



Assouplissement des règles dans le parc industriel de Beauport

Consultation publique

30 octobre 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Étapes du processus de modification



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



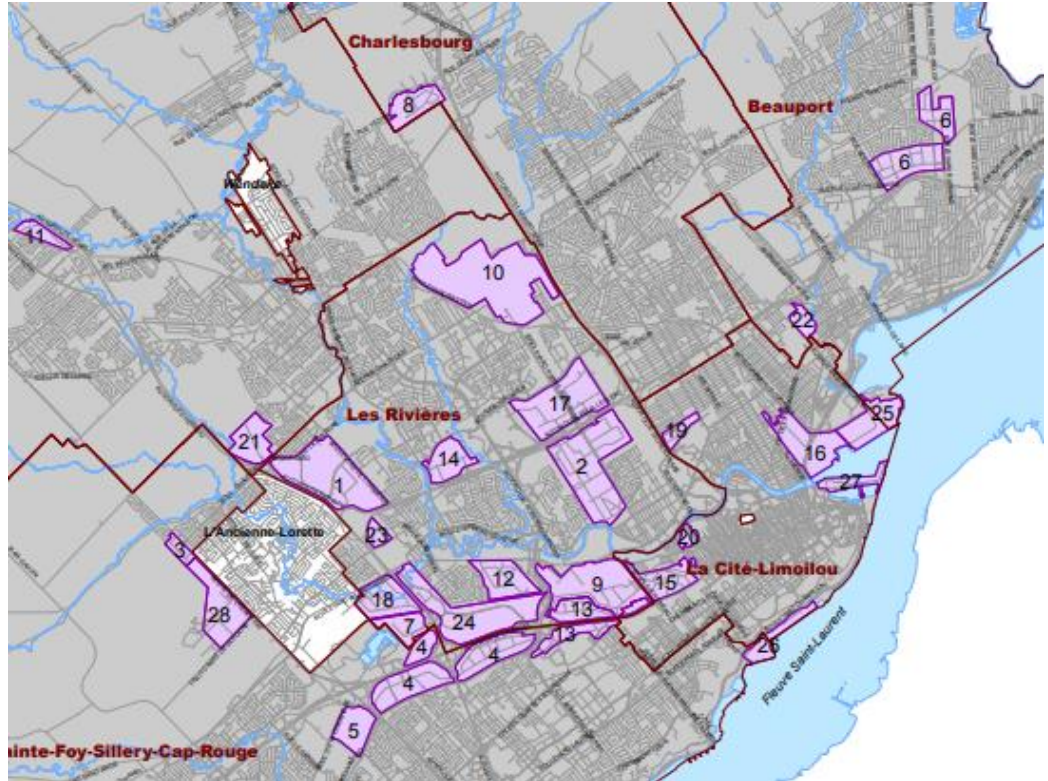
Projet : Mise en contexte et localisation

Mise en contexte

La ville de Québec compte :

- 15 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

- **Le mandat** : réviser le zonage de l'ensemble des parcs industriels de la ville afin d'optimiser son occupation
- **Contexte** :
 - Taux d'inoccupation des espaces industriels est de 1,23 % (rareté des terrains)
 - Besoins d'espaces pour de nouveaux bâtiments ou pour des agrandissements
- **Stratégie urbanistique** :
 - Réserver l'utilisation des parcs industriels aux usages industriels et complémentaires (ex.: industries, entrepôts, centres de distribution)
 - Assouplir les règles de zonage afin de favoriser la densification et la maximisation de l'utilisation des lots pour les activités industrielles

Mise en contexte

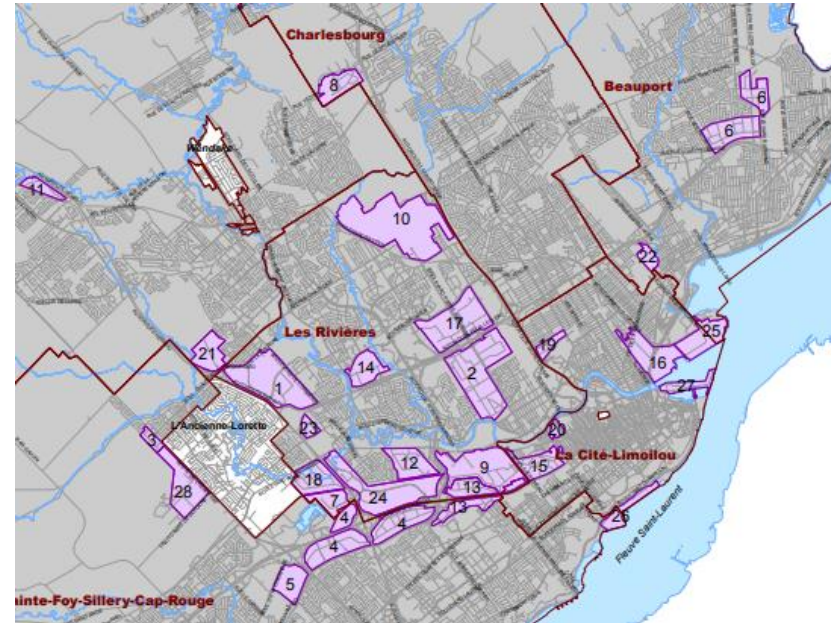
Pour l'ensemble des parcs industriels de la ville, les modifications proposées touchent :

- La réduction des marges de recul (*La majorité des normes sont déjà adéquates dans le parc industriel de Beauport*)
- L'assouplissement des règles d'urbanisme pour faciliter l'agrandissement des bâtiments existants
- La simplification des grilles de spécifications (*Révision des normes applicables et usages*)
- Le retrait du groupe d'usages R1 Parc de toutes les grilles de spécifications
 - *Raison : éviter les coûts supplémentaires de décontamination*
 - *Note : aucun parc n'est présent dans le parc industriel de Beauport et il n'est pas souhaité d'en implanter un nouveau*

