

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER DUBERGER- LES SAULES

ZONES VISÉES : 22501IA, 22503CB, 22504CB, 22505IA, 22506IP, 22507IP, 22508CB, 22509IA, 22510IA,
22511IP, 22521CB ET 22522CB

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

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n°01

N° dossier : 2212-1230

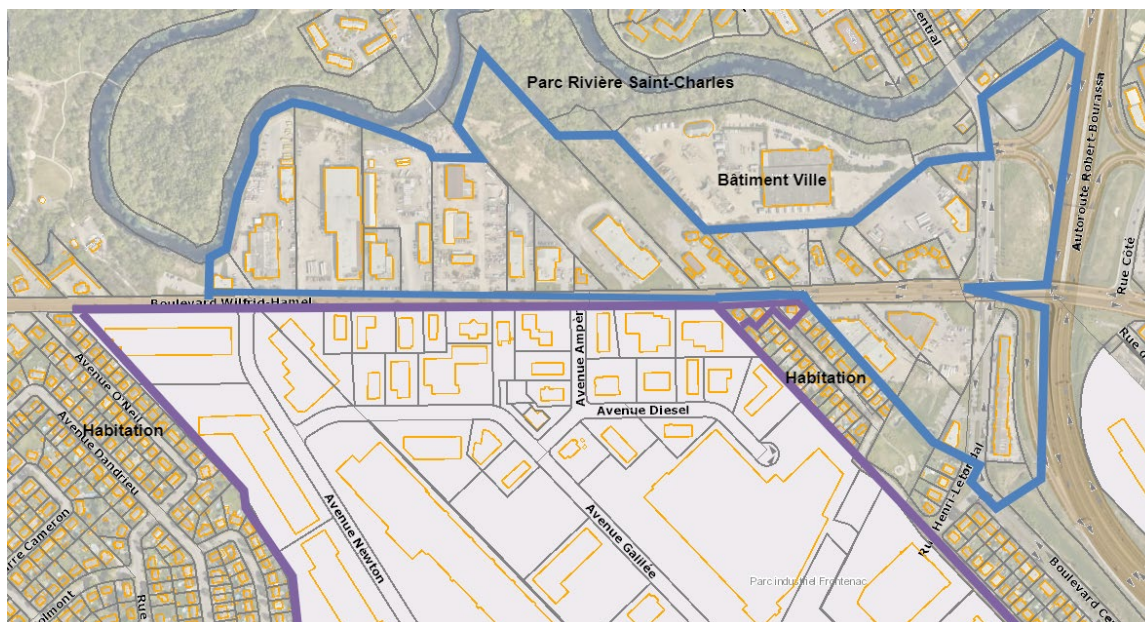
VERSION DU 2023-03-10

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Zone où le conseil de la ville a compétence

À l'est de l'Avenue O'Neil et du Sémaphore, au sud de la rivière Saint-Charles, à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et au nord de l'autoroute Charest





(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

12 mai 2023

Conseil d'arrondissement

23 mai 2023

OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le zonage du parc industriel Frontenac est assez restrictif, ce qui limite le potentiel de développement et les projets d'agrandissement des entreprises.

Il y a une volonté d'assouplir les règles afin de densifier et de maximiser ces espaces industriels. Les modifications aux normes touchent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- Faciliter la compréhension des normes par plus de clarté dans les grilles de spécifications

Le groupe d'usage R1 parc est retiré de toutes les grilles de spécifications. La présence de ce groupe d'usage a pour effet d'occasionner des coûts supplémentaires lors de travaux de décontamination de terrains. De plus, aucun parc n'est présent et il n'est pas souhaité d'en implanter en milieu industriel.

Un écran visuel et zone tampon est retiré au nord du parc. Il n'y a pas d'enjeu de cohabitation d'usage à cet endroit.

L'usage C40 Générateur d'entreposage sera autorisé dans la plupart des zones, et ce sans exclusions. Les centres de distribution et les établissements d'entreposage domestique entrent dans cette catégorie. Ces usages sont très en demande.

La possibilité de faire de l'entreposage extérieur sera généralisée, de même que la possibilité d'agrandir un bâtiment dont la façade est située à une distance plus élevée de la marge avant que souhaité.

Zone 225051a

L'usage de réparation d'équipement lourd est ajouté pour tenir compte de la présence dans la zone d'un garage du Réseau de transport de la Capitale. L'usage d'industrie générale est ajouté pour renforcer la vocation industrielle du parc.

