



Révision des règles d'urbanisme dans la portion sud du Parc technologique du Québec métropolitain

Consultation publique

9 juin 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

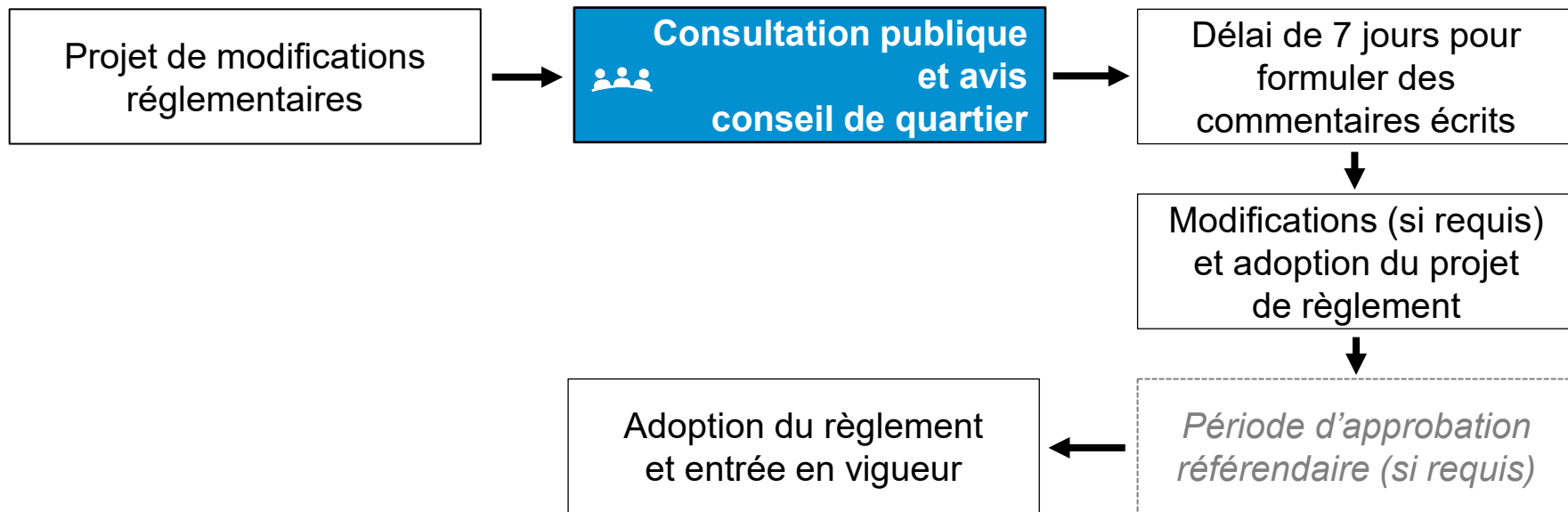
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



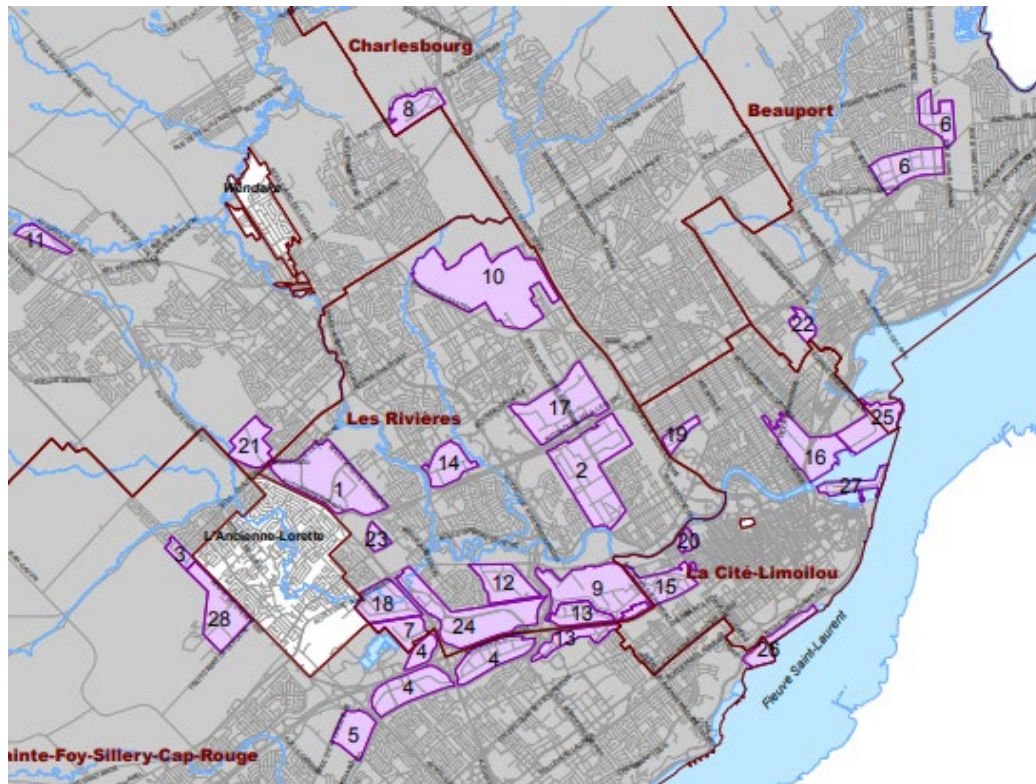
Contexte de planification urbaine

Portrait des zones industrielles

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



Contexte de la planification urbaine

Mandat :

Réviser le zonage de l'ensemble des parcs industriels de la Ville afin d'optimiser leur occupation

Contexte :

- Taux d'inoccupation des espaces industriels :
1,4 % (rareté des terrains)
- Besoins d'espaces pour de nouveaux bâtiments ou pour des agrandissements
- Dernier parc industriel de la Ville à réviser

Contexte de la planification urbaine (suite)

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

Objectifs des modifications pour tous les parcs industriels

1. Optimiser et rationaliser des usages
2. Assouplir les règles d'urbanisme pour faciliter l'agrandissement des bâtiments existants
 - Ex. : réduction des marges de recul et augmentation de la hauteur des bâtiments
3. Simplifier les grilles de spécifications
4. Autoriser plus largement l'entreposage extérieur (sauf le PTQM* et les espaces d'innovation)
5. Retirer le groupe d'usages R1 parc dans toutes les grilles de spécifications
 - Éviter les coûts supplémentaires de décontamination

Parc technologique du Québec métropolitain (PTQM)

Constats

Présence de bâtiments résidentiels adjacents à proximité

(rue De Joinville le long de la voie ferrée, rue Boileau et avenue du Sémaphore)



Liste des usages autorisés de haute technologie incomplète



Prédominance du paysage urbain boisé



Objectifs

Prévoir des mesures d'atténuation

- Hauteur des bâtiments
- Marges de recul
- Aires de chargement et de déchargement

Ajouter les usages manquants

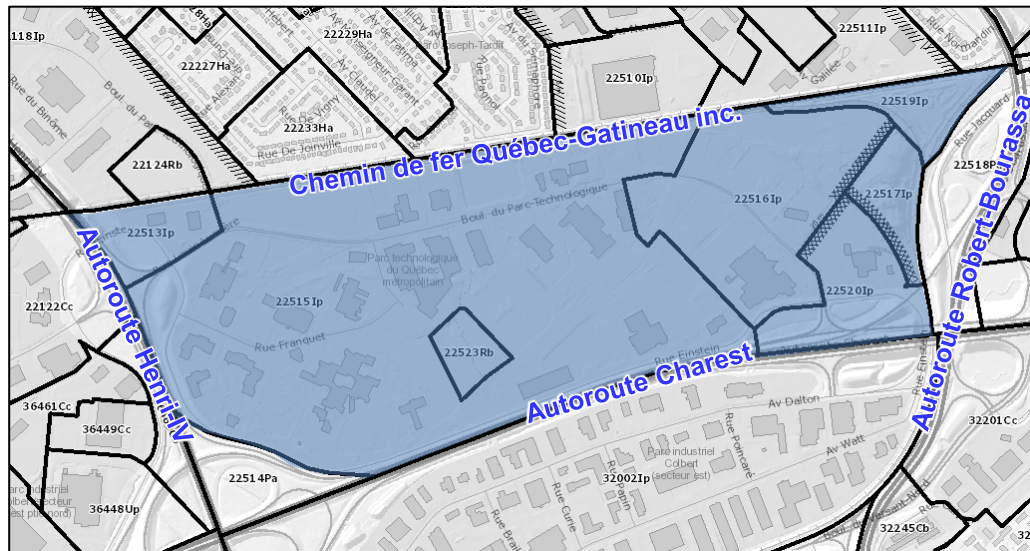
Prévoir des mesures de protection

- Restreindre l'abattage d'arbres
- Interdire l'entreposage extérieur (statu quo)
- Augmenter l'aire verte à 15 %
(actuellement à 10 % sauf la zone 22516lp à 20 %)

