

Développement industriel et commercial dans l'est du secteur des Carrières

Projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans un secteur situé au nord du poste de police de la centrale Louis-XIV dans le quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf, R.V.Q. 3453

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21325Ip et 21331Hb, R.V.Q. 3471 (Parc industriel Métis Nord, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Déposé au conseil municipal

mars 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Il est souhaité d'aménager les terrains situés à l'est du parc des Carrières à des fins commerciales et industrielles légères. Le projet consiste en un ensemble de condos industriels locatifs qui accueilleraient principalement des activités intérieures comme l'entreposage domestique, la distribution, la fabrication ou la haute technologie.

Dans sa forme actuelle, le projet prévoit :

- Une nouvelle rue de type cul-de-sac, accessible uniquement par le boulevard Jean-Talon;
- Des usages qui ne doivent produire aucun gaz, éclat de lumière, vibration, odeur, chaleur, fumée ou poussière à l'extérieur du local dans lequel les activités sont exercées;
- Une plantation d'arbres du côté de la rue de la Pruchière;
- Une limite maximale de deux étages à proximité des habitations;
- L'interdiction de l'entreposage extérieur dans la zone à proximité des résidences et d'encadrer la pratique dans le reste du développement.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications au PDAD (plan directeur d'aménagement et de développement) ainsi qu'au règlement d'urbanisme (zonage) sont requises.

Puisque le site est actuellement utilisé à des fins industrielles lourdes, et pour assurer une meilleure cohabitation avec le voisinage, il est proposé d'ajuster la réglementation afin d'y revoir les usages permis et d'y inclure des mesures d'atténuation. D'autres modifications concernent, entre autres, les plans de zonage et les normes d'implantation sont aussi proposées.

Seul le règlement R.V.Q. 3471 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Seul le règlement R.V.Q. 3471 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Planification de l'aménagement du secteur

Le secteur des Carrières a fait l'objet d'une planification d'aménagement pour laquelle la population a été consultée. Pour en savoir plus, rendez-vous sur la page [Démarche de planification du secteur Louis-XIV/Bastien](#).

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Lebourgneuf : 18 mars 2026, 19 h 30, Centre communautaire Lebourgneuf
- Consultation écrite : du 19 au 25 mars 2026 (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée aux projets de règlements à la suite des activités de participation publique.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Développement industriel et commercial dans l'est du secteur des Carrières

Projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans un secteur situé au nord du poste de police de la centrale Louis-XIV dans le quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, R.V.Q. 3453

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21325Ip et 21331Hb, R.V.Q. 3471 (Parc industriel Métis Nord, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Date et heure

18 mars 2026, à 19 h 30

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que les fiches synthèse présentant les projets de modification réglementaire sont disponibles sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;

8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, nord-est du parc industriel des Carrières.

Description du projet

Il est souhaité d'aménager les terrains situés à l'est du parc des Carrières à des fins commerciales et industrielles légères. Le projet consiste en un ensemble de condos industriels locatifs qui accueilleraient principalement des activités intérieures comme l'entreposage domestique, la distribution, la fabrication ou la haute technologie.

Dans sa forme actuelle, le projet prévoit :

- Une nouvelle rue de type cul-de-sac, accessible uniquement par le boulevard Jean-Talon;
- Des usages qui ne doivent produire aucun gaz, éclat de lumière, vibration, odeur, chaleur, fumée ou poussière à l'extérieur du local dans lequel les activités sont exercées;
- Une plantation d'arbres du côté de la rue de la Pruchière;
- Une limite maximale de deux étages à proximité des habitations;
- L'interdiction de l'entreposage extérieur dans la zone à proximité des résidences et d'encadrer la pratique dans le reste du développement.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications au PDAD (plan directeur d'aménagement et de développement) ainsi qu'au règlement d'urbanisme (zonage) sont requises.

Puisque le site est actuellement utilisé à des fins industrielles lourdes, et pour assurer une meilleure cohabitation avec le voisinage, il est proposé d'ajuster la réglementation afin d'y revoir les usages permis et d'y inclure des mesures d'atténuation. D'autres modifications concernent, entre autres, les plans de zonage et les normes d'implantation sont aussi proposées.

Seul le règlement R.V.Q. 3471 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=862

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Jean Rochette, vice-président
- Lise Villeneuve, trésorière
- Brann Blanchette-Émond
- Benoît Fournier
- Michael Laliberté-Grenier
- Marc-André Roy-Desrosiers
- Jonathan Simard

Membre du conseil municipal

- Maxime Elmaleh, conseiller du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Division du développement économique et des grands projets
- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personne-ressource pour le projet (partie requérante)

- Michaël Potvin, directeur adjoint au développement immobilier, groupe Laberge

Participation du public

En plus de celles mentionnées plus haut, 20 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil municipal d'adopter les projets de *Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans un secteur situé au nord du poste de police de la centrale Louis-XIV dans le quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, R.V.Q. 3453*

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21325Ip et 21331Hb, R.V.Q. 3471 (Parc industriel Métis Nord, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	9	Accepter la demande Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil municipal de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	9	

Questions et commentaires du public

- **Localisation des condos** : Est-ce que le projet de condos pourrait empiéter sur l'emprise d'Hydro-Québec?

Réponse du promoteur : Non.

Réponse de la Ville : Le zonage ne permettrait pas de développer ce type d'usage dans l'emprise.

- **Lien d'urgence** : Une résidente de la rue de la Pruchière s'informe de la largeur du lien d'urgence et de la façon dont il sera utilisé, notamment durant la période de construction. Elle s'inquiète que des automobiles et camions y circulent.

