

ESPACE D'INNOVATION CHAUVEAU – PHASE 1

**Attribution d'une vocation industrielle et
zonage pour la partie ouest**

Règlements R.V.Q. 2637, R.V.Q. 2628 et R.C.A6.V.Q. 226

Consultation publique – 26 mars 2018

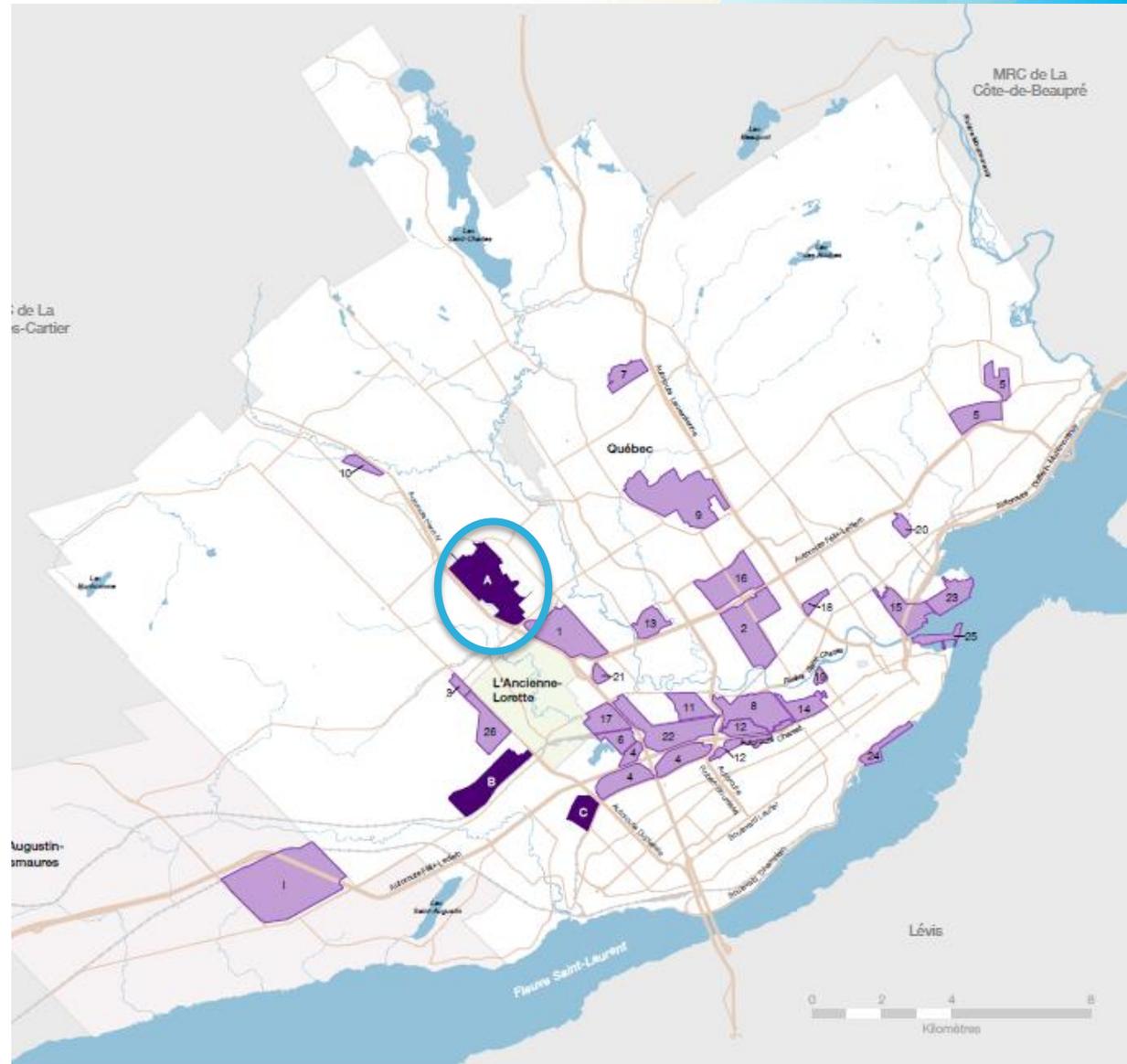
CONTENU DE LA PRÉSENTATION

1. Contexte et localisation
 - a) Espace d'innovation Chauveau
 - b) Phase 1
2. Faits saillants des ateliers participatifs du 25 janvier 2018
3. Principes directeurs pour l'aménagement de l'Espace d'innovation
4. Processus réglementaire expliqué
5. Règlements soumis à la consultation :
 - a) Modification du PDAD : R.V.Q. 2637
 - b) Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² : R.V.Q. 2628
 - c) Règlement modifiant le zonage de l'arrondissement : R.C.A6.V.Q. 226

MISE EN CONTEXTE

Le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé et les espaces industriels

Chauveau : un des 3 secteurs industriels projetés par le second projet de SAD révisé, afin de répondre aux besoins identifiés (horizon de 12 à 17 ans)



MISE EN CONTEXTE

Secteur visé



- Superficie de **2,78 km²** (278 ha)
- Territoire visé pour l'établissement d'un **espace d'innovation**, c'est-à-dire un parc industriel dont la vocation principale est la **haute technologie et la recherche**
- Terrains sont majoritairement de tenure privée
- La Ville de Québec a fait l'acquisition de certains terrains dans la partie sud (phase 1 du développement).

MISE EN CONTEXTE

Secteur visé



- Superficie de **2,78 km²** (278 ha)
- Territoire visé pour l'établissement d'un **espace d'innovation**, c'est-à-dire un parc industriel dont la vocation principale est la **haute technologie et la recherche**
- Terrains sont majoritairement de tenure privée
- La Ville de Québec a fait l'acquisition de certains terrains dans la partie sud (phase 1 du développement).

