



Parc industriel Armand Viau

Consultation publique / demande d'opinion CQ

Duburger les Saules

22 novembre 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

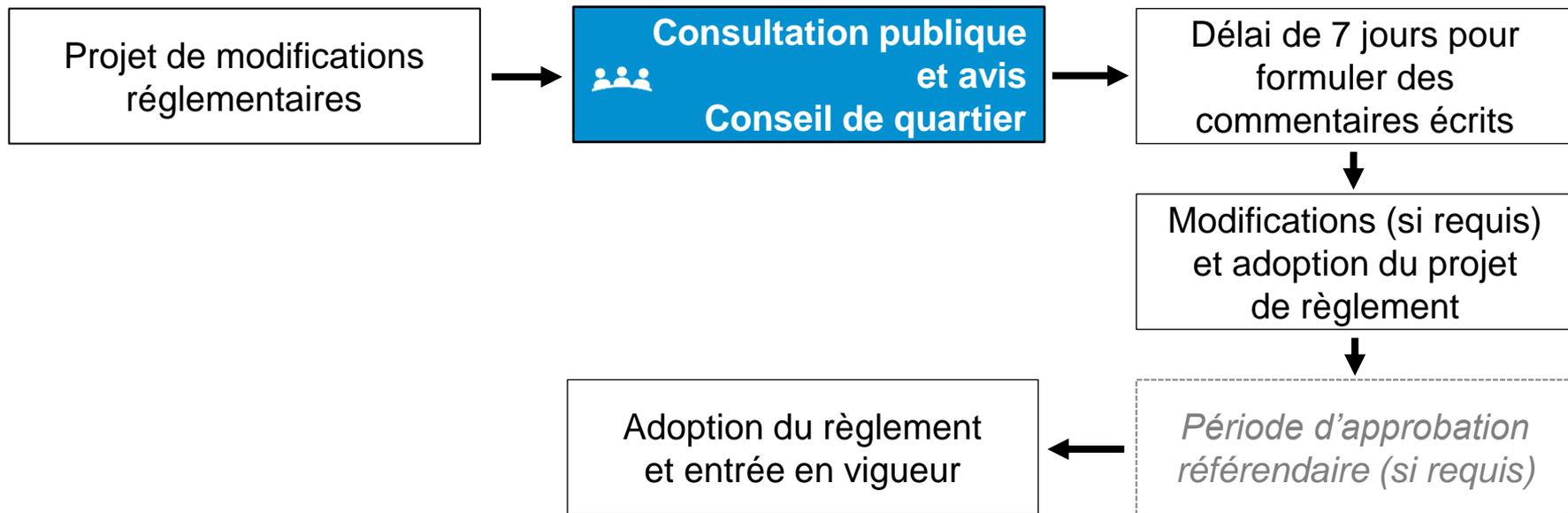
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



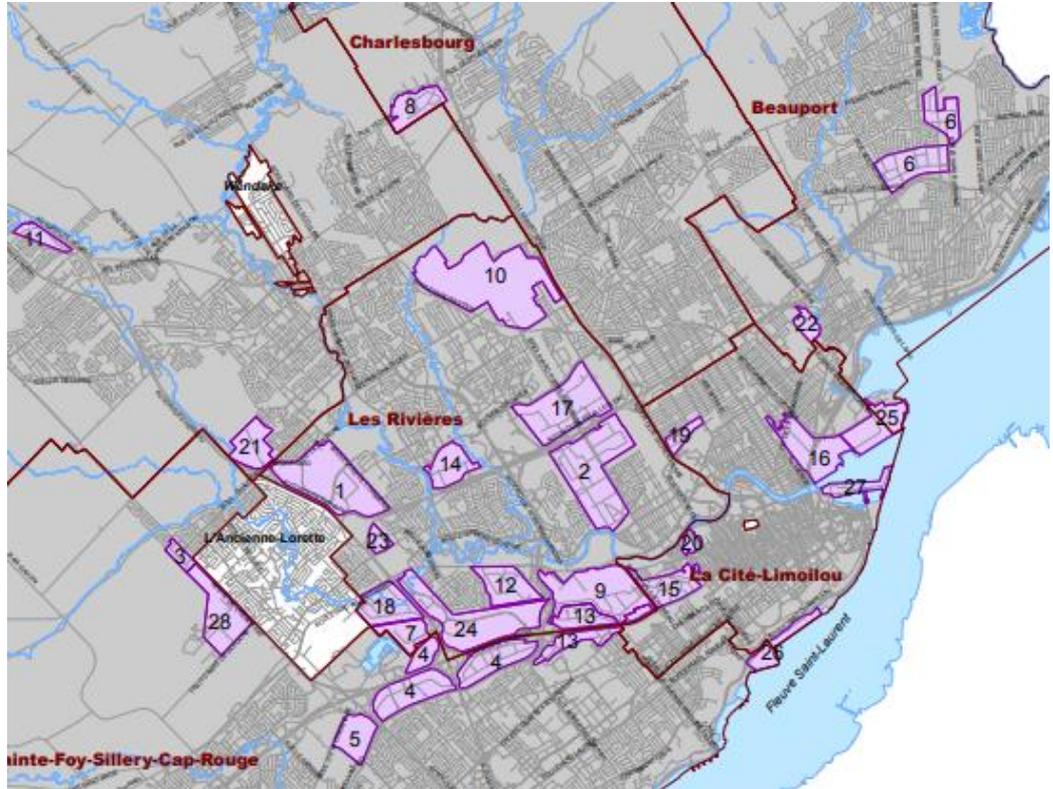
Projet : localisation et historique

Mise en contexte

Québec compte :

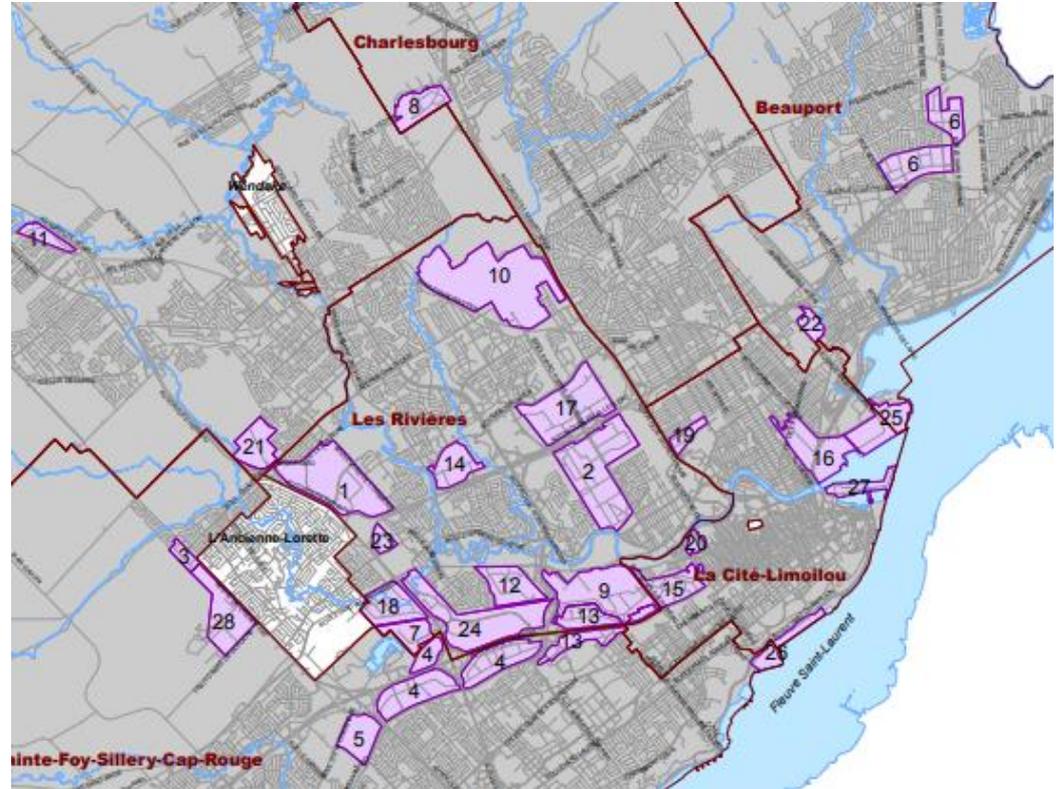
- 14 parcs industriels
- 5 zones industrielles
- 4 parcs de haute technologie

