



# Parc industriel Colbert – partie Ouest

**Consultation publique et demande d'opinion**

14 mai 2024

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

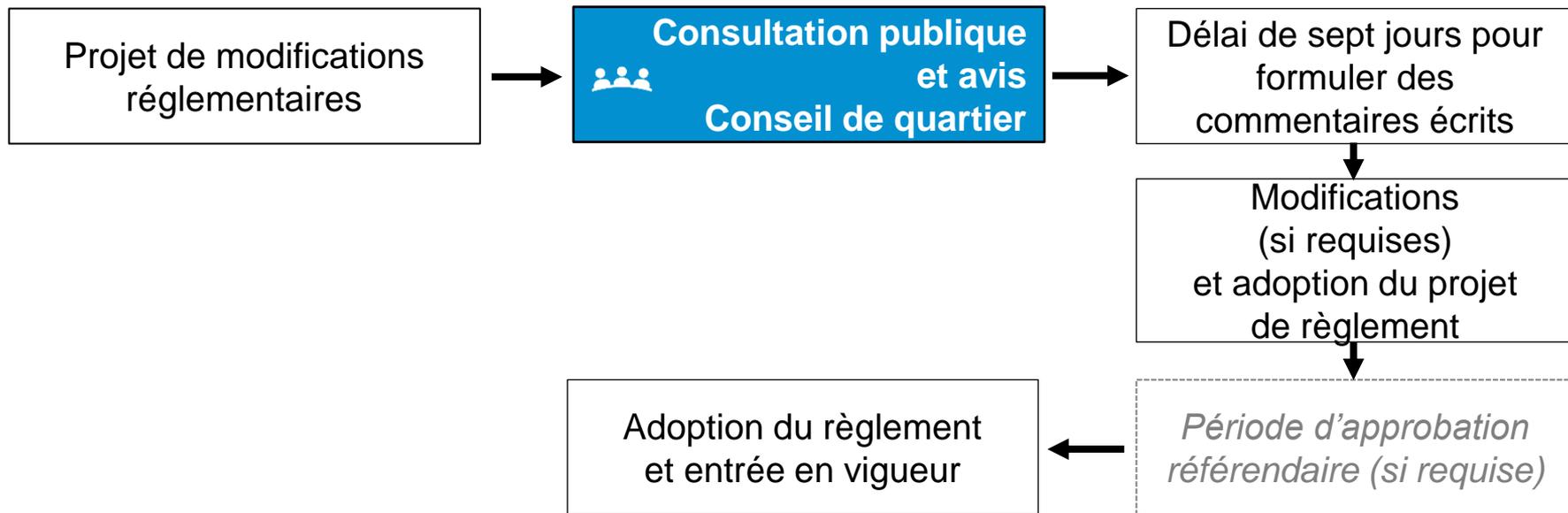
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



