

VISION

Développement des espaces industriels et d'innovation 2022-2031

Constats, besoins et pistes de solution

capitale
affaires

Service du développement
économique de la Ville de Québec

VILLE DE
QUÉBEC 

*l'accent
d'Amérique*

PORTRAIT

État de la situation des espaces industriels existants

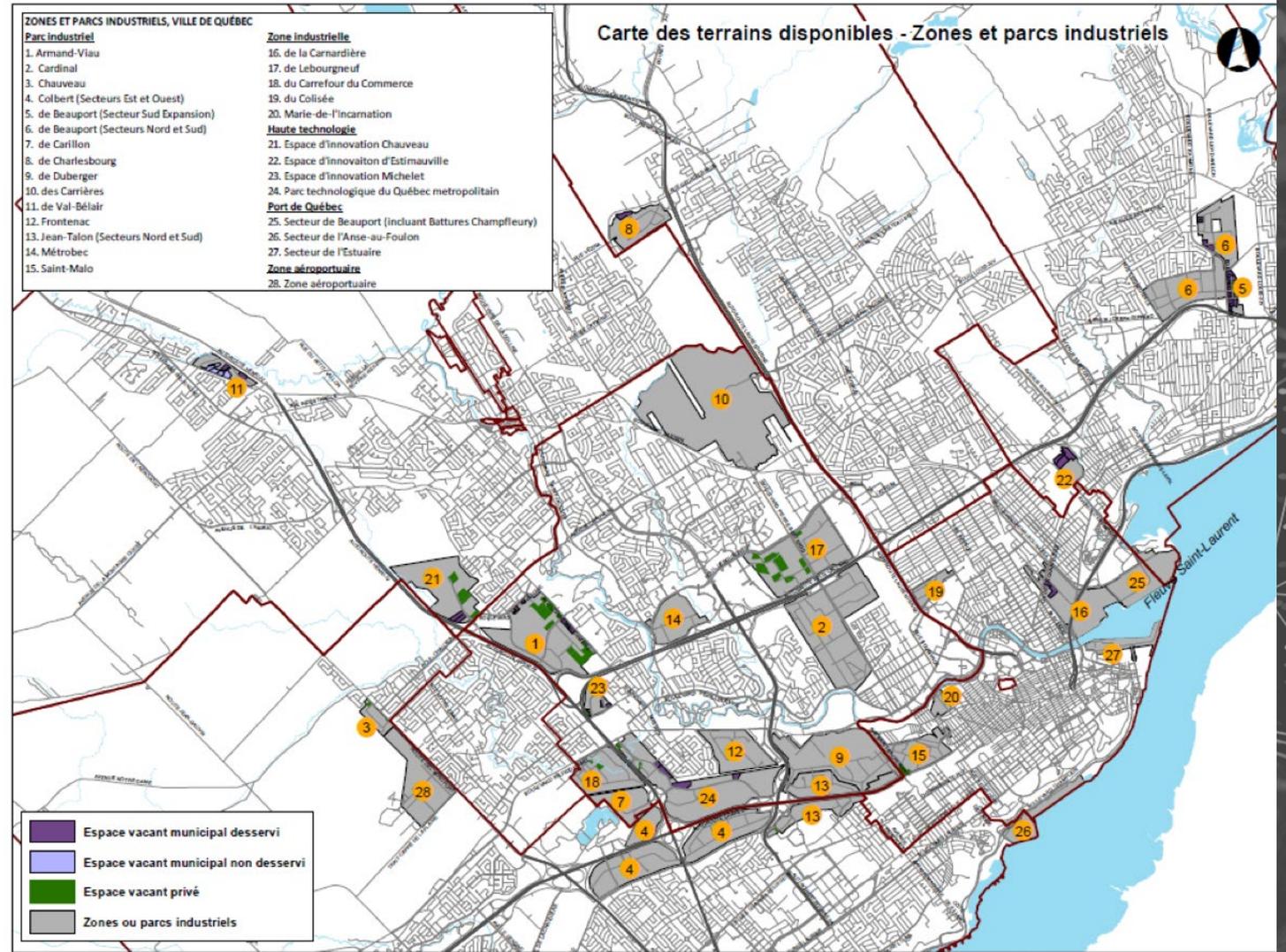
Le territoire municipal comprend :

- 20 parcs et zones industriels (PZI);
- 4 espaces d'innovation;
- 3 zones portuaires;
- 1 zone aéroportuaire.

→ Superficie totale d'environ 23 M de mètres carrés

→ Plus de 3 000 entreprises

→ Plus de 60 000 emplois



BESOINS

Période 2022-2031 (10 ans)

Estimation des besoins en terrains

3 MILLIONS DE M²

Besoins estimés pour le territoire de la ville de Québec

4,4 MILLIONS DE M²

Besoins en terrains estimés pour l'ensemble de l'agglomération de Québec
(47,4 millions de pi²)

* Schéma d'aménagement et de développement révisé, E&B data, 2019



UNE NOUVELLE APPROCHE

d'aménagement des espaces industriels

- Des milieux dynamiques, conviviaux et durables
- À proximité des bassins de main d'œuvre
- Situés dans des secteurs faciles d'accès
- Avec une accessibilité importante en transport en commun et en transports actifs
- Des espaces dans lesquels les milieux naturels d'intérêt sont protégés et intégrés aux développements
- Des aménagements qui intègrent les principes du développement durable
- Des structures qui encouragent l'économie circulaire
- Des milieux de vie avec du logement, des commerces et des services de proximité



Logis Eco Industrial Park, Australie



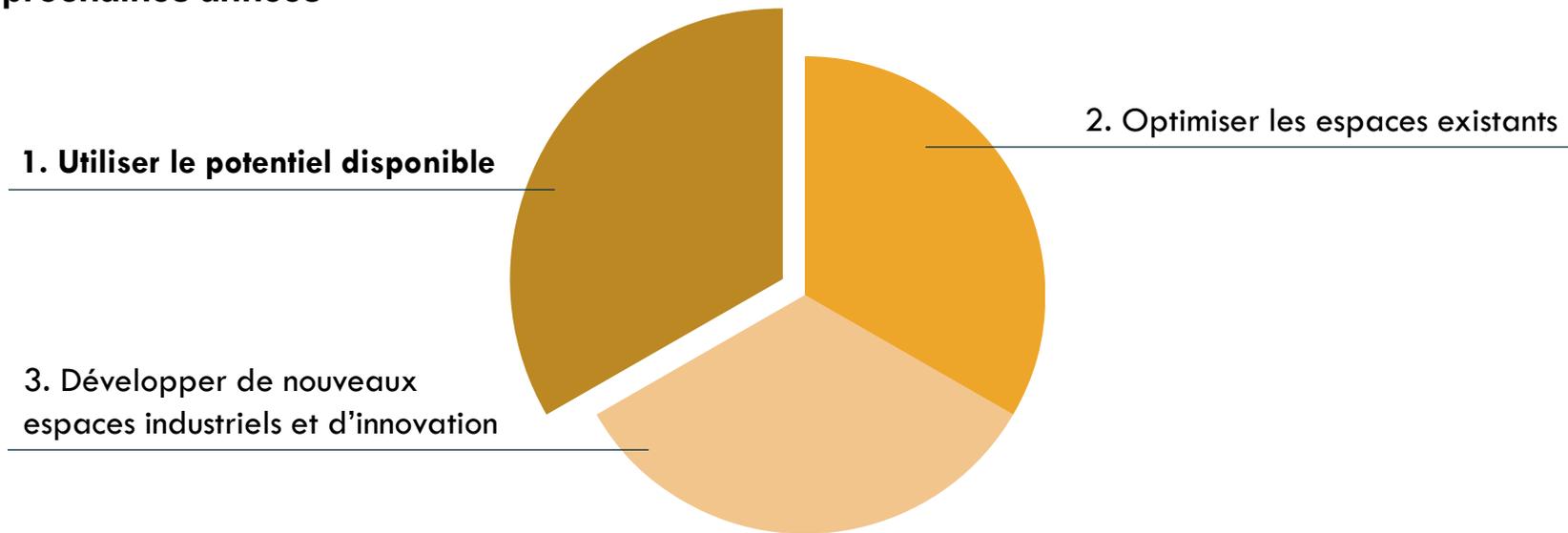
Campus Hubert-Reeves, Montréal



Parc de Bréguières, France

STRATÉGIES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

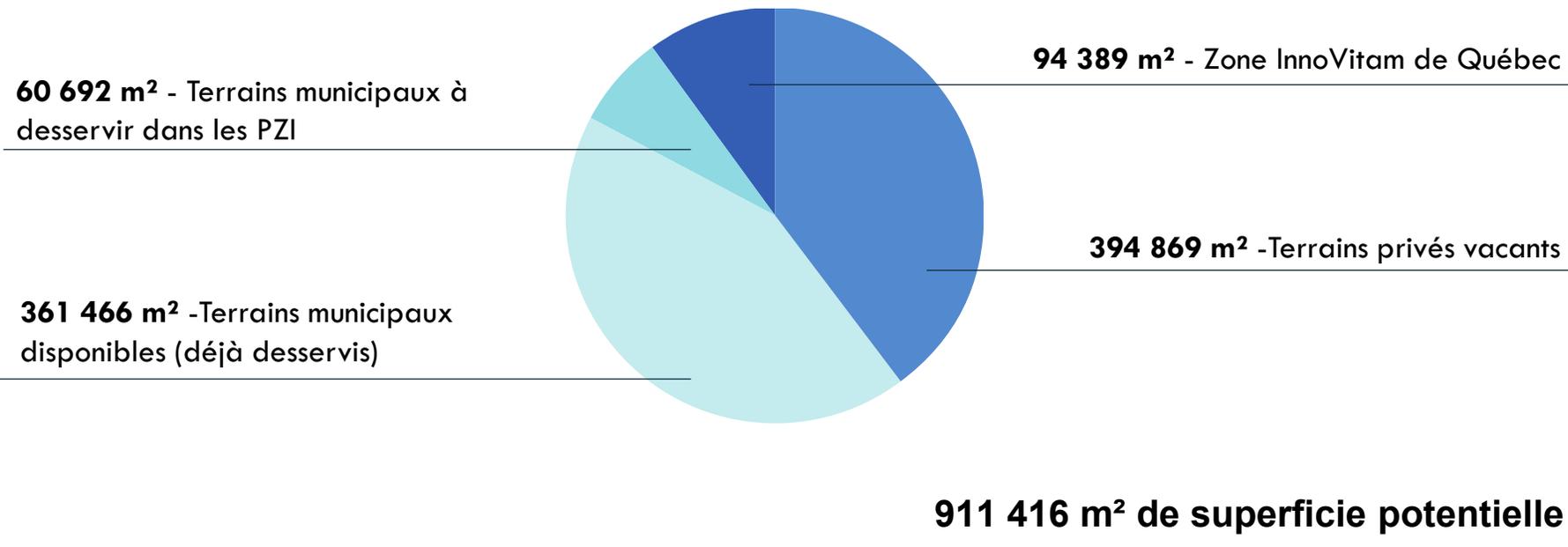
Cible pour les 10 prochaines années



Total : 3 M de mètres carrés sur 10 ans

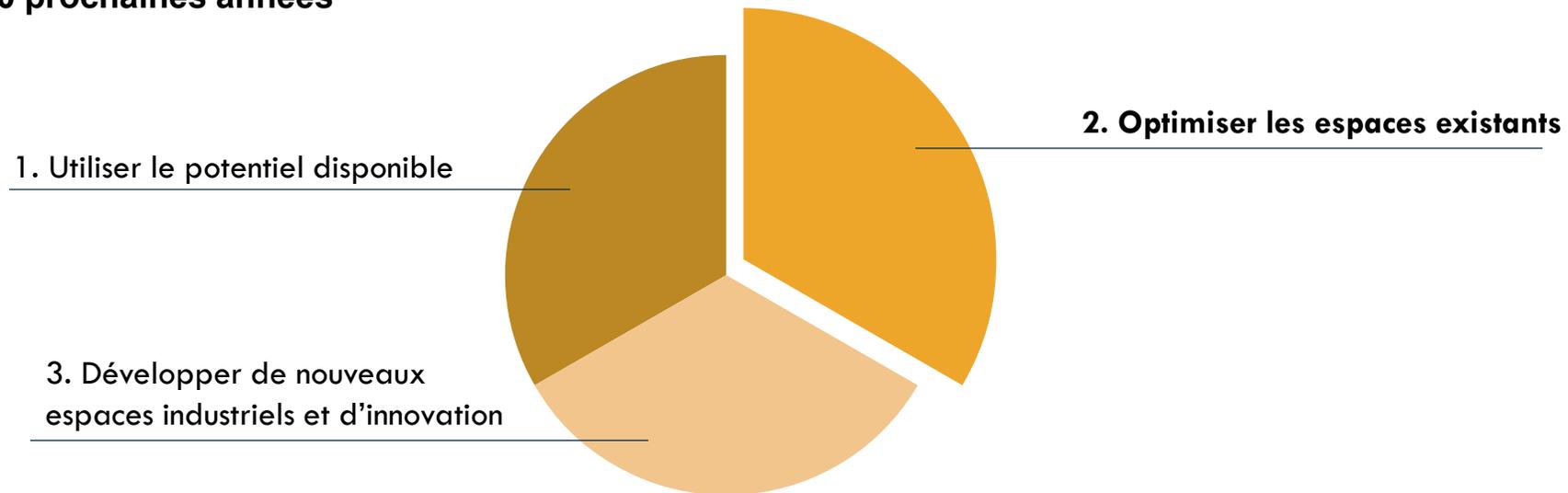
STRATÉGIES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

