



Parc industriel Frontenac

Consultation publique / demande d'opinion au conseil de quartier

12 juin 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

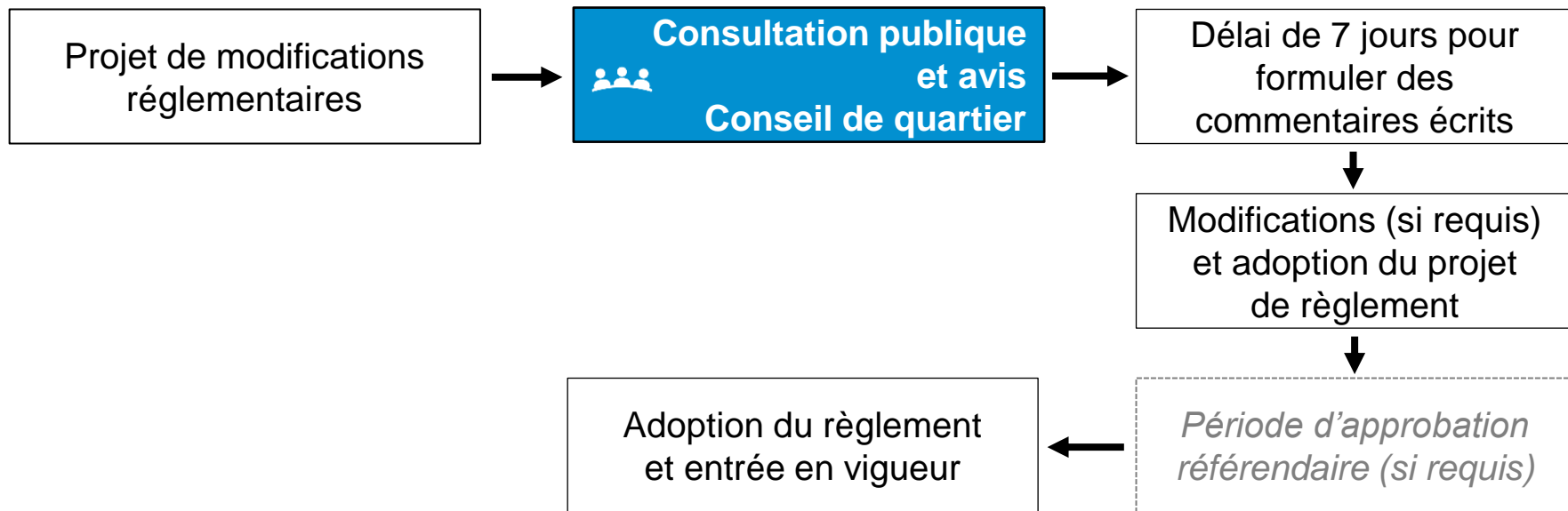
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



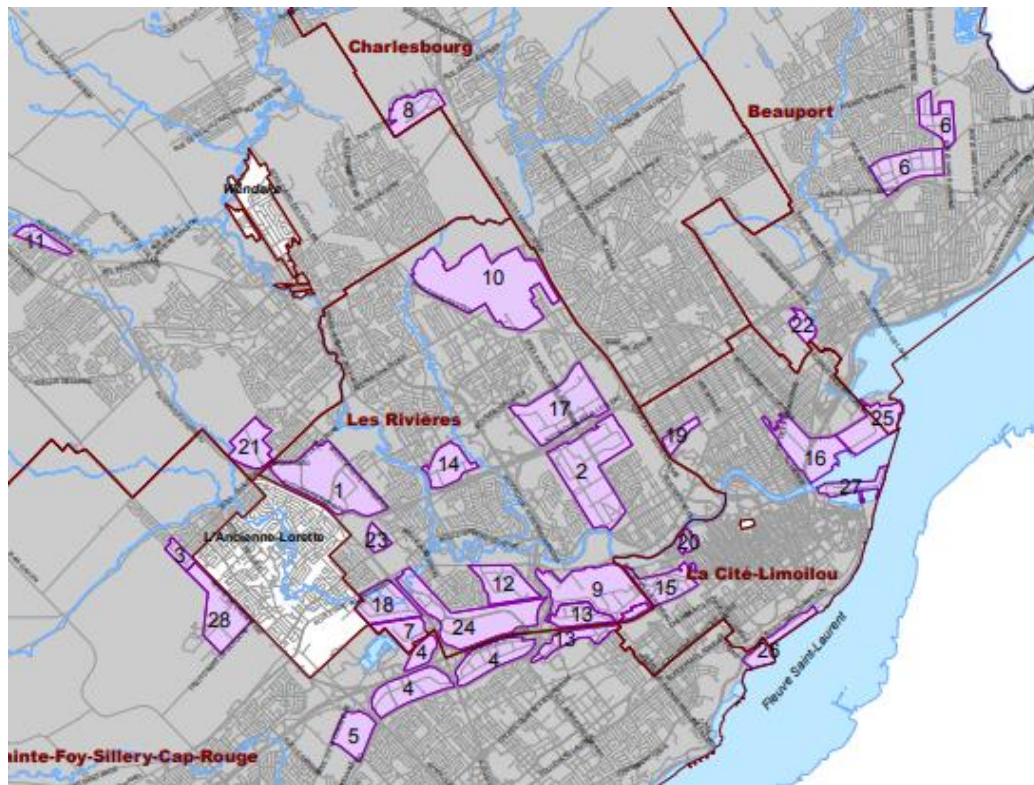
Projet : localisation et historique

Mise en contexte

Québec compte :

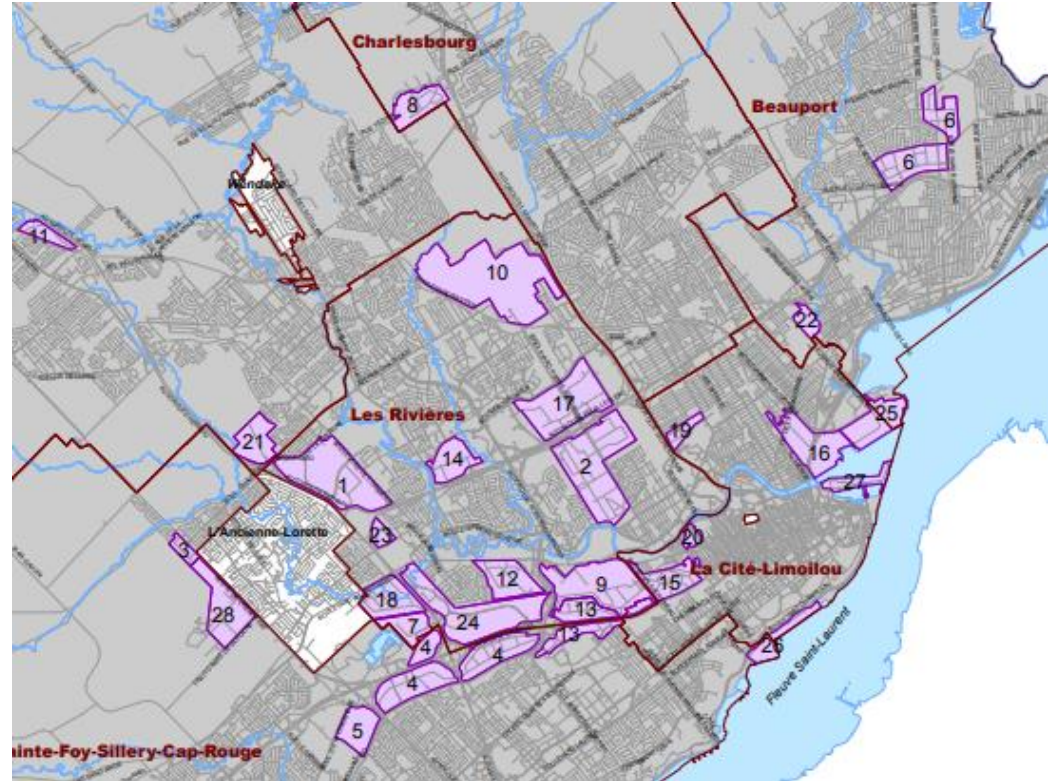
- 14 parcs industriels
- 5 zones industrielles
- 4 parcs de haute technologie