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



Mise en contexte

- 4 % de taux d'inoccupation
- Taxes industrielles = 3 fois le taux de taxes résidentielles



Mise en contexte

- Zonage quelque peu restrictif
- Limite les projets d'agrandissement des entreprises
- Volonté d'assouplir les règles
- Volonté de densifier les espaces industriels



Bâtiment doit être situé à 9 m max. de la rue

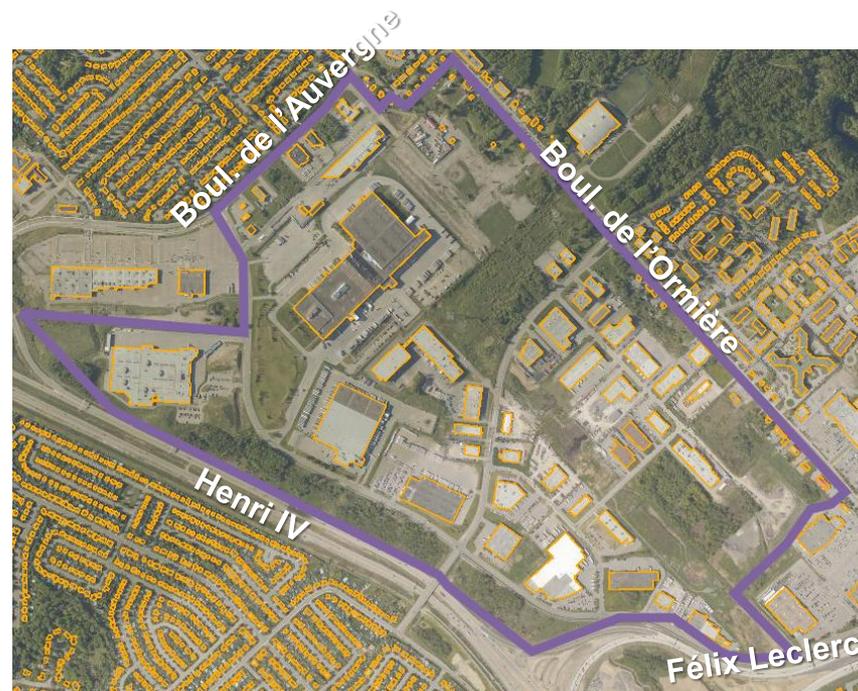
En cas d'agrandissement, le bâtiment doit se rapprocher à 9 m de la rue.

Mise en contexte

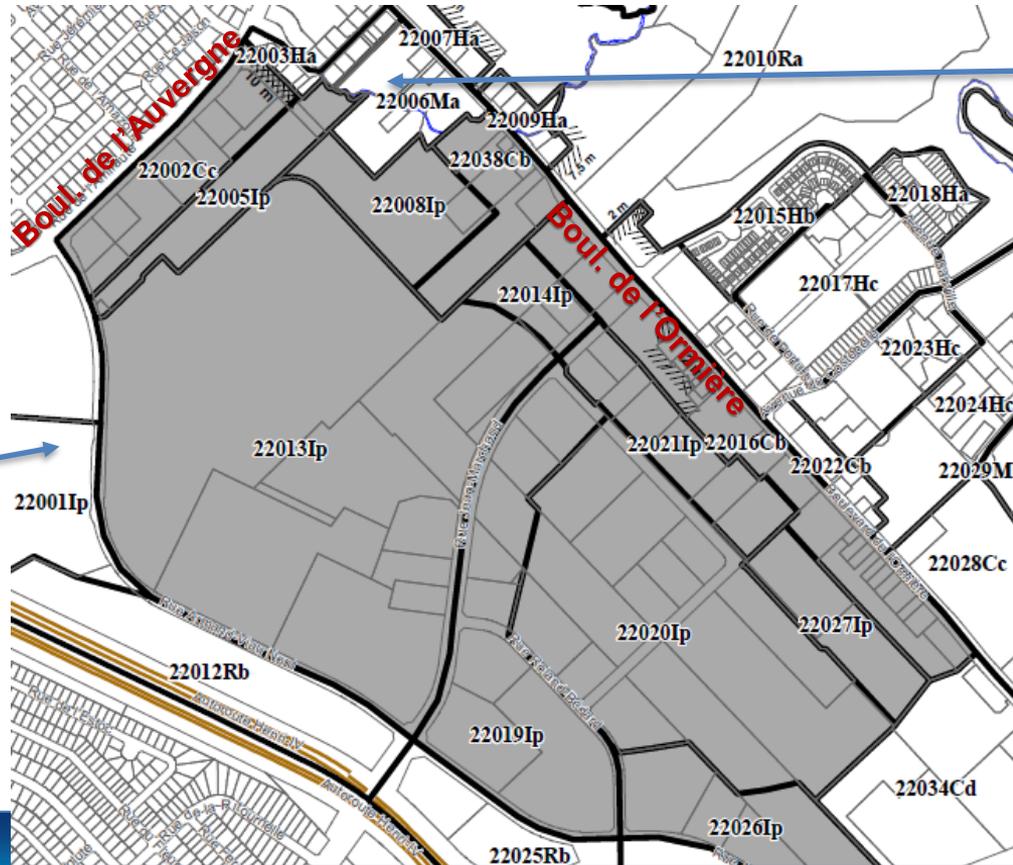
- Parcs industriels dont le zonage a été révisé :
 - Métrobec;
 - Cardinal;
 - Frontenac
- Parcs industriels dont la révision du zonage est en cours :
 - Carillon;
 - Armand-Viau;
 - Carrefour du commerce

Localisation Parc Armand Viau

- Arrondissement des Rivières
- Quartier Duberger-Les Saules
- Situé à l'est de l'autoroute Henri-IV, à l'ouest du boul. de l'Ormière et au nord de l'autoroute Félix Leclerc



