



Projet de modification réglementaire Parc industriel Métrobec

Atelier d'échanges

19 mai 2022

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

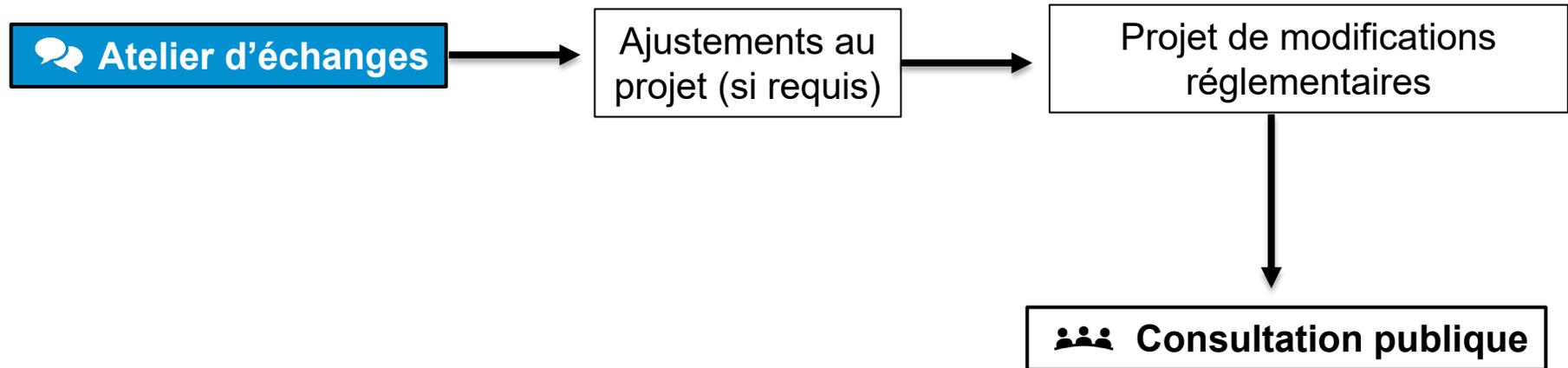
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du projet et du contexte réglementaire
- Échanges en sous-groupes : commentaires et idées sur le projet

