



Projet de modification réglementaire Parc industriel Métrobec

Consultation publique

16 novembre 2022

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



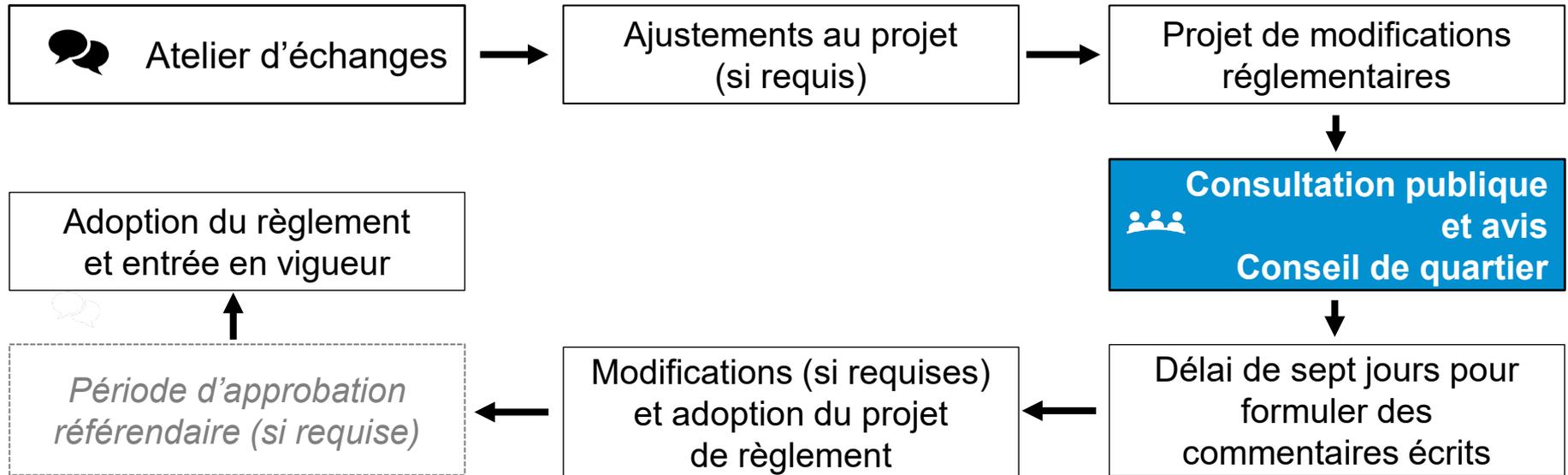
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Le Parc industriel Métrobec est situé au nord de l'autoroute Félix-Leclerc, au sud-est du boulevard Lebourgneuf et à l'ouest de la rivière du Berger

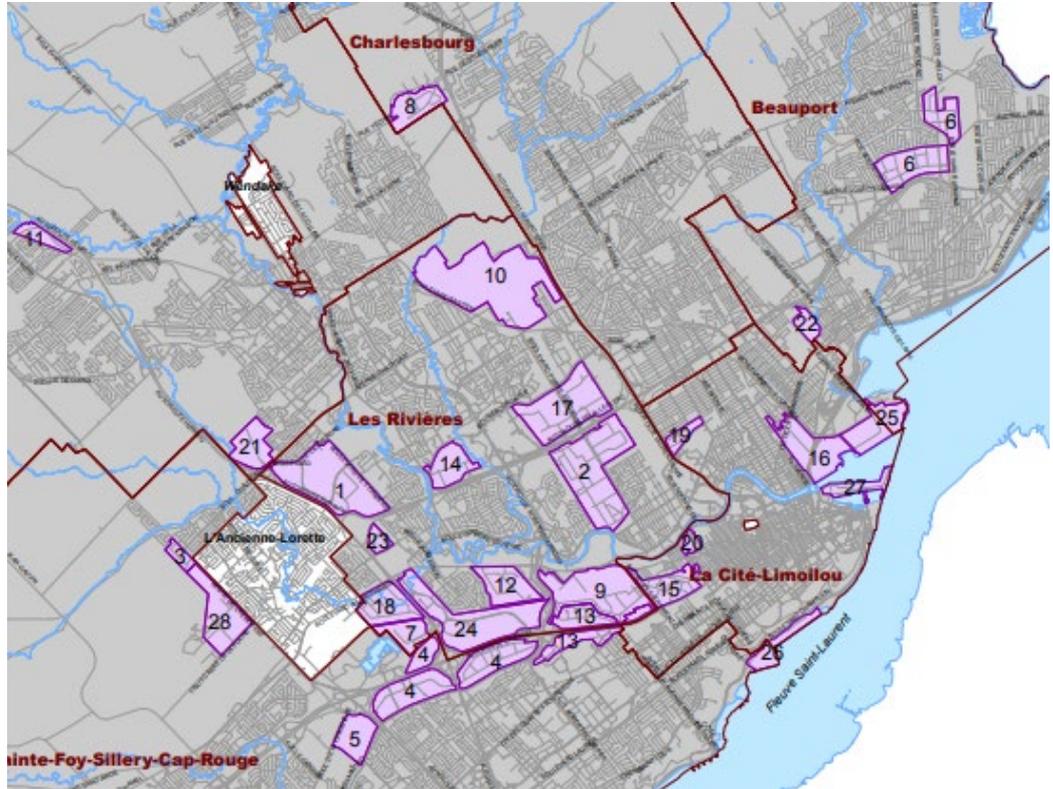


Mise en contexte

Québec compte :