* 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



Localisation Parc Frontenac

- Arrondissement des Rivières
- Quartier Duberger-Les Saules
- Situé au nord du boul. Wilfrid-Hamel et à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa



Contexte

- Plusieurs centres de distribution

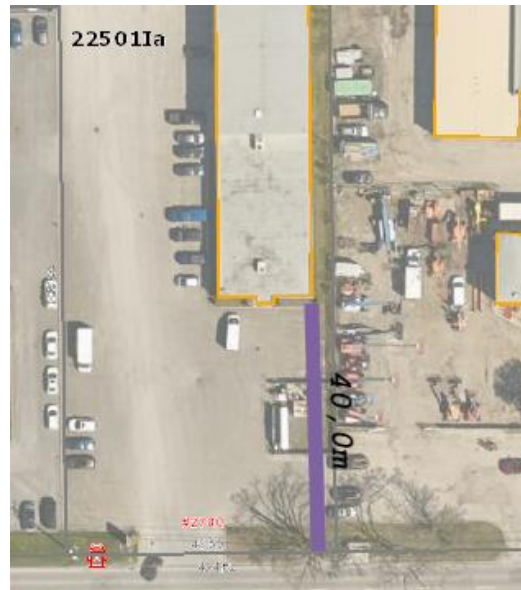
Centre de distribution Sobeys



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

Exemple



Bâtiment doit être situé à 14 m max. de la rue

En cas d'agrandissement, le bâtiment doit se rapprocher à 14 m de la rue.

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières relativement à plusieurs zones du quartier Duberger-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 355

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

Modifications réglementaires

Principales mesures proposées

- Clarifier et rendre plus conviviales 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

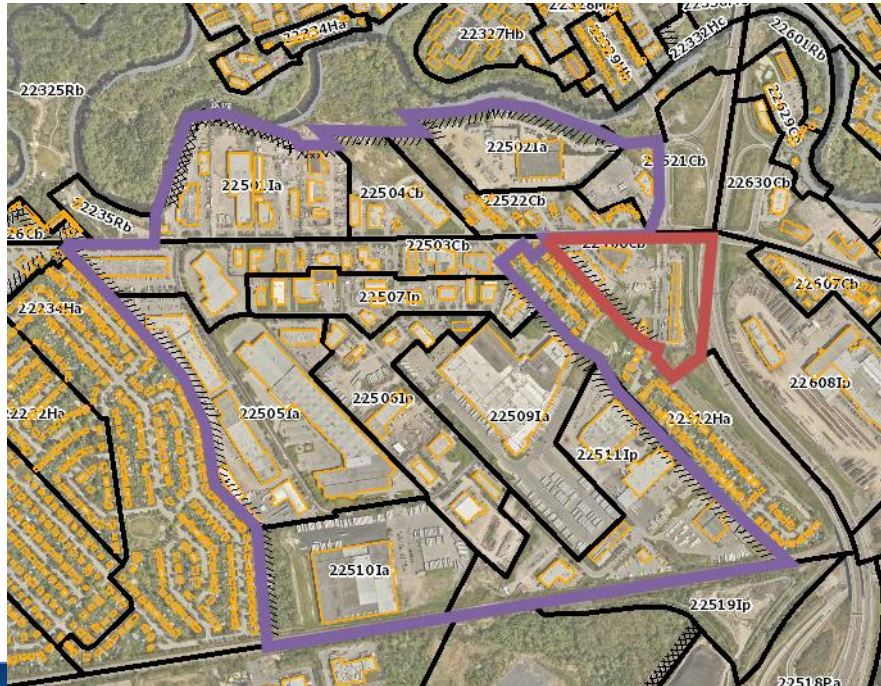
- Groupe C40 Générateur d'entreposage autorisé, mais plusieurs exclusions
- Proposition : autoriser le C40 sans exclusions

Entrepreneur en construction – usage dérogatoire



ANALYSE

- Proposition : autoriser le C40 sans exclusions dans l'ensemble du parc + partie est (en rouge)



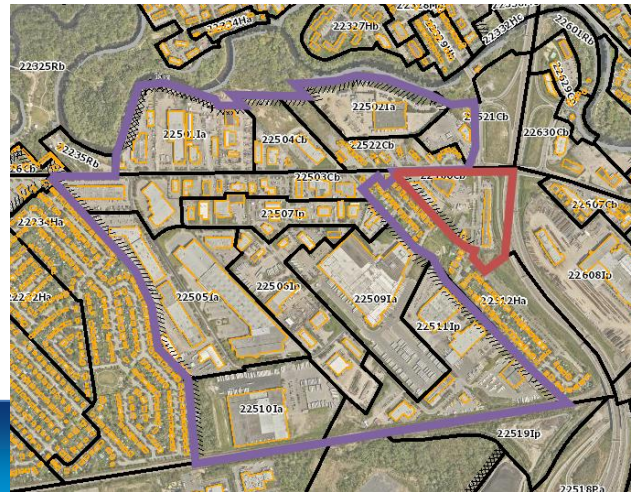
Contexte réglementaire

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Entreposage extérieur	<ul style="list-style-type: none">Variable selon la zone	<ul style="list-style-type: none">Type A à E : marchandise, matériau de construction, équipement, véhicule > 4 500 kg, matière en vrac.



