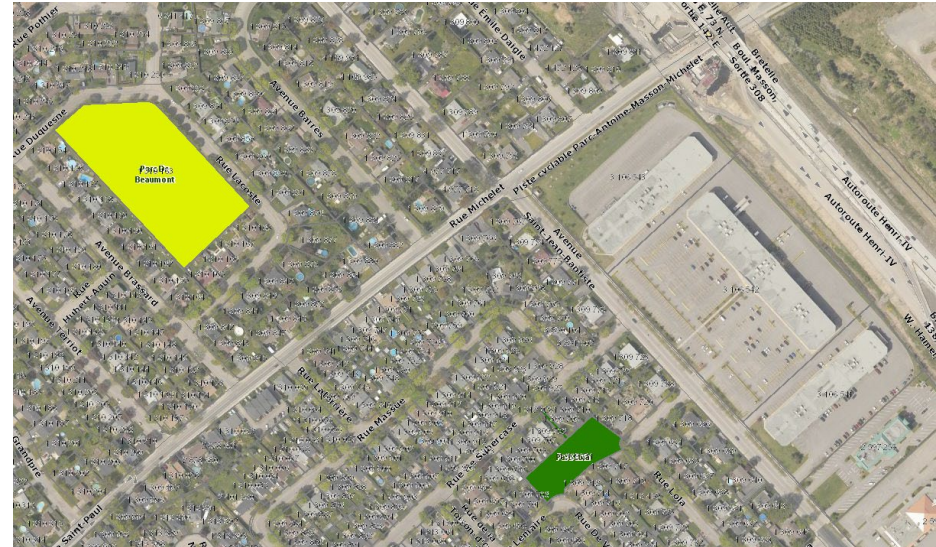
- Retirer l'usage R1 Parc, car les exigences sont plus sévères lors de la décontamination d'un terrain



Analyse

- Aucun parc existant dans cet espace industriel et aucune intention d'en créer un
- Les nouveaux parcs sont implantés dans les secteurs résidentiels

Parcs dans un quartier résidentiel



ANALYSE

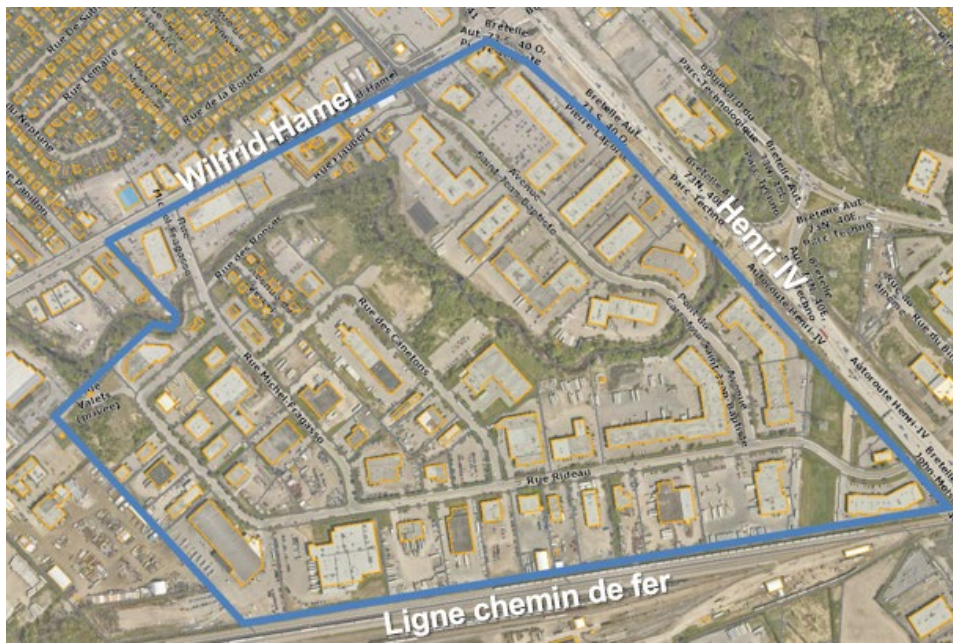
- Groupe C40 Générateur d'entreposage autorisé, mais plusieurs exclusions
- Proposition : Autoriser le Groupe C40 Générateur d'entreposage sans exclusions

Entrepreneur en construction*



ANALYSE

- Proposition : Autoriser le Groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage sans exclusions dans l'ensemble du parc