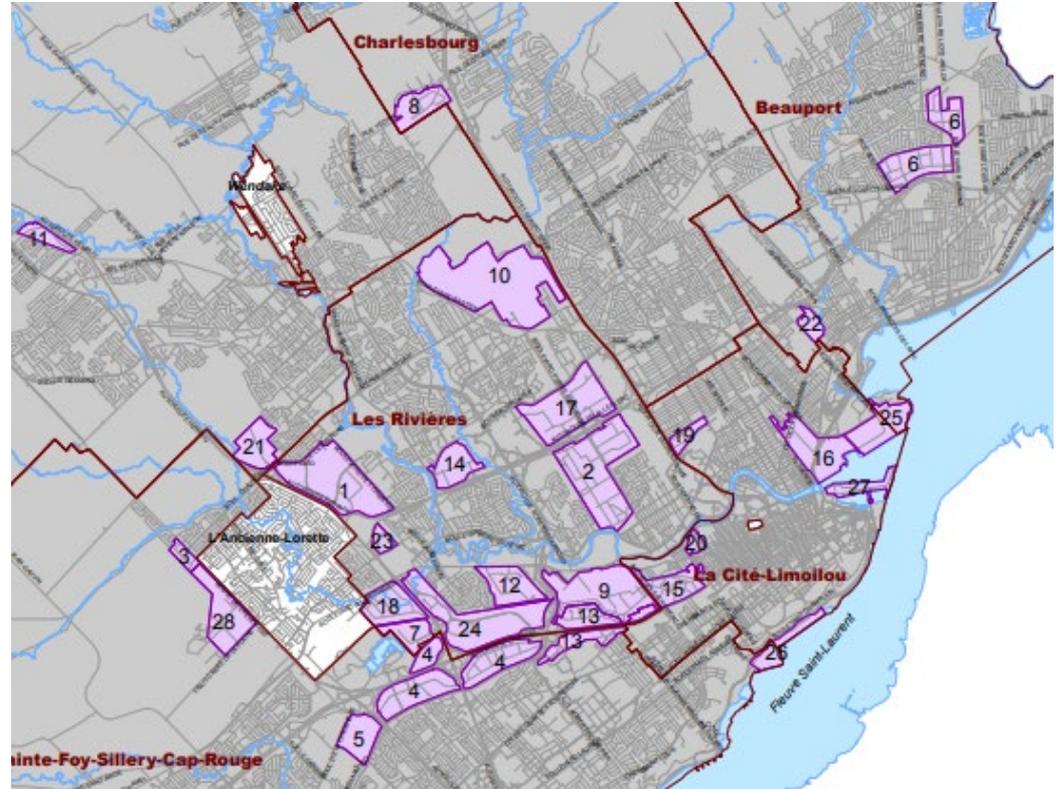
- 14 parcs industriels
- 5 zones industrielles
- 4 parcs de haute technologie

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



Mise en contexte

- 4 % de taux d'inoccupation
- Taxes industrielles = 3 fois le taux de taxes résidentielles



Mise en contexte

Parc industriel Métrobec Formé de 4 zones

Pharmaplus
(pharmaceutique)

Entreprise Centura
(Céramique)



Bâtiment Hydro-Québec



Vidéotron



Mise en contexte

- Zonage quelque peu restrictif
- Limite les projets d'agrandissement des entreprises
- Volonté d'assouplir les règles
- Volonté de densifier les espaces industriels

Exemple



Bâtiment doit être situé à au moins 11 m de la rue (marge avant)

Les possibilités d'agrandissement sont donc réduites (8,4 m sur la rue de Celles et 10,5 m sur la rue Hugues-Randin)

Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 19 mai 2022 en virtuel
- Principaux thèmes soulevés :
 - Présence de serres
 - Hauteur des bâtiments principaux
 - Espaces de stationnements – terrain d'Hydro-Québec
 - Plantation d'arbres

Retour sur l'atelier d'échanges

Commentaire

- Préoccupation quant à la tranquillité et la présence de serres

Réponse

- Les modifications apportées auront peu d'impact sur les zones limitrophes au quartier résidentiel
- Concernant les serres, la superficie réduite des lots limite les possibilités d'en retrouver dans le parc Métrobec