Type A à E autorisé



- Une clôture opaque* de 2 à 4 m de haut doit ceinturer l'aire d'entreposage extérieur

Contexte réglementaire

Disposition reconduite - zone 22522Cb

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Entreposage extérieur	<ul style="list-style-type: none">Type F : maison préfabriquée ou mobile	<ul style="list-style-type: none">Type F : maison préfabriquée ou mobile



Type F
autorisé



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 en mètres :• Maximale 13 mètres• Nombre d'étages	<ul style="list-style-type: none">• Retiré• Maintenu• 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

Contexte réglementaire

Modifications appliquées dans toutes les zones

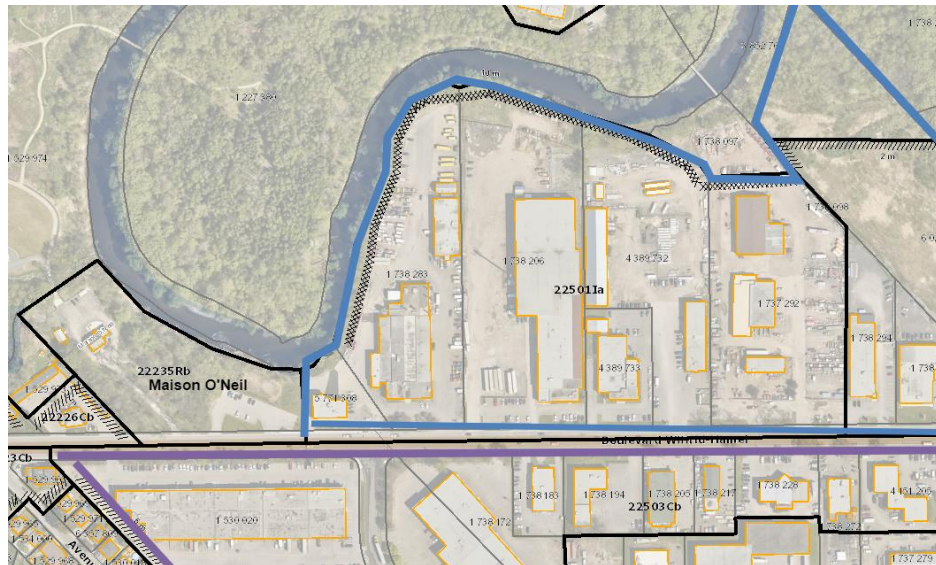
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Stationnement en façade	<ul style="list-style-type: none">Interdit zones au nord de Wilfrid-Hamel	<ul style="list-style-type: none">Autorisé

Exemple de stationnement en façade existant



Modifications réglementaires

Zone 225011a



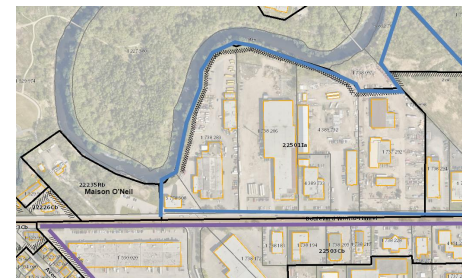
Modifications réglementaires



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• C36 Atelier de réparation• C40 Générateur d'entreposage• I3 Industrie Générale	<ul style="list-style-type: none">• À retirer • Statu quo

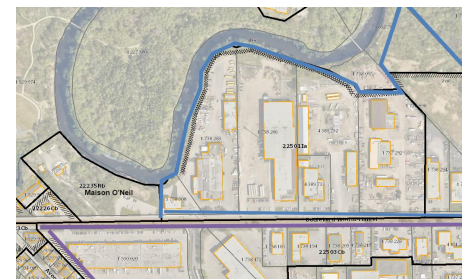
Zone 225011a



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 60% de largeur du lot	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Droit acquis		<p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">• Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

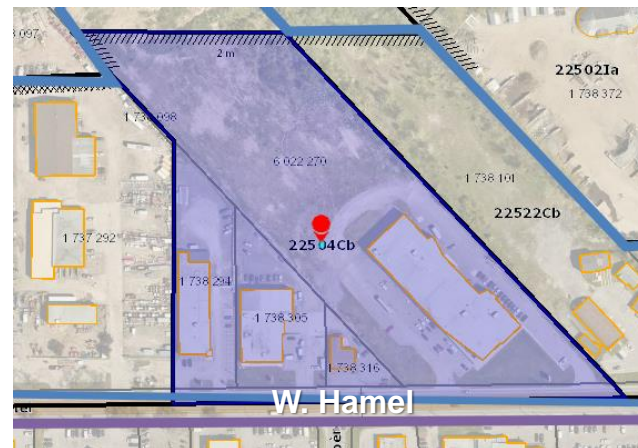
Zone 225011a



Modifications réglementaires



Zone 22504Cb



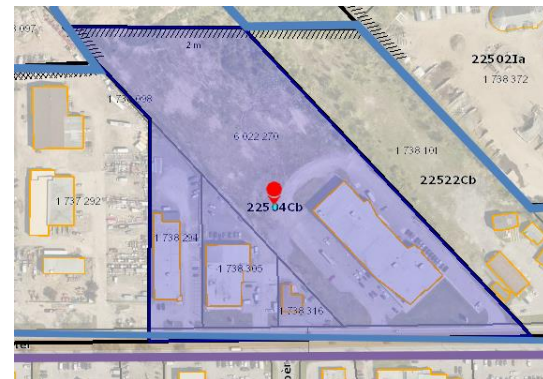
Modifications réglementaires – zone 22504Cb



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• C32 Vente ou location petits véhicules• C33 Vente ou location de véhicules légers• C40 Générateur d'entreposage• P3 Éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• À retirer • Statu quo Ajouter :<ul style="list-style-type: none">• I3 Industrie générale

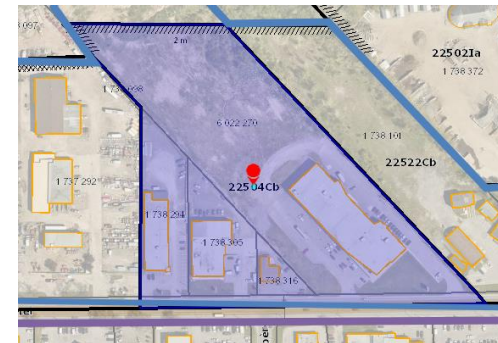
Zone 22504Cb



Modifications réglementaires

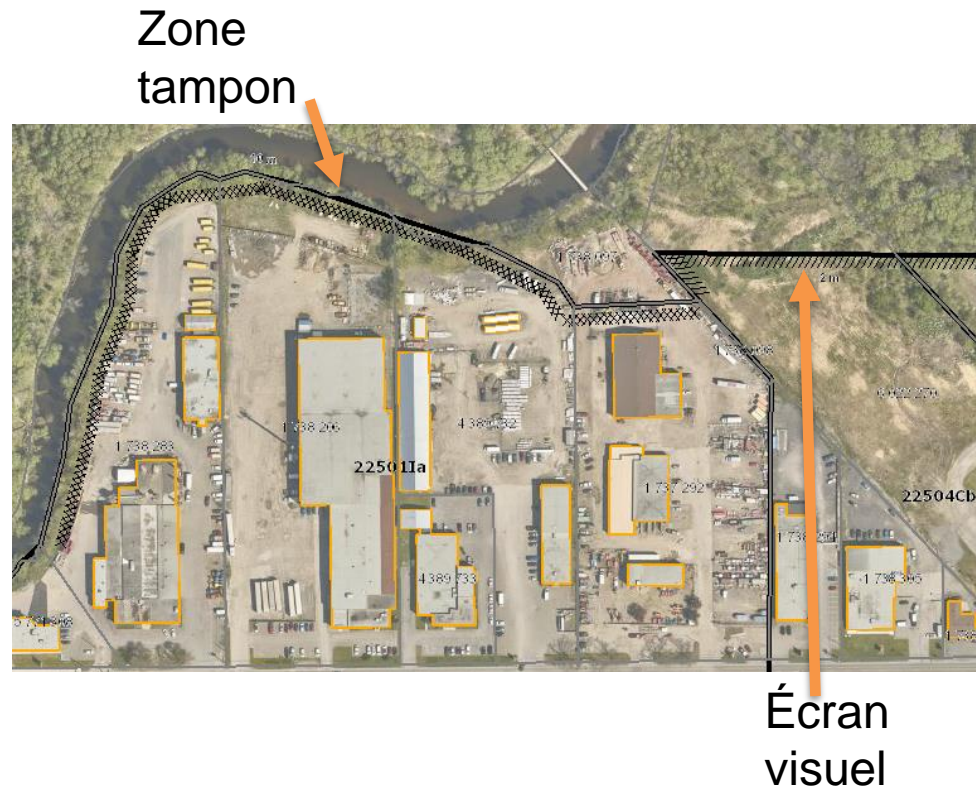
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 60% de largeur du lot	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Droits acquis		<ul style="list-style-type: none">• Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