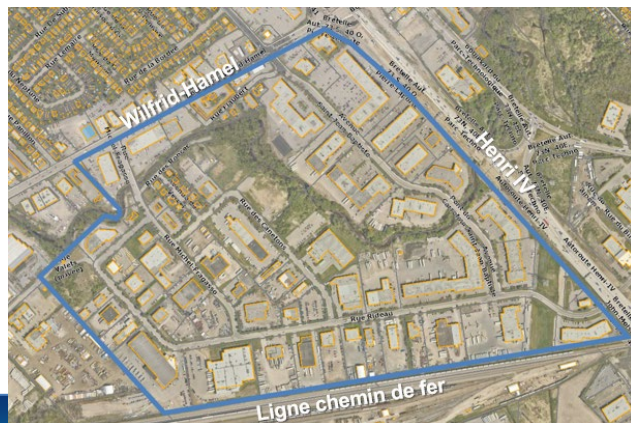
Contexte réglementaire

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Entreposage extérieur	<ul style="list-style-type: none">Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">Types A à E : marchandise, matériau de construction, équipement, véhicule > 4 500 kg, matière en vrac



Types A à E autorisés



- Une clôture opaque de 2 à 4 mètres de haut doit ceinturer l'aire d'entreposage extérieure

Contexte réglementaire

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marges	<ul style="list-style-type: none">• Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">• Avant : 6 mètres• Latérales : 3 mètres• Arrière : 3 m
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Minimale en mètres• Maximale de 13 mètres• Nombre d'étages	<ul style="list-style-type: none">• Retiré• 20 m• Retiré
Façade vitrée	<ul style="list-style-type: none">• 5 ou 10 % de façade vitrée	<ul style="list-style-type: none">• Retiré
Drapeaux	<ul style="list-style-type: none">• Trois maximum	<ul style="list-style-type: none">• Retiré

Contexte réglementaire

Modification

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Stationnement en façade	<ul style="list-style-type: none">• Interdit dans la zone près de l'autoroute Henri-IV	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé

Exemple de stationnement en façade existant



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C20 Restaurant
- C31 Poste de carburant
- P3 Établissement d'éducation et formation

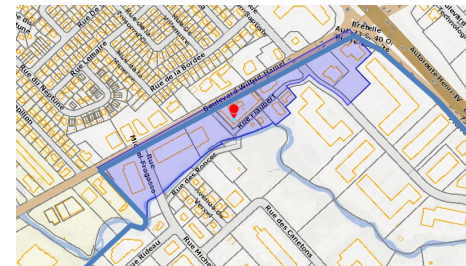
Normes proposées (projet de règlement)

- **Retiré**
- Statu quo
- Statu quo
- Statu quo
- Statu quo
- Statu quo

Ajout :

- I-3 Industrie générale
- C-40 Générateur d'entreposage

Zone 22108Cb



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

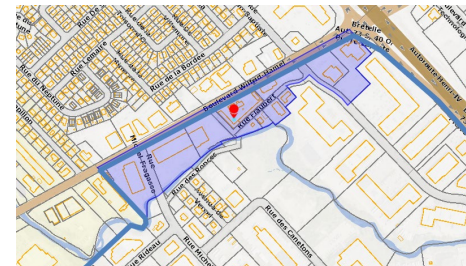
Normes proposées (projet de règlement)

Usages associés :

- Bar / spectacle / piste de danse associé à un restaurant
- Logement associé à usage commerciaux