Retour sur l'atelier d'échanges

Commentaire

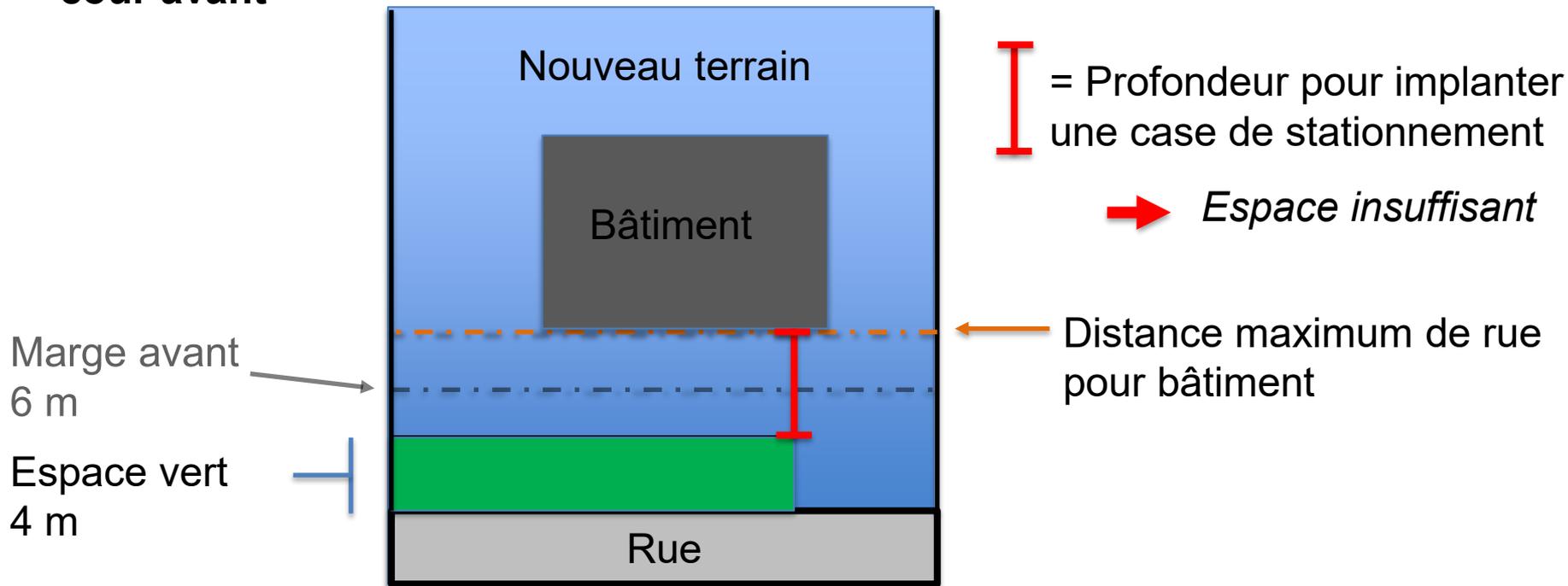
- Crainte qu'il y ait de nouveaux espaces de stationnement en façade sur le terrain d'Hydro-Québec

Réponse

- Une distance de 3 m entre une marge avant et une façade est prévue pour éviter qu'il y ait de nouvelles cases de stationnement implantées en façade
- De plus, une distance de 4 m doit être respectée entre une ligne avant de lot (rue) et une aire de stationnement

Retour sur l'atelier d'échanges

Démonstration des marges = espace insuffisant pour du stationnement en cour avant



Retour sur l'atelier d'échanges

Commentaire

- La hauteur de 13 m pour le terrain vacant d'Hydro-Québec semble haute

Réponse

- La hauteur maximale autorisée en ce moment est de 24 m
- La Ville propose de réduire à 13 m, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments existants du côté nord de la rue

La hauteur est réduite pour éviter un bâtiment trop haut à proximité du secteur résidentiel

Retour sur l'atelier d'échanges

Question

- Est-ce qu'il y aura des arbres plantés/exigés?

Réponse

- La plantation d'arbres est exigée en façade, avec un ratio de 1 arbre par tranche complète de 15 m de ligne avant de lot
- Le tout est appliqué en cas de création d'un nouveau lot ou si un lot vacant est construit

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21702Cb, 21705Ip et 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 339

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21704Ip, R.V.Q. 3115

- Règlements de zonage
- Contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

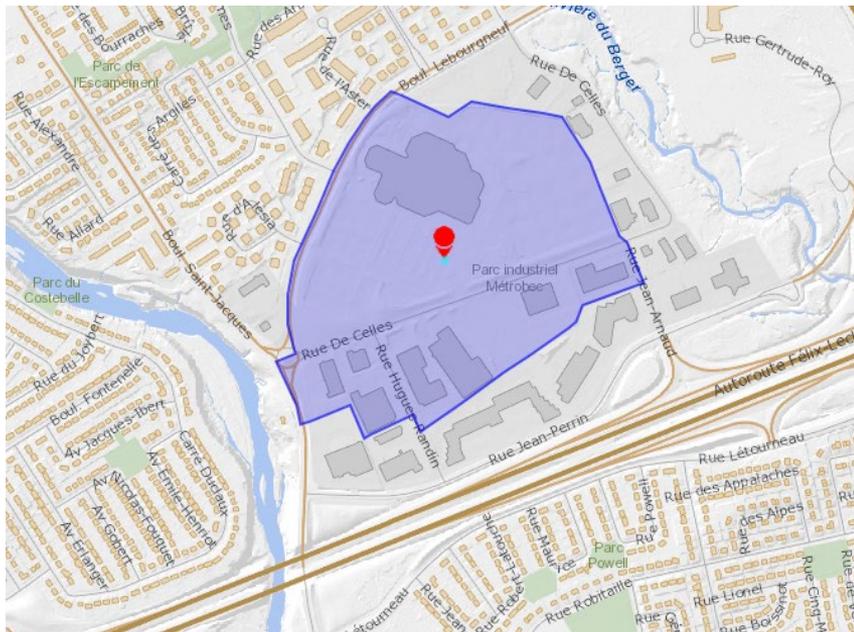
Principales mesures proposées

- Création d'une nouvelle zone
- Augmentation de la hauteur autorisée pour les bâtiments situés loin des secteurs résidentiels
- Privilégier les usages industriels
- Réduire les marges de recul
- Assouplir les règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants

Contexte réglementaire

Zone 21704lp

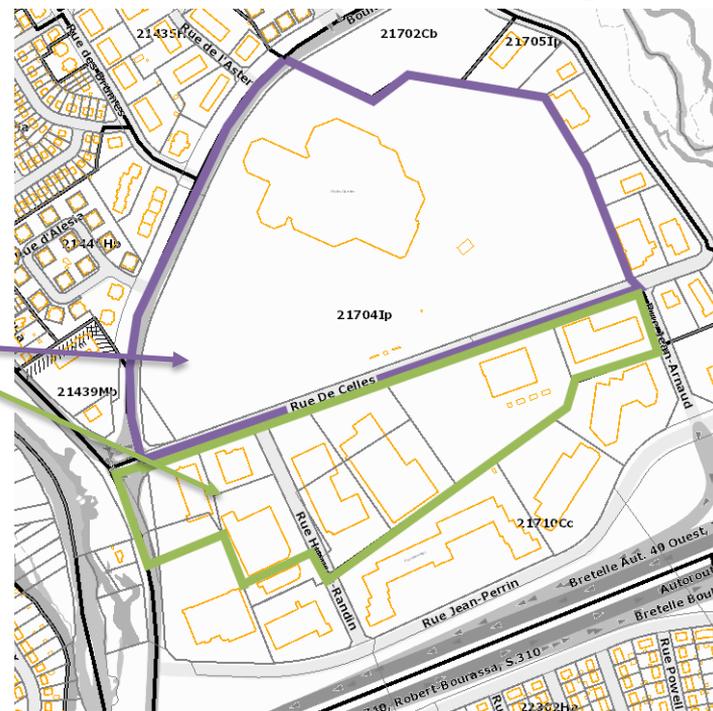
Zone industrielle



Proposition

Création d'une nouvelle zone à même la zone 21704Ip

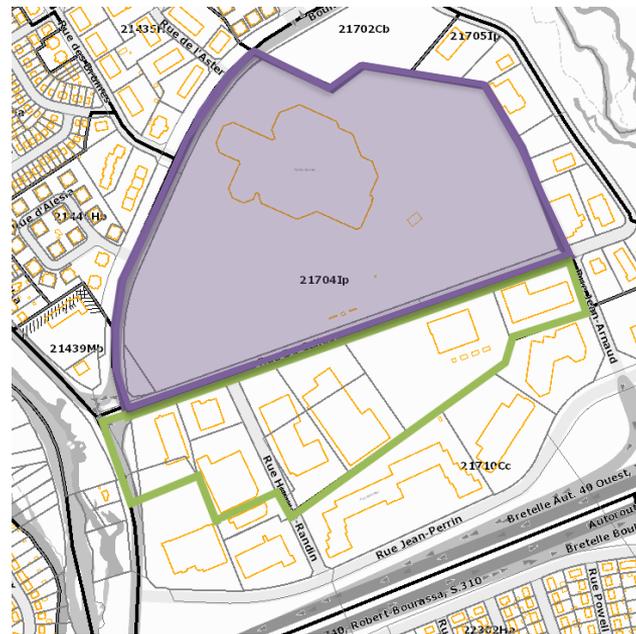
- Scinder la zone en 2
- Nouvelle zone
- Zone 21704Ip résiduelle (terrain d'Hydro-Québec)



Propositions

Zone 21704Ip

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marges	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 11 m• Latérale = 7,5 m	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 m• Latérale = 3 m
Hauteur	Minimale = 6 m	Retirer
Enseignes	<ul style="list-style-type: none">• Max. de 3 drapeaux par lot• Obligation d'enseigne sur socle	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Obligation d'enseigne sur socle
Implantation	<ul style="list-style-type: none">• Bâtiment principal doit être implanté à 14 m de la rue• Largeur des cours latérales = 15 m	<ul style="list-style-type: none">• Bâtiment doit être implanté à 6 m de la rue• Largeur des cours latérales = 6 m
Stationnement	Stationnement en façade interdit	Autoriser