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges = Dialogue citoyen



Projet : localisation et historique

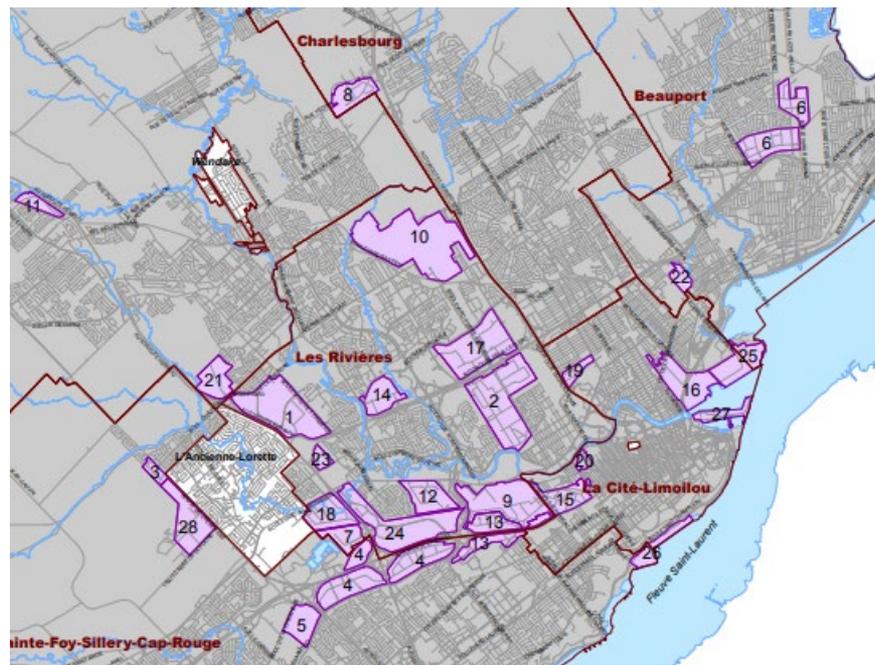
Localisation

- 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 Duberger



Mise en contexte

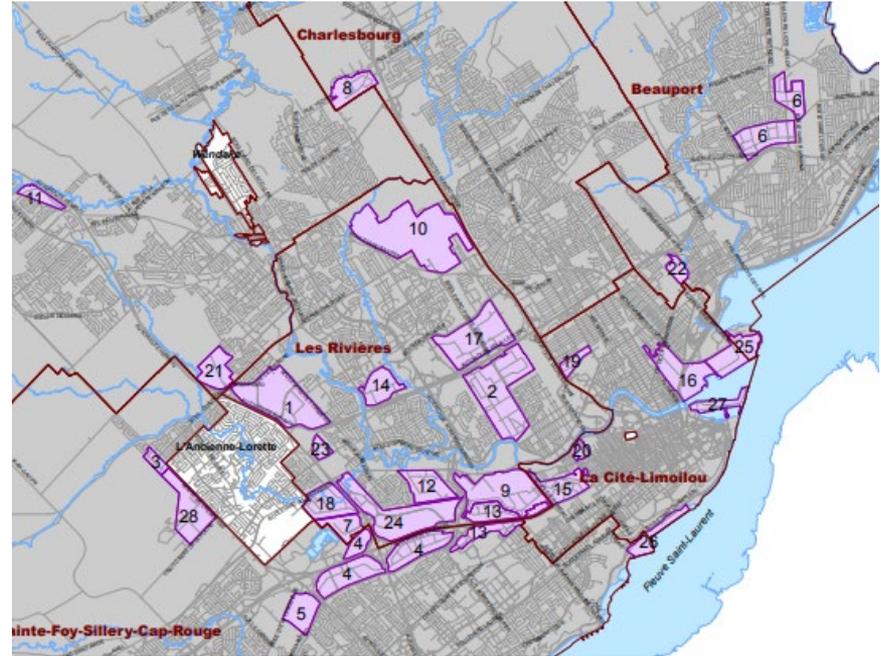
- Québec compte :
 - 14 parcs industriels;
 - 5 zones industrielles;
 - 4 parcs de haute technologie



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

Mise en contexte

- 4 % de taux d'occupation
- Taxes industrielles = 3X 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'agrandissements des entreprises
- Volonté d'assouplir les règles
- Volonté de densifier les espaces industriels

Exemple



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

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

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

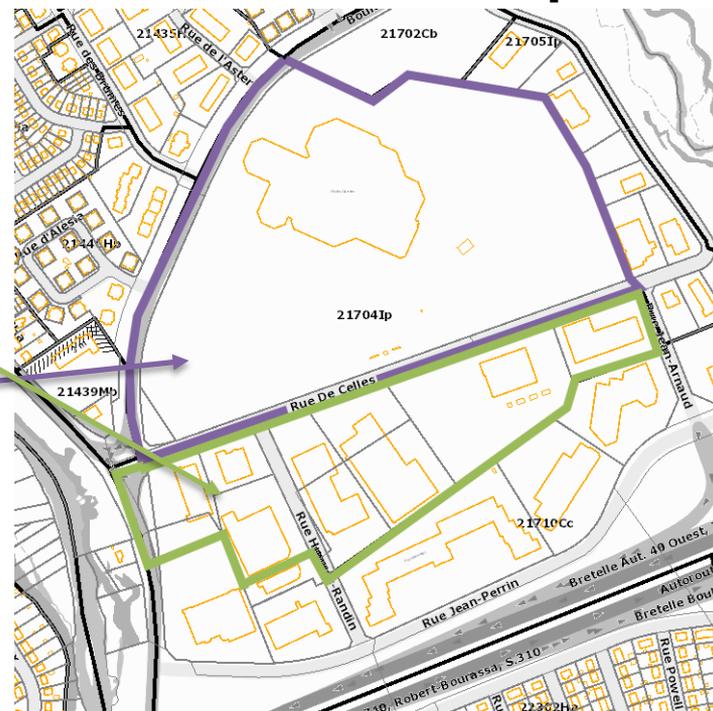
Principales mesures proposées

- 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.