Zone 22504Cb



Modifications réglementaires

- Zone tampon et Écran visuel entre rivière et espace industriel / commercial
- Inutile car aucun enjeu de cohabitation d'usage
- Pas de pouvoir juridique d'obliger la réalisation, car industries présentes avant la zone tampon



Modifications réglementaires

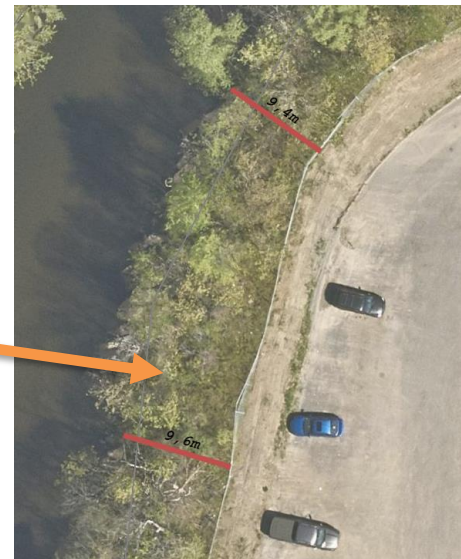
Proposition : retirer zone tampon et écran visuel

Arbres resteront protégés → Rive de 10 m

Zone
tampon

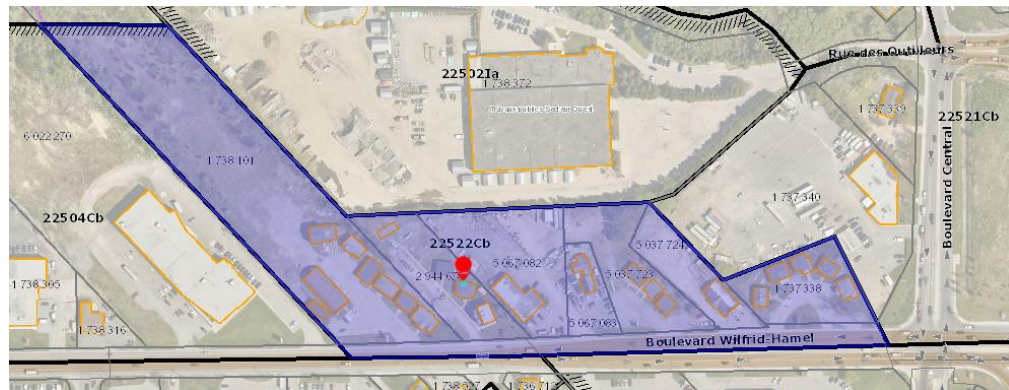


Profondeur
rive



Modifications réglementaires

Zone 22522Cb



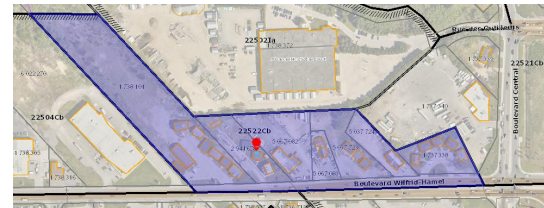
Modifications réglementaires



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• C33 Vente ou location de véhicules légers• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• À retirer• Statu quo <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">• I3 Industrie générale

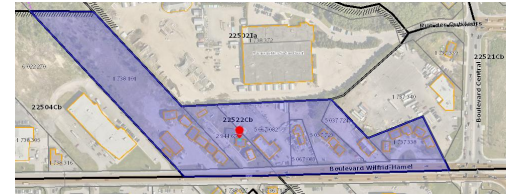
Zone 22522Cb



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Hauteur max.		<ul style="list-style-type: none">• 13 m
Norme implantation/dimension particulière C40	<ul style="list-style-type: none">• 1 étage	<ul style="list-style-type: none">• Supprimer la norme d'implantation particulière

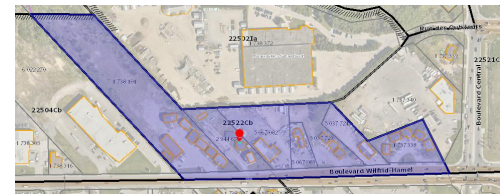
Zone 22522Cb



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Droits acquis		<ul style="list-style-type: none">Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue
Substitut écran visuel	<ul style="list-style-type: none">Clôture opaque 2 m de haut	<ul style="list-style-type: none">À retirer

Zone 22522Cb



Clôture absente et inutile

Modifications réglementaires

Zone 22521Cb



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• C33 Vente ou location de véhicules légers• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• À retirer• Statu quo <p>Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">• I3 Industrie générale

Zone 22521Cb



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 60% largeur lot	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Hauteur Max.		<ul style="list-style-type: none">• 13 m
Droits acquis		<ul style="list-style-type: none">• Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

Zone 22521Cb



Modifications réglementaires

Zone 22508Cb



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 servicesC20 RestaurantC36 Atelier de réparationC40 Générateur d'entreposageP3 Établissement d'éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">À retirerStatu quo <p>Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">I3 Industrie générale

Zone 22508Cb



Modifications réglementaires

Retrait usage C1 Services administratifs : explications

- Manque d'espaces industriels à Québec
- Les commerces de bureaux peuvent être orientés ailleurs sur le territoire
- Retirer l'usage de bureau permet d'optimiser les espaces industriels disponibles.

