



Assouplissements réglementaires pour optimiser l'utilisation de terrains industriels (rue des Rocailles)

Consultation publique et avis au conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

15 janvier 2025



*l'accent
d'Amérique*

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

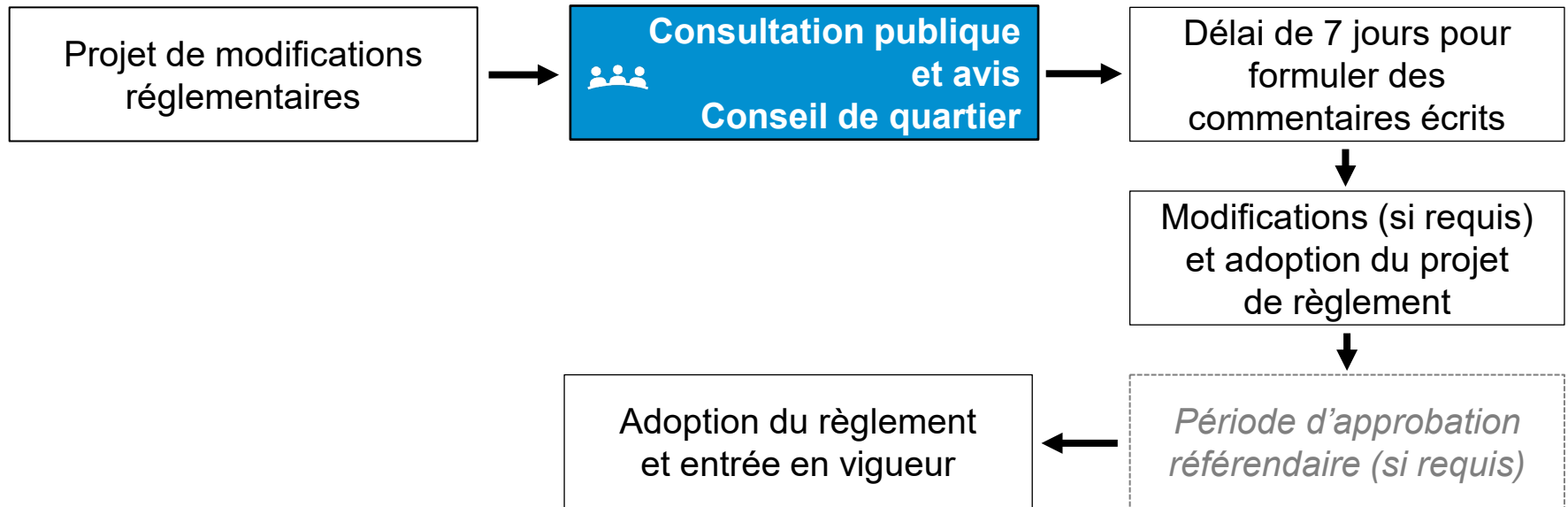
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

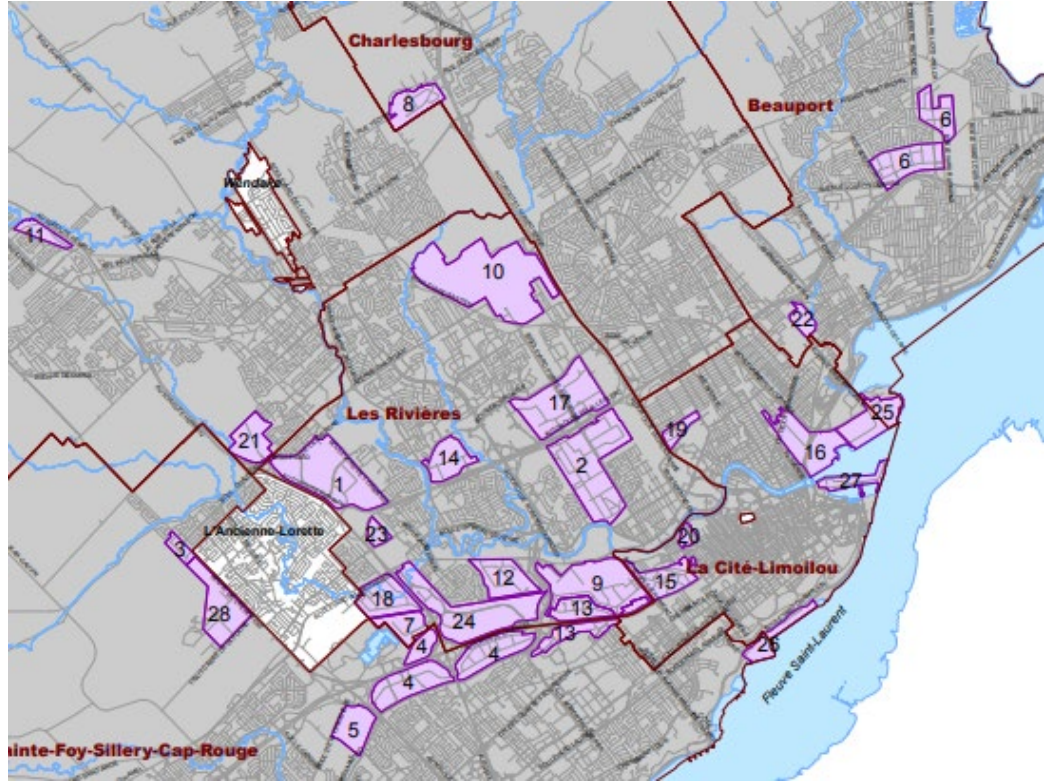
Les modifications de la réglementation d'urbanisme visent à :