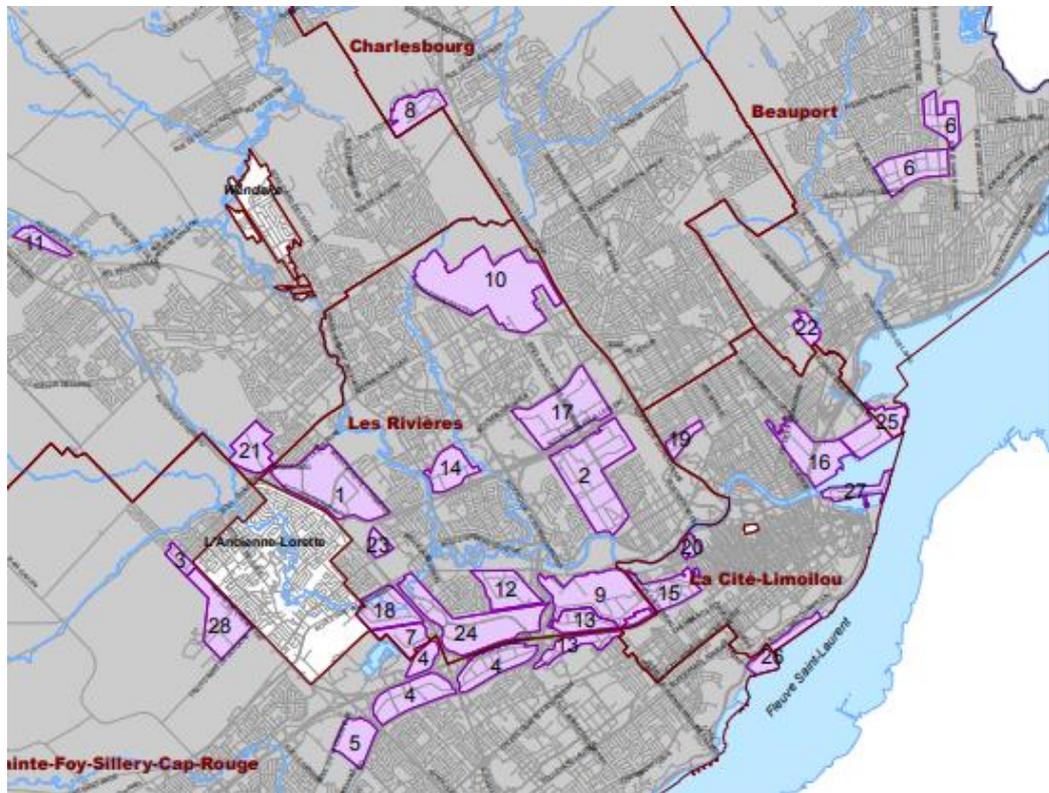
# Projet : Localisation et historique

# Mise en contexte

La ville de Québec compte :

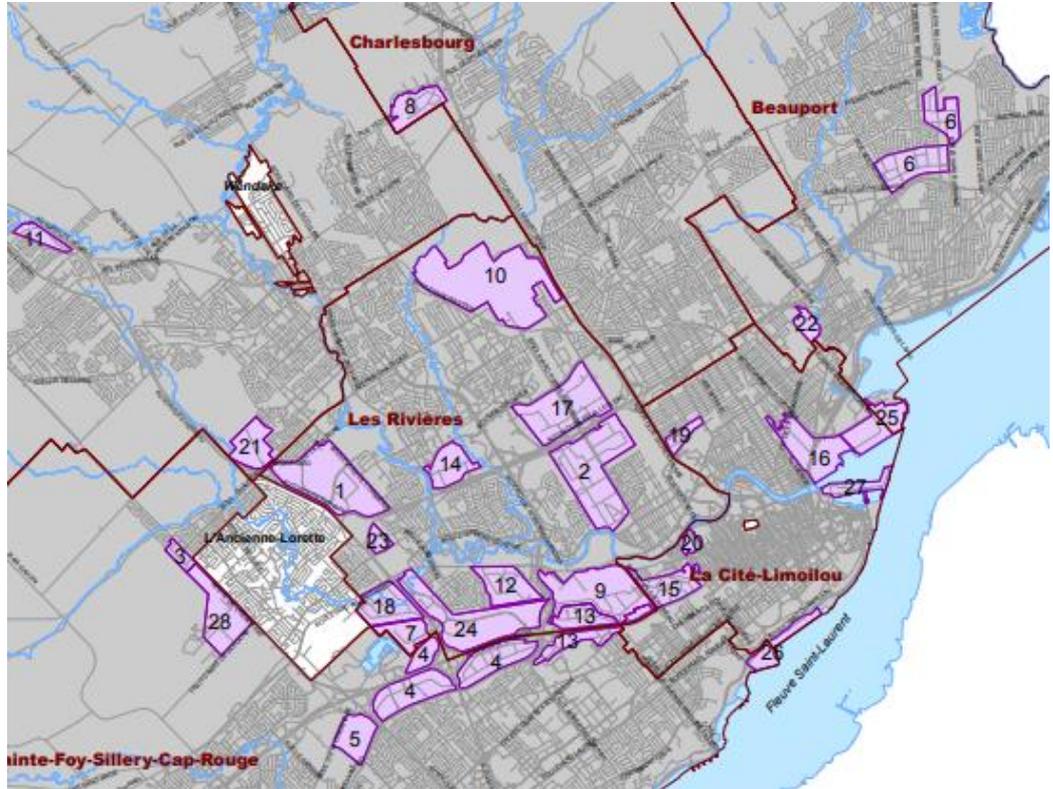
- 15 parcs industriels
- 5 zones industrielles
- 4 parcs de haute technologie