Propositions

Zone 21704Ip

- Retirer l'obligation d'enseigne au sol sur socle

Exemple d'enseigne au sol sur socle



Exemple d'enseigne au sol régulière



Propositions

Zone 21704Ip

- Autoriser le stationnement en façade d'un bâtiment principal

Exemple
Stationnement
en façade



Propositions

Zone 21704lp



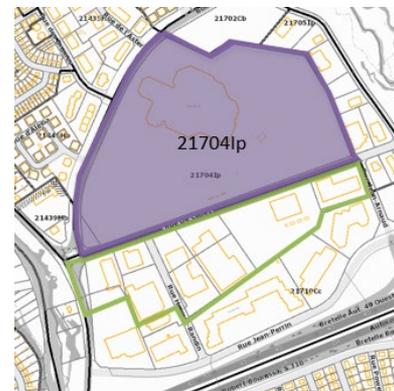
Usages

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

- *R1 Parc*
- *C1 Services administratifs*
- *C40 Générateur d'entreposage*
- *I3 Industrie générale*
- *Vente au détail associée à une industrie*

Normes proposées
(projet de règlement)

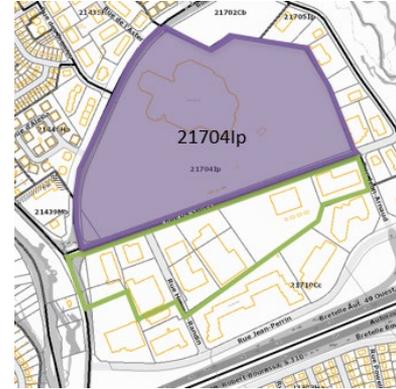
- Retirer l'usage :
- *R1 Parc*
 - *C40 Générateur d'entreposage*
- Ajouter le groupe d'usages :
- *I-1 Industrie de haute-Technologie*



Propositions

Zone 21704lp

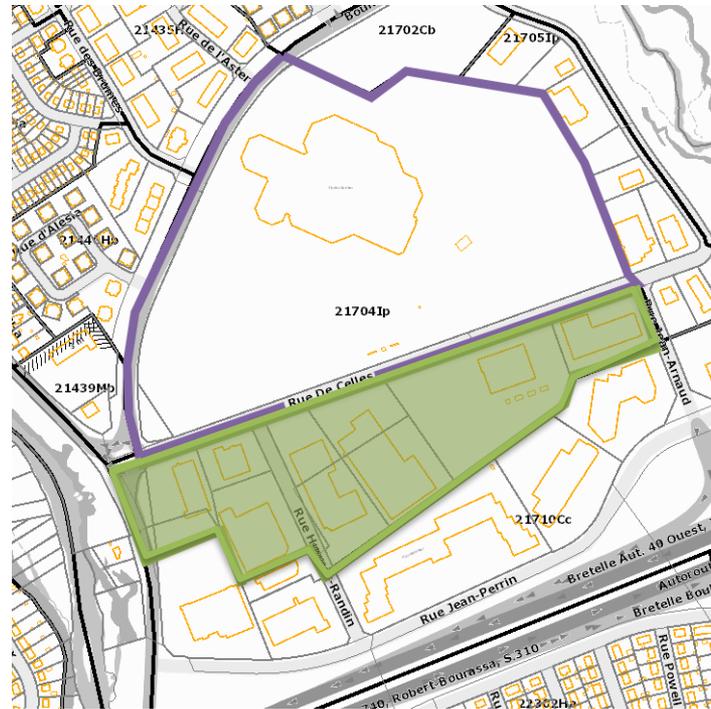
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Matériaux de revêtement	50 % de matériaux obligatoires en façade	Retirer



Propositions

Nouvelle zone 21751Ip

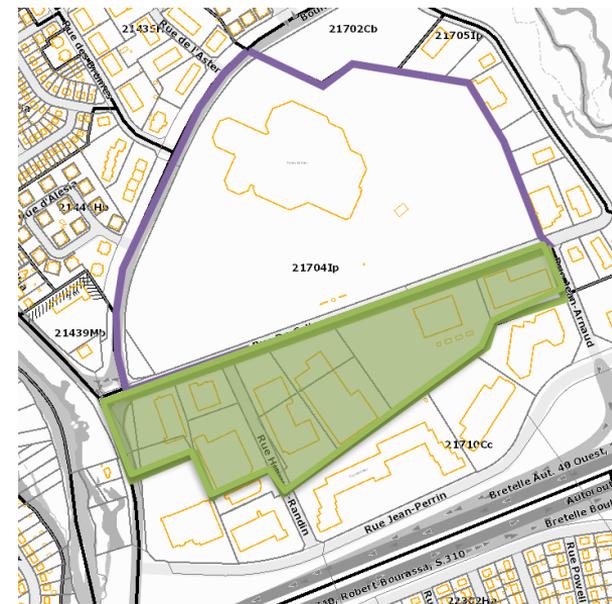
Lots non adjacents
à des propriétés
résidentielles



Propositions

Zone 21751Ip

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marges	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 11 m• Latérale = 7,5 m	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 m• Latérale = 3 m
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Minimale = 6 m• Maximale = 13 m	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Maximale = 24 m
Enseignes	<ul style="list-style-type: none">• Max. de 3 drapeaux par lot• Obligation enseigne sur socle	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Retirer
Implantation	<ul style="list-style-type: none">• Bâtiment principal doit être implanté à 14 m de la rue• Largeur des cours latérales = 15 m	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Largeur des cours latérales = 6 m
Stationnement	Stationnement en façade interdit	Autoriser