Réponse de la Ville : Le lien d'urgence aura une largeur de 4 mètres. Il sera accessible pour les déplacements actifs, et sera barré en tout temps pour éviter la circulation motorisée. Le lien ne servira qu'en cas d'urgence ou en cas de fermeture de la nouvelle rue ou de la rue de la Pruchière. Il n'est pas prévu qu'il soit utilisé régulièrement pendant les phases de construction, puisque les véhicules transiteront par le boulevard Jean-Talon. Il se pourrait qu'un usage ponctuel soit fait vers la fin des travaux d'aménagement du lien piétonnier.

- **Écran végétal**: Trois personnes adressent à la Ville des questions portant sur l'écran végétal.
 - Taille des arbres à la plantation et à maturité.

Réponse de la Ville : Les arbres plantés auront une hauteur minimale de 1,5 m. À terme, les arbres ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,5 m à cause des conditions de la servitude en faveur d'Hydro-Québec.

- Certains terrains des terrains visés par la modification réglementaire n'appartiennent pas au promoteur. Est-ce qu'un écran végétal sera aménagé si les propriétaires refusent de vendre leurs terrains au promoteur?

Réponse de la Ville : L'écran végétal est aménagé sur les terrains du projet et non dans l'emprise Hydro-Québec. En l'absence de nouvelles constructions, il n'y aurait pas d'écran végétal.

Réponse du promoteur : Les propriétaires des terrains visés sont des parties prenantes du projet.

- Est-ce que d'autres scénarios que l'écran végétal ont été envisagés pour mieux cacher les nouvelles entreprises et mieux les isoler du secteur résidentiel?

Réponse de la Ville : Non. La Ville estime que l'écran végétal est suffisant pour isoler le projet et les résidences, étant donné la largeur de l'emprise d'Hydro-Québec (90 m) et la faible hauteur des bâtiments prévus à proximité des résidences de la rue de la Pruchière.

- **Circulation** : Une représentante d'une entreprise du parc industriel craint que le projet aggrave les enjeux existants de circulation sur le boulevard Jean-Talon, notamment près de l'entrée de l'autoroute, où il est difficile de s'insérer pour effectuer des virages à gauche. Elle demande si la Ville a analysé la situation et si des aménagements sont prévus pour améliorer la fluidité dans le secteur, notamment l'ajout d'un feu de circulation.

Réponse de la Ville : La route en question est gérée par le MTMD (ministère des Transports et de la Mobilité durable). La Ville collabore avec celui-ci depuis quelques années pour prévoir le réaménagement complet de l'intersection avec les bretelles d'autoroute. À terme, pour assurer la sécurité et la fluidité de la circulation, les feux de circulation aux bretelles et à la nouvelle rue vont être gérés comme une seule et même intersection.

- **Échéancier des travaux** : La résidante de la rue de la Pruchière souhaite des détails sur l'échéancier d'aménagement de la nouvelle rue et sur la construction du projet de condos industriels.

Réponse de la Ville : À partir du moment où le règlement est adopté et où un protocole d'entente avec la Ville est signé, il faut compter environ 24 à 36 mois pour que le promoteur construise la rue. Il la cèdera ensuite à la Ville.

Réponse du promoteur : Les travaux pour la rue débuteraient au printemps 2027. La construction des bâtiments pourra suivre, une fois les négociations avec Hydro-Québec et les différentes ententes signées.

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Gestion des eaux pluviales** : Un administrateur estime que le projet présenté est cohérent avec les objectifs de cohabitation entre usages. Sa crainte porte sur le ruissellement des eaux de pluie, étant donné que le sol poreux du site sera couvert d'une surface imperméable. Il s'intéresse aux modes de gestion des eaux de pluie, afin d'éviter que les eaux ruissellent vers les résidences en suivant la pente du terrain.

Réponse de la Ville : Le promoteur doit fournir des plans d'ingénierie pour la gestion des eaux pluviales. À partir d'une certaine surface asphaltée, la Ville exige que les eaux de pluie soient gérées à même le site. Pour le projet, les eaux seront gérées par un bassin de rétention et des noues végétalisées le long de la rue. Par ailleurs, l'exigence d'un 10 % d'aire verte permettra aussi d'absorber une partie de l'eau.

Nombre d'interventions

5 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division du développement économique et des grands projets et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

19 mars 2026

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Développement industriel et commercial dans l'est du secteur des Carrières

Projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans un secteur situé au nord du poste de police de la centrale Louis-XIV dans le quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, R.V.Q. 3453

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21325Ip et 21331Hb, R.V.Q. 3471 (Parc industriel Métis Nord, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 19 au 25 mars 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, nord-est du parc industriel des Carrières.

Description du projet

Il est souhaité d'aménager les terrains situés à l'est du parc des Carrières à des fins commerciales et industrielles légères. Le projet consiste en un ensemble de condos industriels locatifs qui accueilleraient principalement des activités intérieures comme l'entreposage domestique, la distribution, la fabrication ou la haute technologie.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications au PDAD (plan directeur d'aménagement et de développement) ainsi qu'au règlement d'urbanisme (zonage) sont requises.

Seul le règlement R.V.Q. 3471 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=862

Participation

Membre du conseil municipal :

Maxime Elmaleh, conseiller du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource de la Ville:

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Division du développement économique et des grands projets
- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

Personne n'a apporté de commentaires ou posé de questions.

Questions et commentaires du public

Aucune intervention

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division du développement économique et des grands projets ainsi qu'au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

26 mars 2026

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications