

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21320Ib, 21321Ia ET 21704Ip

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Fiche n° NEL17-060

N° SDORU 2017-01-006

VERSION DU 2017-01-23

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE 21320Ib SE LOCALISE APPROXIMATIVEMENT AU NORD DU BOULEVARD LOUIS-XIV, À L'OUEST DE L'AUTOROUTE LAURENTIENNE, À L'EST DU BOULEVARD BASTIEN ET AU SUD DE LA RUE DE LA FAUNE.

LA ZONE 21321Ia SE LOCALISE APPROXIMATIVEMENT AU NORD DU BOULEVARD JEAN-TALON OUEST, À L'OUEST DE L'AUTOROUTE LAURENTIENNE, À L'EST DU BOULEVARD BASTIEN ET AU SUD DE LA RUE DE LA FAUNE.

LA ZONE 21704Ip SE LOCALISE APPROXIMATIVEMENT AU NORD DE L'AUTOROUTE FELIX-LECLERC, À L'OUEST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA, À L'EST DU BOULEVARD SAINT-JACQUES ET AU SUD DU BOULEVARD LÉBOURGNEUF.

(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJETÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

13 avril 2017

Conseil d'arrondissement

25 avril 2017

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La réglementation d'urbanisme harmonisée de la Ville de Québec est applicable depuis 2009. Dans le cadre de l'évolution du développement sur le territoire, la division de la Gestion du territoire a procédé à une analyse historique du développement passé et plus récent des parcs et zones industriels sur le territoire de l'Arrondissement des Rivières sous l'angle spécifique lié aux activités d'entreposage extérieur.

L'article 141 de la réglementation d'urbanisme harmonisée définit les types d'entreposage extérieur qui peuvent être exercés sur le territoire de la Ville de Québec. Le tableau 5.1 suivant indique dans la colonne de gauche les 7 types d'entreposage extérieur, identifiés par une lettre de A à G, et, dans la colonne de droite, la description de chaque bien ou matériau en référence.

TABLEAU 5.1 - TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR ET BIENS OU MATÉRIAUX VISÉS	
Type d'entreposage extérieur	Biens ou matériaux visés par le type d'entreposage extérieur
1° A	Une marchandise, à l'exception des suivantes : a) un véhicule automobile; b) une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°;
2° B	Un matériau de construction, à l'exception des suivants : a) la terre; b) le sable; c) la pierre; d) toute autre matière granuleuse ou organique;
3° C	Un équipement d'une hauteur maximale de 3 m, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage;
4° D	Un véhicule automobile de plus de 3 000 kg, un équipement d'une hauteur de plus de 3 m, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur;
5° E	De la terre, du sable, de la pierre ou toute autre matière granuleuse ou organique en vrac;
6° F	Une maison unimodulaire, une maison mobile, une maison préfabriquée;
7° G	Un bien ou un matériau.

Cette analyse a permis de constater que dans certains secteurs, notamment au centre des parcs industriels, des entreprises n'ont pu s'implanter puisque dans leurs opérations l'entreposage extérieur de biens ou marchandises s'avérait nécessaire ou que le type d'entreposage correspondant aux besoins n'était pas autorisé. Ce qui aurait pu, dans certains cas, permettre l'amélioration du cadre bâti vieillissant par le remplacement des entreprises déjà en place depuis plusieurs années. De plus, l'analyse a permis de constater que certains cas d'entreposage extérieur non conformes ou en droits acquis rendaient plus difficile le suivi à faire de la part des inspecteurs et techniciens.

Dans le but de réduire le nombre d'interventions concernant ces suivis de cas de droits acquis ou de non conformités de la part de la Division et de permettre l'implantation pour un plus grand nombre d'entreprises nécessitant de l'entreposage extérieur dans le cadre de leurs opérations, la Division propose d'assouplir la réglementation applicable dans la plupart des parcs et zones industriels du territoire.

Dans le cadre de son analyse, la Division a établi des conditions d'exercice précises permettant, selon la localisation de la zone et en fonction de critères particuliers, d'une part d'augmenter substantiellement le nombre de zones où l'entreposage extérieur est autorisé et, d'autre part, d'élargir le nombre de types d'entreposage dans plusieurs zones. En respect bien sûr des orientations et objectifs de l'arrondissement et de la Ville de Québec dans les parcs et zones industriels, notamment en matière de cohabitation des usages et de l'amélioration du cadre bâti (aspect visuel) en bordure des grandes artères de consolidation.