Proposition

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

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



Propositions

Zone mauve

- Retirer obligation enseigne au sol sur socle

Exemple d'enseigne au sol sur socle



Exemple d'enseigne au sol régulière



Propositions

Zone mauve

- Autoriser le stationnement en façade d'un bâtiment principal

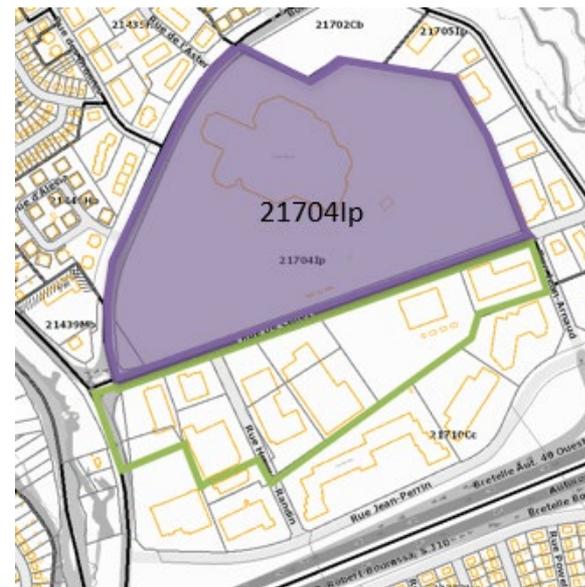
Exemple de
stationnement en
façade



Propositions

Zone mauve

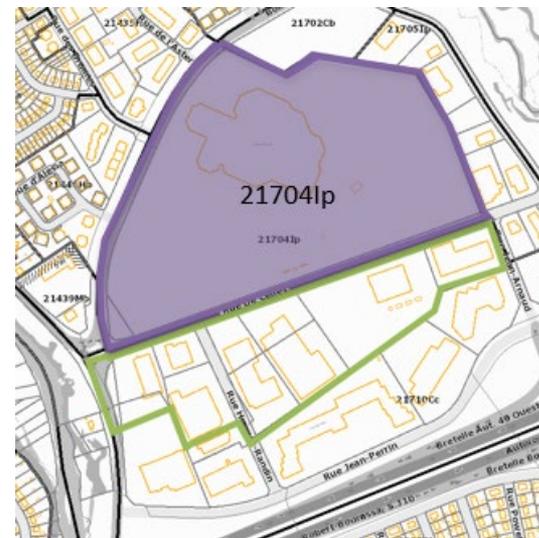
| | Normes actuelles (règlement en vigueur) | Normes proposées (projet de règlement) |
|--|--|---|
| Usages  | <ul style="list-style-type: none">• R1 Parc• C1 Services administratifs• C40 Générateur d'entreposage• I3 Industrie générale• Vente au détail associée à une industrie | <p>Retirer l'usage :</p> <ul style="list-style-type: none">• R1 Parc• C40 Générateur d'entreposage <p>Ajouter les usages :</p> <ul style="list-style-type: none">• Centre ou laboratoire de recherche• Laboratoire médical et d'analyses diagnostiques• Centre de recherche et de développement scientifique• Établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de matériel de précision• Un établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments |



Propositions

Zone 21704lp

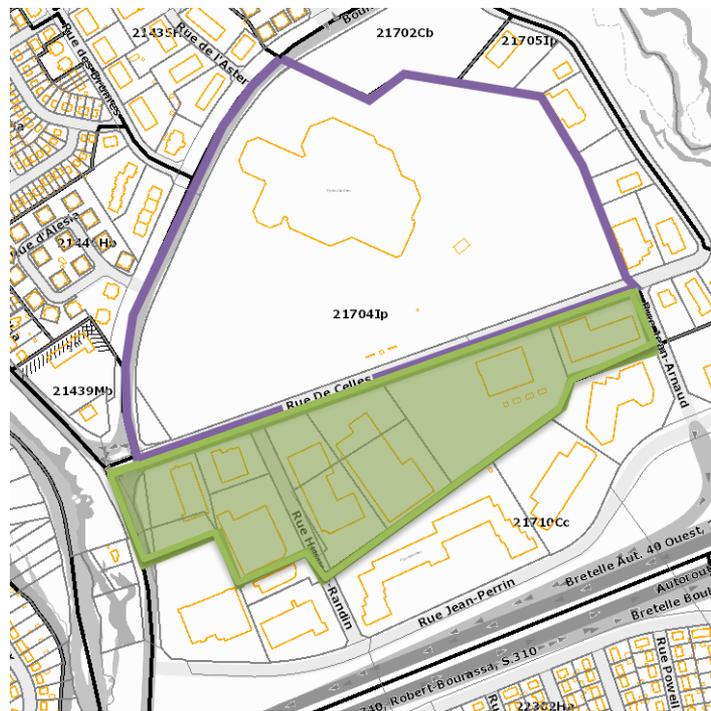
| | Normes actuelles (règlement en vigueur) | Normes proposées (projet de règlement) |
|-------------------------|--|---|
| Usages | | Ajouter : <ul style="list-style-type: none">• Un établissement industriel relié à la biotechnologie• Un établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de matériel, d'appareils et de composantes électroniques ou électriques |
| Matériaux de revêtement | 50% de matériaux obligatoires en façade | Retirer |