Modifications réglementaires

Impact retrait usage C1 Services administratifs

- un bureau d'arpenteur-géomètre deviendra dérogatoire protégé

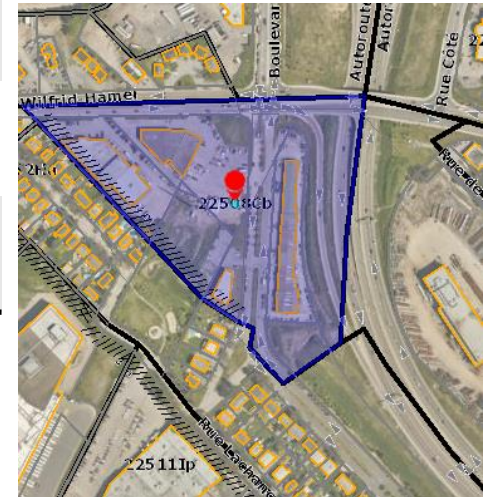


- Locaux vacants 2^e étage pourront être utilisés par bureau accessoire à commerce de vente, mais pas bureau indépendant

Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Augmentation prof. Marge lat. ou arrière	<ul style="list-style-type: none">• + 3 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Stationnement en façade	<ul style="list-style-type: none">• Interdit	<ul style="list-style-type: none">• Autorisé

Zone 22508Cb



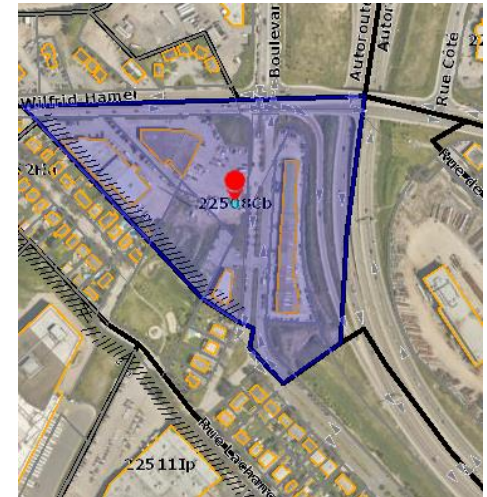
Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Écran visuel	<ul style="list-style-type: none">Clôture opaque 2 m + haie 1,5 m	<ul style="list-style-type: none">Haie 1,5 m
Zone tampon	<ul style="list-style-type: none">Clôture 2 m + haie 3 m	<ul style="list-style-type: none">À retirer

- Impossibilité juridique de faire appliquer la norme actuelle

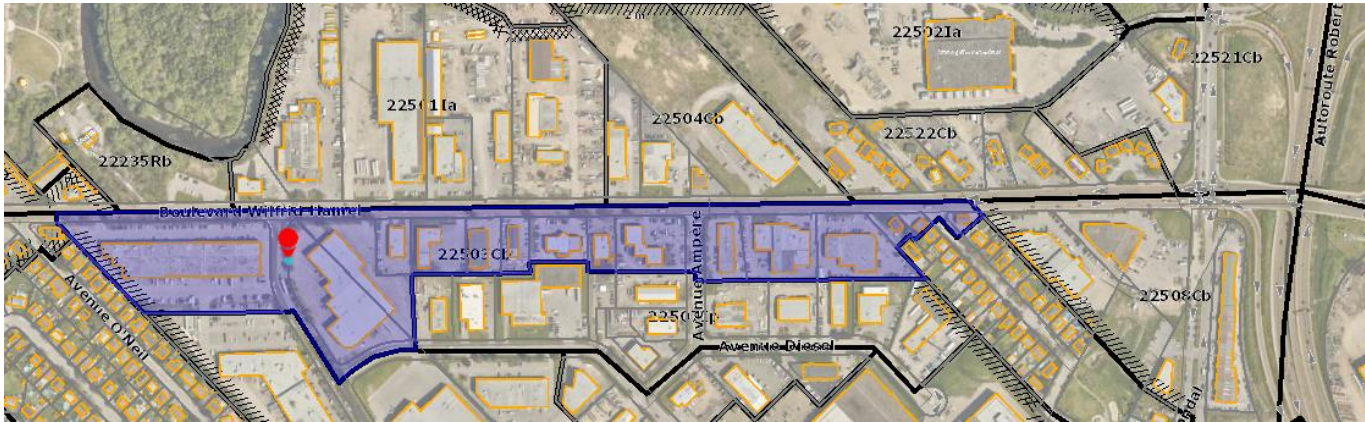


Zone 22508Cb



Modifications réglementaires

Zone 22503Cb



Modifications réglementaires – Zone 22503Cb



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• C3 Lieu de rassemblement• C20 Restaurant• C32 Vente ou location de petits véhicules• C33 Vente ou location de véhicules légers• C36 Atelier de réparation• C40 Générateur d'entreposage• P3 Établissement d'éducation et formation	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none">• I3 Industrie générale

Modifications réglementaires

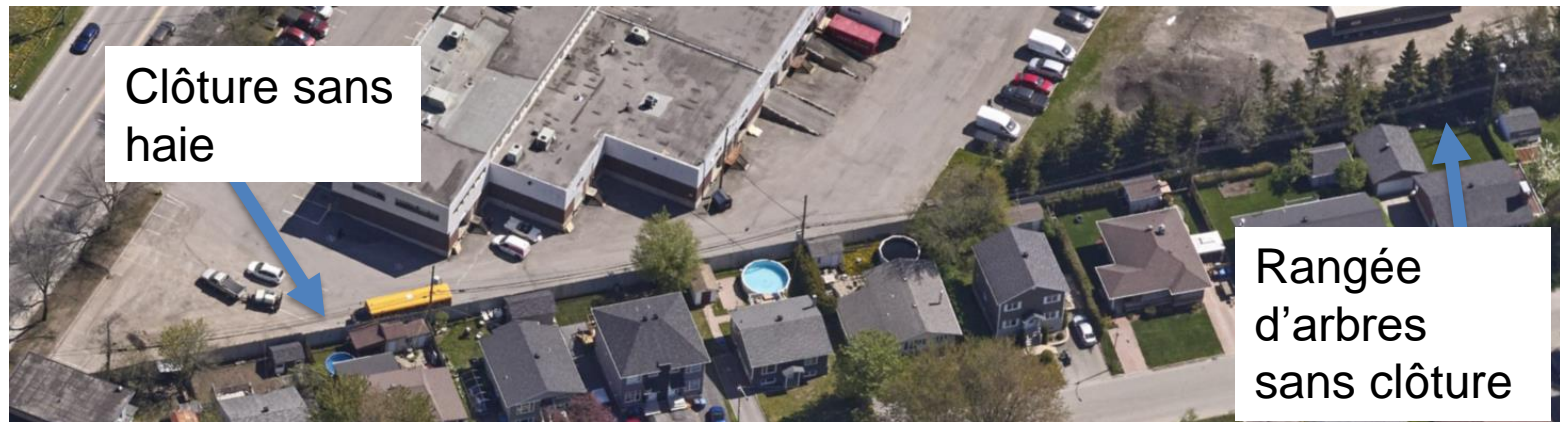
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Droits acquis		<ul style="list-style-type: none">• Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

