



Assouplissement des règles dans la zone industrielle Lebourgneuf

**Consultation publique et avis au conseil de quartier
de Neufchâtel Est–Lebourgneuf**

21 mai 2025

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

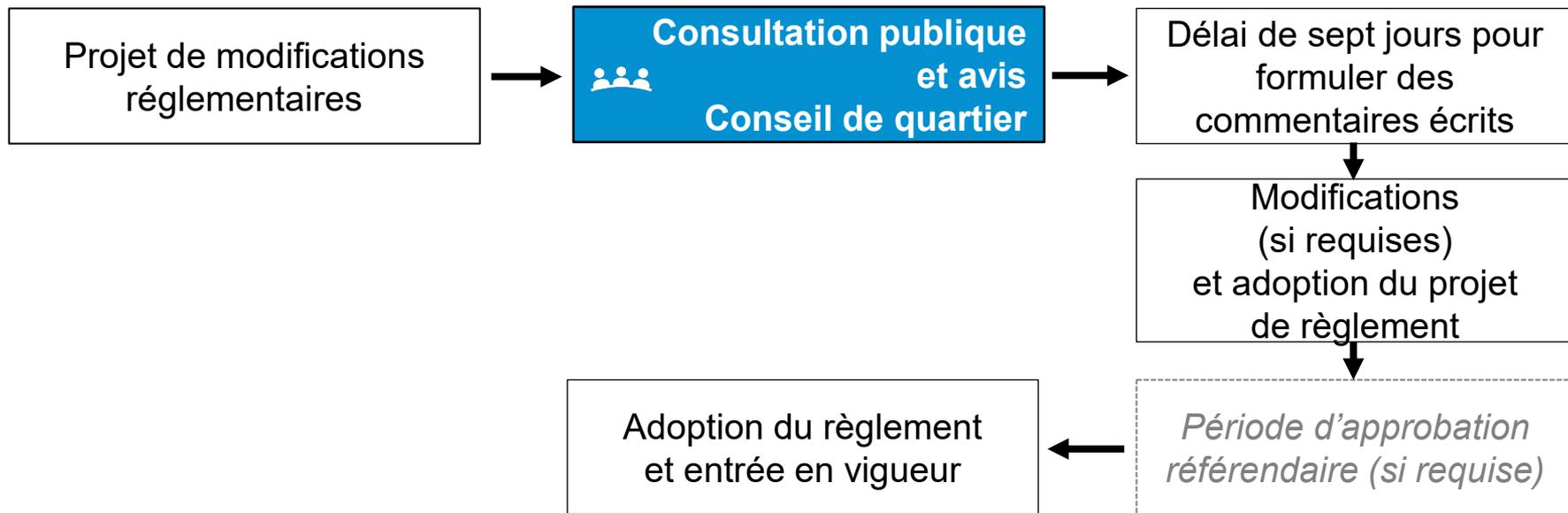
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