Zones concernées par la modification réglementaire



Zone
exclue

Zone
exclue

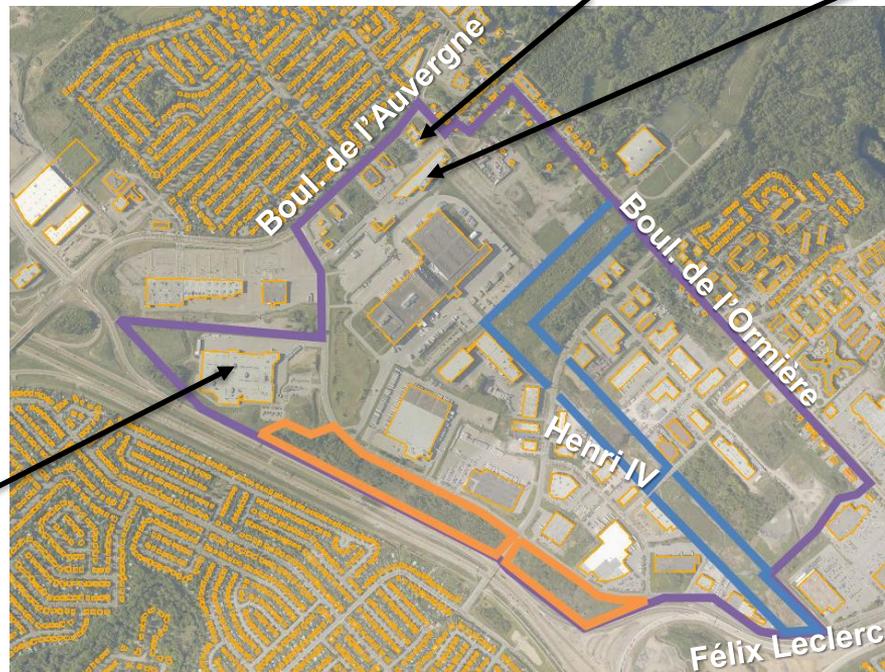
Particularités Parc Armand Viau



Terrains Hydro-Québec



Terrains Ville de Québec



Caserne incendie

Garage Travaux publics

Garage RTC

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières relativement à plusieurs zones situées dans le quartier Duberger-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 363

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Principales mesures proposées

- Clarifier les grilles de spécifications
- Assouplir les marges de recul
- Favoriser l'agrandissement des bâtiments existants



Analyse

- Retirer l'usage R1 Parc, car exigences plus sévères lors de la décontamination d'un terrain.



ANALYSE

- Groupe C40 Générateur d'entreposage autorisé, mais plusieurs exclusions
- Proposition : autoriser le C40 sans exclusions

Entrepreneur en construction – usage dérogatoire*



Contexte réglementaire

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marges	<ul style="list-style-type: none">• Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">• Avant 6 mètres• Latérale 3 mètres• Combiné cours latérales 6 mètres
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Minimale : varie selon zone• Max. : varie selon zone• Nombre d'étages	<ul style="list-style-type: none">• Retiré• 20 m – zones à l'intérieur du parc*• 15 m zones à l'est du parc• Retiré
Façade vitrée	<ul style="list-style-type: none">• 5 % ou 10 % façade vitrée	<ul style="list-style-type: none">• Retiré
Drapeaux	<ul style="list-style-type: none">• 3 max.	<ul style="list-style-type: none">• Retiré
Aire verte	<ul style="list-style-type: none">• 5% par lot	<ul style="list-style-type: none">• 10% par lot

* Toutes les zones, sauf celles donnant sur boul. de l'Ormière et boul. de l'Auvergne