État d'avancement

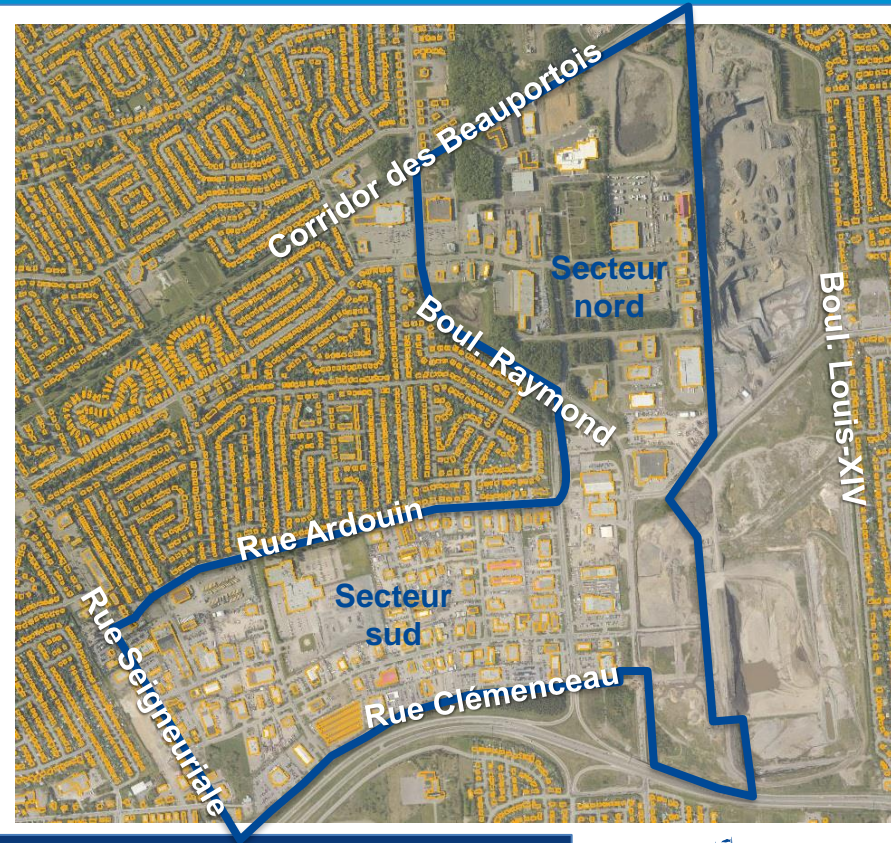
Modifications au zonage terminées :

- Parc industriel Métrobec
- Parc industriel Cardinal
- Parc industriel Frontenac
- Carrefour du Commerce
- Parc industriel de Carillon
- Parc industriel Armand-Viau
- Parc industriel Colbert Est et Ouest



Localisation du parc industriel de Beauport

- Arrondissement de Beauport
- Dans le quartier Saint-Michel (5-2)
- Se divise en deux secteurs (nord et sud)



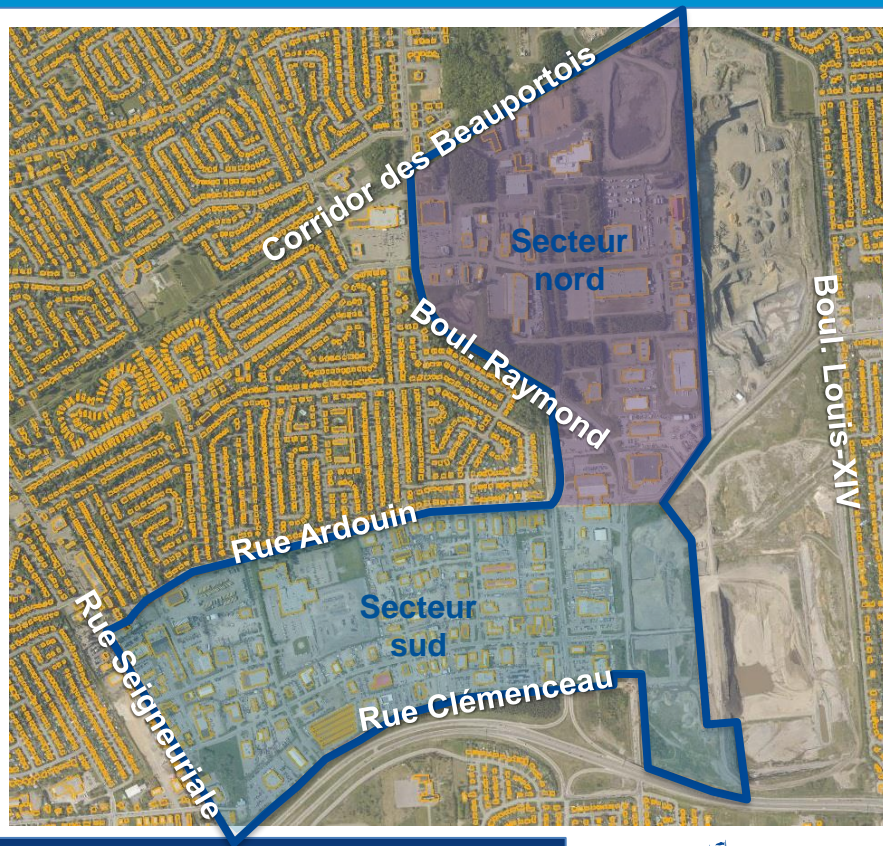
Localisation du parc industriel de Beauport

- **Secteur nord**

Approximativement au nord et à l'est du boulevard Raymond, au sud de la piste cyclo-piétonne Corridor des Beauportois et à l'ouest du boulevard Louis-XIV

- **Secteur sud**

Approximativement à l'est de la rue Seigneuriale, au nord de la rue Clémenceau, à l'ouest de la rue Margaret-Fraser et au sud de la rue Ardouin