Zone 22503Cb

Modifications réglementaires – Zone 22503Cb

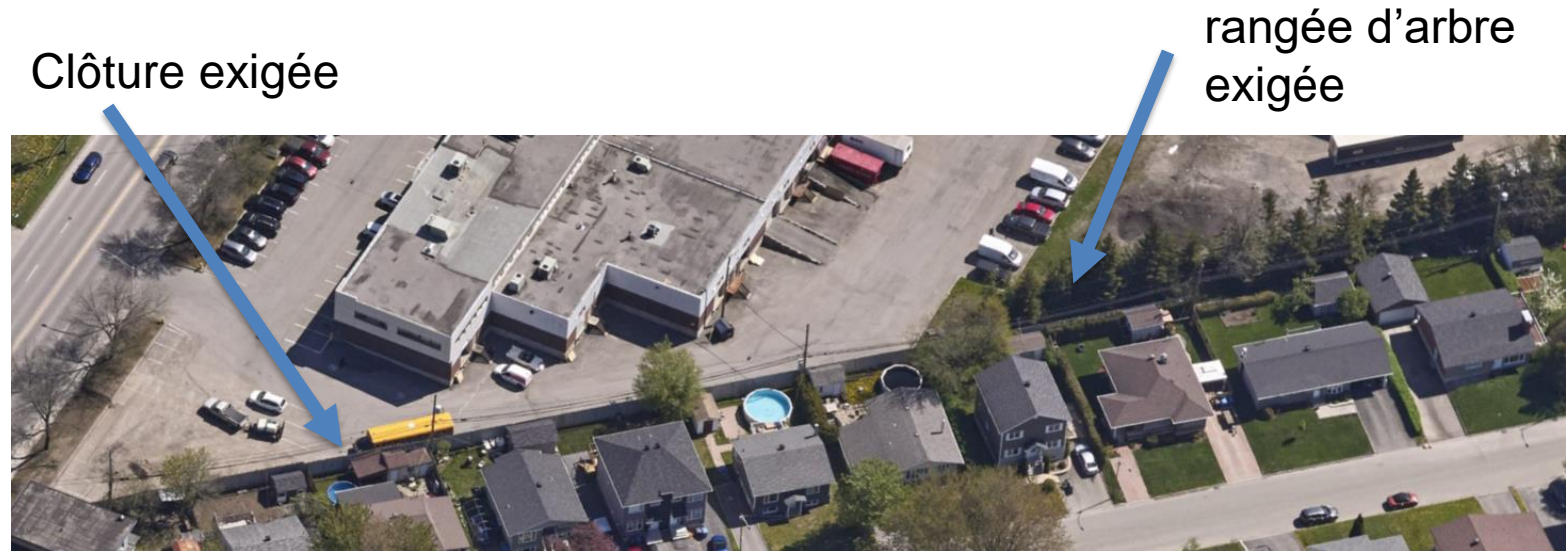
Actuel :

- Zone tampon de 3 m exigée avec secteur résidentiel
 - Clôture 2 m de haut + haie dense de 3 m de haut
- Écran visuel platine exigé avec secteur résidentiel
 - Clôture opaque 2 m de haut + haie dense 1,5 m de haut



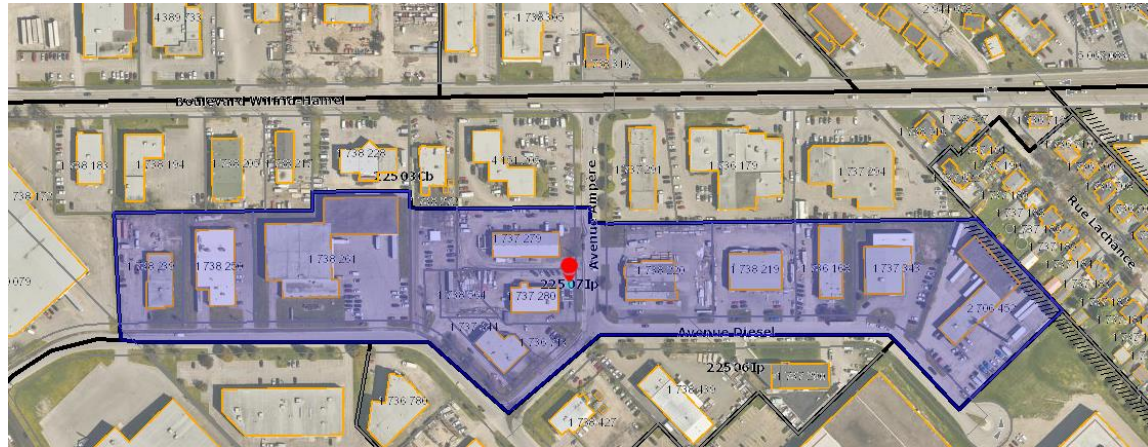
Modifications réglementaires – Zone 22503Cb

- Proposition : Reconnaître l'existant en exigeant une clôture ou une rangée d'arbre*



* Zone tampon supprimée et écran visuel remplacé par situation existante

Modifications réglementaires – Zone 22507Ip



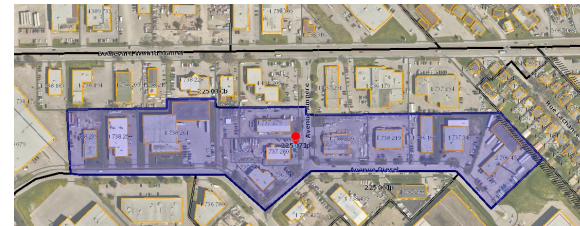
Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C2 vente au détail et services• C36 Atelier de réparation• C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd• C40 Générateur d'entreposage• I2 Industrie artisanale• I3 Industrie générale	<ul style="list-style-type: none">• À retirer • Statu quo

Zone 22507Ip

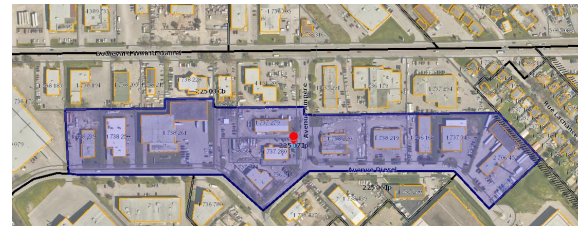


Modifications réglementaires

- Impact : un commerce devient dérogatoire



Zone 22507lp

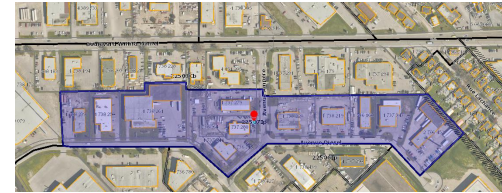


- Le retrait du groupe C2 permet de prioriser les usages industriels

Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 10 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Droits acquis		<ul style="list-style-type: none">• Agrandissement bâtiment ne respectant pas la distance maximale de la rue