Zone 225061p

La superficie maximale pour le groupe d'usage Vente au détail et services est augmentée de 200 m² à 400 m², soit la superficie du bâtiment de la SPA de Québec. Cet établissement offre des soins, de l'hébergement et un service d'adoption d'animaux dans la zone. La hauteur maximale d'entreposage pour les équipements n'est plus régie spécifiquement. Cette zone étant située en plein milieu du parc industriel, la mesure est inutile.

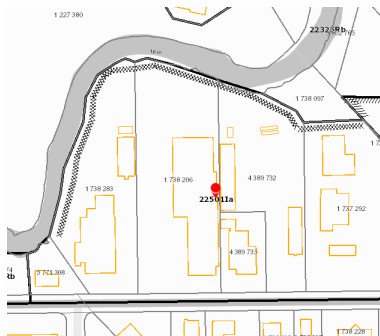
Zone 225071p

L'usage de vente au détail et services est retiré pour mieux consolider la vocation industrielle de la zone.

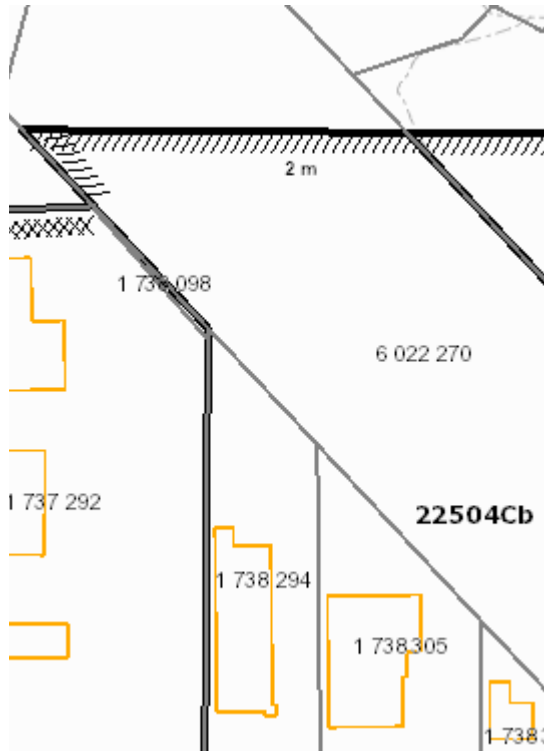
MODIFICATION PROPOSÉE

Modifications au plan de zonage

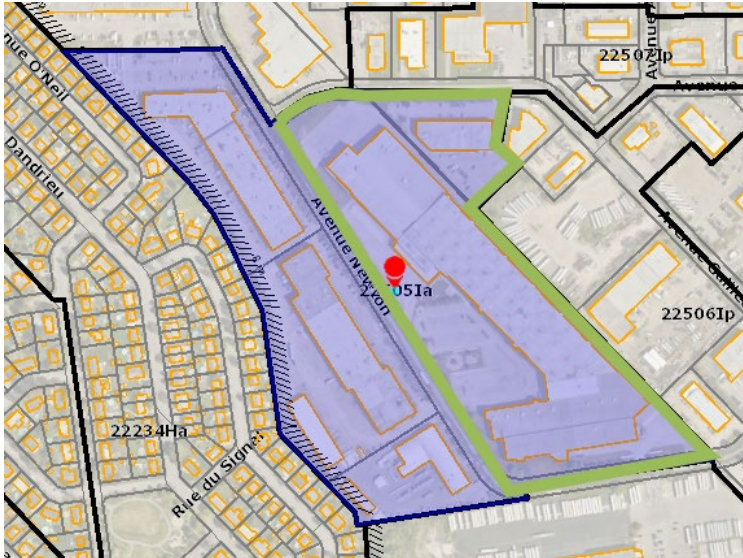
- Retirer zone tampon au nord de la zone 225011a



- Retirer – écran visuel au nord de la zone 22504Cb



- Créer une nouvelle zone 22500lp (en vert), à même une partie de la zone 225051a



- Renommer la zone 225051a pour 225051p
- Renommer la zone 225091a pour 225091p
- Renommer la zone 225101a pour 225101p

Modifications aux grilles de spécifications

Zone 225001p (nouvelle zone)