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport relativement aux zones 52068IP, 52096IP, 52099IB, 52106IP, 52107IB, 52111IP, 52114IP et 52115IB, R.C.A.5V.Q. 333

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 52070Ip, 52097Up, 52098Ib et 52105Ia, R.V.Q. 3311

Modifications réglementaires

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur (en mètres)	Aucune norme minimale et maximale	24 m maximum (13 m si adjacent à un secteur résidentiel)
Nombre d'étages	Minimum : aucun Maximum : 2	Retrait
Entreposage extérieur	Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">• Types de A à D : marchandise, matériaux de construction, équipement, véhicule > 4 500 kg• Type E : matières en vrac• Type G : un bien ou un matériau
Pourcentage d'aire verte	5 % de la superficie du lot	10 % de la superficie du lot

Modifications réglementaires

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur (en mètres)	Aucune norme minimale et maximale	24 m maximum (13 m si adjacent à un secteur résidentiel)
Nombre d'étages	Minimum : aucun Maximum : 2	Retrait
Entreposage extérieur	Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">• Types de A à D : marchandise, matériaux de construction, équipement, véhicule > 4 500 kg• Type E : matières en vrac• Type G : un bien ou un matériau
Pourcentage d'aire verte	5 % de la superficie du lot	10 % de la superficie du lot

Modifications réglementaires



Entreposage extérieur



= Types de A à D



= Types de A à E



= Types de A à G

Type A = Une marchandise

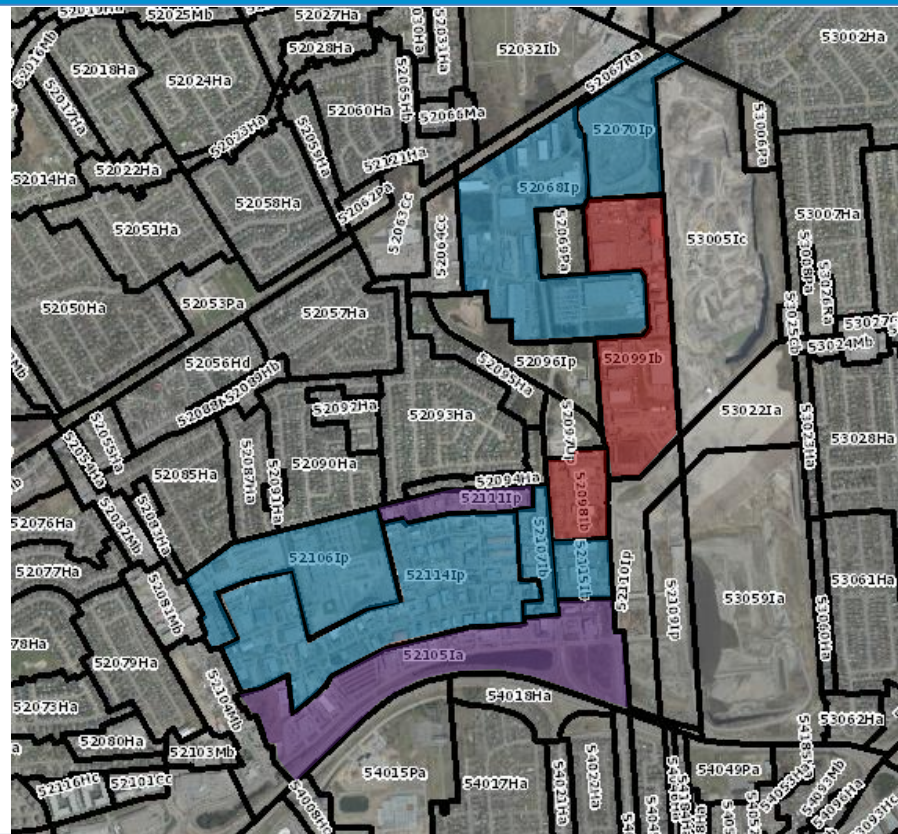
Type B = Un matériau de construction

Type C = Un équipement d'une hauteur max. de 3 m

Type D = Véhicule > 4500 kg et équipement > 3 m

Type E = Terre, sable, pierre, autres, en vrac

Type G = Un bien ou un matériau



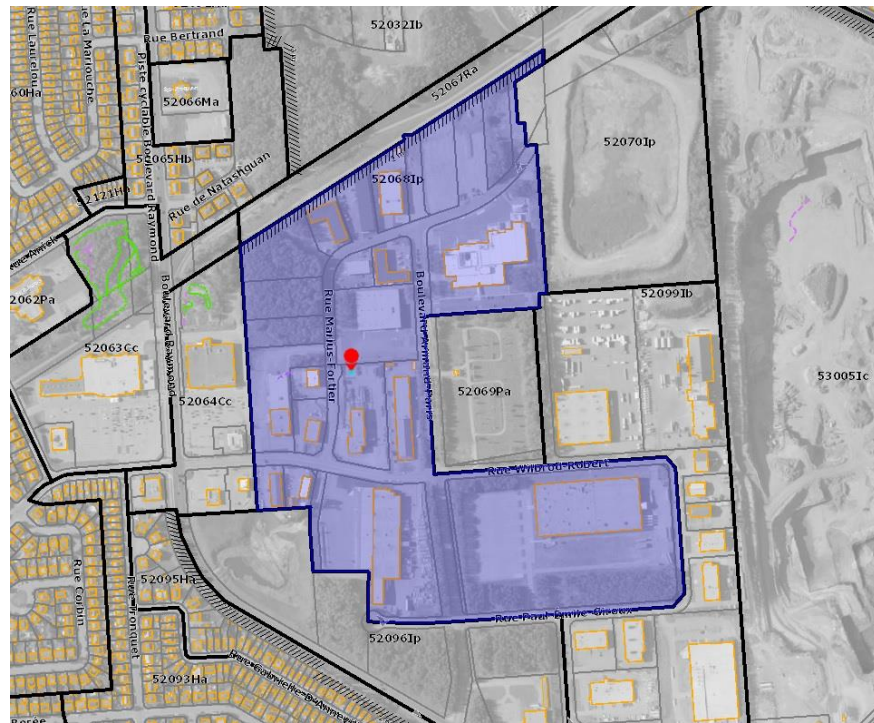
Modifications réglementaires

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur (en mètres)	Aucune norme minimale et maximale	24 m maximum (13 m si adjacent à un secteur résidentiel)
Nombre d'étages	Minimum : aucun Maximum : 2	Retrait
Entreposage extérieur	Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">• Types de A à D : marchandise, matériaux de construction, équipement, véhicule > 4 500 kg• Type E : matières en vrac• Type G : un bien ou un matériau
Pourcentage d'aire verte	5 % de la superficie du lot	10 % de la superficie du lot