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



# Mise en contexte

- 4 % de taux d'inoccupation
- Les parcs industriels créent beaucoup d'emplois pour les citoyens



# 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

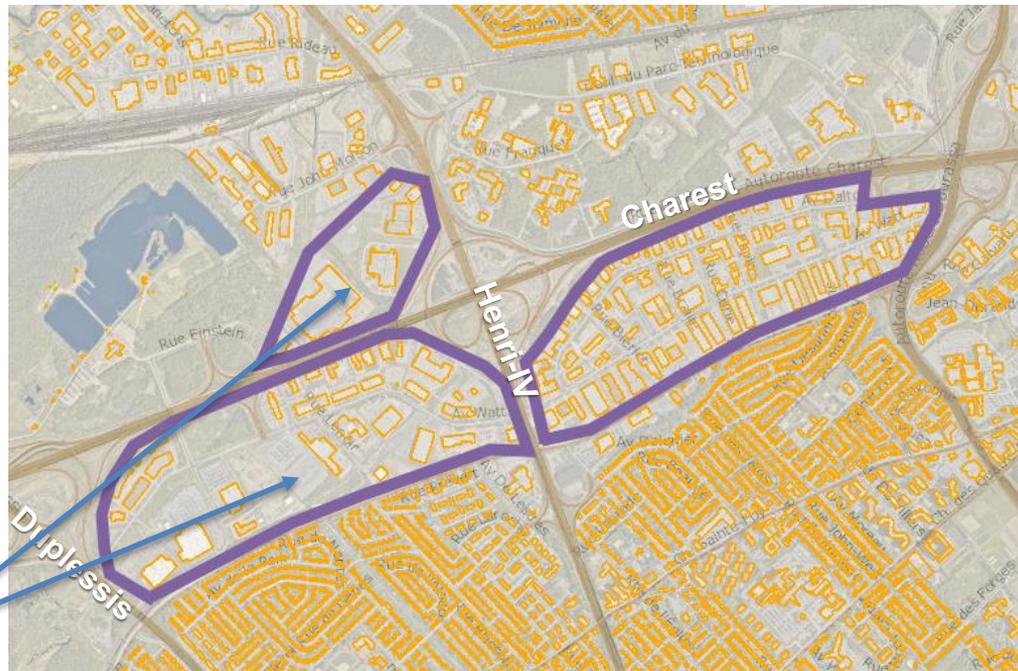
Agrandissement bâtiment industriel



# Localisation du parc industriel Colbert Ouest

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de l'Aéroport (partie ouest)
- Situé à l'ouest de l'autoroute Henri IV et au nord du boulevard du Versant-Nord

Partie  
ouest



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones du quartier de l'Aéroport, R.C.A.3V.Q. 344**

- Règlements 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





# 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"><li>Variable selon la zone</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Types A à E : marchandise, matériau de construction, équipement, véhicule &gt; 4 500 kg, matière en vrac</li></ul>