FAITS SAILLANTS DES ATELIERS PARTICIPATIFS (25 JANVIER 2018)

- Conservation des **espaces boisés**, notamment les boisés anciens; **ceinture verte**
- Mise en valeur et dépollution des **cours d'eau**
- Maintien des **milieux humides** (problèmes d'**inondation** dans les quartiers existants)
- Types d'industrie : seulement de **haute technologie** à proximité des résidences
- Bonification des services de **loisirs** et de l'offre en **commerces de proximité**
- Mitigation des **nuisances** (bruit, odeur, lumière)
- Éloignement des bâtiments en **hauteur** (vers l'autoroute)
- **Zone tampon** boisée et aménagée
- **Camionnage** et circulation de transit
- Accès à l'autoroute, voies de services et **circulation**
- **Piste cyclable** dans la zone tampon boisée; prévoir plusieurs points d'entrée
- Desserte du site par le **transport en commun**
- Création de **parcs** et d'équipements de **loisirs**
- Enfouissement des utilités publiques
- Parc linéaire (ex. : parc de la rivière Saint-Charles)

Les principes directeurs pour l'aménagement du site

Milieux naturels

- **Ceinture boisée** et mise en valeur de **boisés anciens**
- Protection des **milieux humides** de grande valeur et des **cours d'eau**

Aménagements publics

- Aménagements distinctifs aux accès principaux (**portes d'entrée**)
- Plantation d'**arbres** (domaines publics et privés)
- Intégration d'**espaces publics**
- **Aménagement urbain de qualité** et enfouissement des utilités publiques
- **Réseau** d'espaces naturels et d'espaces publics connectés et accessibles (existants et projetés)

Les principes directeurs pour l'aménagement du site

Mobilité

- **Deux accès principaux** : boulevard Saint-Claude et avenue Chauveau
- Infrastructures de **mobilité active** sur les axes principaux
- **Réseau cyclable utilitaire et liens piétonniers directs** (vers les quartiers résidentiels, vers les artères commerciales [de l'Ormière])
- Équipements pour le **transport en commun**
- Configuration des accès routiers secondaires de manière à **éviter la circulation de transit**

Les principes directeurs pour l'aménagement du site

Activités et cohabitation

- **Haute technologie**, recherche, biomédical, pharmaceutique, automatisation, distribution, autres industries spécialisées
- Aucun entreposage extérieur
- **Commerces de proximité** aux entrées principales du site
- **Zone tampon boisée et aménagée** aux abords des milieux résidentiels

Cadre bâti et aménagement des terrains

- **Gradation** des hauteurs des bâtiments de l'est vers l'ouest
- Architecture de **qualité et durable**
- Aires d'agrément, aires vertes, plantations
- Gestion et infiltration des eaux pluviales

PROCESSUS RÉGLEMENTAIRE

Étape 1 : Modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement pour confirmer la **vocation industrielle** de la phase 1



PROCESSUS RÉGLEMENTAIRE

Étape 1 : Modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement pour confirmer la **vocation industrielle** de la phase 1

Étape 2 : Adopter des règlements pour permettre l'établissement d'entreprises de haute technologie sur les terrains récemment acquis par la Ville de Québec

- Règlement autorisant un établissement de plus de 25 000 m²
- Règlement modifiant le zonage

* Les autres terrains de la phase 1 ne peuvent pas être construits pour le moment.



PROCESSUS RÉGLEMENTAIRE

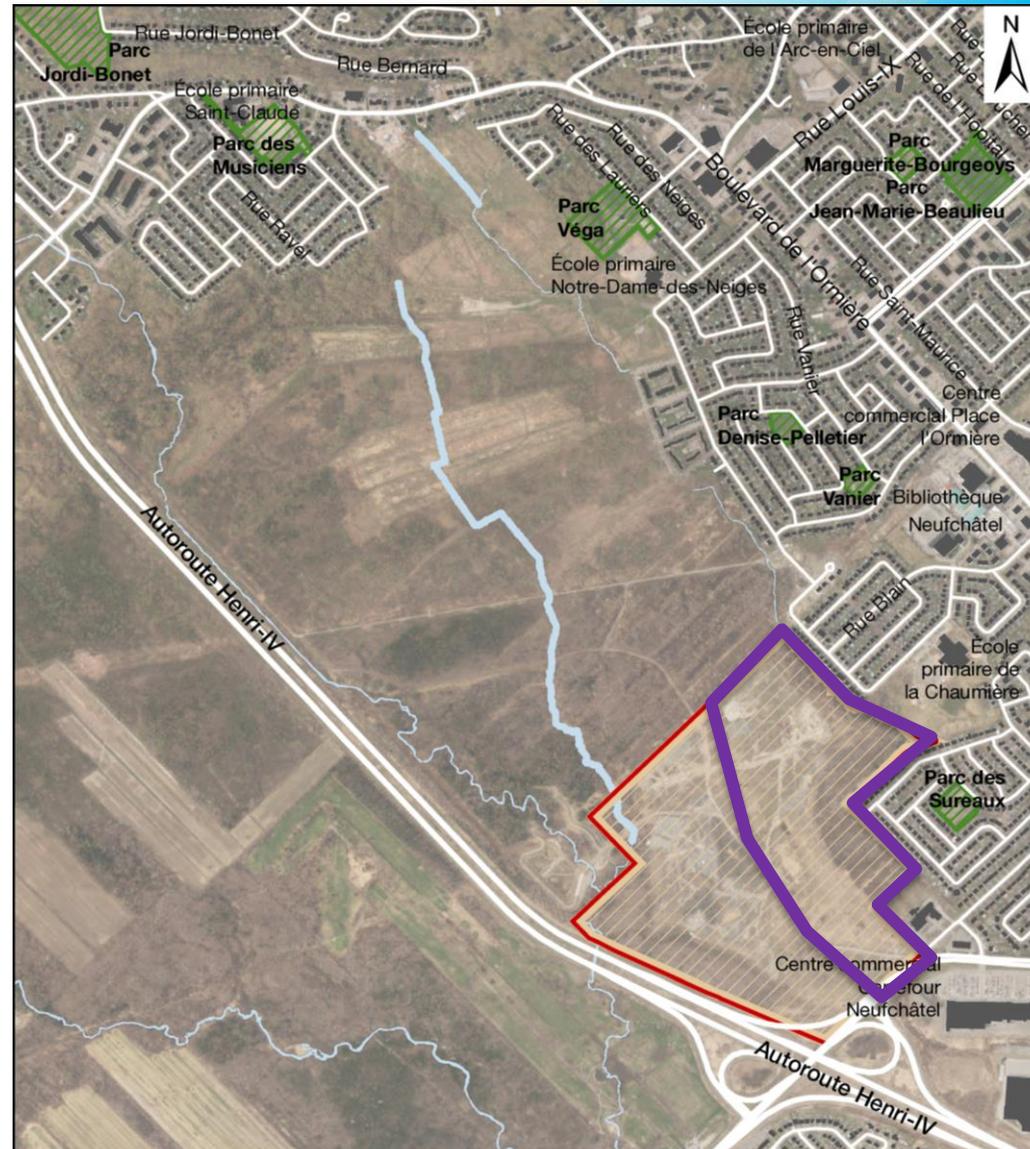
Étape 1 : Modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement pour confirmer la **vocation industrielle** de la phase 1