Modifications : Usages

Zone 52068Ip



Modifications : Usages

Zone 52070lp



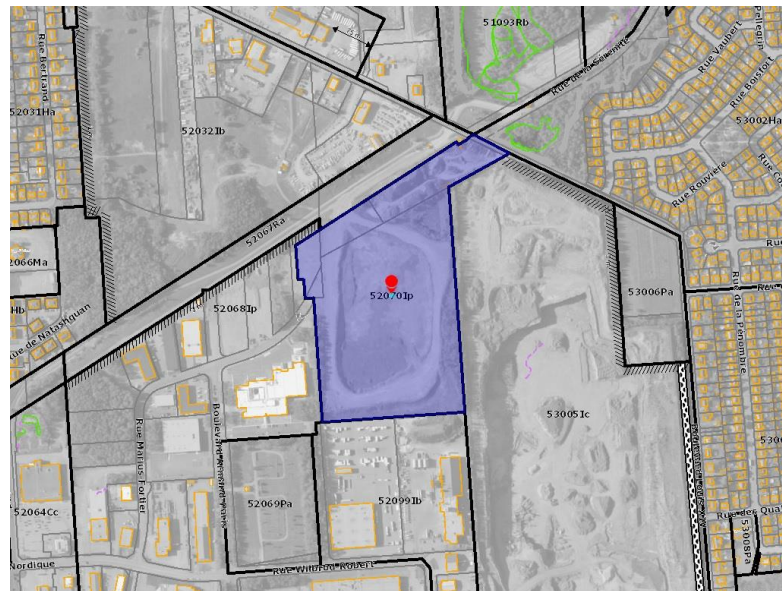
Groupes d'usages autorisés

Normes proposées
(projet de règlement)

C36 Atelier de réparation

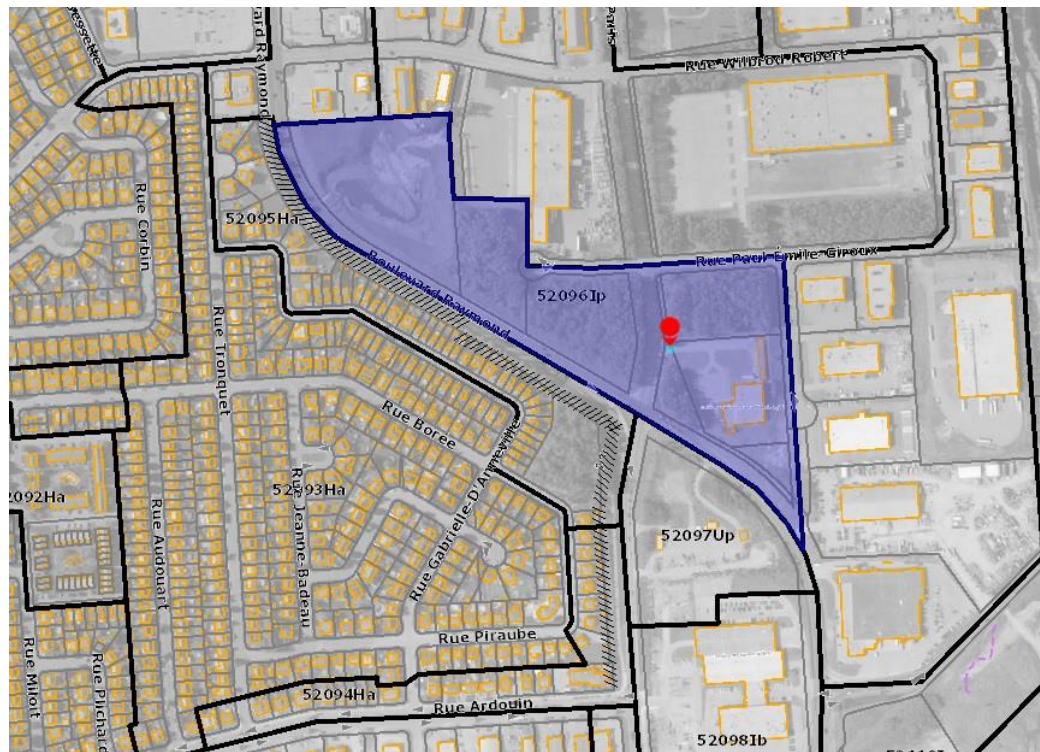
C37 Atelier de carrosserie

C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd



Modifications : Usages

Zone 52096Ip



Modifications : Usages

Zone 52096lp



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
C20 Restaurant	Retrait
C21 Débit d'alcool	
	C40 Générateur d'entreposage
P3 Établissement d'éducation et de formation	Retrait



Ajout

Modifications : Usages

Zone 52096lp



Usages particuliers

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usage spécifiquement autorisé : un établissement dont l'activité principale est de vendre, à titre de grossiste, des marchandises	Retrait
Usage spécifiquement exclu : un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 m ²	Retirer



Usage superflu. Il fait partie du groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage, lequel est ajouté dans la zone