- 1) Répondre à un besoin ponctuel : autoriser la location de véhicules automobiles
 - Demande du requérant pour le bâtiment du 735, rue des Rocailles
- 2) Modifier les normes d'implantation et autres normes dans la zone 21735Cb
 - Révision complète du zonage de l'ensemble des parcs industriels sur le territoire de la ville de Québec
 - Modifications à venir pour la zone industrielle de Lebourgneuf

Mise en contexte

La ville de Québec compte :

- 15 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

- **Mandat** : réviser le zonage de l'ensemble des parcs industriels de la ville afin d'optimiser son occupation
- **Contexte** :
 - Pénurie des espaces industriels
 - Besoins d'espaces pour de nouveaux bâtiments ou pour des agrandissements
- **Stratégie urbanistique** :
 - Réserver l'utilisation des parcs industriels aux usages industriels et complémentaires (ex. : industries, entrepôts, centres de distribution)
 - Assouplir les règles de zonage afin de favoriser la densification et la maximisation de l'utilisation des lots pour les activités industrielles

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières relativement à la zone 21735Cb, R.C.A.2V.Q. 397

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

Modifications réglementaires

Zone 21735Cb

Les modifications proposées touchent :

- Les usages
- Le volume des bâtiments (largeur, hauteur, nombre d'étages)
- Les marges de recul des bâtiments
- L'entreposage extérieur
- Les enseignes

Modifications réglementaires



Usages autorisés

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• C20 Restaurant• C36 Atelier de réparation• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et de formation• I2 Industrie artisanale• R1 Parc	<p>Ajouts</p> <ul style="list-style-type: none">• I1 Industrie de haute technologie• I3 Industrie générale <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none">• C20 Restaurant• R1 Parc

Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Normes proposées
(projet de règlement)

• Usages interdits :

- Une entreprise d'aménagement paysager
- Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport
- Une entreprise de construction spécialisée
- Une entreprise de déneigement
- Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction

**Autoriser les usages
actuellement interdits**



Usages autorisés

Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts d'usages spécifiques :

- Équipement sportif ou de loisirs
- Vente au détail associée à un usage du groupe *C40 Générateur d'entrepotage* - article 233
- Vente au détail associée à un usage de la classe *Industrie* - article 260
- Une entreprise dont l'activité principale est de fournir des services de location de véhicules légers

Entreposage extérieur

Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts :

Types d'entreposage extérieur

Type A = Une marchandise, sauf un véhicule automobile

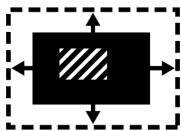
Type B = Un matériau de construction, sauf les matières granuleuses

Type C = Un équipement hauteur max. 3 m (ex : conteneur, échafaudage ou outillage)

Type D = Véhicule > 4,5 kg, équipement d'une hauteur > 3 m ou véhicule-outil ou une machinerie

Type E = De la terre, du sable, de la pierre, matière granuleuse ou organique en vrac

Modifications réglementaires



Marges

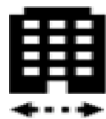
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant = 11 m minimum	Diminution à 6 m
Marge latérale = 7,5 m minimum	Diminution à 3 m
Largeur combinée des cours latérales = 15 m	Retrait
Marge arrière = 6 m	Diminution à 3 m

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Minimale = 7,5 m	Retrait
Maximale = 15 m	Augmentation à 24 m
Nombre d'étages minimal = 2	Retrait



Largeur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de la façade = 60 % de la largeur du lot	Retrait

Modifications réglementaires



Affichage

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798	Retrait
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828	Retrait

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Ajouts et retraits d'usages
- La largeur, la hauteur et le nombre d'étages d'un bâtiment
- Les marges de recul des bâtiments (diminution)
- L'entreposage extérieur (ajout)
- Les enseignes (enseigne sur socle et nombre de drapeaux)

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique	15 janvier
Demande d'opinion au conseil de quartier	15 janvier
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	16 au 22 janvier
Avis de motion et adoption du projet de règlement	28 janvier
Période d'approbation référendaire	Fin janvier - début février
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	25 février
Entrée en vigueur du règlement	Mars

Merci!