Contexte

Boul. L'Ormière – plusieurs espaces vacants



Contexte

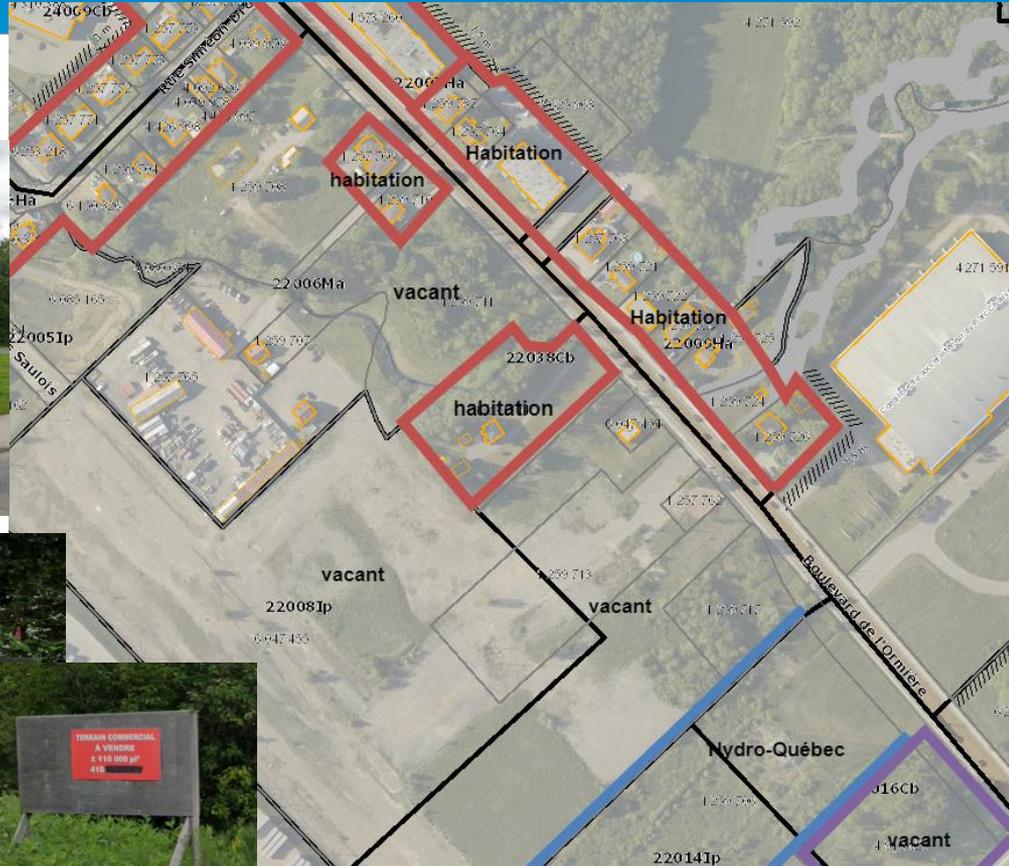
Boul. L'Ormière – îlot nord

Présence de plusieurs terrains vacants ou sous-utilisés



Contexte

Boul. L'Ornière – îlot nord

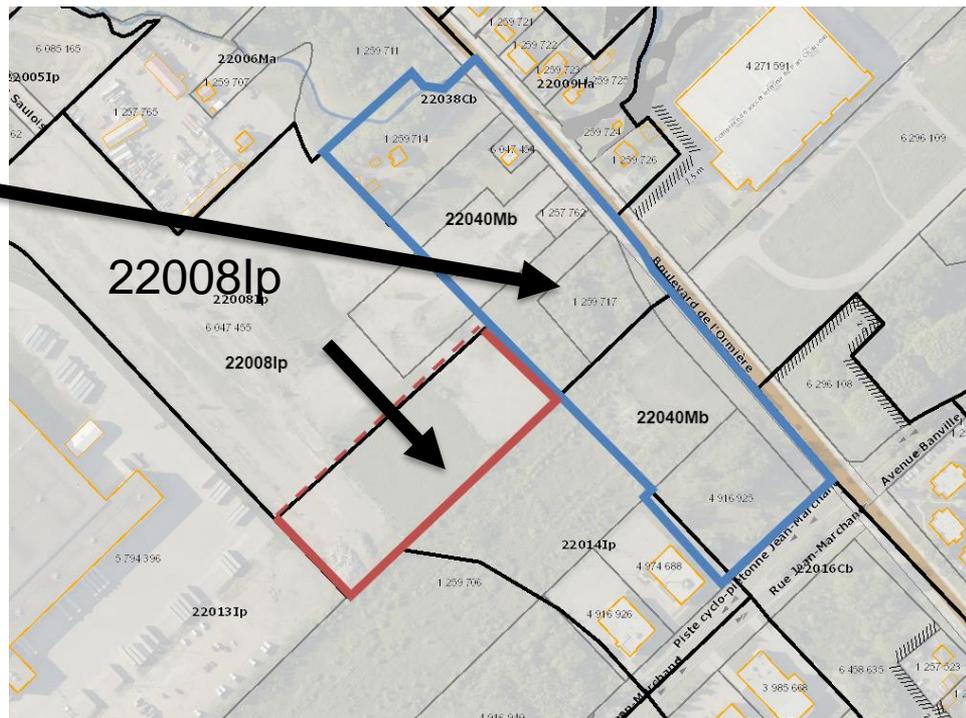


Proposition

Boul. L'Ormière – îlot nord

Création d'une nouvelle zone 22040Mb, à même les zones 22038Cb et 22016Cb (partie nord)

Agrandissement de la zone 22008lp vers le sud



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C20 restaurant
- P3 Éducation et formation
- 750 m² max.
- Usage associé : bar associé à un restaurant

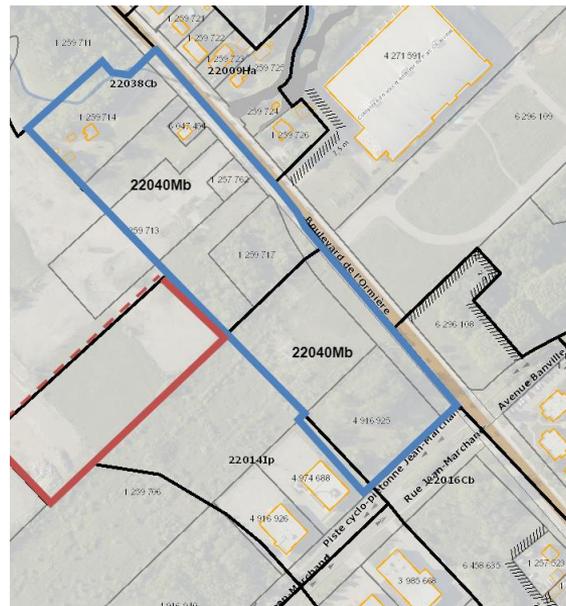
Normes proposées (projet de règlement)

- Statu quo
- Statu quo
- **À retirer**
- Statu quo
- **Superficie max. retirée**
- **À retirer**

Ajouts

- **C40 Générateur d'entreposage**
- **Équipement sportif et de loisirs**
- **I3 Industrie générale**

Zone 22040Mb



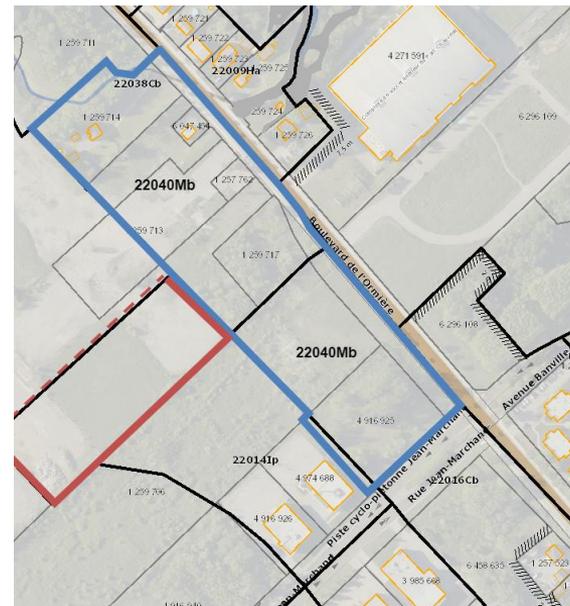
Impact modifications réglementaires



Usages autorisés

- 1 usage résidentiel est déjà dérogatoire protégé
- Aucun des usages retirés n'est exercé dans la zone