Pour ce faire, la Division s'est servi de la même catégorisation de zones industrielles appliquée lors de l'exercice lié à l'harmonisation de la réglementation d'urbanisme et qui est liée à la localisation de la zone concernée.

Tout d'abord, les « zones périphériques » sont celles retrouvées en bordure des parcs industriels le long des grandes artères de consolidation, comme par exemple les boulevards de l'Ormière et Pierre-Bertrand. Dans ces zones, les usages qui se trouvent autorisés sont davantage liés aux commerces de détail et de services plutôt qu'usages industriels ou commerces lourds. Dans ce premier cas, l'assouplissement proposé quant à l'entreposage extérieur consiste à autoriser dans ces zones les types A et B. De par la localisation de ces zones, une mesure de mitigation visuelle est également prescrite en ajoutant la note faisant référence à l'article 150 dans les grilles de spécifications des zones concernées. Ainsi, une aire d'entreposage extérieur devra être entourée d'une haie dense possédant une hauteur minimale.

- 150.** Lorsque la mention « Une clôture visée à l'article 148 doit être entourée par une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 m – article 150 » est inscrite dans la section intitulée « Autres dispositions particulières » de la grille de spécifications, une clôture visée à l'article 148 doit être entourée par une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 m.

Ensuite, les « zones intermédiaires » se localisent vers l'intérieur des parcs industriels, directement derrière les zones périphériques, et comprennent les zones où les cours arrière peuvent être visibles des grandes artères et où les usages autorisés sont principalement des commerces lourds ou de l'industrie légère. Dans ces zones, l'assouplissement proposé quant à l'entreposage extérieur consiste à autoriser dans ces zones les types A et B, mais sans mesure de mitigation visuelle autour de l'aire d'entreposage comme proposé dans les zones périphériques.

Enfin, les « zones centrales » se localisent à l'intérieur des parcs industriels où les usages autorisés s'assimilent à de l'industrie lourde. Dans ce dernier cas, l'assouplissement proposé quant à l'entreposage extérieur consiste à autoriser dans ces zones les types A, B, C, D et E.

Par ailleurs, la Division désire profiter des présentes modifications afin d'inclure au projet de modification des dispositions permettant de répondre favorablement à un certain nombre de demandes au fil des années de la part de certaines entreprises, en autorisant dans les zones centrales le matériau souple comme matériau de revêtement extérieur. Il est donc proposé d'ajouter dans la grille de spécifications de ces zones la note faisant référence à l'article 693.0.2 : « Une feuille de polyéthylène est autorisée comme matériau de revêtement extérieur d'un bâtiment d'entreposage ».

En résumé, voici au tableau qui suit les propositions de résultats attendus suite aux modifications pour chacun des types (catégories) de zones :

Zones selon le type	Résultat attendu
zones périphériques	A et B + article 150
zones intermédiaires	A et B
zones centrales	A, B, C, D et E + article 693.0.2

Pour en arriver aux propositions de modifications présentées dans la partie suivante du présent document, certains critères de décisions ont cependant été appliqués pour en bout de piste autoriser ou non l'entreposage extérieur. Il est question en premier lieu de « critères de cohabitation ».

Les *critères de cohabitation* font référence aux impacts que l'entreposage extérieur peut causer sur le milieu environnant, notamment au niveau de la qualité visuelle, du bruit, de la poussière, des odeurs et de la lumière émanés par les activités liées à l'entreposage extérieur. Par exemple, la présence de zones possédant une vocation *Habitation* ou *Récréation* contiguës à l'espace d'entreposage extérieur peut représenter un facteur décisionnel important. Un autre facteur qui peut empêcher l'exercice de l'entreposage extérieur est la forme et l'emplacement de certains lots. La présence dans certaines zones de lots d'angle ou transversaux, dont leurs cours arrière ou latérales donnent vers une grande artère de consolidation ou vers une zone *Habitation*, ne favorise pas l'atteinte des objectifs d'amélioration du paysage urbain et d'une meilleure cohabitation des usages et activités.