Types A à E autorisés



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

# Contexte réglementaire

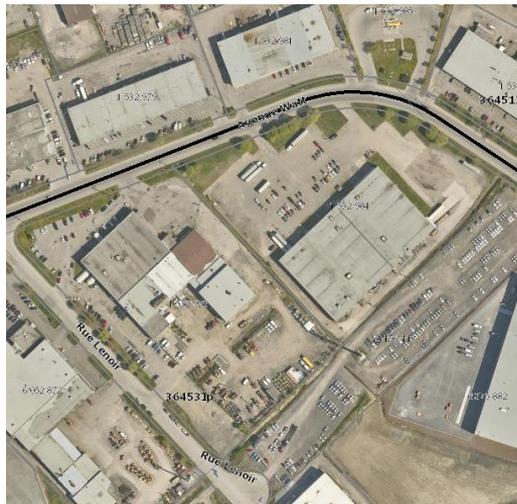
## Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Variable selon la zone</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avant : 6 m</li><li>• Latérales : 3 m</li><li>• Arrière : 3 m</li></ul>
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimale en m</li><li>• Maximale de 13 m</li><li>• Nombre d'étages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li><li>• 20 m</li><li>• À retirer</li></ul>
Pourcentage d'aire verte	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 % à 20 % selon zones</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20 %</li></ul>

# Contexte réglementaire

## Très peu d'aires vertes présentement dans le parc Colbert

Ligne hydro-électrique



- 3 lots sur 32 respectent le 20 % d'aire verte
- Objectif d'amélioration à long terme



# Contexte réglementaire

Objectif : prioriser les usages industriels ou commerciaux lourds

Objectif : éviter les lots vacants ou sous-utilisés



# Contexte réglementaire

Objectif : augmenter les superficies végétalisées et la canopée

Emprise  
autoroute



Emprise  
Hydro-  
Québec



# Modifications réglementaires

## Zone 364471a



# Modifications réglementaires

## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C10 Établissement d'hébergement touristique général</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li><li>• <b>À retirer</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C20 Restaurant (500 m<sup>2</sup>)</li><li>• C33 Vente ou location de véhicules légers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd</li><li>• C40 Générateur d'entreposage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>

## Zone 364471a



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• I1 Industrie de haute technologie</li><li>• I2 Industrie artisanale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>
Usages associés	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bar associé à un restaurant</li><li>• Restaurant associé à industrie ou commerce générateur d'entreposage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>À retirer</b></li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Piste de danse associée à restaurant</li><li>• Spectacle associé à un restaurant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>À retirer</b></li><li>• <b>À retirer</b></li></ul>

## Zone 364471a



# Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 6 m (par défaut)</li></ul>
Hauteur maximale	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aucune</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20 m</li></ul>
Café-terrasse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Autorisé en cour latérale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 364471a



# Modifications réglementaires

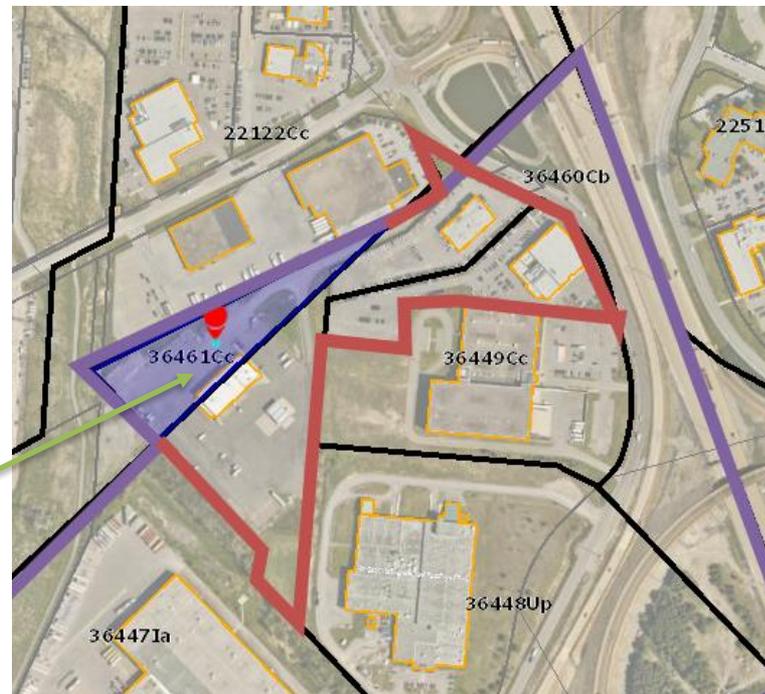
## 36461Cc

- La zone 36461Cc est agrandie à même une partie des zones 36460Cb et 36449Cc
- But : ne plus séparer en deux zones une seule propriété
- La zone la plus permissive est celle retenue pour englober les deux autres