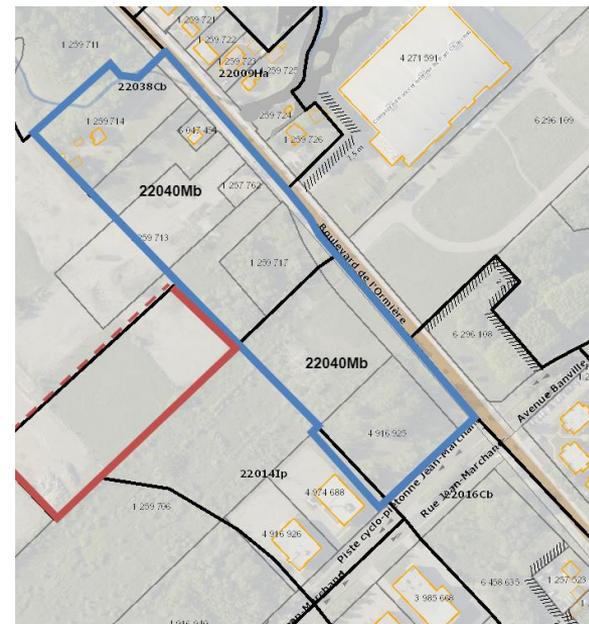
Zone 22040Mb



Modifications réglementaires

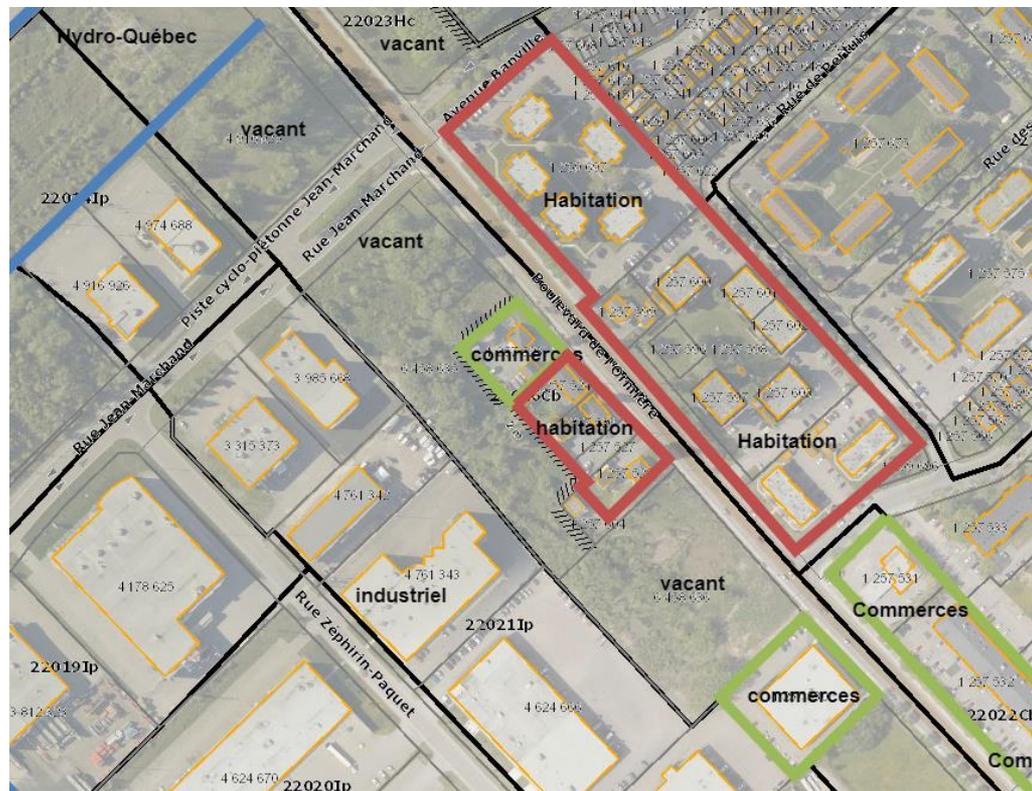
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">60% de largeur de lot	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Marge arrière	<ul style="list-style-type: none">11 m	<ul style="list-style-type: none">3 m
Enseigne sur socle	<ul style="list-style-type: none">Exigé	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Droit acquis	<ul style="list-style-type: none">N/A	<p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue
Pourcentage d'occupation au sol	<ul style="list-style-type: none">25%	<ul style="list-style-type: none">15%

Zone 22040Mb



Contexte

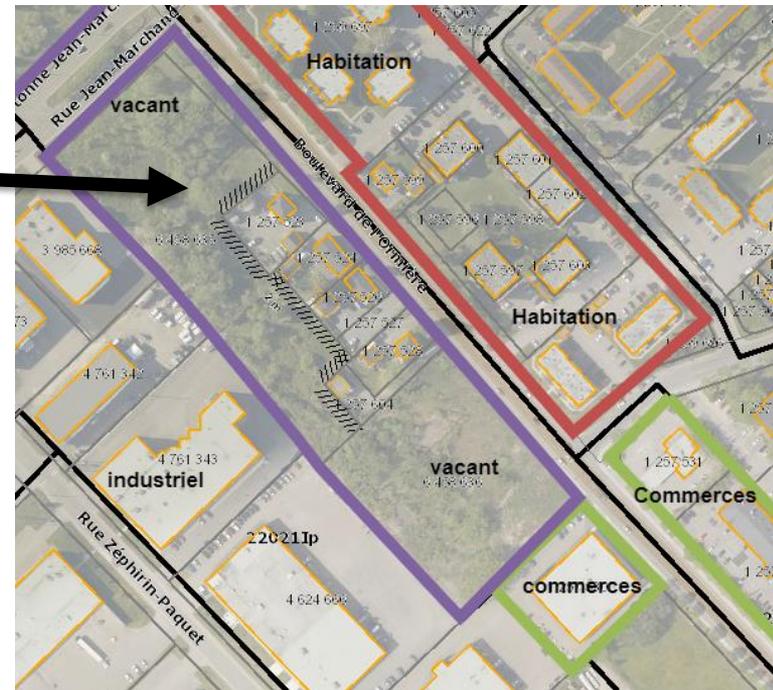
Boul. L'Ormière – îlot central



Proposition

Boul. L'Ormière – îlot central

Création d'une nouvelle zone 22041Mb à même la zone 22016Cb



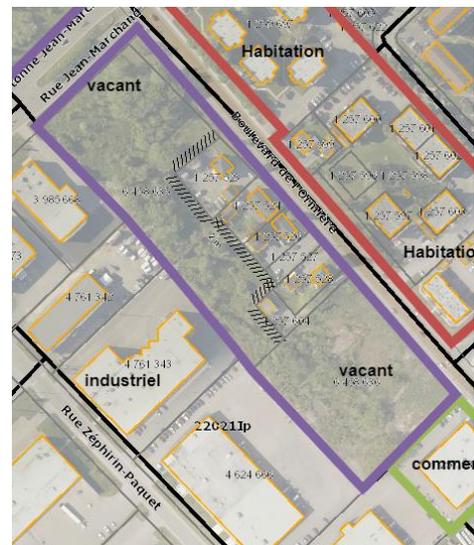
Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C20 restaurant• P3 Éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo• Statu quo• À retirer• Statu quo
<ul style="list-style-type: none">• 750 m² max.• P5 Établissement de santé sans hébergement	<ul style="list-style-type: none">• Superficie max. retirée• Statu quo
<ul style="list-style-type: none">• I1 Industrie de haute technologie	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo
<ul style="list-style-type: none">• Usage associé : bar associé à un restaurant	<ul style="list-style-type: none">• À retirer

Zone 22041Mb



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Normes proposées
(projet de règlement)

Ajouts :

- C40 Générateur d'entreposage
- I3 Industrie générale
- C-3 Lieu de rassemblement
- R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Usage associé : bar associé à un lieu de rassemblement
- Usage associé : restaurant associé à un lieu de rassemblement

Demande reçue pour un centre de pickleball (tennis léger)



Modifications réglementaires

Projet de Pickleball





AVANT / BOUL. DE L'ORMIÈRE



LATÉRALE GAUCHE / ENTRÉE PRINCIPALE

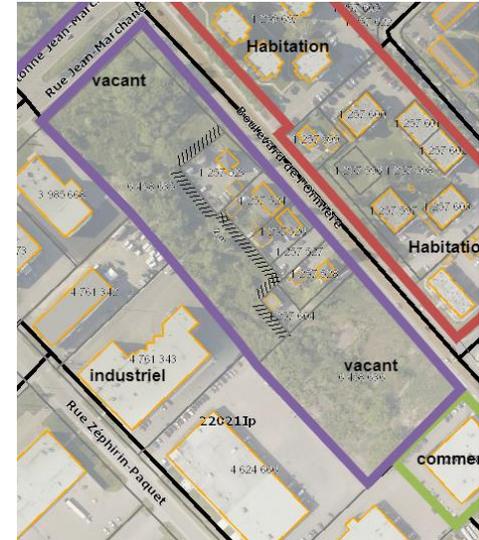
Impact des modifications



Usages autorisés

- 3 usages résidentiels sont déjà dérogatoires protégés
- Un commerce (bureau) reste conforme
- Les usages retirés ne sont pas exercés sur place