Propositions

Zone verte : nouvelle zone 21751Ip

Lots non adjacents
à des propriétés
résidentielles



Propositions

Nouvelle zone 21751Ip

| | Normes actuelles (règlement en vigueur) | Normes proposées (projet de règlement) |
|---------------|--|--|
| Marges | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 11 mètres• Latérale = 7,5 mètres | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 mètres• Latérale = 3 mètres |
| Hauteur | Minimale = 6 mètres Maximale = 13 mètres | <ul style="list-style-type: none">• Retirer• Maximale = 24 mètres |
| 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 mètres de la rue.• Largeur des cours latérales = 15 mètres | <ul style="list-style-type: none">• Retirer• Largeur des cours latérales = 6 mètres |
| Stationnement | Stationnement en façade interdit | Autoriser |

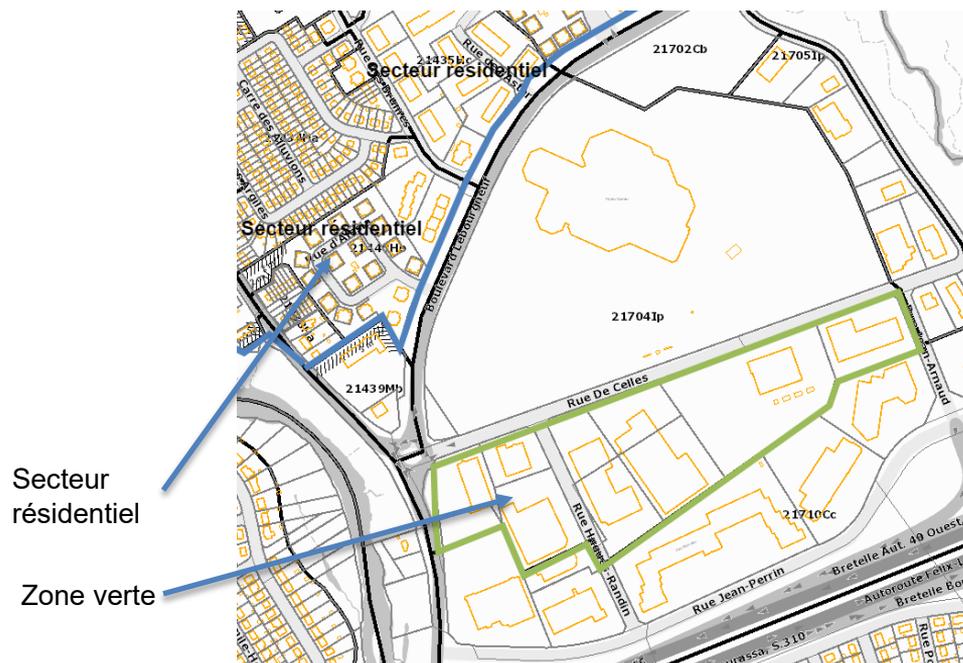


Propositions

Nouvelle 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 obligation 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 21751p

- Autoriser un service d'entreposage de marchandises.
- Autoriser un centre de distribution intérieure.
- Autoriser un service de transport de passagers ou de marchandises.



Propositions

Zone 21705lp

- Largeur combinée des cours latérales réduite de 9 mètres à 6 mètres.

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 mètres ou plus.
 - Véhicule –outil.
 - Machinerie avec moteur.