Étape 2 : Adopter des règlements pour permettre l'établissement d'entreprises de haute technologie sur les terrains récemment acquis par la Ville de Québec

- Règlement autorisant un établissement de plus de 25 000 m²
- Règlement modifiant le zonage

* Les autres terrains de la phase 1 ne peuvent pas être construits pour le moment.

Étape à venir : règlements modifiant le zonage pour le reste de la phase 1



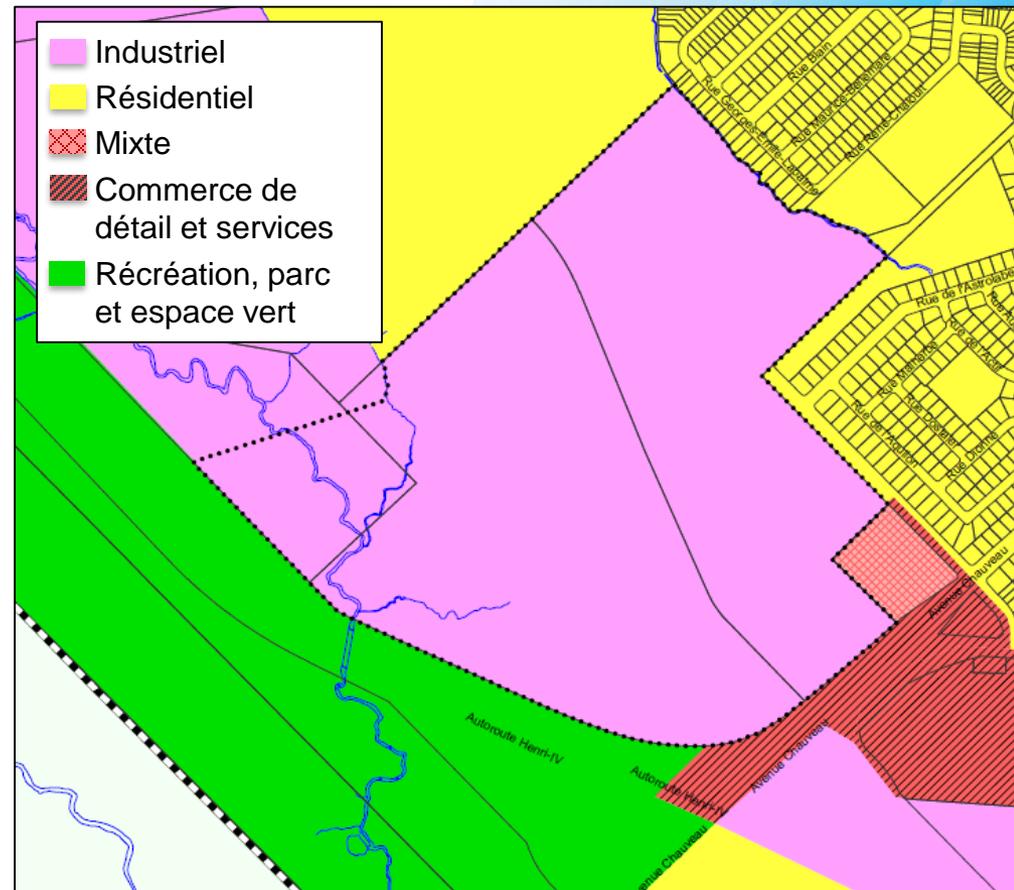
Modification du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec

Objets visés :

- Modifier la grande affectation du sol afin de confirmer la **vocation industrielle de la phase 1** de l'Espace d'innovation Chauveau
- Modifier les **densités** d'habitation, commerciale et de bureaux autorisées en conséquence

Effet :