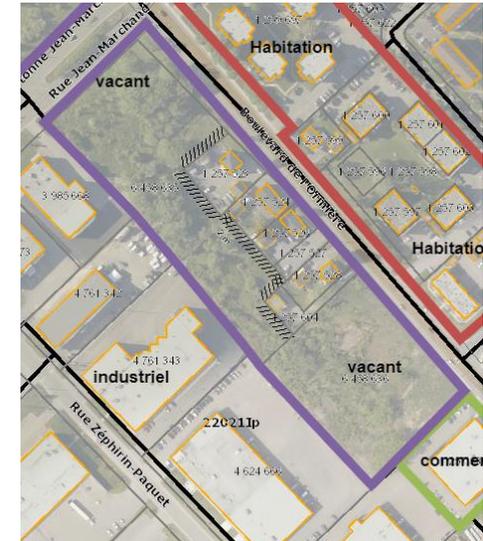
Zone 22041Mb



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">60% de largeur de lot	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Marge arrière	<ul style="list-style-type: none">11 m	<ul style="list-style-type: none">3 m
Enseigne sur socle	<ul style="list-style-type: none">Exigé	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Droit acquis	<ul style="list-style-type: none">N/A	<p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

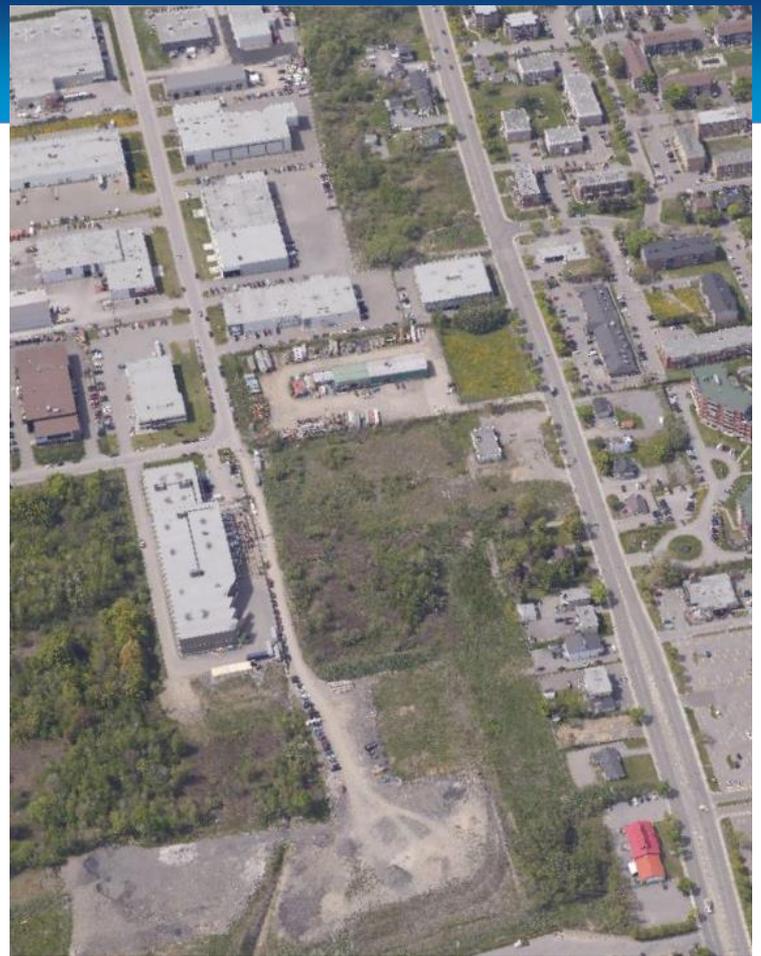
Zone 22041Mb



Contexte

Boul. L'Ormière – îlot sud

Présence de plusieurs
terrains vacants ou sous-
utilisés



Contexte

Boul. L'Ormière – îlot sud



Proposition

Boul. L'Ormière – îlot sud

Création nouvelle zone
22042Mb, à même une partie
de la zone 22016Cb



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C20 restaurant
- C31 Poste de carburant
- C32 Vente ou location de petits véhicules
- C34 Vente ou location d'autres véhicules
- P3 Éducation et formation
750 m² max.

Normes proposées (projet de règlement)

- Statu quo
- Statu quo
- **À retirer**
- **À retirer**
- **À retirer**
- **À retirer**
- **Superficie max. retirée**

Zone 22042Mb



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I1 Industrie de haute technologie
- Usage associé : bar associé à un restaurant

Normes proposées (projet de règlement)

- Statu quo
- Statu quo
- **À retirer**
- Ajouts
 - C40 Générateur d'entreposage
 - Équipement sportif et de loisirs
 - I3 Industrie générale

Zone 22042Mb



Impact des modifications réglementaires



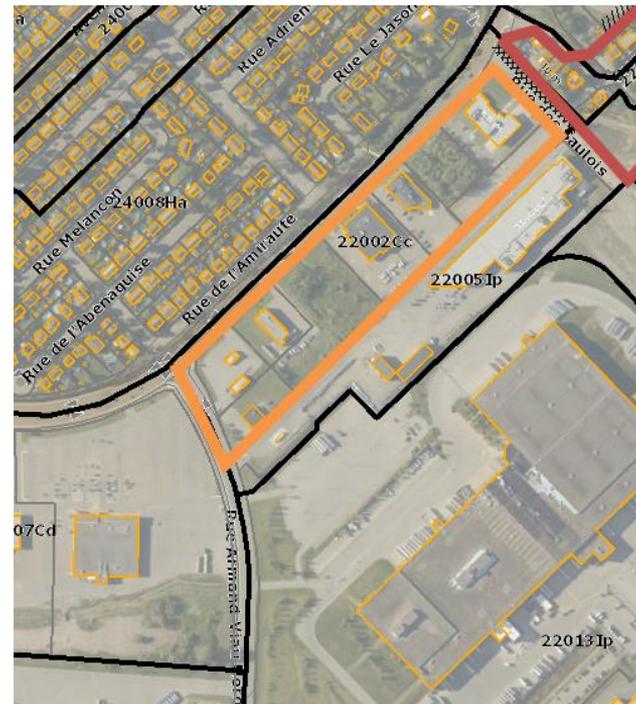
Usages autorisés

- Les usages résidentiels sont déjà dérogatoires protégés
- Les commerces existants demeurent autorisés (conforme)
- Aucun des usages retirés n'est exercé dans la zone



Modifications réglementaires

Zone 22002Cc



Modifications réglementaires



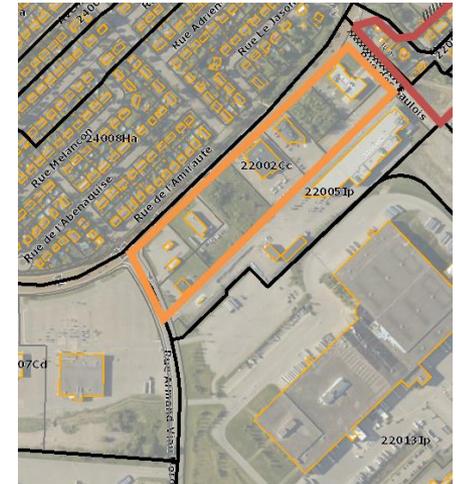
Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C40 Générateur d'entreposage• P8 Équipement de sécurité publique	<ul style="list-style-type: none">• À retirer• À retirer• Statu quo• Statu quo