Reprendre le contenu de la grille de spécifications 225051a et faire les modifications suivantes :

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Retirer – Usage C2 Vente au détail et services
- Retirer – Usage C3 Lieu de rassemblement
- Retirer – usage spécifiquement exclu - Une entreprise d'aménagement paysager, Une entreprise de déneigement, Une entreprise de construction spécialisée, Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport
- Ajouter – Usage I3 Industrie générale
- Ajouter – Usage C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd
- Ajouter – Usage spécifiquement autorisé – Centre d'entraînement

Bâtiment principal

- Retirer – 12m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m

- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 6 m
- Retirer – Nombre d'étages min. 2
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692
- Ajouter – Dispositions particulières – Un usage de centre d'entraînement peut être exercé dans un bâtiment principal, sous réserve que la superficie qu'il occupe soit d'au plus 20% de la superficie de plancher du bâtiment principal – article 114

Entreposage extérieur

- Ajouter – types A à E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Zone 22501la

Usage

- Retirer – Usage C1 Services administratifs
- Retirer – Usage R1 *Parc*

Bâtiment principal

- Retirer - 60% de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 6 m
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Stationnement

- Retirer – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634

Entreposage extérieur

- Ajouter - type E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Droits acquis

- Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Zone 22504Cb

Usage

- Retirer – Usage C1 Services administratifs
- Retirer – localisation d'usage S,R groupe C2 Vente au détail et services
- Ajouter – Usage I3 Industrie générale
- Retirer – Usage R1 Parc
- Retirer – Usage spécifiquement exclu – une entreprise d'aménagement paysager, une entreprise de déneigement, une entreprise de construction spécialisée, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport

Bâtiment principal

- Retirer - 60% de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 7,5 m
- Retirer – nombre min. et max. d'étages
- Ajouter – Hauteur maximale 13m

Stationnement

- Retirer – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634

Entreposage extérieur

- Ajouter - type E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Droits acquis

- Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Autres dispositions particulières

- Retirer – substitut à un écran visuel – art. 723

Zone 2252Cb

Usage

- Retirer – Usage C1 Services administratifs
- Retirer – localisation d'usage S,R groupe C2 Vente au détail et services
- Ajouter – Groupe I3 Industrie générale
- Retirer – Usage R1 Parc
- Retirer – Usage spécifiquement exclu – une entreprise d'aménagement paysager, une entreprise de déneigement, une entreprise de construction spécialisée, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport

Bâtiment principal

- Retirer – 10 m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 7,5 m
- Ajouter – hauteur maximale de 13 m
- Retirer – nombre min. et max. d'étages
- Retirer – Dimensions particulières – C40 Générateur d'entreposage
- Retirer – Normes d'implantation particulières – C40 Générateur d'entreposage

Stationnement

- Retirer – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634

Entreposage extérieur

- Ajouter - type E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Droits acquis

- Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Autres dispositions particulières

- Retirer – substitut à un écran visuel – art. 723

Zone 22521Cb

Usage

- Retirer – Usage C1 Services administratifs
- Retirer – localisation d'usage S,R groupe C2 Vente au détail et services
- Ajouter – Usage I3 Industrie générale
- Retirer – Usage R1 Parc
- Retirer – Usage spécifiquement exclu – une entreprise d'aménagement paysager, une entreprise de déneigement, une entreprise de construction spécialisée, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport

Bâtiment principal

- Retirer - 60% de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 7,5 m
- Ajouter – Hauteur max. 13 m
- Retirer – nombre min. et max. d'étages

Stationnement

- Retirer – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634

Entreposage extérieur

- Ajouter - type E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Droits acquis

- Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Zone 22508Cb

Usage

- Retirer – Usage C1 Services administratifs
- Ajouter – I3 Industrie générale
- Retirer – Usage R1 Parc
- Retirer – Usage spécifiquement exclu – une entreprise d'aménagement paysager, une entreprise de déneigement, une entreprise de construction spécialisée, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport

Bâtiment principal

- Retirer – 10m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 6,5 m
- Retirer – disposition particulière – Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière
- Retirer – un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Stationnement

- Retirer – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634

Entreposage extérieur

- Ajouter - type A à E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Autres dispositions particulières