Zone 22507Ip

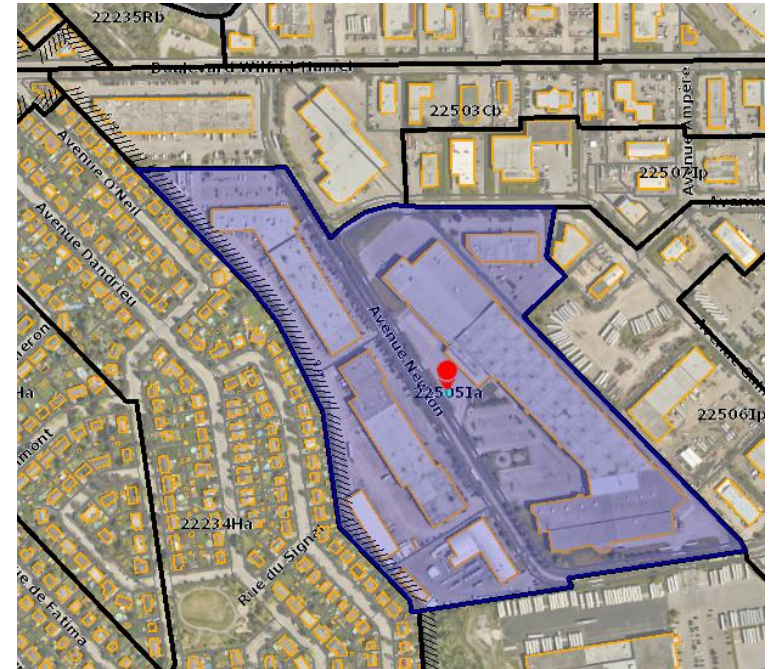


Modifications réglementaires

RTC



Zone 225051a

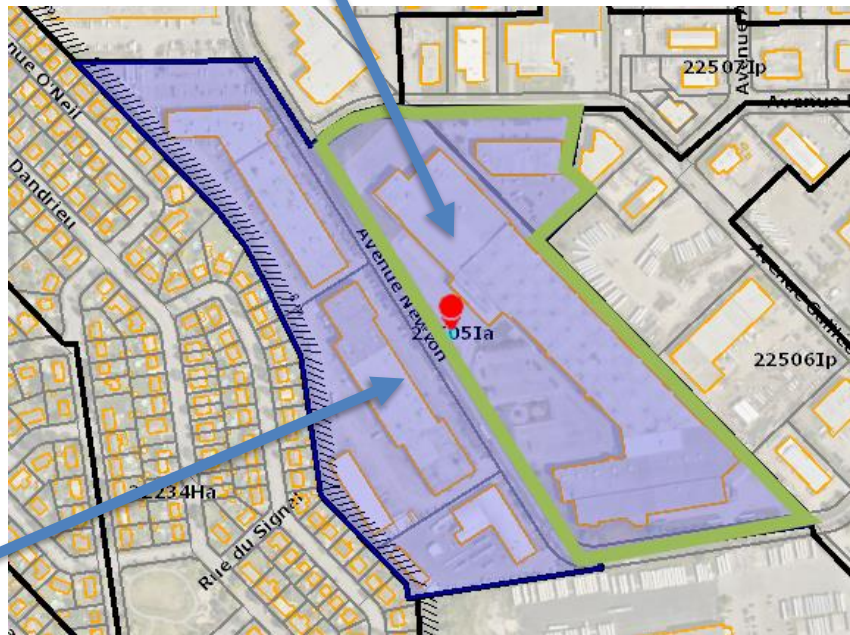


Modifications réglementaires

- Création d'une nouvelle zone (en vert) regroupant le garage du RTC et un autre lot
- Usages nécessaires pour garage RTC autorisés

Zone résiduelle

Nouvelle zone



Modifications réglementaires – nouvelle zone 22500Ip

Usages autorisés

Normes actuelle (projet de règlement)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C40 Générateur d'entreposage
- I2 Industrie artisanale

Normes proposées (projet de règlement)

- Statu quo
 - **À retirer**
 - **À retirer**
 - Statu quo
- Ajouts
- **I3 Industrie générale**
 - **C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd**
 - **Centre d'entraînement – 20% sup. de bâtiment**



Modifications réglementaires – zone 22505Ip résiduelle



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C40 Générateur d'entreposage
- I2 Industrie artisanale

- Usage au sous-sol ou rez-de-chaussée – C2 Vente au détail et services

Normes proposées (projet de règlement)

- Statu quo

- **À retirer**

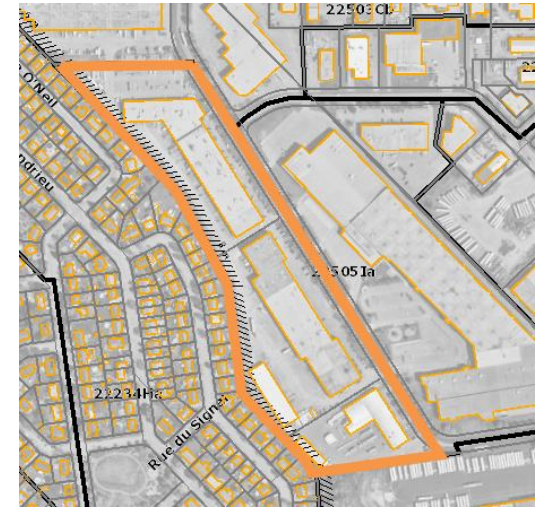


Modifications réglementaires – zone 22505Ip résiduelle



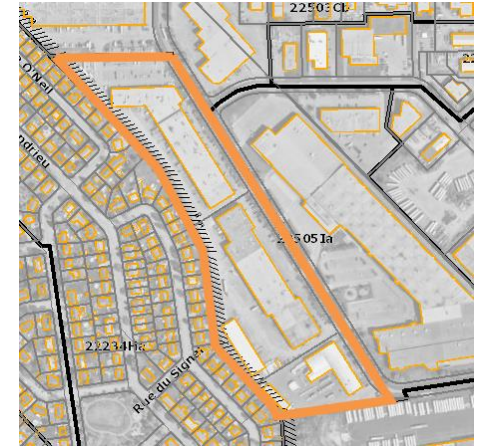
Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p>Usages associés</p> <ul style="list-style-type: none">• Restaurant associé à lieu de rassemblement• Entreposage extérieur dans corridor hydro-électrique• Salle de jeux électronique associé à lieu de rassemblement• Bar associé à lieu de rassemblement	<ul style="list-style-type: none">• À retirer• Statu quo• À retirer• À retirer



Modifications réglementaires – zone 22505Ip résiduelle

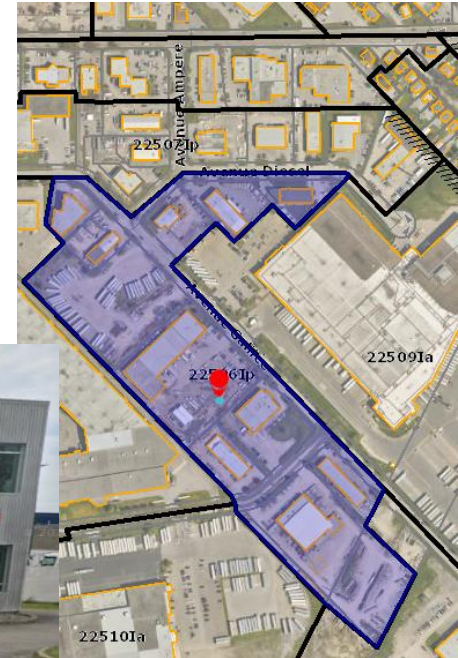
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer



Modifications réglementaires



Zone 22506lp



Modifications réglementaires – zone 225061p

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none">• Fourrière pour animaux domestiques• Atelier de réparation• Atelier de carrosserie• Générateur d'entreposage• Industrie artisanale• Industrie générale• Vente au détail et services – 200 m²	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo • Vente au détail et services – 400m²



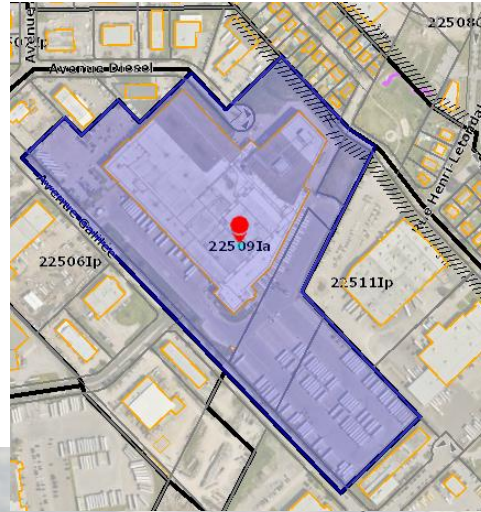
Modifications réglementaires – zone 225061p