1 bureau devient
dérogatoire
protégé



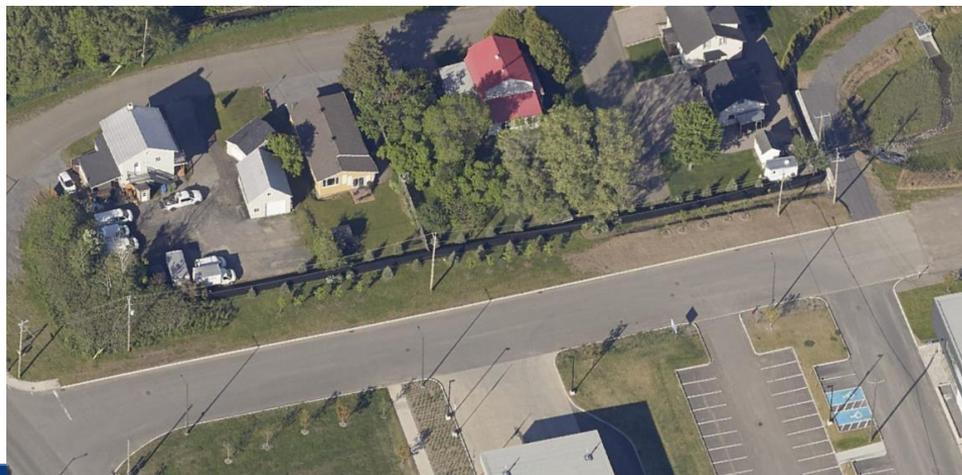
Zone 22002Cc



Modifications réglementaires

- Maintien zone tampon de 3 m exigée à la grille (clôture + haie)
- Correction d'une erreur au plan de zonage (3 m plutôt que 10m)

Zone 22002Cc

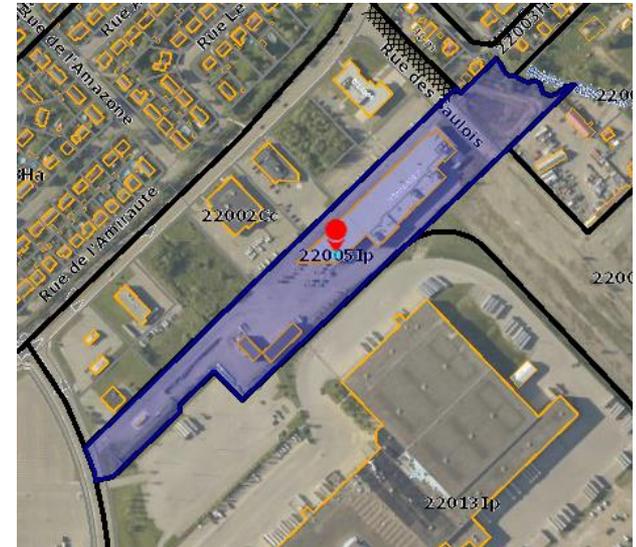


Modifications réglementaires

Garage travaux publics



Zone 22005Ip



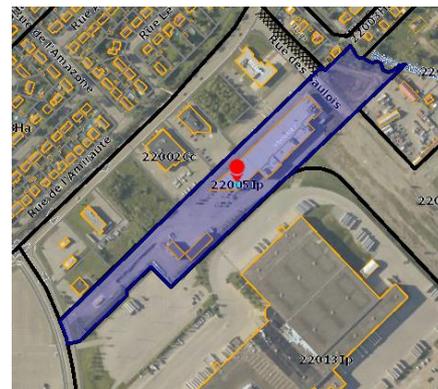
Modifications réglementaires – zone 22504Cb



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C40 Générateur d'entreposage• P8 Équipement de sécurité publique• I3 industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo
Spécifiquement autorisé :	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo
<ul style="list-style-type: none">• Un garage ou atelier d'équipement motorisé destiné au déneigement et l'entretien de rues	

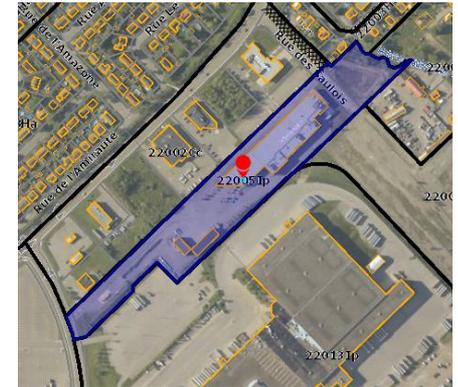
Zone 22005Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Marge arrière	<ul style="list-style-type: none">• 7,5 m	<ul style="list-style-type: none">• 3 m

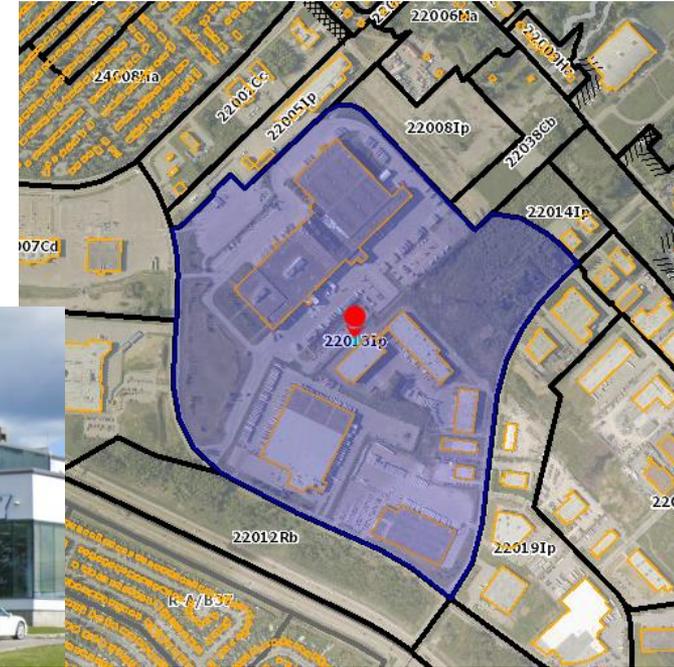
Zone 22005Ip



Modifications réglementaires



Zone 22013Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur entreposage	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Largeur min. de lot	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Aire de stationnement en façade principale	<ul style="list-style-type: none">• Prohibé	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé
Aire de stationnement à 6 m de ligne avant de lot	<ul style="list-style-type: none">• Applicable	<ul style="list-style-type: none">• À retirer

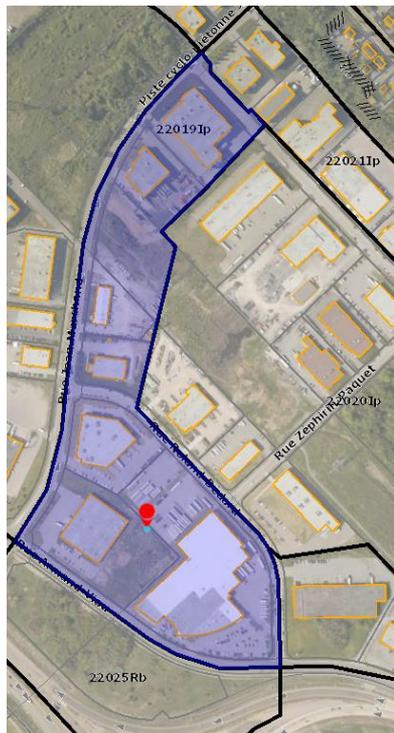
Zone 22013Ip



Modifications réglementaires



Zone 22019Ip



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">C40 Générateur d'entreposageI3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">Statu quoStatu quo