- Retiré
- Retiré

Zone 22108Cb



Modifications réglementaires

Impact modification réglementaire : exemple

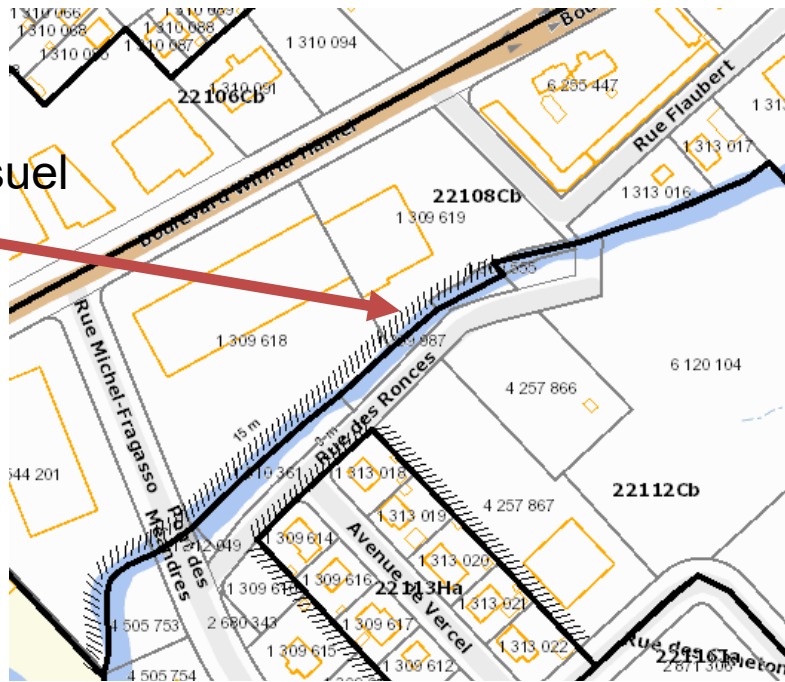
- Un motel et un bâtiment d'habitation (usages dérogatoires) ne pourraient plus s'agrandir



Modifications réglementaires

- Retirer écran visuel dans rive du cours d'eau

Écran visuel



- Inutile car le cours d'eau est déjà protégé;
- Empêcherait des travaux de stabilisation de la rive
- Rive = 10 m
- Distance bâtiment principal = 20 m

Modifications réglementaires

Zone 22116la



Modifications réglementaires – Zone 22116la



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C36 Atelier de réparation• C37 Atelier de carrosserie• C40 Générateur d'entreposage• I2 Industrie artisanale• I3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo

Zone 22116la



Modifications réglementaires

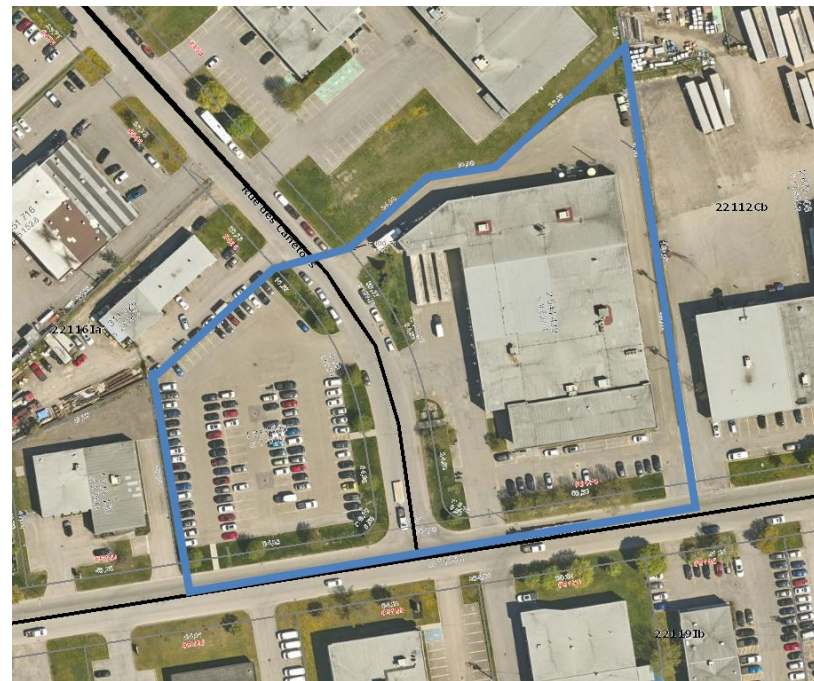
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 15 mètres	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Distance entre marge avant et façade	<ul style="list-style-type: none">• 3 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Feuille de polyéthylène sur bâtiment d'entreposage	<ul style="list-style-type: none">• autorisé	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo

Zone 22116la



Modifications réglementaires

Créer une zone 22127lp, à même une partie de la zone 22116la



Modifications réglementaires

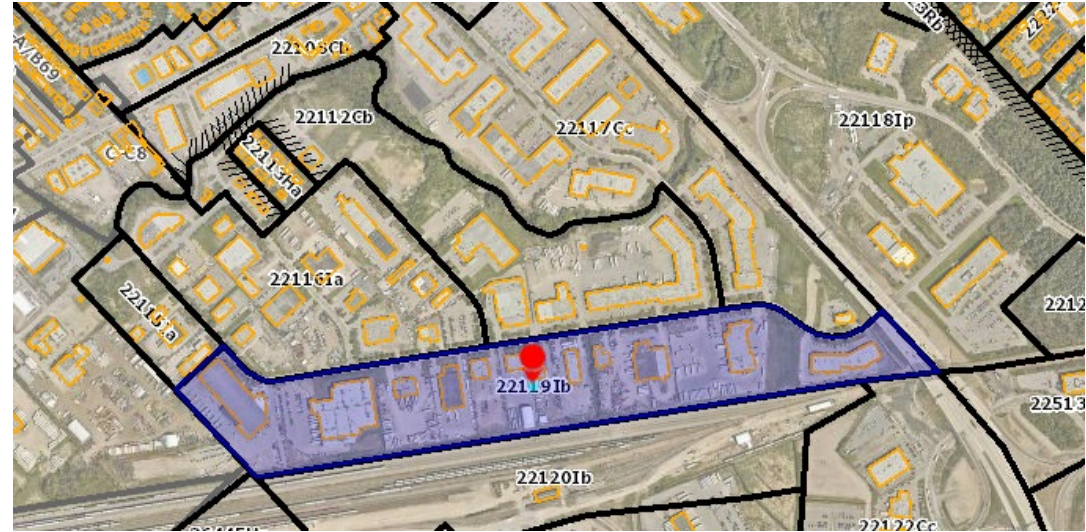
- Problématique : lot sans bâtiment principal (dérogatoire);
- Stationnement utilisé par les travailleurs du secteur;
- La fermeture obligerait une centaine de travailleurs à stationner dans les rues;
- Solution : Autoriser le groupe d'usage C-30 Stationnement pour les 2 lots;
- Les normes modifiées de la zone 22116la s'appliquent

Zone 22127Ip



Modifications réglementaires

Zone 22119Ib



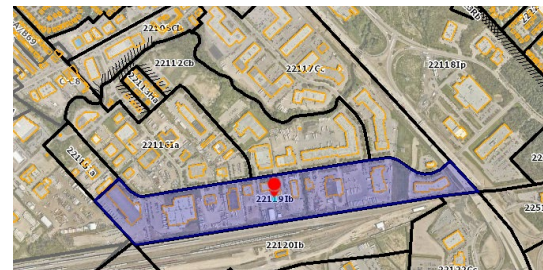
Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C36 Atelier de réparation• C37 Atelier de carrosserie• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation• I2 Industrie artisanale• I3 Industrie générale	<p>Statu quo</p> <p>Ajout :</p> <p>C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd</p>

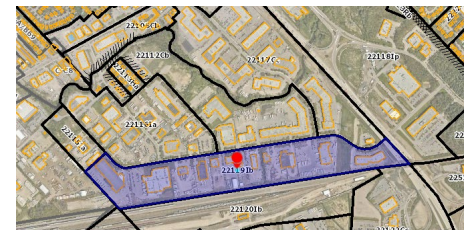
Zone 22119Ib



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">15 mètres	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Feuille de polyéthylène sur bâtiment d'entreposage	<ul style="list-style-type: none">autorisé	<ul style="list-style-type: none">Statu quo

