VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-172
Date : 02 Avril 2025

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible : 29 Avril 2025

Projet

Objet

Adoption du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408 (655, boulevard Pierre-Bertrand, quartier de Vanier, district électoral de Vanier-Duberger)

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le propriétaire de l'entreprise située au 655, boulevard Pierre-Bertrand souhaite entreposer de la marchandise dans son immeuble (Complexe Les 3 Glaces). L'entreposage de marchandise n'est pas autorisé dans la zone. La modification règlementaire consiste à ajouter aux usages spécifiquement autorisés : « Un service d'entreposage de marchandises » dans la zone 23009Cb.

Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés par la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, la Ville entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse complète est présentée dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :
1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408;
2° D'utiliser des mesures d'information complémentaires;
3° De demander l'opinion du conseil de quartier de Vanier;
4° De demander au conseil de quartier de Vanier de tenir l'assemblée publique de consultation;
5° D'accorder une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit;
6° De fournir des mesures de rétroaction.

DEUXIÈME ÉTAPE :
1° D'adopter le projet du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408;
2° De donner un avis de motion relativement au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408.

TROISIÈME ÉTAPE :
D'adopter le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-172
Date : 02 Avril 2025

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible : 29 Avril 2025

Projet

Objet

Adoption du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23009Cb, R.C.A.2V.Q. 408 (655, boulevard Pierre-Bertrand, quartier de Vanier, district électoral de Vanier-Duberger)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modifications (électronique)
Annexe 2 : Règlement R.C.A.2V.Q. 408 (électronique)
Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique)
Annexe 4 : Grilles de spécifications en vigueur (électronique)
Annexe 5 : Plan de la zone concernée et des zones contiguës (électronique)
Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)	Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)		
Lydia Toupin	Favorable	2025-04-03
Approbateur(s) - Service / Arrondissement		
Julie-B Desjardins	Favorable	2025-04-03
Marie-Pierre Raymond	Favorable	2025-04-03

Cosignataire(s)

Direction générale

Résolution(s)

VILLE DE QUÉBEC

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT DE VANIER–DUBERGER

QUARTIER DE DUBERGER–LES SAULES

ZONE VISÉE : 23009CB

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : LYDIA TOUPIN

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 23009Cb est située approximativement à l'est de l'avenue Godin, au sud de la rue Fortin, à l'ouest du boulevard Pierre-Bertrand et au nord de la rue Nolin.

OBJET DE LA DEMANDE

☐ Modification au plan de zonage (Annexe I)

☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

☐ Autre modification

☐ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

- Le requérant souhaite louer une partie de l'immeuble situé au 655, boulevard Pierre-Bertrand à des fins d'entreposage intérieur;
- L'immeuble concerné est situé dans la zone 23009Cb et l'usage *C40 générateur d'entreposage* n'y est pas autorisé;
- Plus précisément, le requérant mentionne : « *Étant donné que nous sommes proactifs et ne connaissons pas encore l'identité des nouveaux locataires, les nouveaux espaces pour l'entreposage seront destinés à des sociétés désirant les utiliser pour des motifs tels que : avoir plus d'espace de stockage pour leurs marchandises réfrigérées, des surplus d'inventaire, en vrac ou autres. Aucun produit dangereux et/ou explosif ne sera entreposé à ces emplacements* »;
- Cette zone a fait l'objet de la révision du zonage des parcs industriels et la grille de spécifications a été modifiée en juillet 2023;
- Il n'existe aucun enjeu majeur puisque l'entreposage sera intérieur.

MODIFICATION PROPOSÉE

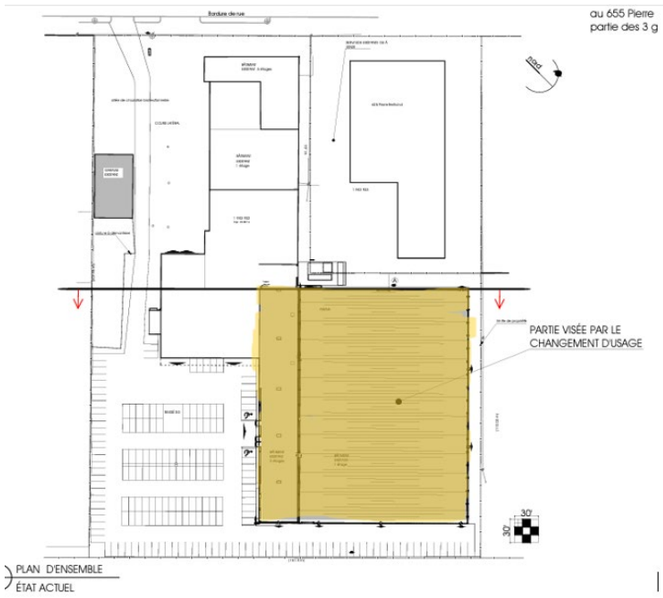
Ajouter aux usages spécifiquement autorisés : « Un service d'entreposage de marchandises » dans la zone 23009Cb.