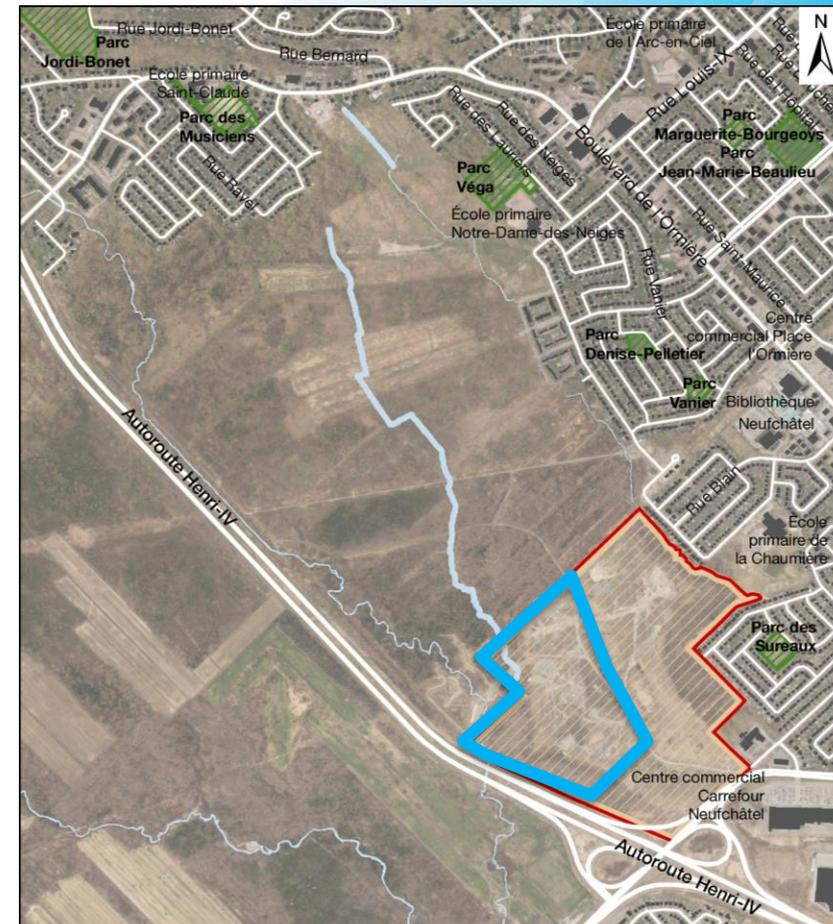
- Modification du règlement de **zonage par concordance**



Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Objectifs :

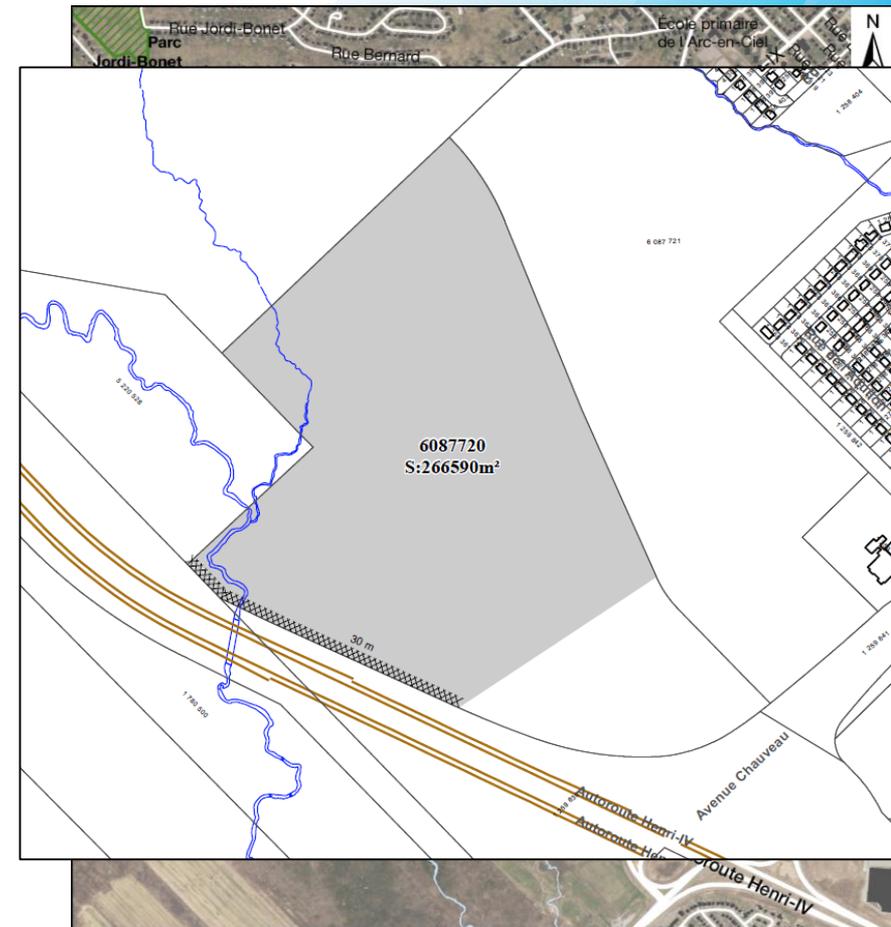
- Permettre la construction d'un centre de distribution qui respecte les principes d'aménagement de l'Espace d'innovation Chauveau



Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Objectifs :

- Permettre la construction d'un centre de distribution qui respecte les principes d'aménagement de l'Espace d'innovation Chauveau