1 - Utiliser le potentiel disponible : la banque actuelle de terrains vacances dans les PZI et la zone InnoVitam



STRATÉGIES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

Cible pour les 10 prochaines années



Total : 3 M de mètres carrés sur 10 ans

STRATÉGIES

pour répondre à la demande

2. Optimiser les espaces existants

- Évaluer les potentiels de subdivision de terrains dans les PZI et espaces d'innovation;
- Analyser dans quelle mesure les potentiels identifiés peuvent être convertis en terrains développables;
- Optimiser le cadre réglementaire pour soutenir le développement et l'expansion des entreprises établies;
- Rechercher les meilleures pratiques pour la mise en place de milieux plus intégrés, dynamiques et durables.



STRATÉGIES

pour répondre à la demande

2. Optimiser les espaces existants

Réviser le cadre réglementaire de tous les PZI et les espaces d'innovation pour évaluer les potentiels d'assouplissements réglementaires.

Objectif : permettre la densification et l'optimisation des PZI et plus spécifiquement :

- Faciliter le redéveloppement de sites existants;
- Soutenir l'agrandissement ou la modernisation des entreprises déjà implantées;
- Permettre la mutualisation d'infrastructures ou d'équipements.



STRATÉGIES

pour répondre à la demande

2. Optimiser les espaces existants

→ Exemple du projet d'agrandissement de l'usine
Laura Secord – Parc industriel Cardinal

Enjeu réglementaire : exigence minimale de
cases de stationnement après l'agrandissement.

- **Exigé** : 114 cases de stationnement
- **Proposé** : 54 cases de stationnement
(l'entreprise compte une cinquantaine
d'employés)



STRATÉGIES

pour répondre à la demande

2. Optimiser les espaces existants

→ Exemple du Parc industriel Métrobec.

Principales modifications apportées :

- Réduction des marges de recul :
 - Marge avant : réduction de 11 m à 6 m
 - Marge latérale : réduction de 7,5 m à 3 m
- Augmentation de la hauteur maximale de 13 m à 24 m;
- Assouplissement des règles d'urbanisme pouvant compromettre l'expansion d'entreprise, comme l'interdiction de stationnement en façade.

Cet exercice va être réalisé pour l'ensemble des PZI et espaces d'innovation.



Bâtiment doit être situé à au moins 11 m de la rue (marge avant) et 7,5 m de la ligne de lot latérale (marge latérale).

Possibilités d'agrandissement substantiellement augmentées en réduisant la marge avant à 6 m et la latérale à 3 m.

ACTIONS PRIORITAIRES

- Mettre en place une stratégie d'acquisition des parcelles vacantes pouvant être loties
- Procéder à la révision du cadre réglementaire de l'ensemble des PZI et espaces d'innovation
- Planifier la desserte des terrains non desservis dans les PZI existants
- Débuter la planification avec les promoteurs pour les sites à développer en mettant en pratique la nouvelle approche d'aménagement :
 - Terrains au sud de l'aéroport;
 - Espace d'innovation Chauveau
 - Terrains au nord du dépôt à neige Raymond
 - Chaudière (en attente de l'approbation de la Vision du pôle Chaudière par le MAMH)



MERCI

capitale
affaires

Service du développement
économique de la Ville de Québec

VILLE DE
QUÉBEC 
*l'accent
d'Amérique*