Zone 36461Cc actuelle

Agrandissement de la zone



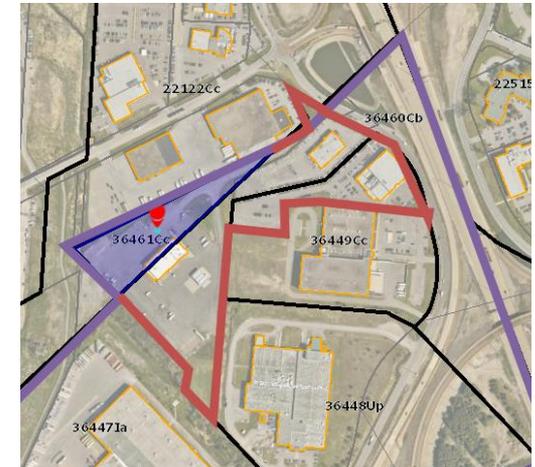
# Modifications réglementaires – Zone 36461Cc



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C32 Vente ou location de petits véhicules</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C33 Vente ou location de véhicules légers</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C34 Vente ou location d'autres véhicules</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C36 Atelier de réparation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C37 Atelier de carrosserie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul>

## Zone 36461Cc



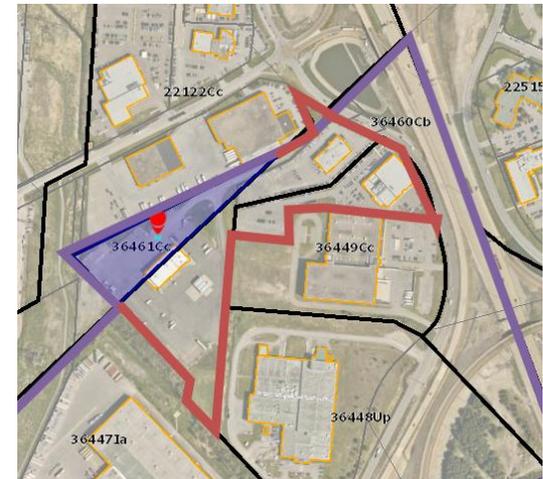
# Modifications réglementaires – Zone 36461Cc



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd</i></li><li>• <i>C40 Générateur d'entreposage</i></li><li>• <i>I1 Industrie haute technologie</i></li><li>• <i>I3 Industrie générale</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>

## Zone 36461Cc

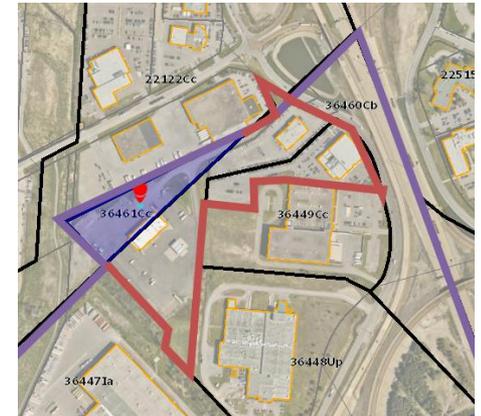


# Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 6 m (par défaut)</li></ul>
Droits acquis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agrandissement usage dérogatoire</li><li>• Maintien autorisé usage dérogatoire</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li><li>• À retirer</li></ul>
Drapeaux	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 maximum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li></ul>