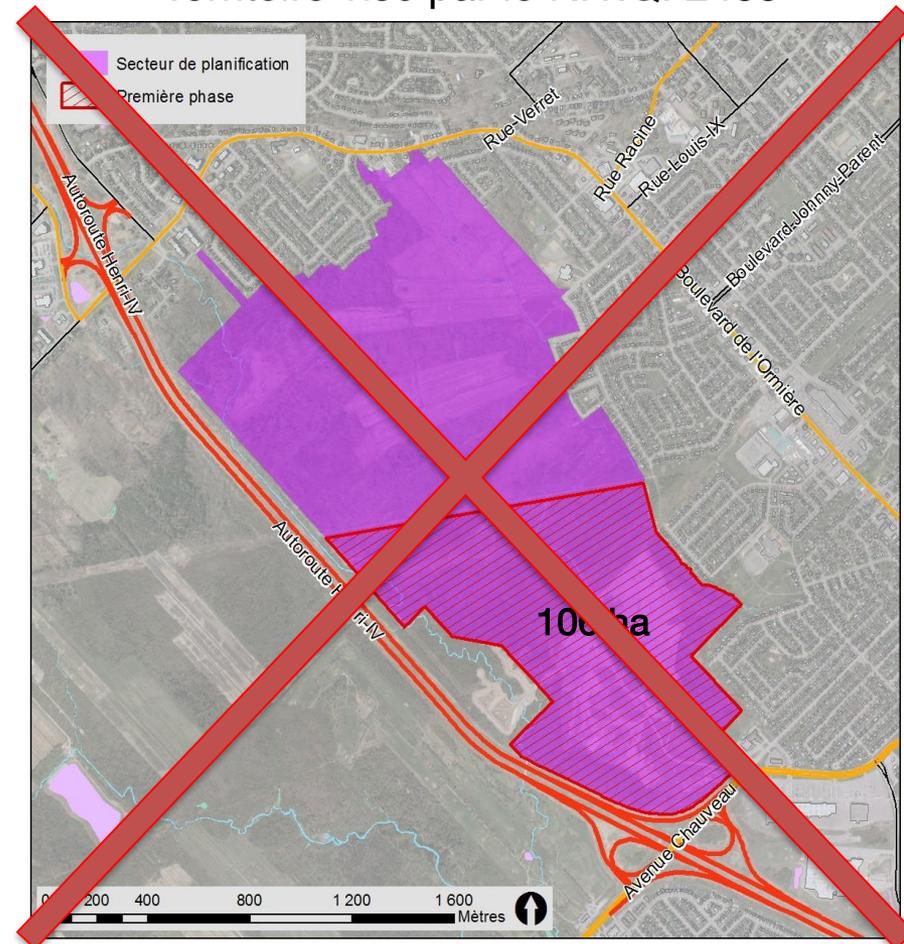


Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Objectifs :

- Permettre la construction d'un centre de distribution qui respecte les principes d'aménagement de l'Espace d'innovation Chauveau
- Abroger les dispositions du règlement R.V.Q. 2485, adopté au printemps 2017, qui autorisaient un établissement industriel de plus de 25 000 m² pour la phase 1