Zone 22019Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur entreposage	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Largeur min. de lot	<ul style="list-style-type: none">• 20 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Aire de stationnement en façade principale	<ul style="list-style-type: none">• Prohibé	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé
Aire de stationnement à 6 m de ligne avant de lot	<ul style="list-style-type: none">• Applicable	<ul style="list-style-type: none">• À retirer

Zone 22019Ip



Modifications réglementaires



Zone 22020Ip

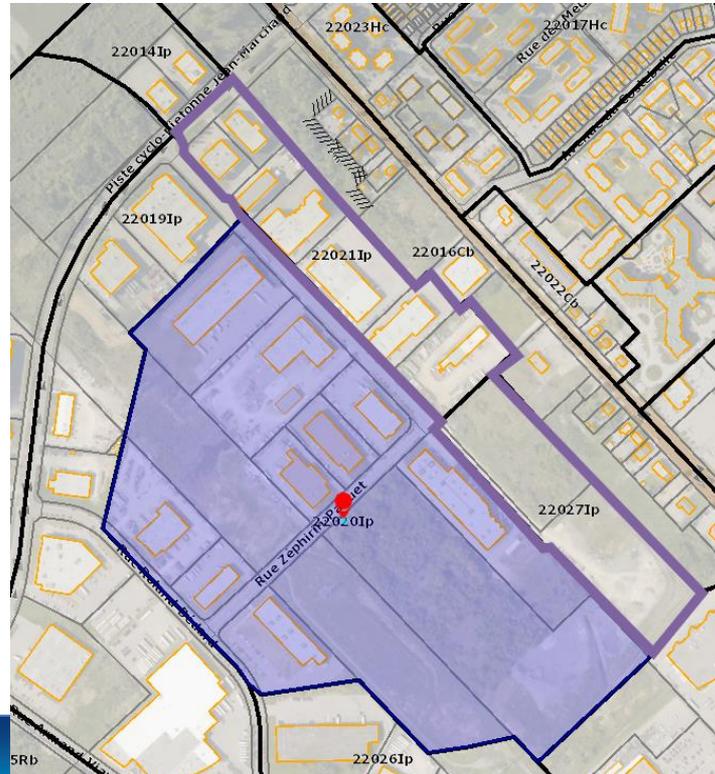


Modifications réglementaires

Agrandissement de la zone 22020Ip, à même les zones 22021Ip et 22027Ip



Agrandissement
de la zone
22020Ip



Modifications réglementaires

Impact de l'agrandissement

- Industrie de haute technologie devient autorisée partout dans la zone;
- Vente, location et réparation d'équipement lourd devient autorisé partout dans la zone;



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C36 Atelier de réparation• C37 Atelier de carrosserie• C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd• C40 Générateur d'entreposage• I1 Industrie de haute technologie• I3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo

Zone 22020Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 20 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Hauteur entreposage extérieur	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Stationnement en façade Principale	<ul style="list-style-type: none">• Interdit	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé
Stationnement à 6 m d'une ligne avant de lot	<ul style="list-style-type: none">• Applicable	<ul style="list-style-type: none">• À retirer

Zone 22020Ip



Modifications réglementaires



Zone 22014Ip



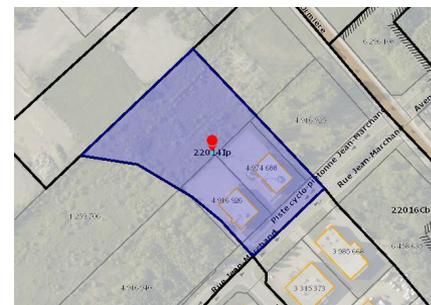
Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">C1 Services administratifsC2 Vente au détail et services	<ul style="list-style-type: none">Statu quoStatu quo
<ul style="list-style-type: none">C20 Restaurant	<ul style="list-style-type: none">À retirer
<ul style="list-style-type: none">C40 Générateur d'entreposage	<ul style="list-style-type: none">Statu quo
<ul style="list-style-type: none">I1 Industrie de haute technologie	<ul style="list-style-type: none">Statu quo
<ul style="list-style-type: none">I2 Industrie artisanaleI3 industrie générale	<ul style="list-style-type: none">Statu quoStatu quo
<ul style="list-style-type: none">Bar associé à un restaurant	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22014Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment	<ul style="list-style-type: none">12 m	<ul style="list-style-type: none">À retirer
Marge arrière	<ul style="list-style-type: none">7,5 m	<ul style="list-style-type: none">3 m
Stationnement en façade Principale	<ul style="list-style-type: none">Interdit	<ul style="list-style-type: none">Autorisé
Stationnement à 6 m d'une ligne avant de lot	<ul style="list-style-type: none">Applicable	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22014Ip



Modifications réglementaires



Zone 22026Ip



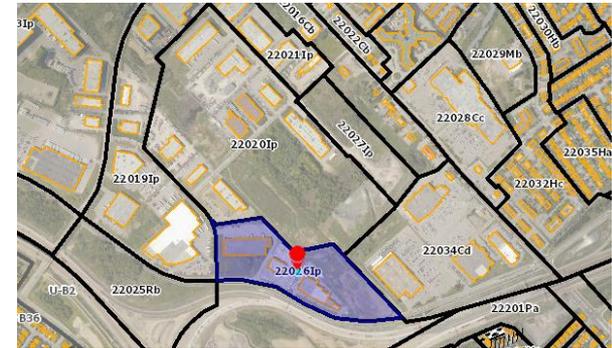
Modifications réglementaires – Zone 22026Ip



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C40 Générateur d'entreposage• I2 Industrie artisanale• I3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo

Zone 22026Ip



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 15 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Stationnement à 6 m d'une ligne avant de lot	<ul style="list-style-type: none">• Applicable	<ul style="list-style-type: none">• À retirer

Zone 22026lp



Modifications réglementaires – zone 22008Ip



Usages autorisés

Normes actuelle (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C2 Vente au détail et services• C40 Générateur d'entreposage• I2 Industrie artisanale• I3 Industrie générale

Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• À retirer• Statu quo• Statu quo• Statu quo

Zone 22008Ip



Modifications réglementaires – zone 22008Ip

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Marge arrière	<ul style="list-style-type: none">• 7,5 m	<ul style="list-style-type: none">• 3 m
Pourcentage d'occupation au sol min.	<ul style="list-style-type: none">• 20%	<ul style="list-style-type: none">• 15%



Modifications réglementaires – zone 22008Ip

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Distance entre marge avant et façade principale	<ul style="list-style-type: none">• 3 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Stationnement devant façade principale	<ul style="list-style-type: none">• Prohibé	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Remplacement d'un usage dérogatoire	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé	<ul style="list-style-type: none">• À retirer (aucun usage exercé dans zone)



Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation publique / conseil de quartier	22 novembre
Consultation écrite	23 au 30 novembre
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Février 2024
Entrée en vigueur du règlement	Février 2024

Merci!