Usage superflu. Il fait partie du groupe d'usages P3 Établissement d'éducation et de formation, lequel est retiré dans la zone

Modifications : Usages

Zone 52096lp



Usages particuliers

Normes proposées (projet de règlement)

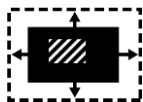
Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie – article 258

Usage spécifiquement autorisé : un centre de formation professionnelle



Modifications : Usages

Zone 52096lp



Marges

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Marge avant = 8 m

Normes proposées
(projet de règlement)

Réduction à 6 m



Autres normes d'implantation

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Largeur minimale d'un bâtiment principal = 40 % de la largeur du lot

Normes proposées
(projet de règlement)

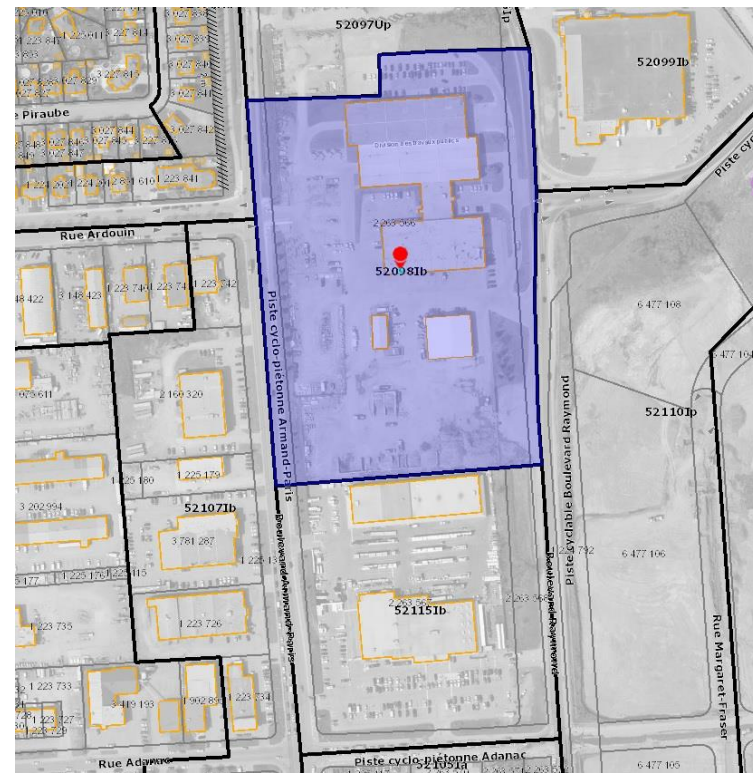
Retrait

Modifications : Usages

Zone 52098Ib



Service des travaux publics de la Ville



Modifications : Usages

Zone 52098Ib



Usages particuliers

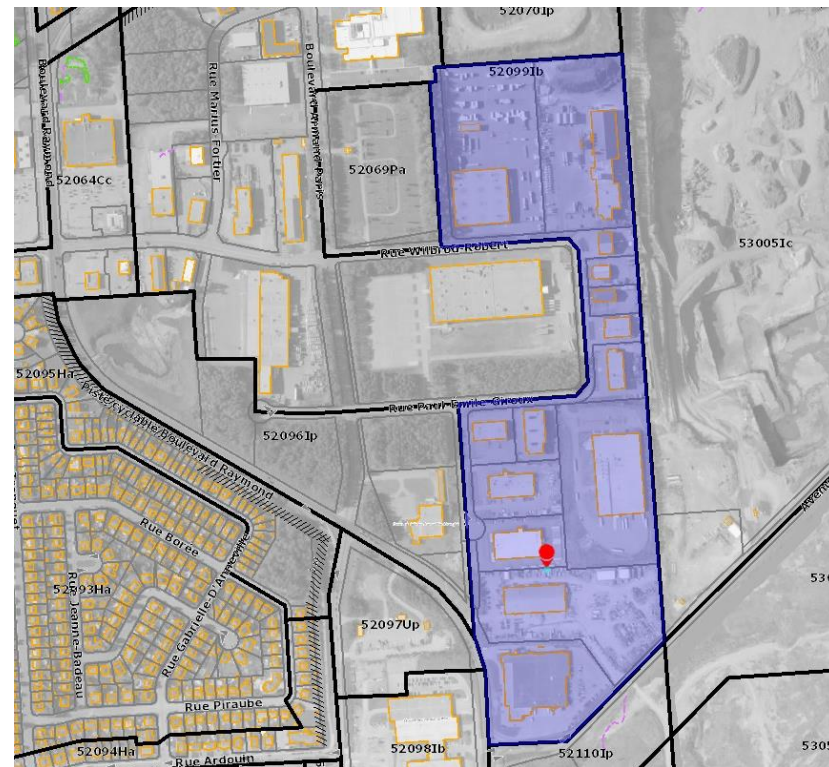
Normes proposées (projet de règlement)

Un garage ou un atelier dont l'activité principale est le transport, l'entreposage et la réparation d'équipements motorisés destinés à l'entretien d'un équipement, d'une infrastructure ou d'un ouvrage d'un service d'utilité publique ou d'une voie de circulation et de ses accessoires



Modifications : Usages

Zone 52099Ib



Modifications : Usages

Zone 52099Ib



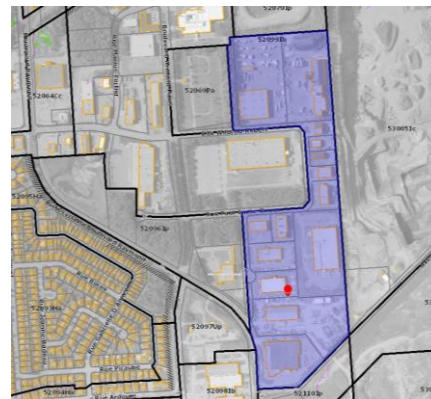
Groupes d'usages autorisés

Normes proposées (projet de règlement)