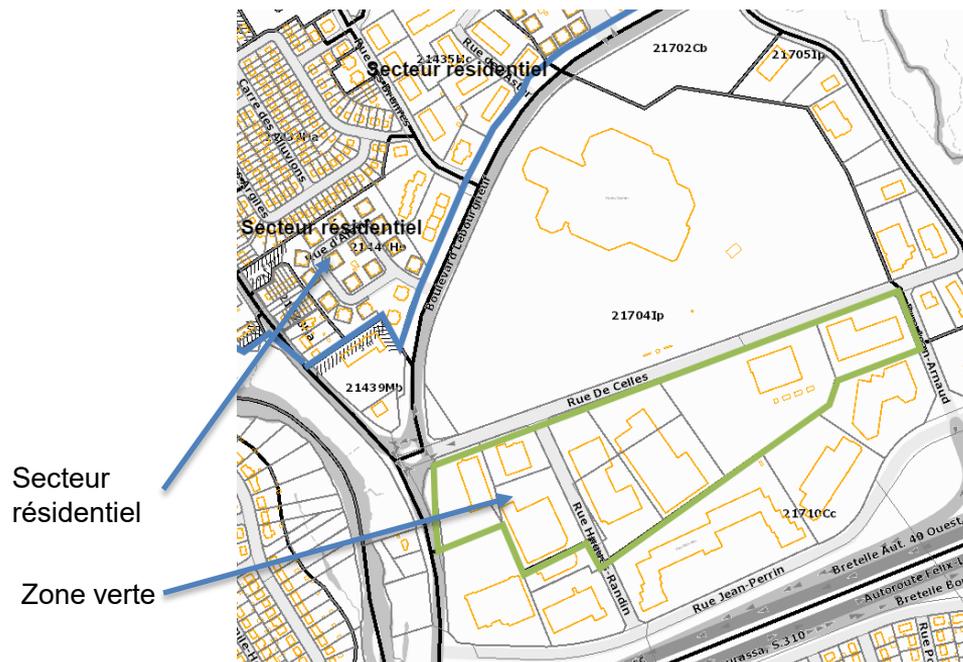


Propositions

Zone 21751Ip

- Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment de 13 m à 24 m

Permet une densification de bâtiments situés loin du secteur résidentiel



Propositions

Zone 21751p

- Retirer l'obligation d'enseigne au sol sur socle

Exemple d'enseigne au sol sur socle



Exemple d'enseigne au sol régulière



Propositions

Zone 21751Ip

- Autoriser le stationnement en façade d'un bâtiment principal

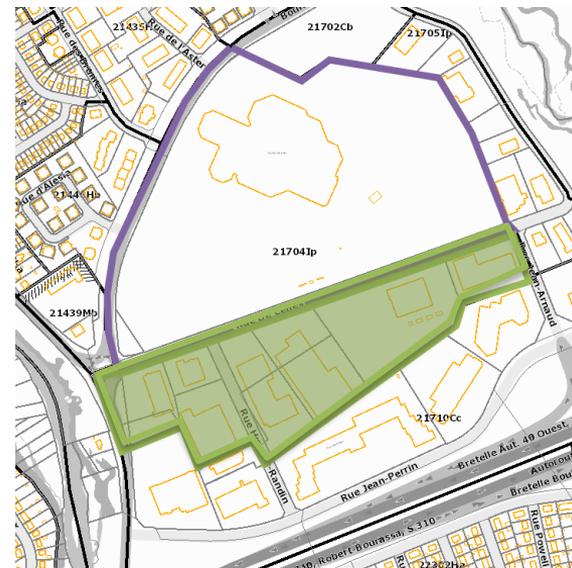
Exemple de stationnement en façade



Propositions

Zone 21751Ip

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usages	Autorisés : <ul style="list-style-type: none">• <i>C1 Services administratifs</i>• <i>R1 Parc</i>• <i>C40 Commerce générateur d'entreposage</i>• <i>I3 Industrie générale</i>	Retirer les groupes d'usages : <ul style="list-style-type: none">• <i>C1 Services administratifs</i>• <i>R1 Parc</i>
Matériaux de revêtement	50 % de matériaux obligatoires en façade	Retirer



Propositions

Zone 21751Ip



Exemples usages C40 Générateur d'entreposage

- Service d'entreposage de marchandises
- Centre de distribution
- Service de transport de passagers ou de marchandises



Contexte réglementaire

Zone 21705lp

Zone industrielle



Propositions

Zone 21705lp

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usages	<ul style="list-style-type: none"> • C1 Services administratifs • R1 Parc • C40 Commerce générateur d'entreposage • I-3 Industrie générale 	Retirer <ul style="list-style-type: none"> • C1 Services administratifs • R1 Parc
Marges	<ul style="list-style-type: none"> • Avant = 10 m • Latérale = 4,5 m • Largeur combinée des cours latérales = 9 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Avant = 6 m • Latérale = 3 m • Largeur combinée des cours latérales = 6 m
Enseignes	<ul style="list-style-type: none"> • Trois drapeaux max. par lot • Enseigne sur socle seulement 	<ul style="list-style-type: none"> • Retirer • Retirer
Bâtiment principal	Largeur minimale de 12 m	Retirer
Entreposage extérieur	S. O.	Ajouter : Entreposage extérieur de type D
Stationnement	Interdiction stationnement en façade	Autoriser