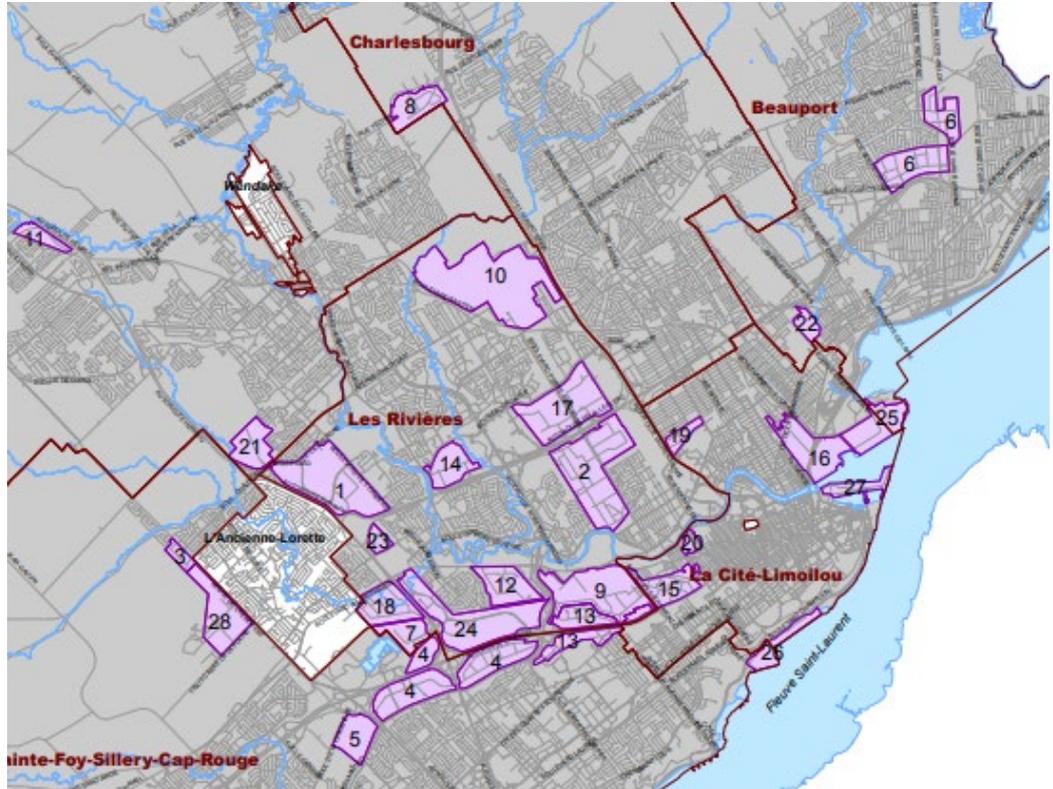
Projet : Mise en contexte et localisation

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

- **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 : 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

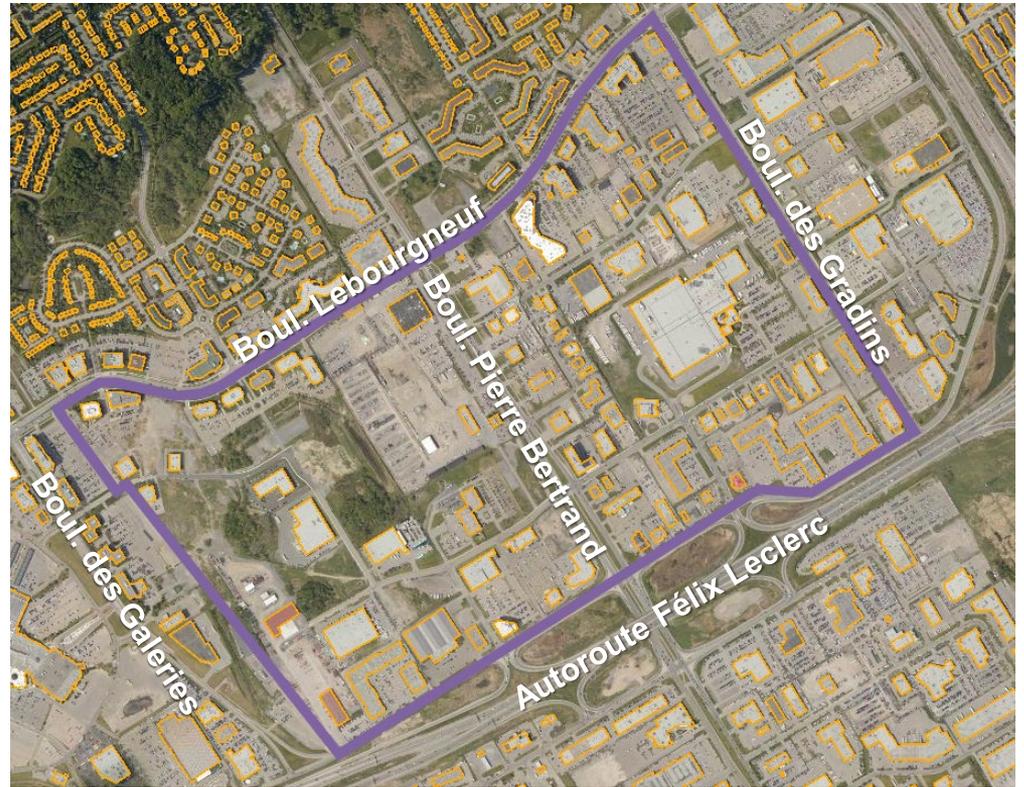
Mise en contexte

Modifications apportées à l'ensemble des parcs industriels de la ville :