Aucun usage n'est dérogatoire dans la zone

## Zone 36461Cc



# Modifications réglementaires

## Zone 36449Cc



# Modifications réglementaires – Zone 36449Cc



## Usages autorisés

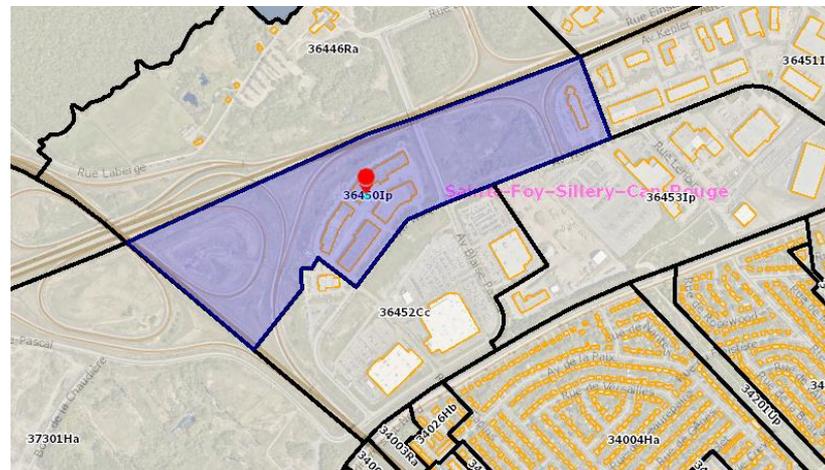
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>C1 Services administratifs</i></li><li>• <i>C2 Vente au détail et services</i></li><li>• <i>C33 Vente ou location de véhicules légers</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>À retirer</b></li><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>C36 Atelier de réparation</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li></ul> <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>C3 Lieu de rassemblement</i></li><li>• <i>C40 Générateur d'entreposage</i></li><li>• <i>I3 Industrie générale</i></li></ul>

## Zone 36449Cc



# Modifications réglementaires

**Zone 36450Ip : à l'est de l'autoroute Duplessis et au sud de l'autoroute Félix Leclerc**



# Modifications réglementaires



**Zone 36451Ip : au sud de l'autoroute Félix-Leclerc et à l'ouest de l'autoroute Henri-IV**



# Modifications réglementaires

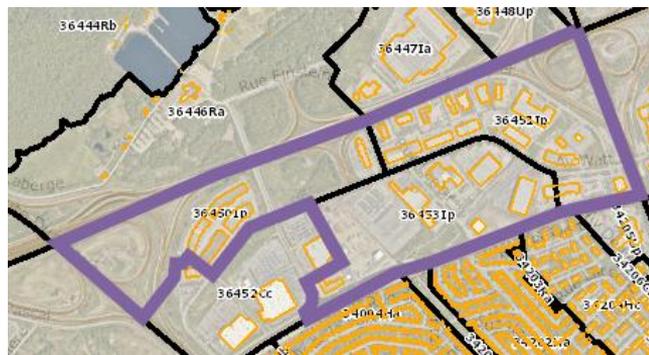
## Zone 36453Ip : au nord de boulevard du Versant nord, au centre du parc industriel



# Modifications réglementaires

- Il est proposé d'agrandir la zone 36451Ip à même les zones voisines 36450Ip et 36453Ip
- Objectif : regrouper des zones ayant des caractéristiques similaires

## Regroupement proposé



- Gain : comme la zone 36451Ip autorise plus d'usages, c'est avantageux pour les propriétaires des zones 36450Ip et 36453Ip actuelles

# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services – 2 200 m<sup>2</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• C20 Restaurant – 500 m<sup>2</sup></li><li>• C31 Poste de carburant – un seul dans la zone</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 36451 Ip



# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C33 Vente ou location de véhicules légers – 2 200 m<sup>2</sup></li><li>• C36 Atelier de réparation – 2 200 m<sup>2</sup></li><li>• C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Retrait superficie</b></li><li>• <b>Retrait superficie</b></li><li>• Statu quo</li></ul>

## Zone 36451Ip



# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C40 Générateur d'entreposage</li><li>• P3 Établissement d'éducation et formation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• I1 Industrie de haute technologie – 4 000 m<sup>2</sup></li><li>• I2 Industrie artisanale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Retrait superficie maximale</b></li><li>• Statu quo</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• I3 Industrie générale</li><li>• I4 Industrie de mise en valeur et récupération</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul>

## Zone 36451Ip



# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usages Associés : <ul style="list-style-type: none"><li>• Bar associé à un restaurant</li><li>• Spectacle associé à restaurant</li><li>• Piste de danse associé à restaurant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À Retirer</li><li>• À Retirer</li><li>• À retirer</li></ul>
Usage contingenté <ul style="list-style-type: none"><li>• Un poste de carburant max.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 36451Ip



# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip

## Impact de la modification réglementaire

- Un poste d'essence devient dérogatoire
- Quelques espaces de bureau deviennent dérogatoires



# Modifications réglementaires – Zone 36451 Ip



## Usages autorisés

**Normes actuelles**  
(règlement en vigueur)

**Normes proposées**  
(projet de règlement)

Ajouts :

- Entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location sur un lot vacant - article 59

Entreposage de voitures  
sous les lignes  
électriques



# Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 6 m (par défaut)</li></ul>
Droits acquis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réparation / reconstruction malgré implantation dérogatoire</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 36451Ip

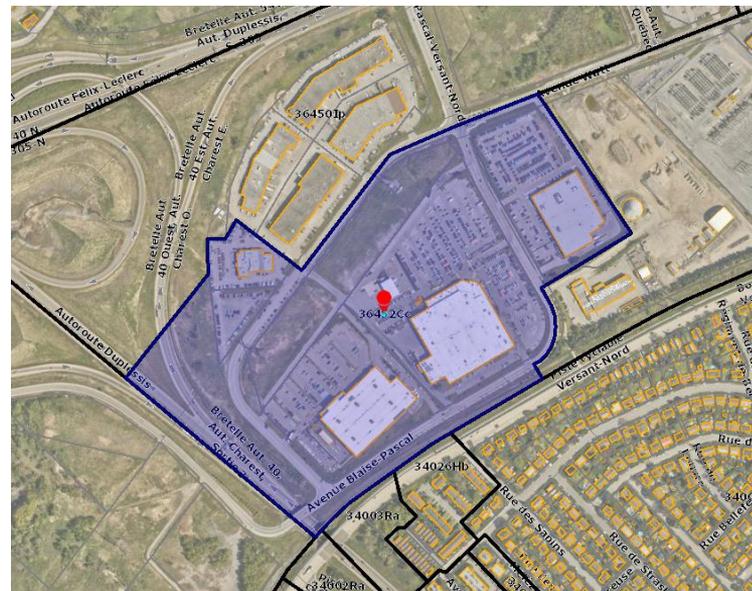


- La réduction des marges rend la norme de droit acquis inutile

# Modifications réglementaires



## Zone 36452Cc



# Modifications réglementaires – Zone 36452Cc



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C20 Restaurant – 500 m<sup>2</sup></li><li>• C33 Vente ou location de véhicules légers</li><li>• C36 Atelier de réparation</li><li>• C40 Générateur d'entreposage</li><li>• C41 Centre de jardinage</li><li>• I2 Industrie artisanale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>À retirer</b></li><li>• Statu quo</li><li>• Statu quo</li></ul> <p>Statu quo</p>

## Zone 36452Cc



# Modifications réglementaires – Zone 36452Cc



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p>Usages associés</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un bar est associé à un restaurant</li><li>• Un spectacle ou une piste de danse est associé à un restaurant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 36452Cc



# Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• À retirer</li></ul>

## Zone 36452Cc



# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Consultation écrite	15 au 21 mai
Adoption du projet de règlement	10 juin
Adoption du règlement	3 juillet
Entrée en vigueur du règlement	mi-juillet

**Merci!**