Propositions

Zone 21705Ip

- Largeur combinée des cours latérales réduite de 9 m à 6 m

Secteurs pour
agrandissement
potentiel



Exemple de marges latérales et cours latérales combinées



Propositions

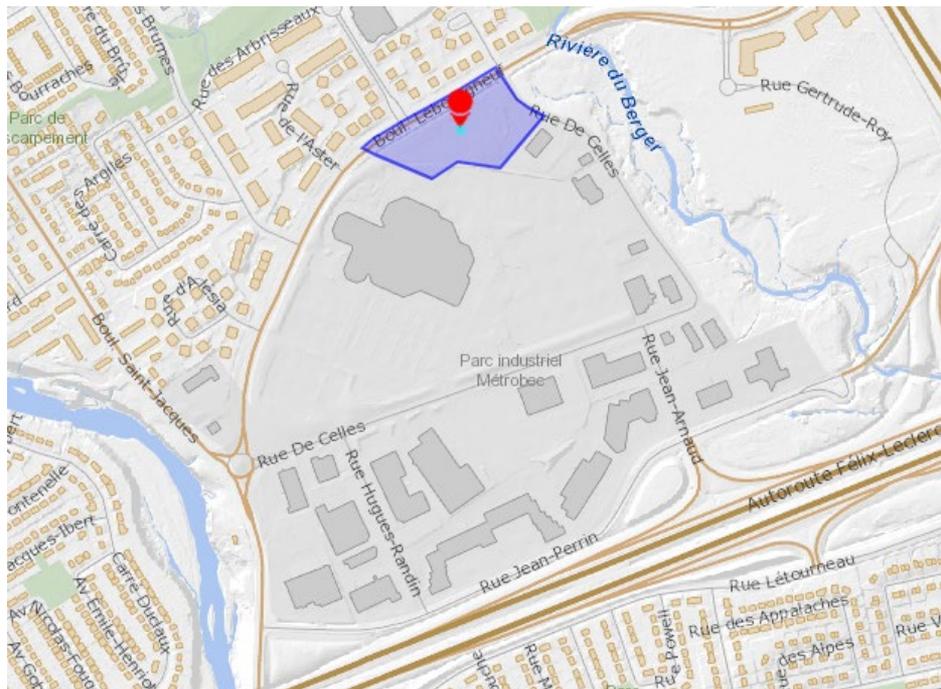
Zone 21705lp

- Autoriser l'entreposage extérieur de type *D*
 - Véhicule automobile de 4 500 kg et plus
 - Équipement de 3 m ou plus
 - Véhicule – outil
 - Machinerie avec moteur



Contexte réglementaire

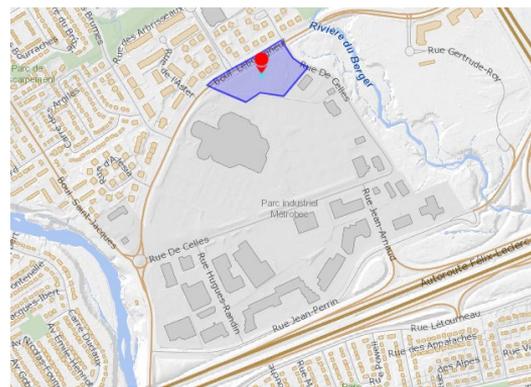
Zone 21702Cb



Propositions

Zone 21702Cb

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usages	<p><i>R1 Parc</i> <i>P3 Établissement d'éducation et de formation</i> occupe une superficie max. de 750 m² par établissement <i>C1 Services administratifs</i> <i>C2 Vente au détail et services</i> <i>I-1 Industrie de haute technologie</i></p>	<p>Retirer <i>R1 Parc</i> Retirer la superficie max. pour le groupe <i>P3</i> Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">• Centre ou laboratoire de recherche• Établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de matériel de précision• Établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments• Établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de matériel, d'appareils et de composants électroniques ou électriques



Propositions

Zone 21702Cb

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Minimale = 9 m• Maximale = 24 m• Nombre d'étage minimal = 2	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Max. = 13 m• Retirer
Marges	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 10 m• Largeur combinée des cours latérales = 6,5 m	<ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 m• Largeur combinée des cours = 6 m
Enseignes	<ul style="list-style-type: none">• Max. de 3 drapeaux par lot• Enseigne au sol sur socle seulement	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Retirer
Implantation	<ul style="list-style-type: none">• Bâtiment doit être implanté entre 10 et 13 m de la rue• Bâtiment doit être d'une largeur supérieure à 60 % de largeur d'un lot	<ul style="list-style-type: none">• Retirer• Retirer

Propositions

Zone 21702Cb

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Stationnement		Ajouter : Article 633.0.1 « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Lebourgneuf est prohibé. »