- Réduction des marges de recul
- Assouplissement des règles d'urbanisme pour faciliter l'agrandissement des bâtiments existants
- Entreposage extérieur
- Simplification des grilles de spécifications (retrait des normes et usages superflus)
- Retrait du groupe d'usages *R1 Parc* de toutes les grilles de spécifications
 - Éviter les coûts supplémentaires de décontamination

Localisation du Parc industriel Lebourgneuf

- Arrondissement des Rivières
- Quartier Neufchâtel est - Lebourgneuf
- Situé à l'est du boulevard des Galeries, au sud du boulevard Lebourgneuf, à l'ouest du boulevard des Gradins et au nord de la rue Bouvier



Modifications réglementaires

Territoire d'intervention : modification réglementaire



Territoire couvert
par la modification
réglementaire
(secteur industriel)



Territoire non visé par
la modification
réglementaire
(secteurs de commerces
de bureaux)



Modifications réglementaires

Principales mesures proposées :

- Prioriser les usages industriels
- Réduire les marges de recul
- Favoriser l'agrandissement des bâtiments existants

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc, 21719Cc, 21720Cc, 21726Cb, 21727Cc, 21742Cc, 21745Cc et 21753Cc, R.C.A.2V.Q. 405

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

Modifications réglementaires

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Type d'entreposage extérieur	Aucun, sauf la zone 21727Cc (Type A à D)	Types A à E

Types d'entreposage

Type A = Une marchandise

Type B = Un matériau de construction

Type C = Un équipement hauteur max. 3 m

Type D = Véhicule > 4,5 kg et équipement plus haut que 3 m

Type E = Terre, sable, pierre et autres semblables

Une clôture opaque de 2 à 4 mètres de haut doit ceinturer une aire d'entreposage extérieure

Modifications réglementaires

Modifications appliquées dans toutes les zones

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Enseigne	Obligation d'être sur socle *	Retiré
Drapeaux	Maximum 3	Retiré

Exemple
d'enseigne au
sol régulière

Exemple
d'enseigne au sol
sur socle



* La quasi-totalité des zones l'exigent

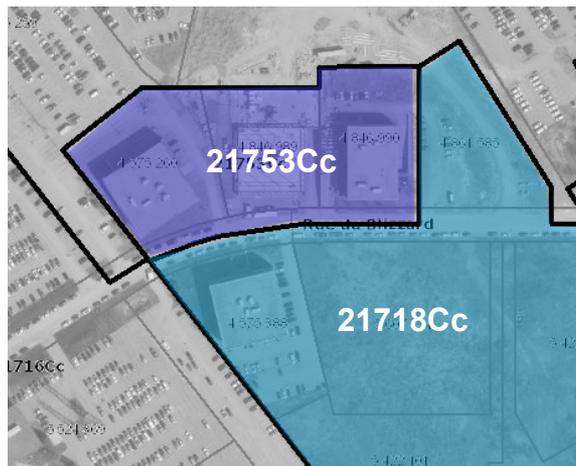
Modifications réglementaires

Agrandir la zone 21753Cc à même une partie de la zone 21718Cc (1305, rue du Blizzard)

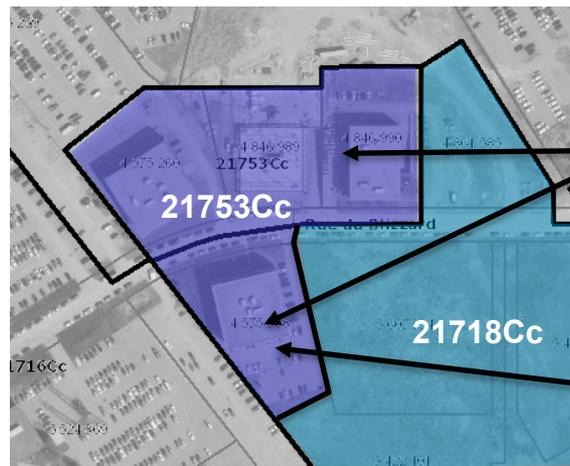
- Objectif : regrouper les édifices à bureaux dans la même zone