Grilles de spécifications de la zone 23009Cb

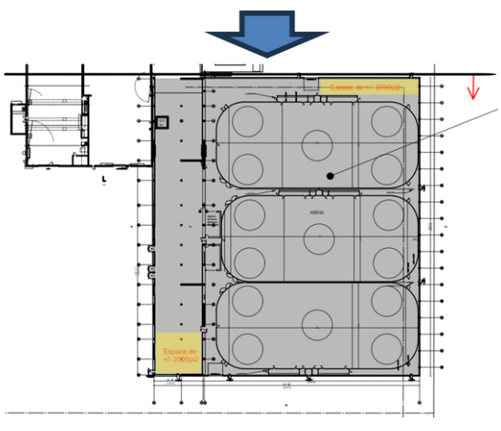
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2023-07-11 **R.C.A.2V.Q. 342** **23009Cb**

USAGES AUTORISÉS					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		**Superficie maximale de plancher**			
		par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C1	Services administratifs		1100 m²		
C2	Vente au détail et services				
C3	Lieu de rassemblement				
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		**Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation**			
		par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C20	Restaurant				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		**Superficie maximale de plancher**			
		par établissement	**par bâtiment**		**Projet d'ensemble**
C32	Vente ou location de petits véhicules				
PUBLIQUE		**Superficie maximale de plancher**			
		par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P3	Établissement d'éducation et de formation	800 m²			
P5	Établissement de santé sans hébergement				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE					
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité				
USAGES PARTICULIERS					
Usage associé :		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212			
		Un bar est associé à un restaurant - article 221			
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225			
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210			
Usage spécifiquement autorisé :		Un grossiste qui génère de l'entreposage de marchandises			
		Une entreprise de construction spécialisée			



Emplacement ciblé actuellement pour l'entreposage / en jaune :



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 408

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 23009CB

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme *relativement à la zone 23009Cb afin d'ajouter un service d'entreposage de marchandises parmi les usages spécifiquement autorisés.*

Cette zone est située approximativement à l'est de l'avenue Godin, au sud de la rue Fortin, à l'ouest du boulevard Pierre-Bertrand et au nord de la rue Nolin.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 408

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 23009CB

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à la zone 23009Cb, par celle de l'annexe I du présent règlement.

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

23009Cb

USAGES AUTORISÉS

	Superficie maximale de plancher			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES	**par établissement**	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C1 Services administratifs		1100 m²		
C2 Vente au détail et services				
C3 Lieu de rassemblement				

	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL	**par établissement**	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C20 Restaurant				

	Superficie maximale de plancher			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES	**par établissement**	**par bâtiment**		**Projet d'ensemble**
C32 Vente ou location de petits véhicules				

	Superficie maximale de plancher			
PUBLIQUE	**par établissement**	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P3 Établissement d'éducation et de formation	800 m²			
P5 Établissement de santé sans hébergement				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE
R2 Équipement récréatif extérieur de proximité

USAGES PARTICULIERS

Usage associé :	Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212
	Un bar est associé à un restaurant - article 221
	Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225
	Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210
Usage spécifiquement autorisé :	Un grossiste qui génère de l'entreposage de marchandises
	Une entreprise de construction spécialisée
	Un service d'entreposage de marchandises

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				24 m				
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	3 m	6 m		6 m	25 %	10 %	

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 0 C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	5500 m²	5500 m²	0 log/ha	0 log/ha