Territoire visé par le R.V.Q. 2485

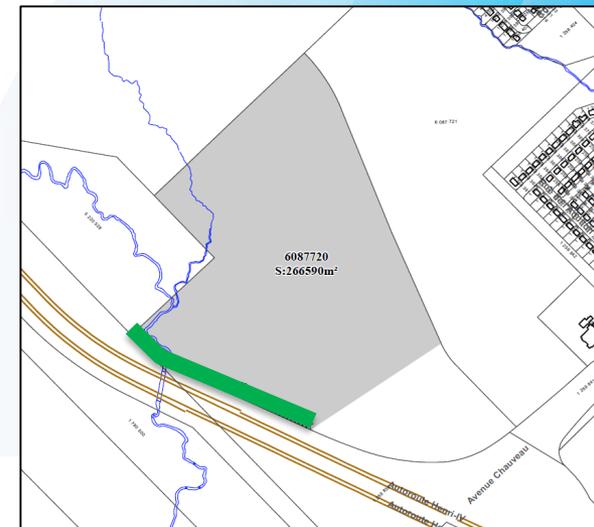


Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Principales dispositions

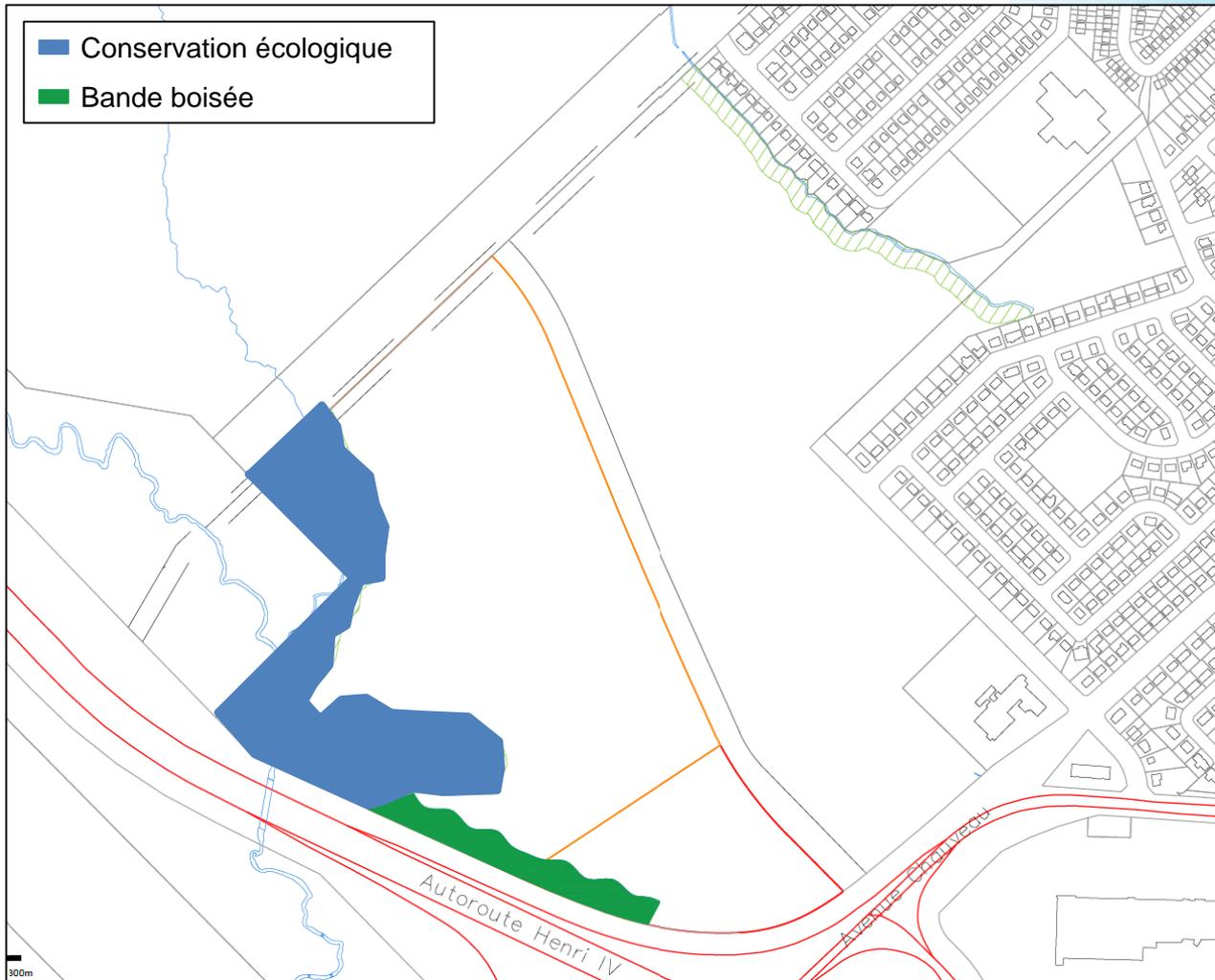
Usages autorisés

- Générateur d'entreposage (C40)
 - *Aucun entreposage extérieur n'est autorisé*
- Industrie de haute technologie (I1)
- Usages associés : garderie et CPE, bureaux administratifs (C1)
- Les projets d'ensemble sont autorisés.
- Zone tampon de 30 m, qui doit être boisée sur toute sa profondeur
- Protection d'un milieu humide de grande valeur



Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Principales dispositions

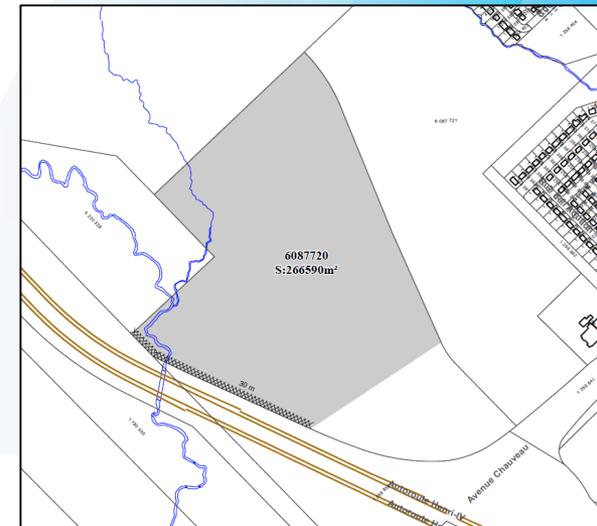


Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Principales dispositions

Bâtiment principal et aménagement du terrain :

- Hauteur maximale : 21 m
- Marges avant et latérales : 6 m
- Marge arrière : 9 m
- Pourcentage d'occupation au sol : 20 %
- Aire verte : 20 %
- Matériaux prohibés : vinyle, enduit de stuc ou d'agrégat exposé, clin de bois ou de fibre de bois



Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

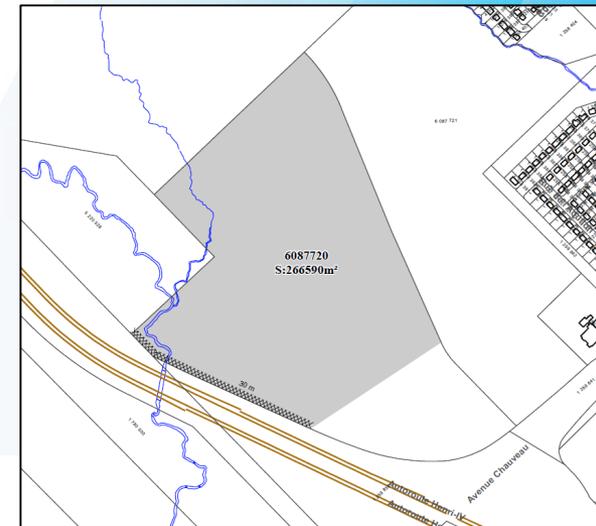
Principales dispositions

Affichage

- Type industriel
- Une enseigne doit être installée sur socle.

Stationnement hors rue

- Nombre minimal de cases de stationnement réduit à 1 case / 225 m² pour un générateur d'entreposage
- Distance de 6 m entre une aire de stationnement et une rue
- Stationnement devant une façade principale est prohibé
- Aire de chargement et de déchargement doit être dissimulée derrière un mur ou un écran végétal

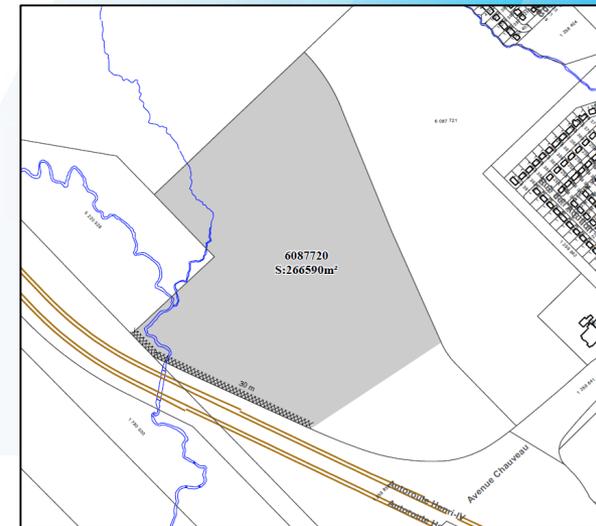


Règlement autorisant un établissement commercial et industriel de plus de 25 000 m² et abrogeant le règlement R.V.Q. 2485