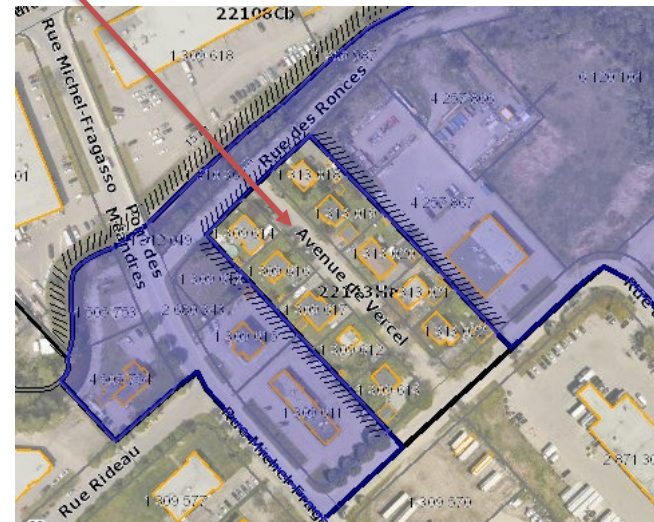
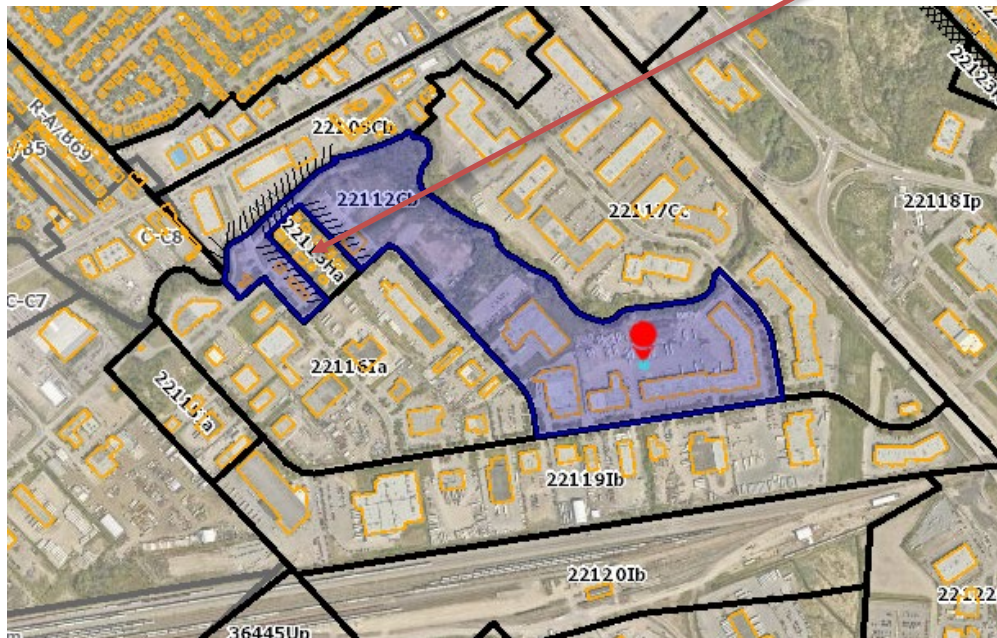
Zone 22119Ib



Modifications réglementaires

Présence d'un îlot résidentiel

Zone 22112Cb



Modifications réglementaires



Nouvelle zone 22125Cc



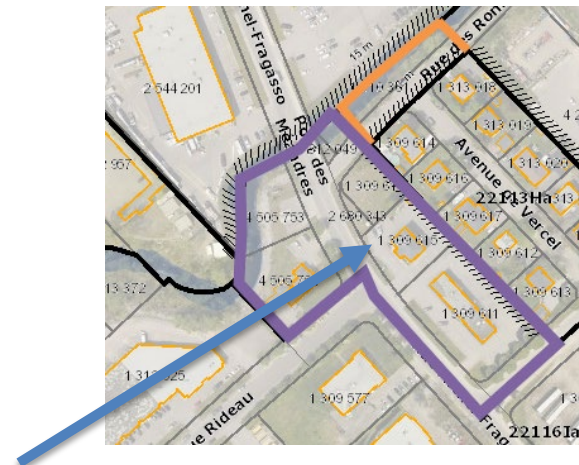
Modifications réglementaires – Zone 22125Ip



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C40 Générateur d'entreposage• I1 industrie de haute technologie• I3 Industrie générale	<p>Statu quo</p> <p>Ajout : C-3 Lieu de rassemblement</p>