C36 Atelier de réparation

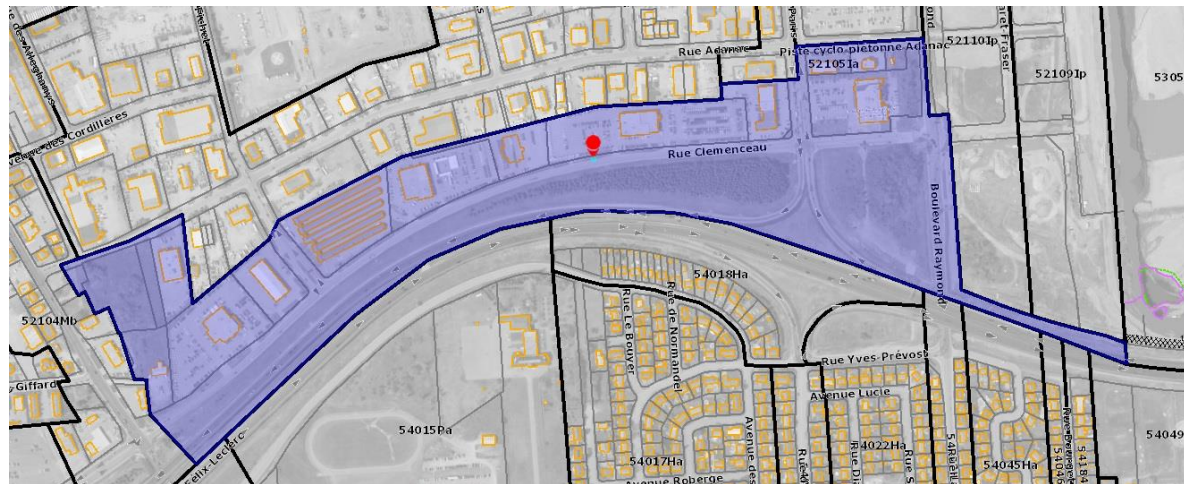
C37 Atelier de carrosserie

C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd



Modifications : Usages

Zone 521051a

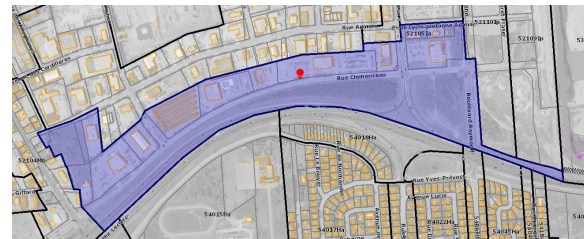


Modifications : Usages

Zone 52105la



Groupes d'usages autorisés



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
C1 Services administratifs	Retrait
C2 Vente au détail et services	
C3 Lieu de rassemblement	
C20 Restaurant	<i>Contingenter à un seul établissement</i>
C21 Débit d'alcool	Retrait
	C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd

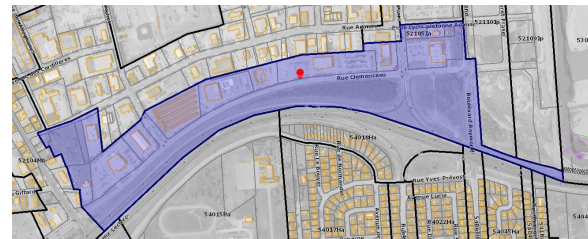
Ajout

Modifications : Usages

Zone 52105la



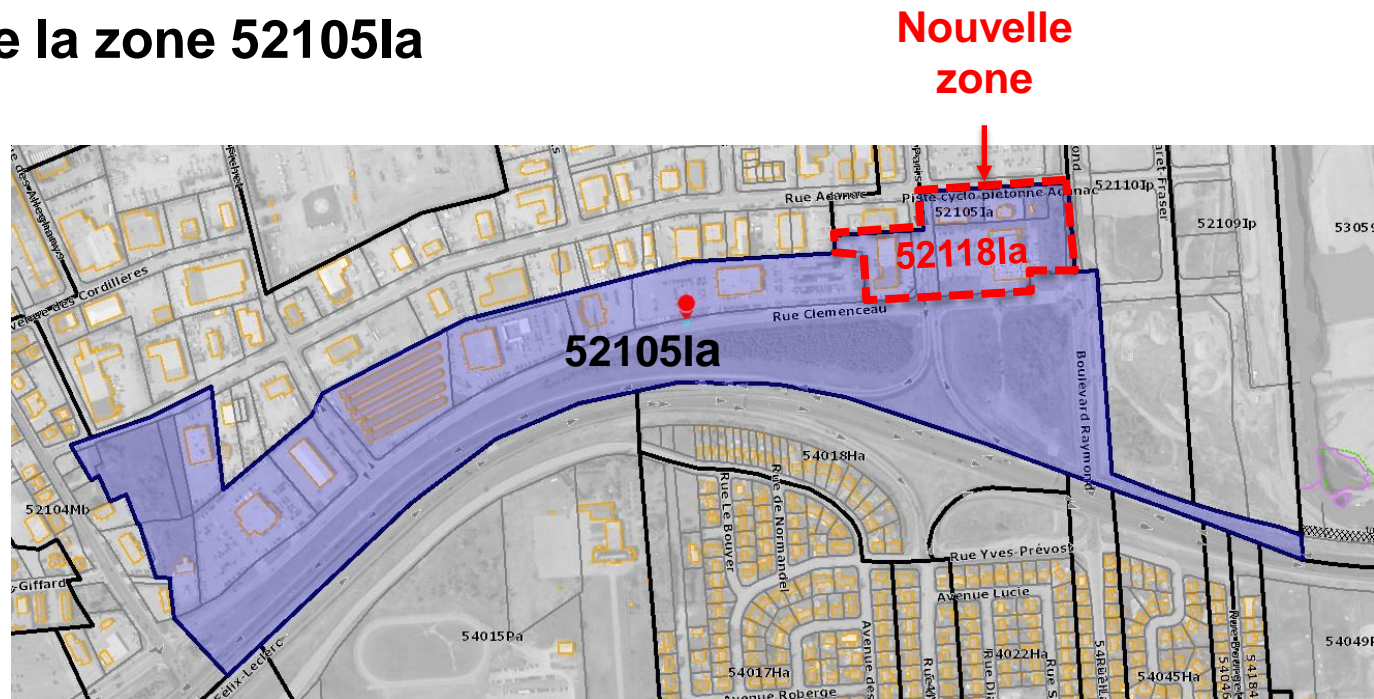
Usages particuliers



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Un bar est associé à un usage du groupe C3 Lieu de rassemblement – article 212	Retrait
Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 Lieu de rassemblement – article 210	Retrait
La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 Vente au détail et services – article 205	Retrait

Modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone à même
une partie de la zone 52105la



Modifications réglementaires

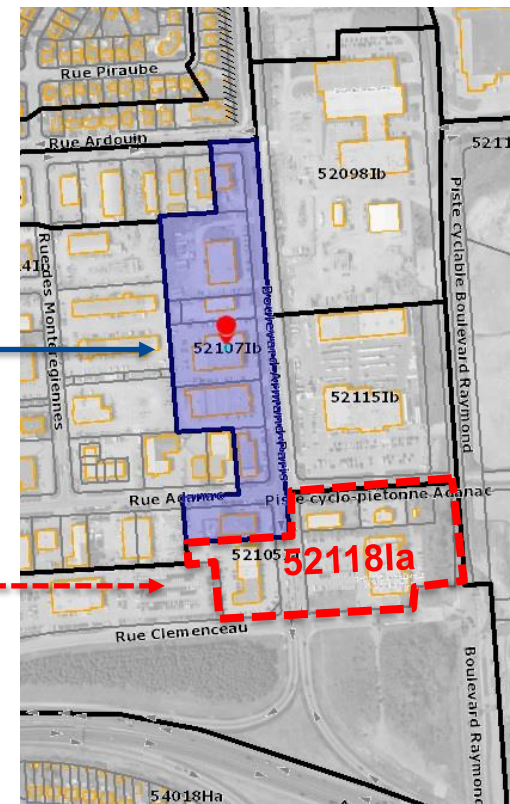
Création d'une nouvelle zone à même une partie de la zone 521051a

Objectif :

Reproduire les mêmes normes que celles de la zone 521071b afin d'assurer la continuité du caractère commercial le long du boulevard Armand-Paris, entre la rue Ardouin et l'autoroute Félix-Leclerc

521071b

Nouvelle zone



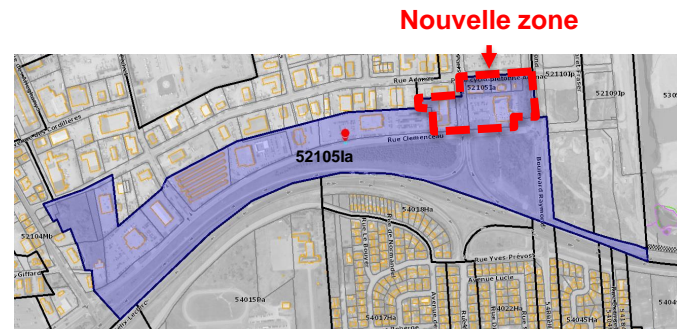
Modifications : Usages

Nouvelle zone 52118la



Groupes d'usages autorisés

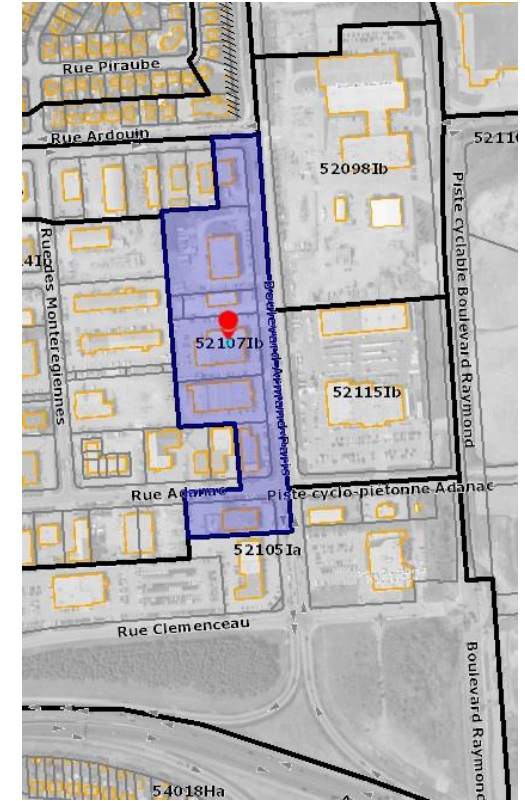
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
C1 Services administratifs	Retrait
C21 Débit d'alcool	
C32 Vente ou location de petits véhicules	
C33 Vente ou location de véhicules légers	Statu quo
C35 Lave-auto	Retrait



Ce groupe d'usages est toutefois retiré dans la zone 52107lb

Modifications : Usages

Zone 52107Ib



Modifications : Usages

Zone 52107Ib



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles	Normes proposées
C1 Services administratifs	} Retrait
C21 Débit d'alcool	
C32 Vente ou location de petits véhicules	
C33 Vente ou location de véhicules légers	
C35 Lave-auto	
C41 Centre de jardinage	