Actuel



Proposé

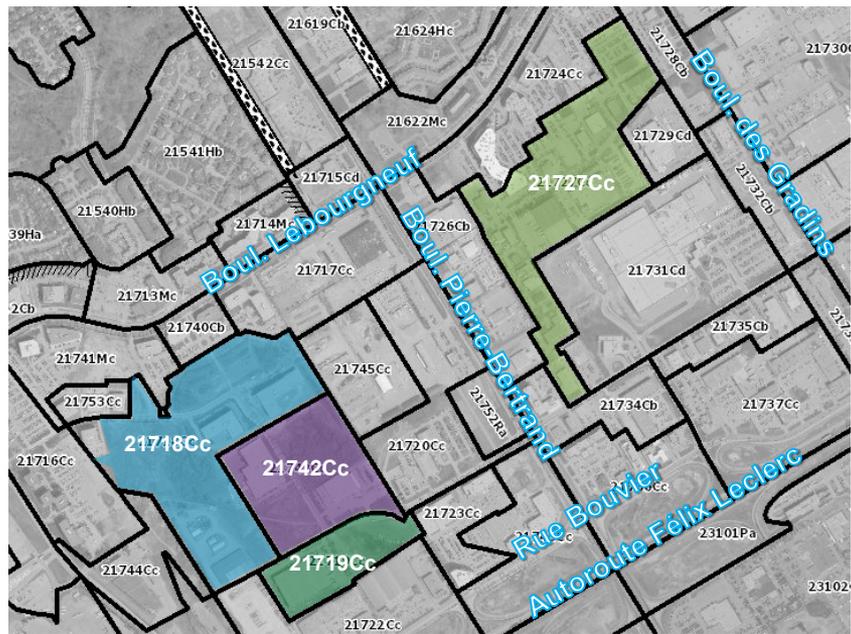


**Le groupe d'usage
I3 Industrie générale
est retiré dans la
zone 21753Cc**

Les normes de la zone
21753Cc s'appliqueront
sur ce terrain du
1305, rue du Blizzard

Modifications réglementaires

Zones 21718Cc, 21719Cc, 21727Cc, 21742Cc



21718Cc



21719Cc



21727Cc



21742Cc



Modifications réglementaires

Usages

- Objectif : prioriser les usages industriels

Groupe d'usages	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc
C1 Services administratifs	R	✓	R	R
C2 Vente au détail et services	R	✓		
C36 Atelier de réparation			✓	
C37 Atelier de carrosserie			✓	
C40 Générateur d'entreposage	✓	✓	✓	✓



Légende	
R	Retrait
A	Ajout
✓	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Usages

- Objectif : prioriser les usages industriels

Groupe d'usages	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc
I1 Industrie de haute technologie	√	√	A	√
I2 Industrie artisanale	√		√	√
I3 Industrie générale	√		√	√



Légende	
R	Retrait
A	Ajout
√	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Usages

Usage particulier	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc
Équipement sportif ou de loisirs	✓			✓
Vente au détail associée à C40 Générateur d'entreposage	A		A	A
Vente au détail associée à un usage industriel	A		A	A



Légende	
R	Retrait
A	Ajout
✓	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Groupe d'usages **C40 Générateur d'entreposage**

Plusieurs exclusions :

- Une entreprise de construction spécialisée
- Une entreprise d'aménagement paysager
- Une entreprise de déneigement
- 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



Proposition : Autoriser les usages du groupe sans exclusions

Modifications réglementaires

Marges de recul

- Objectif : réduire et uniformiser

Norme	Actuel				Proposé
	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc	
Marge avant	11 m	11 m	11 m	11 m	6 m
Marge latérale	4,5 m	3 m	3 m	4,5 m	3 m
Largeur combinée des cours latérales	9 m	9 m	9 m	9 m	Retiré
Marge arrière	3 m	3 m	6 m	3 m	3 m