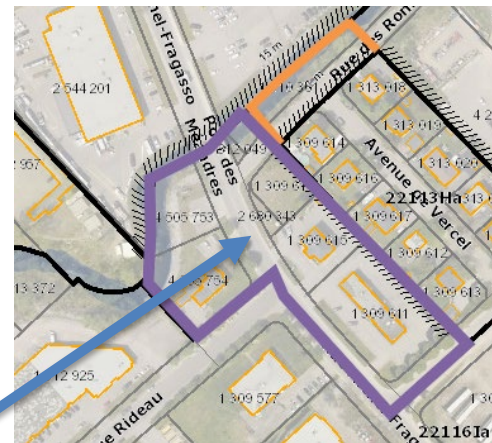
Zone 22125Cc



Modifications réglementaires

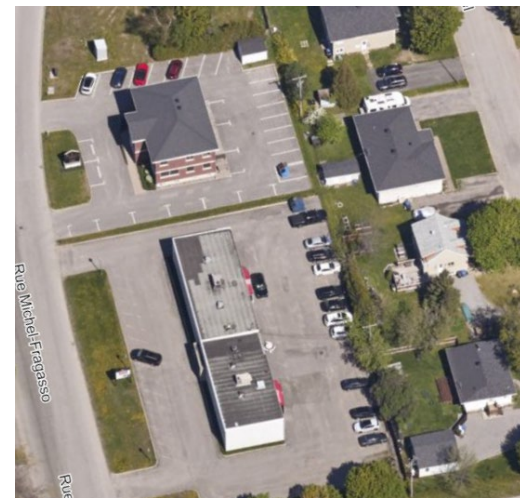
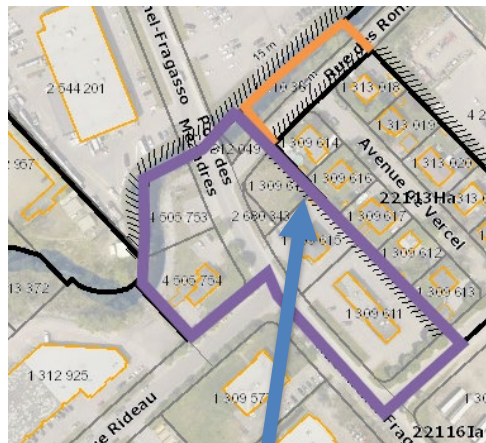
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">15 mètres	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22125Cc



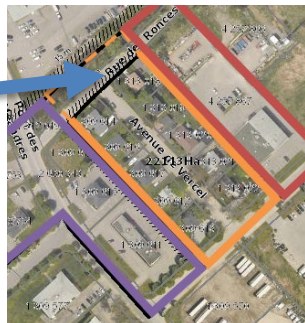
Modifications réglementaires – Zone 22125Ip

- Remplacer zone tampon et écran visuel inexistants par clôture opaque de 2 m de haut;
- La clôture sera exigée si le stationnement est modifié;
- But : assurer une transition harmonieuse entre le secteur résidentiel et le parc industriel



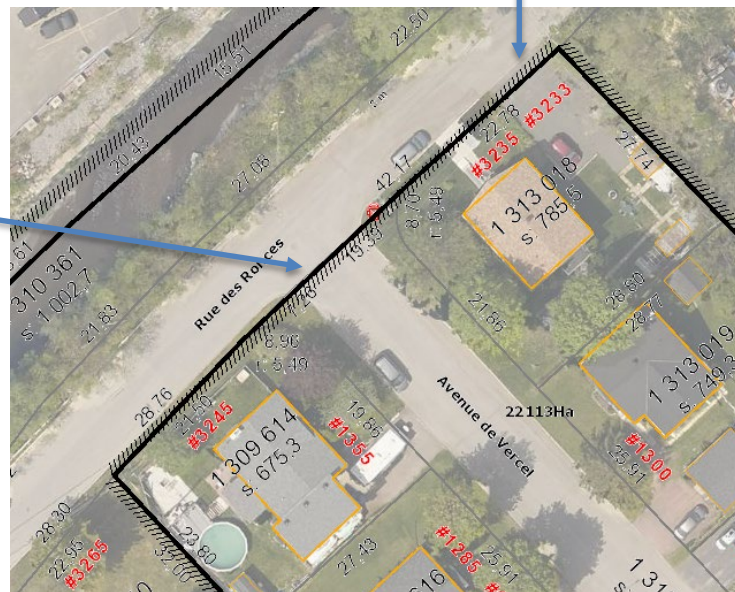
Modifications réglementaires – Zone 22113Ha

- Retirer écran visuel (inexistant)