Propositions

Zone 21702Cb

| | Normes actuelles (règlement en vigueur) | Normes proposées (projet de règlement) |
|--------|---|---|
| Usages | <p>R1 <i>Parc</i> P3 <i>établissement d'éducation et de formation</i> occupe une superficie max. de 750 m² par établissement. C1 Services administratifs C2 Vente au détail et services I-1 Industrie générale</p> | <p>Retirer R1 <i>Parc</i> Retirer la superficie max. pour le groupe P3 Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">• Centre ou laboratoire de recherche• Laboratoire médical et d'analyses diagnostiques• Centre de recherche et de développement scientifique• Établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de matériel de précision• Un établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments• Un établissement industriel relié à la biotechnologie• Un 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 mètres• Maximale = 24 mètres• Nombre d'étage minimal = 2 | <ul style="list-style-type: none">• Retirer• Max. = 13 mètres• Retirer |
| Marges | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 10 mètres• Largeur combinée des cours latérales = 6,5 mètres | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 mètres• Largeur combinée des cours = 6 mètres. |
| 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 mètres 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 |
| Stationnement | | Ajouter : Article 633.0.1 «L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté Lebourgneuf est prohibé. |

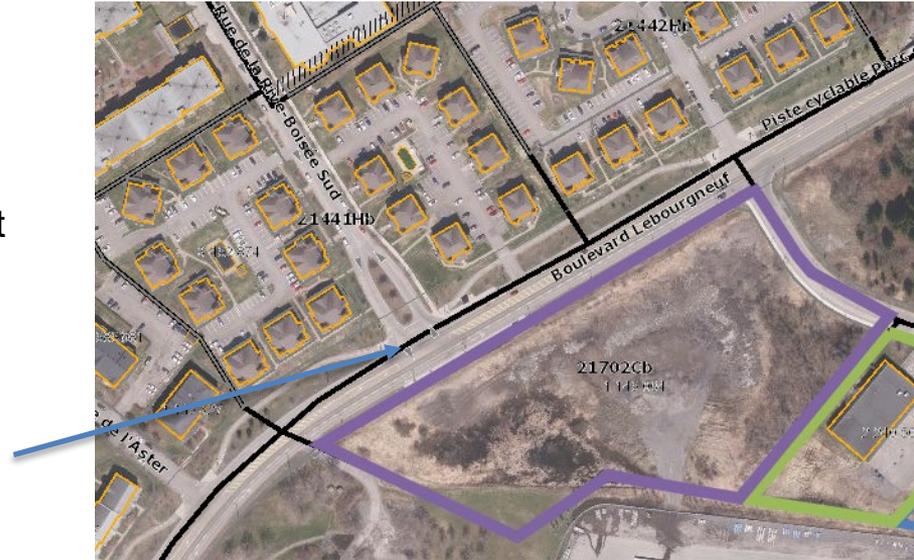
Propositions

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 de Lebourgneuf



Propositions

Zone 21710Cc

| | Normes actuelles (règlement en vigueur) | Normes proposées (projet de règlement) |
|--------|--|---|
| Usages | <ul style="list-style-type: none">• R1 Parc• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C20 Restaurant• Obligation d'opérer un restaurant ou un commerce de vente au détail et services au rez-de-chaussée ou au sous-sol• Vente au détail associé à un usage de la classe industrie• C40 Commerce générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation• I-2 Industrie artisanale• I-3 Industrie générale | <ul style="list-style-type: none">• Retirer • Retirer • Retirer |
| Marges | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 11 mètres• Latérales = 6 mètres | <ul style="list-style-type: none">• Avant = 6 mètres• Latérales = 3 mètres |



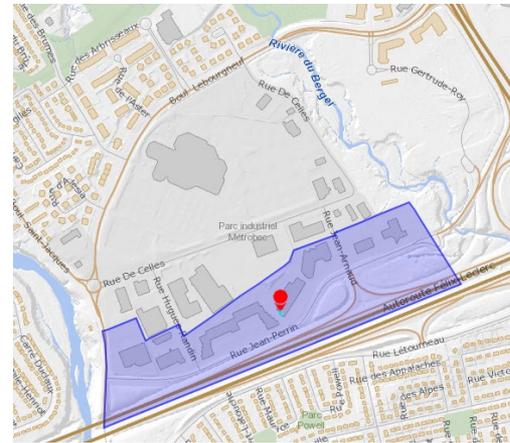
Propositions

Zone 21710Cc

- Augmenter la hauteur maximale de 13 mètres à 24 mètres.

Permet une densification des bâtiments près de l'autoroute.

Bâtiment de 7,5 mètres de hauteur (approximatif).



Résumé

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

Prochaines étapes

- Adoption projet de modification (avec ou sans ajustements) : automne 2022
- Consultation publique et opinion conseil de quartier : automne 2022

Merci!