Modifications réglementaires

Hauteur et largeur des bâtiments

- Objectif : uniformiser

Norme	Actuel				Proposé
	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc	
Hauteur minimale	11 m	9 m	7,5 m	9 m	Retiré
Hauteur maximale	24 m	13 m	15 m	24 m	24 m
Nb d'étage minimal	2	Aucun	-	2	Aucun
Nb d'étage maximal	Aucun	Aucun	-	Aucun	Aucun
Largeur d'un bâtiment	12 m	60% de la largeur du lot	12 m	12 m	Retiré



Modifications réglementaires

% Aire verte

- Uniformisée à 10 % de la superficie du lot

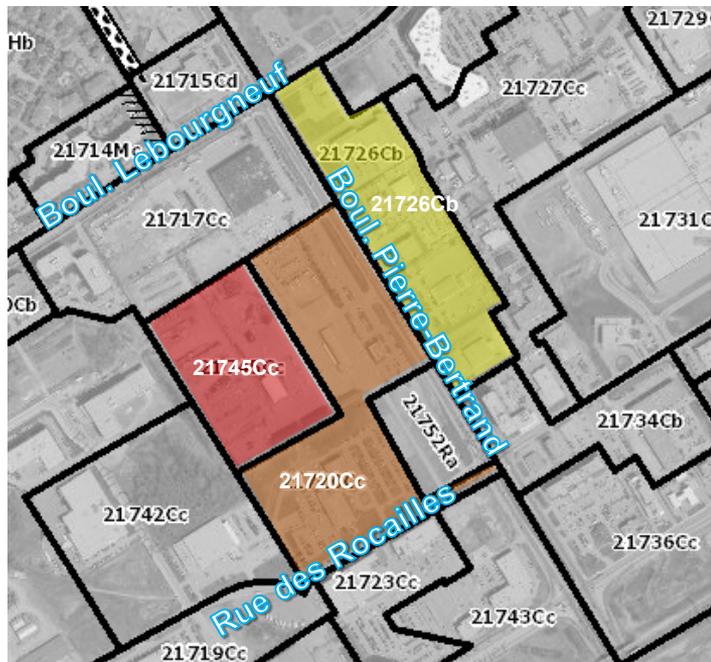
Norme actuelle	21718Cc	21719Cc	21727Cc	21742Cc
% Aire verte	10 %	-	10%	10 %



Norme uniformisée dans tous les
parcs industriels

Modifications réglementaires

Zones 21720Cc, 21726Cc et 21745Cc



21720Cc



21726Cb



21745Cc

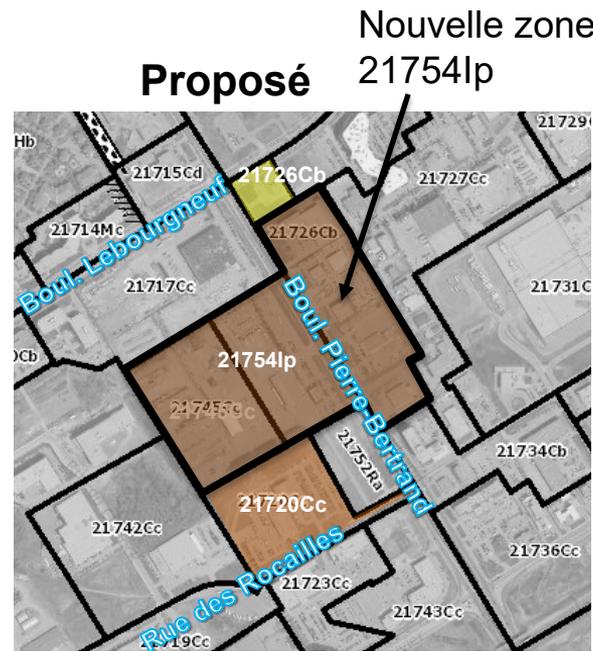
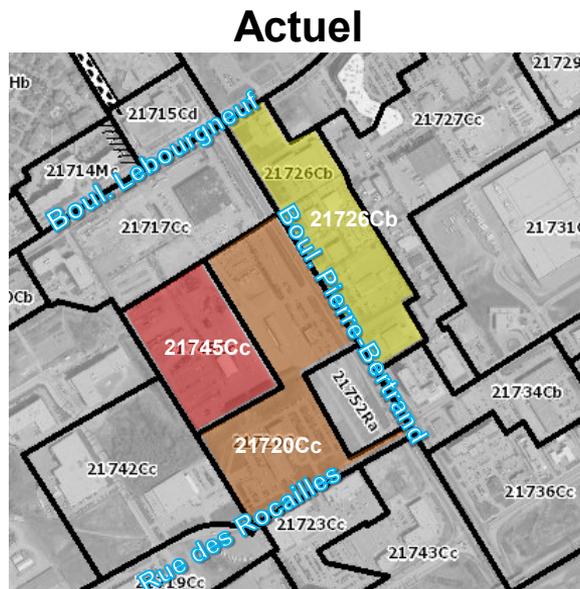