Modifications : Usages

Zone 52107Ib



Usages particuliers

Normes actuelles

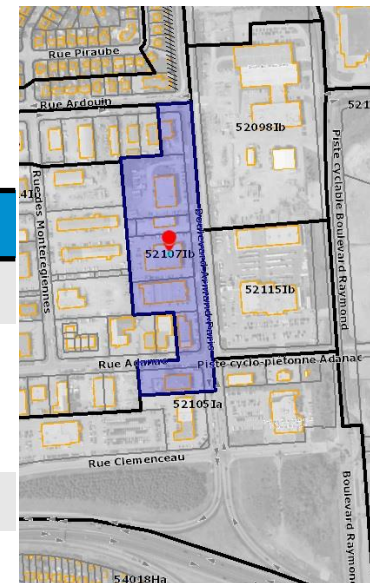
Normes proposées

Usages spécifiquement autorisés

- Un établissement dont l'activité principale est d'offrir des services administratifs de soutien aux entreprises
- Un établissement industriel relié à l'imprimerie
- Une entreprise de construction spécialisée
- Un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 m²
- Un établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de boisson alcoolisée

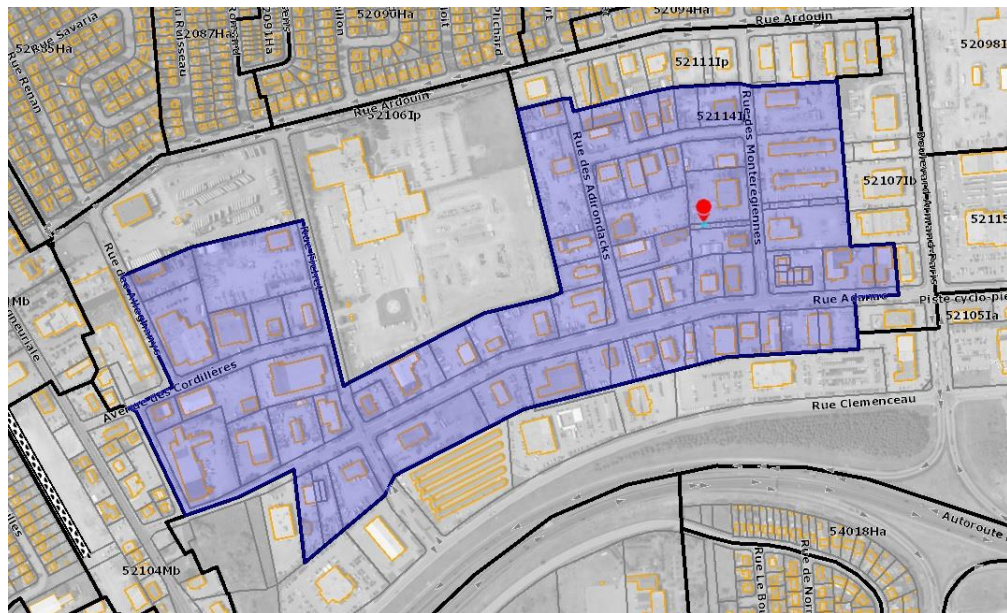
Retrait

(usages superflus car ils font partie de groupes d'usages autorisés)



Modifications : Usages

Zone 52114Ip



Modifications : Usages

Zone 52114lp



Groupes d'usages autorisés

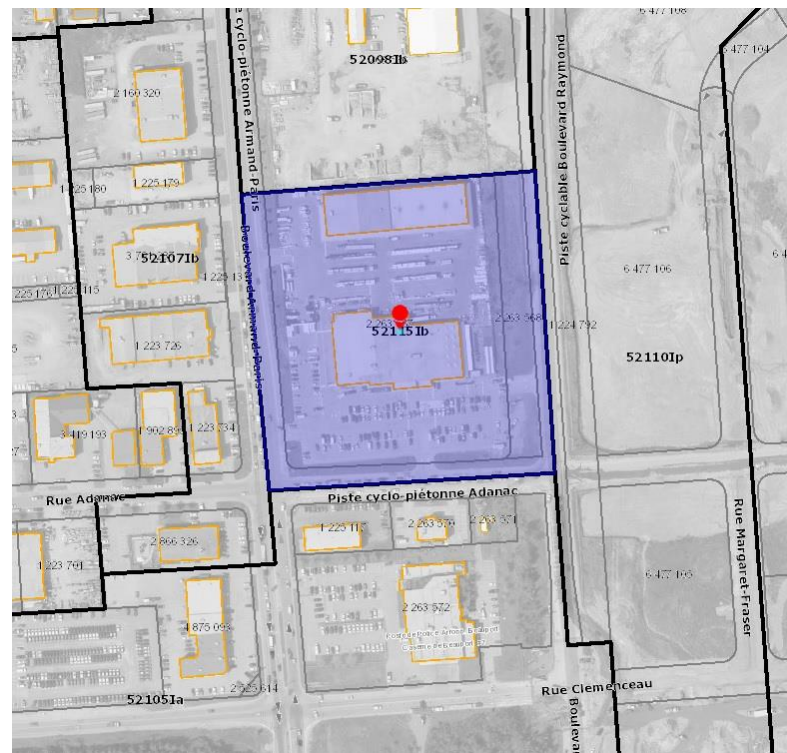
Normes proposées
(projet de règlement)

C36 Atelier de réparation



Modifications : Usages

Zone 52115Ib



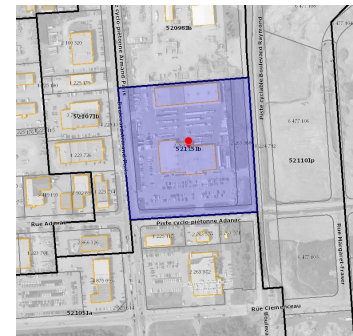
Modifications : Usages

Zone 52115lb



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
C1 Services administratifs	Retrait
C21 Débit d'alcool	
C32 Vente ou location de petits véhicules	
C33 Vente ou location de véhicules légers	
C35 Lave-auto	



Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation publique	30 octobre
Consultation écrite	Du 31 octobre au 6 novembre
Avis de motion et adoption des projets de règlement	Novembre
Adoption des règlements, avec modifications (si requis)	Décembre
Entrée en vigueur des règlements	Décembre

Merci!