D'autres facteurs de cohabitation peuvent, d'un autre côté, favoriser l'entreposage extérieur. La présence de certaines mesures de mitigation comme l'aménagement d'une zone tampon ou un écran visuel est un facteur positif pour la prise de décision. Il l'est aussi pour la présence d'équipements/infrastructures publics à proximité d'une zone susceptible d'accueillir de l'entreposage extérieur, comme par exemple une voie ferrée contiguë ou un dépôt à neige à proximité. Ces facteurs permettent souvent d'atténuer les impacts d'une aire d'entreposage sur le milieu environnant.

En ce qui concerne le deuxième critère de décisions et permettant d'autoriser ou non l'entreposage extérieur, celui-ci fait référence aux « critères de localisation ». Le critère de localisation permet d'établir les conditions d'accueil ou non de l'entreposage extérieur sur le terrain. L'espace disponible sur le lot représente un facteur déterminant pour pouvoir accueillir ou non de l'entreposage extérieur. D'autres facteurs peuvent également empêcher ou nuire à l'exercice de l'entreposage extérieur, comme par exemple des terrains se trouvant en tout ou en

partie à l'intérieur d'une zone inondable ou à risque d'inondation, dans un milieu humide ou encore aux abords d'une forte pente.

En terminant, il est à noter que certains parcs industriels ne sont pas touchés par les propositions de modifications en raison d'une part, de leur vocation spécifique (ex. Parc technologique du Québec Métropolitain, Espace d'innovation Michelet) et, d'autre part, de discussions toujours en cours avec des promoteurs pour des modifications réglementaires à réaliser dans un avenir rapproché et qui ne concernent pas uniquement l'entreposage extérieur. Dans ce cas, les modifications touchant l'entreposage extérieur seront intégrées avec les autres modifications réglementaires à apporter pour ces secteurs. Comme par exemple le secteur industriel des Basses-Terres à l'ouest du boulevard Pierre-Bertrand et au sud du boulevard Lebourgneuf.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, la Division de la gestion du territoire recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec les modifications proposées. Le tout, tel qu'indiqué dans la partie suivante, laquelle présente l'ensemble des modifications touchant les zones industrielles du quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf au plan de zonage (quartier 21). Il est question particulièrement des zones se situant dans les parcs industriels Métrobec et Jean-Talon ouest. Ces parcs industriels peuvent être visualisés en annexe.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS DES ZONES 21320lb ET 21321a :

- **EN AJOUTANT DANS LA SECTION INTITULÉE « ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR » LES TYPES D'ENTREPOSAGE SUIVANTS :**
 - **A – UNE MARCHANDISE, À L'EXCEPTION DES SUIVANTES :**
 - A) UN VÉHICULE AUTOMOBILE;**
 - B) UNE MARCHANDISE MENTIONNÉE DANS LES AUTRES TYPES D'ENTREPOSAGE.**
 - **B – UN MATÉRIAU DE CONSTRUCTION, À L'EXCEPTION DES SUIVANTS :**
 - A) LA TERRE;**
 - B) LE SABLE;**
 - C) LA PIERRE;**
 - D) TOUTE AUTRE MATIÈRE GRANULEUSE OU ORGANIQUE ».**
- **EN INDIQUANT DANS LA SECTION INTITULÉE « AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » LA MENTION : « UNE FEUILLE DE POLYÉTHYLÈNE EST AUTORISÉE COMME MATÉRIAU DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT D'ENTREPOSAGE - ARTICLE 693.0.2 ».**

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21704lp :

- **EN AJOUTANT DANS LA SECTION INTITULÉE « ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR » LES TYPES D'ENTREPOSAGE SUIVANTS :**
 - **A – UNE MARCHANDISE, À L'EXCEPTION DES SUIVANTES :**
 - A) UN VÉHICULE AUTOMOBILE;**
 - B) UNE MARCHANDISE MENTIONNÉE DANS LES AUTRES TYPES D'ENTREPOSAGE.**
- **EN INDIQUANT DANS LA SECTION INTITULÉE « AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » LA MENTION : « UNE CLÔTURE VISÉE À L'ARTICLE 148 DOIT ÊTRE ENTOURÉE PAR UNE HAIE DENSE D'UNE HAUTEUR MINIMALE DE 1,5 M – ARTICLE 150 ».**

ANNEXE

TPOLOGIE DES ZONES (PAR COULEUR)

Zones selon le type
zones périphériques
zones intermédiaires
zones centrales