Modifications réglementaires

Créer la nouvelle zone 21754Ip à même toute la zone 21745Cc et une partie des zones 21720Cc et 21726Cc

Objectifs :

- Regrouper en une seule zone les lots à vocation industrielle principalement
- Maintenir la vocation commerciale des zones 21720Cc et 21726Cc



Modifications réglementaires

Usages

Groupe d'usages	Actuel (Statu quo)			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	21754Ip
<i>C1 Services administratifs</i>	√	√	√	R
<i>C2 Vente au détail et services</i>	√	√		R
<i>C3 Lieu de rassemblement</i>		√		A
<i>C20 Restaurant</i>	√	√		R
<i>C21 Débit d'alcool</i>		√		R
<i>C31 Poste de carburant</i>		√		R

Légende	
R	Retrait
A	Ajout
√	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Usages

Groupe d'usages	Actuel (Statu quo)			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	21754lp
<i>P3 Établissement d'éducation et de formation</i>	√	√		R
<i>P8 Équipement de sécurité publique</i>	√			R
<i>C40 Générateur d'entreposage</i>		√		A
<i>I1 Industrie de haute technologie</i>		√	√	A
<i>I2 Industrie artisanale</i>		√	√	A
<i>I3 Industrie générale</i>		√	√	A

Légende	
R	Retrait
A	Ajout
√	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Usages

Usage particulier	Actuel (Statu quo)			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	21754lp
Équipement sportif ou de loisirs	-	-	-	A
Vente au détail associée à C40 Générateur d'entreposage	-	-	-	A
Vente au détail associée à un usage industriel	-	-	-	A

Légende	
R	Retrait
A	Ajout
✓	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Usages retirés (superflus)

Usage particulier	Actuel (Statu quo)			Proposé
	21720Cc	21726Cc	21745Cc	21754Ip
Un bar associé à un restaurant	√	√		R
Un bar est associé à un groupe <i>C3 lieu de rassemblement</i>		√		R
Une piste de danse associée à un restaurant ou un débit d'alcool	√			R
Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou à un débit d'alcool	√			R
<i>C31 Poste de carburant</i> : nombre maximal d'établissement		1		R

Légende	
R	Retrait
A	Ajout
√	Déjà autorisé

Modifications réglementaires

Marges de recul

- Objectif : réduire et uniformiser

Norme	Actuel			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	21754lp
Marge avant	6 m	6 m	11 m	6 m
Marge latérale	7,5 m	4,5 m	4,5 m	3 m
Largeur combinée des cours latérales	15 m	9 m	9 m	Retiré
Marge arrière	9 m	6 m	3 m	3 m

Modifications réglementaires

Marge de recul maximale

- Objectif : assurer la proximité des bâtiments en bordure du boulevard Pierre-Bertrand

Norme	Actuel			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	21754lp
Distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal	3 m	3 m	-	3 m

Modifications réglementaires

% Aire verte

- Uniformisée à 10 % de la superficie du lot

Norme	Actuel			Proposé
	21720Cc	21726Cb	21745Cc	
Aire verte	20 %	10 %	10 %	10 % *

* Norme uniformisée à 10 % dans tous les parcs industriels

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	21 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	22 au 28 mai
Adoption du projet de règlement	25 juin
Adoption du règlement	7 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Mi-juillet

Merci!