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usage associé vente au détail vs. industrie	<ul style="list-style-type: none">• autorisé	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 12 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Hauteur entreposage	<ul style="list-style-type: none">• 10 m – équipement ou machinerie	<ul style="list-style-type: none">• À retirer



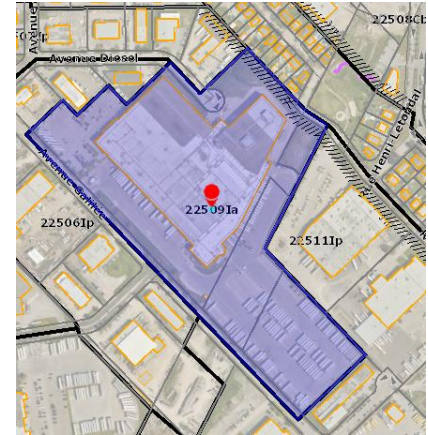
Modifications réglementaires

Zone 22509Ia



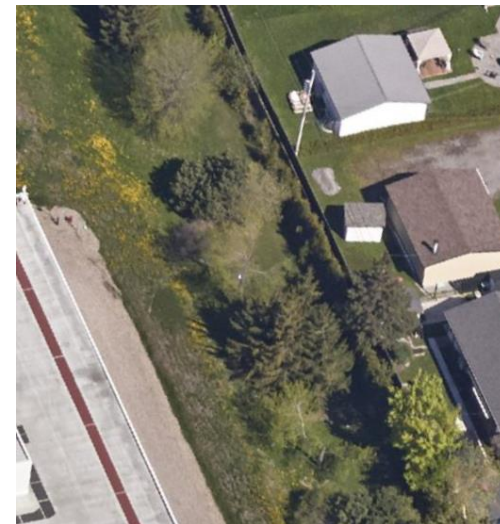
Modifications réglementaires – zone 225091a

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usage		Ajouter : Usage I3 Industrie générale
Largeur bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none">• 20 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer
Augmentation marge lat. ou arrière	<ul style="list-style-type: none">• + 3 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer



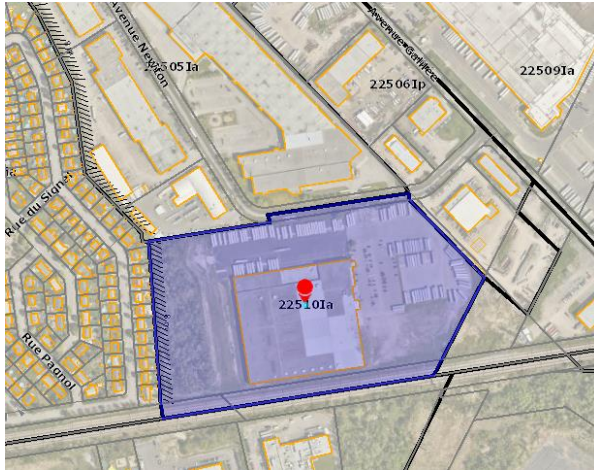
Modifications réglementaires – zone 225091a

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Écran visuel 3 m	<ul style="list-style-type: none">Clôture opaque 2 m + haie 1,5 m	<ul style="list-style-type: none">Statu quo
Zone tampon 3 m	<ul style="list-style-type: none">Clôture 2 m + haie 3 m	<ul style="list-style-type: none">À retirer



Modifications réglementaires

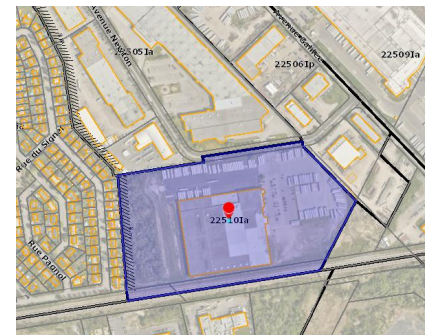
Zone 22510lp



Modifications réglementaires

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Usage		Ajouter : Usage I3 Industrie générale

Zone 22510lp



Modifications réglementaires

Zone 22511lp



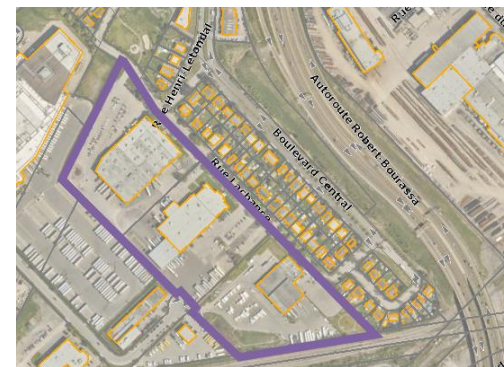
Modifications réglementaires – zone 22511p

Transition harmonieuse entre secteur résidentiel et industriel



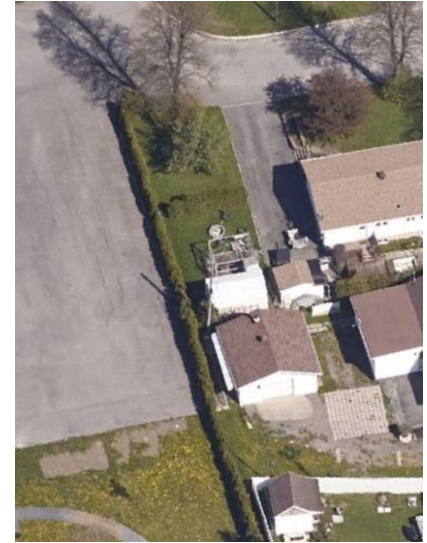
Modifications réglementaires – zone 22511p

	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
Augmentation marge latérale ou arrière	<ul style="list-style-type: none">• + 3 m	<ul style="list-style-type: none">• À retirer



Modifications réglementaires – zone 22511p

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Écran visuel platine	<ul style="list-style-type: none">• Clôture opaque 2 m + haie dense 1,5 m	<ul style="list-style-type: none">• 1 rangée d'arbre
Aire d'entreposage extérieur	<ul style="list-style-type: none">• Clôture 2 m + haie 1,5 m	<ul style="list-style-type: none">• Clôture 2 m



Augmentation de la canopée

Augmentation de la canopée

Espaces privés

- 2023 : programme clé en main de plantation sur terrain privé.
- 80 % des coûts assumés par la Ville.

Espaces avec opportunité de plantation



Augmentation de la canopée

Espaces privés

- L'organisme « Collectif Canopée » plante et entretient les arbres pour deux ans.
- Parc Frontenac pourrait être ciblé



Espace
avec
opportunité
de
plantation



Espaces
avec
opportunité
de
plantation

Augmentation de la canopée

- À plus long terme : exercice de design urbain.
- Secteur de plantation, déminéralisation, lien cyclable, piéton, etc. seront identifiés.
- Planification intégrée dans le Plan d'urbanisme et de mobilité



Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation écrite	13 au 20 juin 2023
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	juillet 2023
Entrée en vigueur du règlement	septembre 2023

Merci!