Principales dispositions

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) applicable

- Critères d'évaluation d'un projet relatifs à :
 - Implantation des bâtiments principaux et qualité de l'interface avec la rue
 - Qualité architecturale et intégration des bâtiments
 - Architecture durable (matériaux écologiques, toits verts, efficacité énergétique)
 - Aménagement paysager, plantation, îlots de chaleur, aires d'agrément et mise en valeur des milieux naturels existants
 - Aménagement des aires de stationnement, des voies de circulation et des réseaux de circulation piétonnière et cyclable
 - Éclairage extérieur et pollution lumineuse
 - Consommation d'énergie



PROJET DE CENTRE DE DISTRIBUTION



PROJET DE CENTRE DE DISTRIBUTION



PROJET DE CENTRE DE DISTRIBUTION



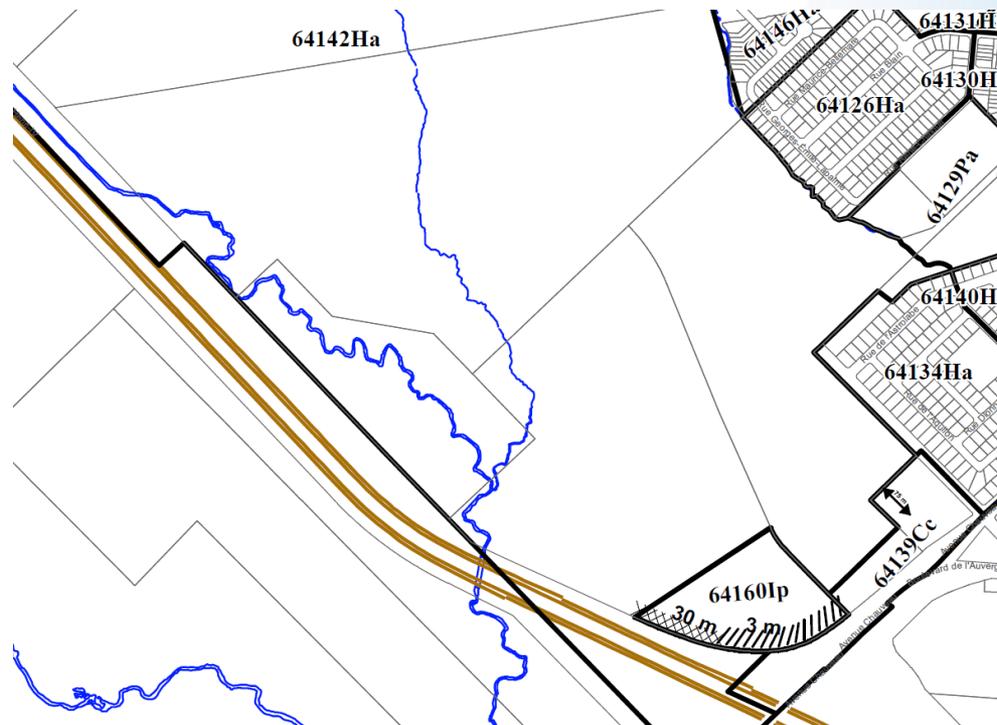
Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de la Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 64139Cc et 64142Ha

Objectifs :

- Assurer la conformité de la réglementation d'urbanisme (règlement d'arrondissement R.C.A.6V.Q. 4) au Plan directeur d'aménagement et de développement
- Autoriser un projet industriel de haute technologie, tout en s'assurant de son intégration harmonieuse dans le milieu

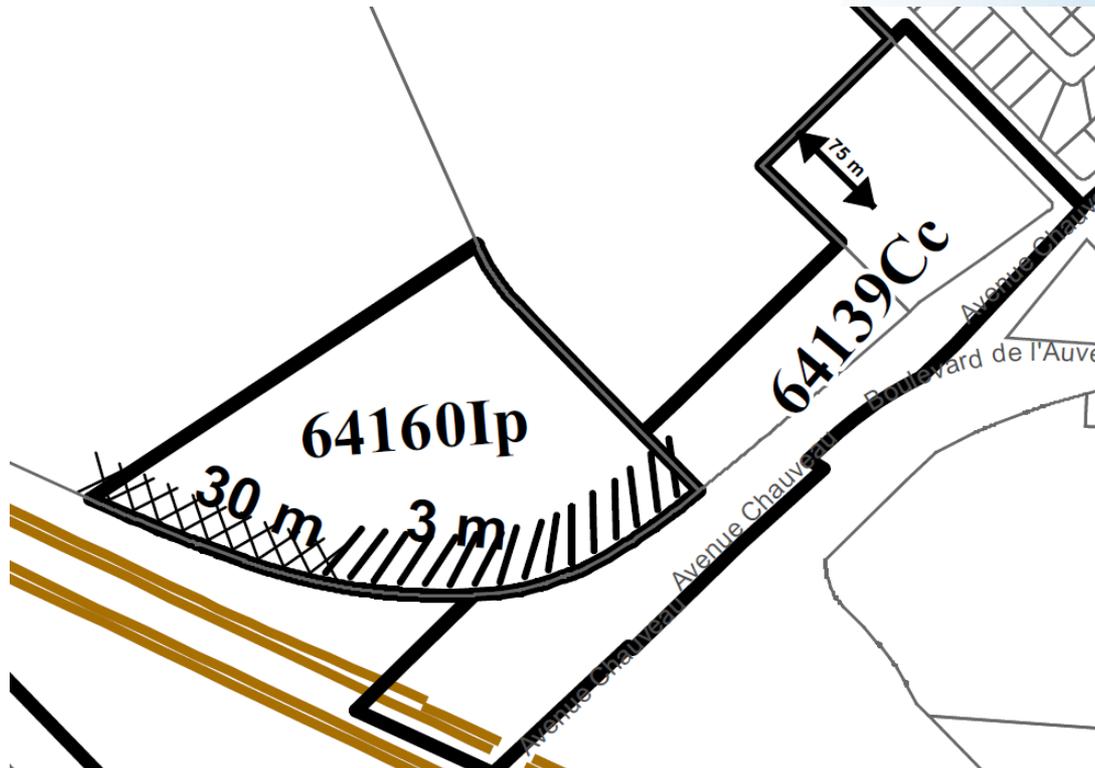
Modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone 64160lp, à même une partie des zones 64142Ha et 64139Cc