Écran vis-à-vis
entrée d'auto

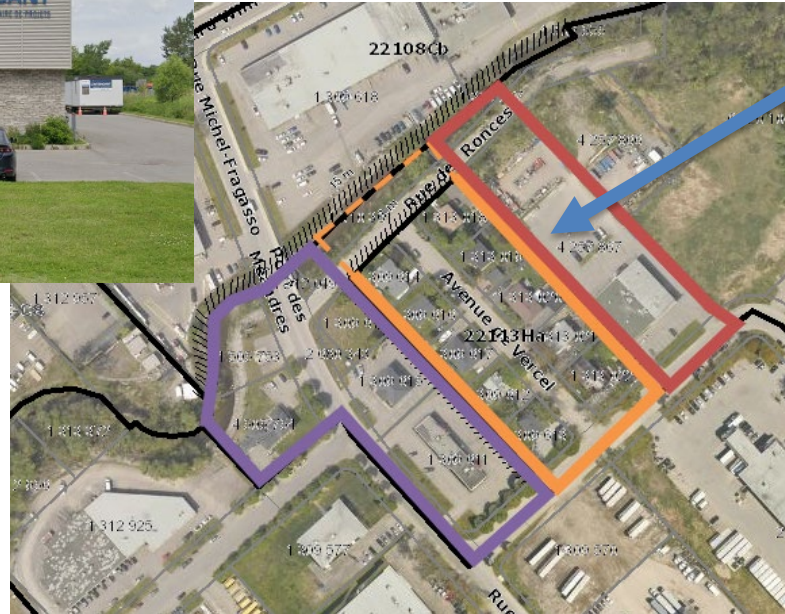
Écran vis-à-vis
rue



Écran sur
terrain privé
résidentiel



Modifications réglementaires – Zone 22126Cc



Modifications réglementaires – Zone 22126Cc

Zone tampon
et écran
visuel
inexistants



- Remplacer zone tampon et écran visuel inexistants par clôture opaque de 2 m de haut;
- La clôture sera exigée si le stationnement est modifié

But : assurer une transition harmonieuse entre le secteur résidentiel et le parc industriel

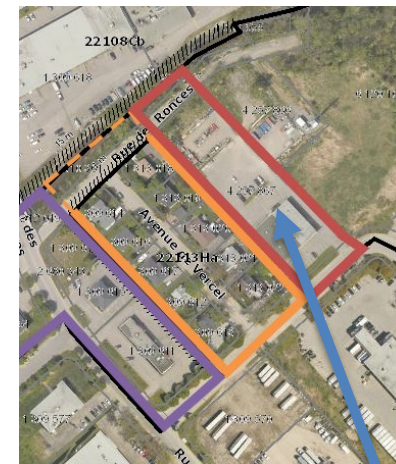
Modifications réglementaires – Zone 22126Cc



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C40 Générateur d'entreposage• I1 industrie de haute technologie• I3 Industrie générale	<p>Statu quo</p> <p>Ajout : C-3 Lieu de rassemblement</p>

Zone 22126Cc



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">15 mètres	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22126Cc



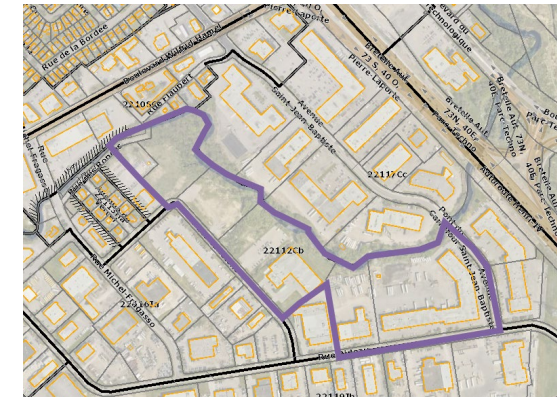
Modifications réglementaires – Zone 22112Cb



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C40 Générateur d'entreposage• I-1 Industrie de haute technologie• I-3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo

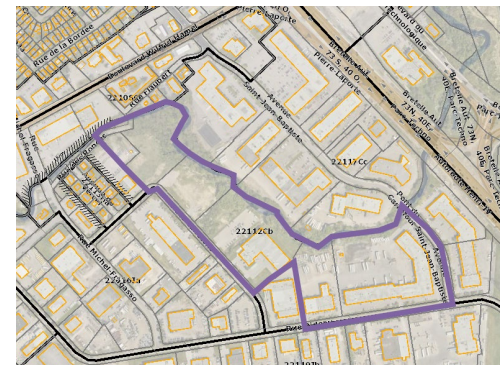
Zone 22112Cb



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">15 mètres	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22112Cb



Modifications réglementaires



Zone 22117Cc



Modifications réglementaires – Zone 22117Cc

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C3 Lieu de rassemblement• C36 Atelier de réparation• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• À retirer• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo• Statu quo
<ul style="list-style-type: none">• I2 Industrie artisanale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">• I-1 Industrie de haute technologie• I-3 Industrie générale

Zone 22117Cc



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">15 mètres	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22117Cc



Prochaines étapes

Étapes	Dates
Consultation écrite	12 au 19 décembre
Adoption du règlement, avec modifications (si requises)	Janvier 2024
Entrée en vigueur du règlement	Février 2024

Merci!