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT	Pourcentage minimal exigé		
	Façade	Mur latéral	Tous Murs
Matériaux prohibés :	Clin de fibre de bois		
	Enduit : stuc ou agrégat exposé		
	Vinyle		
	Clin de bois		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE
Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Une aire de chargement ou de déchargement d'un usage du groupe C2 vente au détail et services d'une superficie de plancher de plus de 2000 mètres carrés doit être dissimulée derrière un mur écran d'une hauteur minimale de quatre mètres ou être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal - article 681
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

TYPE D'ENTREPOSAGE	BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR
A	Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°
B	Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique

GESTION DES DROITS ACQUIS

USAGE DÉROGATOIRE
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme *relativement à la zone 23009Cb afin d'ajouter un service d'entreposage de marchandises parmi les usages spécifiquement autorisés.*

Cette zone est située approximativement à l'est de l'avenue Godin, au sud de la rue Fortin, à l'ouest du boulevard Pierre-Bertrand et au nord de la rue Nolin.

Annexe 3 : Plan de zonage actuel

Numéro : GT2025-172

VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DES RIVIÈRES

No CA2Q23Z01
En date du 11 juillet 2023

No du plan : 2502-5501_zon
Échelle : 1:3 500
Préparé par : S.R.
Date : 25 février 2025

Lot touché par l'amendement
Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

VILLE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2023-07-11 **R.C.A.2V.Q. 342** **23009Cb**

USAGES AUTORISÉS

	Superficie maximale de plancher par établissement	Superficie maximale de plancher par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				
C1 Services administratifs		1100 m²		
C2 Vente au détail et services				
C3 Lieu de rassemblement				
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL	**Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C20 Restaurant				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**		**Projet d'ensemble**
C32 Vente ou location de petits véhicules				
PUBLIQUE	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P3 Établissement d'éducation et de formation	800 m²			
P5 Établissement de santé sans hébergement				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R2 Équipement récréatif extérieur de proximité

USAGES PARTICULIERS

Usage associé :
- Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212
- Un bar est associé à un restaurant - article 221
- Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225
- Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210

Usage spécifiquement autorisé :
- Un grossiste qui génère de l'entreposage de marchandises
- Une entreprise de construction spécialisée

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				24 m				

NORMES D'IMPLANTATION

	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales	Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	3 m	6 m	6 m	25 %	10 %	

NORMES DE DENSITÉ

	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
CD/Su 0 C c	4400 m²	5500 m²	5500 m²	0 log/ha	0 log/ha

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT

	Pourcentage minimal exigé		
	Façade	Mur latéral	Tous Murs
Matériaux prohibés :	Enduit : stuc ou agrégat exposé		
	Vinyle		
	Clin de bois		
	Clin de fibre de bois		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une aire de chargement ou de déchargement d'un usage du groupe C2 vente au détail et services d'une superficie de plancher de plus de 2000 mètres carrés doit être dissimulée derrière un mur écran d'une hauteur minimale de quatre mètres ou être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal - article 681

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

TYPE D'ENTREPOSAGE	BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR
A	Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°
B	Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique

GESTION DES DROITS ACQUIS

USAGE DÉROGATOIRE

Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15

Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16

Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2

ENSEIGNE

TYPE

Type 6 Commercial

Annexe 5 : Plan de la zone concernée et des zones contiguës **Numéro : GT2025-172**

VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

No CA2Q23Z01
En date du 11 juillet 2023

No du plan : 2502-5501_zon
Échelle : 1:3 500
Préparé par : S.R.
Date : 25 février 2025

Lot touché par l'amendement
Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification du territoire

Destinataire : Lydia Toupin
Conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

Date : Le 10 février 2025

Objet : **Avis préliminaire de conformité**
au *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310
et au *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990
Dossier : 2502-5501

La Division de la planification du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, relativement à la zone 23009Cb du quartier Duberger-Les Saules.

OBJET

La zone 23009Cb est située dans le parc industriel Cardinal.

La modification à la grille de spécifications 23009Cb vise à ajouter l'usage spécifiquement autorisé « un service d'entreposage de marchandises ».

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Industrie et commerce* où les grands groupes d'usages *Vente au détail et services spécialisés* et *Vente et services à contrainte* sont autorisés.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Commerce de détail et services - urbain (CD/Su)* où l'affectation *Commerce et industrie à faible contrainte* est autorisée.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310, et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

Vanessa Dionne
Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice
Division de la planification du territoire

295, boulevard Charest Est, Québec (Québec) G1K 3G8
Téléphone : 418 641-6411, poste 2218
www.ville.quebec.qc.ca