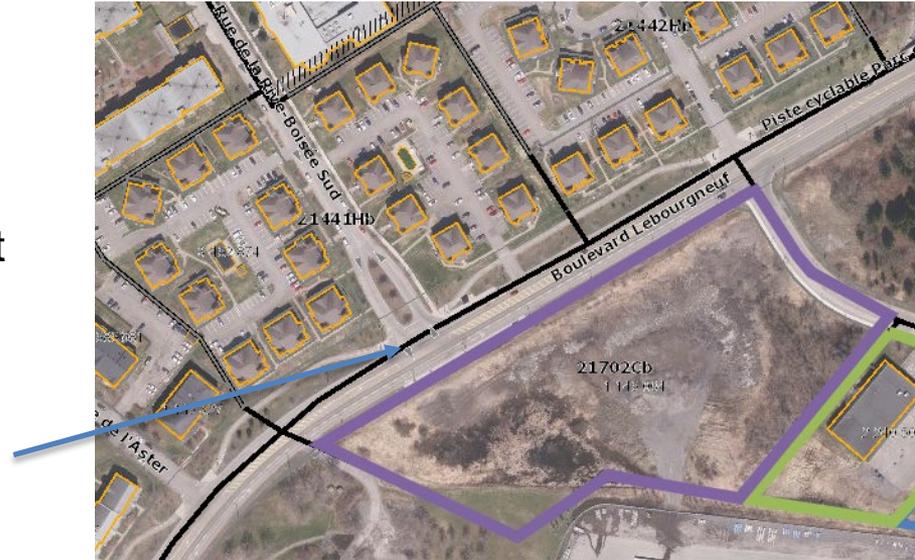
Propositions

Zone 21702Cb

Ajouter :

- L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Lebourgneuf est prohibé - article 633.0.1

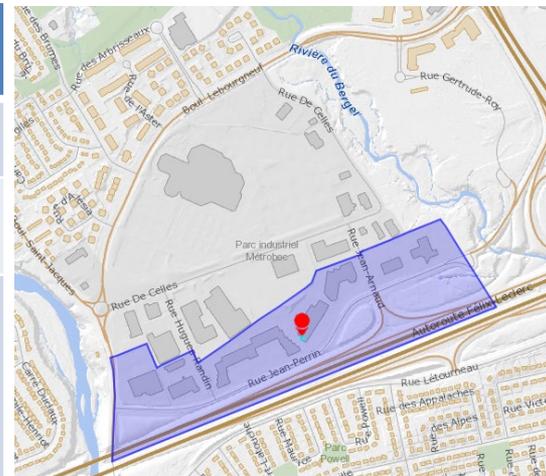
Absence de stationnement en façade du côté nord du boulevard Lebourgneuf



Propositions

Zone 21710Cc

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Enseignes	Max. de 3 drapeaux par lot	Retirer
Bâtiment principal	Largeur minimale = 12 m	Retirer
Implantation	Largeur combinée des cours latérales = 7,5 m	Largeur combinée des cours latérales = 6 m
Hauteur	Minimale = 7 m Maximale = 13 m	Retirer Max. = 24 m



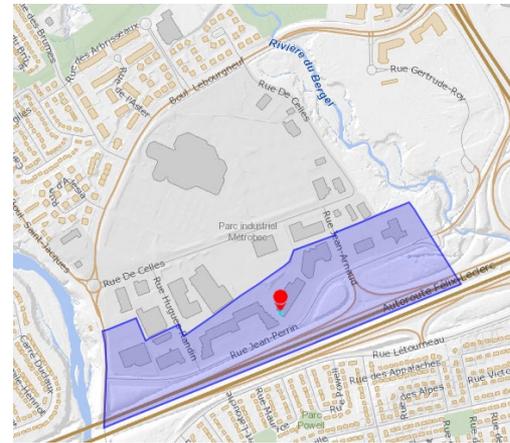
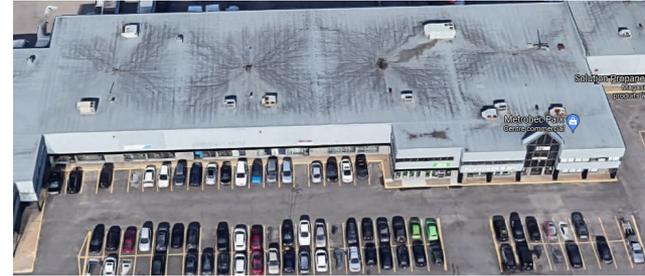
Propositions

Zone 21710Cc

- Augmenter la hauteur maximale de 13 m à 24 m

Permet une densification des bâtiments près de l'autoroute

Bâtiment de 7,5 m de hauteur (approximatif)



Résumé des modifications réglementaires

- Création d'une nouvelle zone
- Augmentation de la hauteur autorisée pour les bâtiments situés loin des secteurs résidentiels
- Soutien des usages industriels
- Assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants

Prochaines étapes

Étape	Date
Assemblée de consultation publique	16 novembre 2022
Consultation écrite	17 au 23 novembre 2022
Adoption des règlements, avec modifications (si requis)	Automne 2022 - Hiver 2023
Entrée en vigueur du règlement	Hiver 2023

Merci!