- Retirer – Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel – art. 724
- Retirer – Une zone tampon d'une profondeur de 3 mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée. Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes : 1° la classe Commerce de consommation et de services 2° la classe Commerce d'hébergement touristique 3° la classe Commerce de restauration et de débit

d'alcool 4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles 5° la classe Commerce à incidence élevée 6° la classe Industrie - article 728

Zone 22503Cb

- Ajouter – I3 Industrie générale
- Retirer – Usage R1 Parc
- Retirer – Usage spécifiquement exclu – une entreprise d'aménagement paysager, une entreprise de déneigement, une entreprise de construction spécialisée, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport

Bâtiment principal

- Retirer – 12m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 7,5 m
- Retirer – disposition particulière – Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière – article 365
- Retirer – un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Gestion des droits acquis

- Ajouter - Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Entreposage extérieur

- Ajouter - type A à E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Autres dispositions particulières

- Remplacer – article 724 par article 723 Substitut à un écran visuel
- Retirer - Une zone tampon d'une profondeur de 3 mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée. Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes : 1° la classe Commerce de consommation et de services 2° la classe

Commerce d'hébergement touristique 3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool 4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles 5° la classe Commerce à incidence élevée 6° la classe Industrie - article 728

Zone 22507lp

- Retirer – Usage C2 Vente au détail et services
- Retirer – Usage R1 *Parc*

Bâtiment principal

- Retirer – 10m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire marge latérale 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière – article 365
- Retirer – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Entreposage extérieur

- Ajouter – Type C et E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Droits acquis

- Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – 900.0.2.

Autres dispositions particulières

- Retirer – Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel – article 724
- Retirer - Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée. Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes : 1° la classe Commerce de consommation et de services 2° la classe Commerce d'hébergement touristique 3° la classe Commerce de restauration et de débit

d'alcool 4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles 5° la classe Commerce à incidence élevée 6° la classe Industrie - article 728

Zone 22505Ip résiduelle

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Ajouter – Usage I3 Industrie générale
- Retirer – Usages associés - Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210, Un usage du groupe C4 salle de jeux mécaniques ou électroniques est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 217, Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212
- Retirer – usages spécifiquement exclus - Une entreprise d'aménagement paysager, Une entreprise de déneigement, Une entreprise de construction spécialisée, Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction, Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport
- Retirer localisation d'usage – usage C2 Vente au détail et services

Bâtiment principal

- Retirer – 12m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale de 6 m
- Retirer – Nombre d'étages min. 2
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Entreposage extérieur

- Ajouter – types A à E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Zone 22506Ip

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Augmenter – superficie maximale à 400 m² – Vente au détail et services
- Retirer – Usage associé - La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15% de la superficie de plancher occupée par l'usage principal - article 260

- Retirer – Usage associé - La hauteur maximale d'entreposage extérieur pour le type D est de dix mètres - article 154

Bâtiment principal

- Retirer – 10m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Zone 22509la

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Ajouter – Usage I3 industrie générale

Bâtiment principal

- Retirer – 20m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Hauteur minimale 6,5 m
- Retirer – Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Entreposage extérieur

- Ajouter – Types A,B,C et E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Autres dispositions particulières

- Retirer - Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois

mètres doit y être plantée. Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes : 1° la classe Commerce de consommation et de services 2° la classe Commerce d'hébergement touristique 3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool 4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles 5° la classe Commerce à incidence élevée 6° la classe Industrie - article 728

Zone 22510la

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Ajouter – Usage I3 Industrie générale

Bâtiment principal

- Retirer – hauteur minimale
- Retirer – Largeur minimale de 20 m
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Entreposage extérieur

- Ajouter – entreposage A,B, C et E (D déjà autorisé)

Enseigne

- Retirer – Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – article 828

Zone 22511lp

Usage

- Retirer – Usage R1 *Parc*
- Retirer – Moyennes nuisances : normes d'exercice d'un usage du groupe I3 Industrie générale

Bâtiment principal

- Retirer – 15m de largeur de bâtiment vs. lot
- Réduire – marge avant à 6 m
- Réduire – marge latérale à 3 m
- Réduire – Largeur combinée des cours latérales à 6 m
- Retirer – Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière
- Retirer – disposition particulière – Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée – article 692

Entreposage extérieur

- Ajouter – Types C et E

Enseignes

- Retirer - Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – art. 828

Autres dispositions particulières

- Retirer – Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel – article 724
- Retirer – Une clôture visée à l'article 148 doit être entourée par une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 mètre – article 150