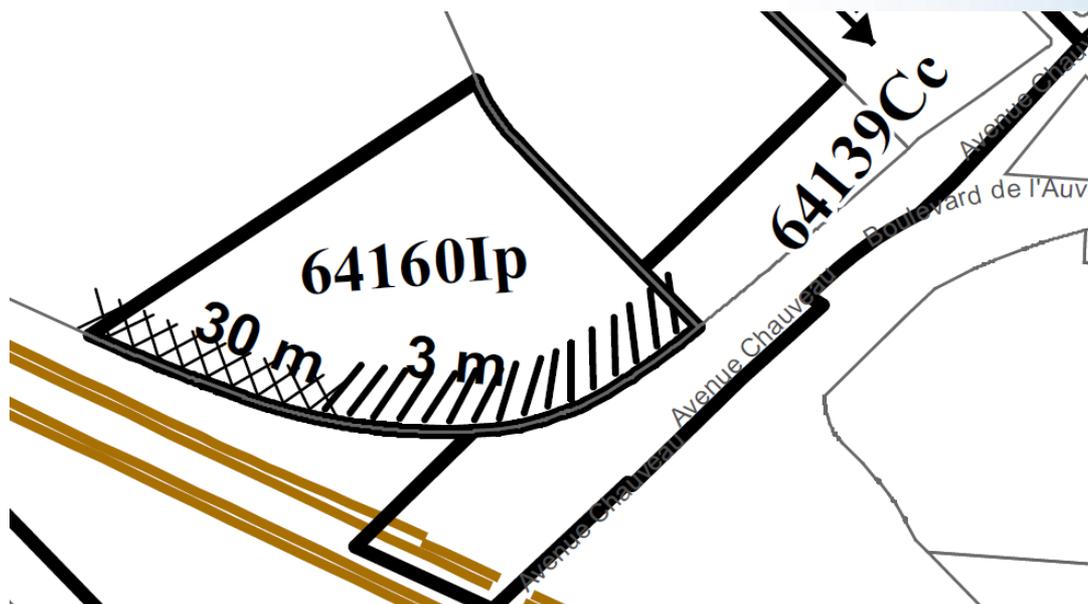
Modifications réglementaires

- Ajout d'une zone tampon de 30 m de profondeur le long de l'autoroute
- La zone tampon est exempte de construction ou usage
- Permet de conserver un espace boisé (ceinture verte)



Modifications réglementaires

- Ajout d'un écran visuel de 3 m de profondeur à la limite sud de la zone 64160Ip
- Plantation d'une rangée d'arbres à feuillage persistant (conifères)
- Permet d'assurer une transition entre le futur espace industriel et l'avenue Chauveau



Modifications réglementaires

Usages autorisés - nouvelle zone 64160lp :

- I-1 Industrie de haute technologie (optique, photonique, géomatique, technologie de l'information, etc.
- R-1 Parc;
- Usage associé : Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe industrie – article 261.0.1

Modifications réglementaires

Usages autorisés - nouvelle zone 64160lp :

- Usage spécifiquement autorisé : garderie, centre de la petite enfance, centre de formation d'une superficie de plancher de 300 m² ou moins, centre de recherche, laboratoire de recherche, clinique médicale d'une superficie de 1 000 m² ou moins

Modifications réglementaires

Bâtiment principal

- Hauteur maximale : 21 m
- Marge avant : 6 m
- Marge latérale : 6 m
- Marge arrière : 9 m
- Pourcentage d'occupation au sol : 20 %
- Pourcentage d'aire verte minimale : 20 %
- Disposition particulière : Un minimum de 20 % de la superficie d'une façade principale doit être vitré – article 692
- Matériaux de revêtement : vinyle, enduit de stuc ou d'agrégat, clin de bois, clin de fibre de bois prohibés sur tous les murs

Modifications réglementaires

Stationnement

- L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634
- Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins 6 mètres d'une ligne avant de lot – article 619
- Un mur-écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement – article 686

Modifications réglementaires

Enseigne

- Type 5 industriel
- Normes d'installation d'une enseigne sur socle – article 798
 - Hauteur maximale de 4,5 m;
 - Superficie maximale 6 m²



Exemple enseigne sur socle

Qualité architecturale et développement durable

- Les critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) seront intégrés au contrat de vente d'un terrain à une entreprise jusqu'à l'entrée en vigueur d'un tel règlement.



MERCI!

**Service de la planification de l'aménagement et de
l'environnement**

Division de la planification stratégique du territoire

Arrondissements de La Haute-Saint-Charles et des Rivières

Division de la gestion du territoire