Localisation

Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Duberger–Les Saules
- Zones situées
 - Au nord de l'autoroute Charest
 - À l'est de l'autoroute Henri-IV
 - Au sud de la voie ferrée
 - À l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa



Modifications réglementaires proposées

Modifications réglementaires proposées

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22513Ip, 22515Ip, 22516Ip, 22517Ip, 22519Ip et 22520Ip, R.V.Q. 3549

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

Modifications réglementaires proposées (suite)

Objets de modifications

1. La largeur et la hauteur minimales des bâtiments
2. Aire verte et protection des arbres
3. Le stationnement
4. Le plan de zonage
5. Les usages
6. La hauteur maximale des bâtiments
7. Les marges de recul
8. Autres modifications particulières

Normes supprimées dans toutes les zones



Largeur minimale d'un bâtiment



Hauteur minimale d'un bâtiment



Groupe d'usages R1 parc

Objectif :

Assouplir et simplifier
les normes applicables

Aucun parc planifié dans
les parcs industriels

Mesures de verdissement
compensatoires

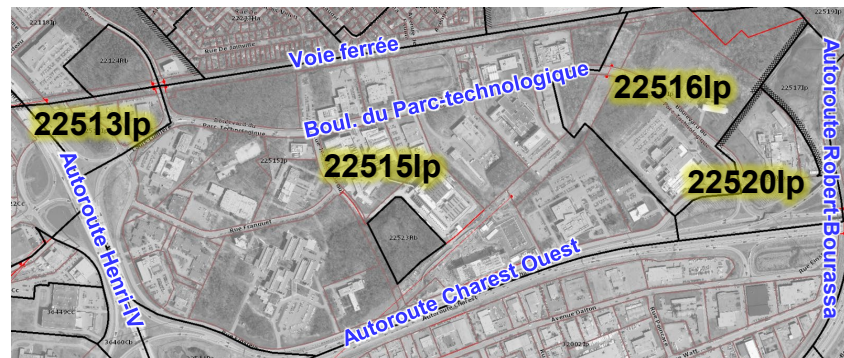
Aire verte et protection des arbres

Zones 22513lp, 22515lp, 22516lp et 22520lp

Ajouter :

Qu'un arbre soit préservé et maintenu dans les cours latérales et arrière pour chaque tranche de 100 m² de la superficie du lot

Augmenter l'aire verte à 15 % de la superficie du lot



Stationnement

Permettre le stationnement en façade

- Plusieurs stationnements sont dérogatoires
- Leur autorisation en façade :
 - Régularise la situation
 - Offre plus de flexibilité aux industries
- Plantation d'arbres exigée en cour avant
- Exigences plus sévères pour les stationnements de plus de 20 cases



Stationnement (zone 22515lp)

Permettre le stationnement de véhicules dans un corridor de transport d'électricité

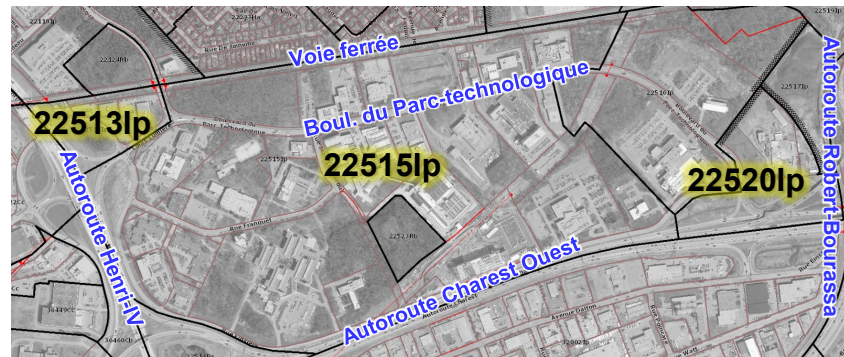
- Le nombre de cases minimal requis sur un lot doit être respecté avant de pouvoir aménager un stationnement dans un corridor de transport d'électricité
- Le stationnement doit desservir un bâtiment principal (il ne peut pas être autonome)
- Régularise des situations existantes
- Tout entreposage est interdit
- Offre plus de flexibilité aux entreprises



Stationnement (zones 22513lp, 22515lp et 22520lp)

Retirer l'aménagement d'une bande de terrain de 5 m de profondeur plantée d'arbres ou d'arbustes autour d'une aire de stationnement

- Exigences de plantation d'arbres plus sévères depuis 2024 (environ 2 fois plus)
- Règlement actuel trop contraignant
- Plantation d'arbres exigée en cour avant et exigences plus sévères pour les stationnements de plus de 20 cases

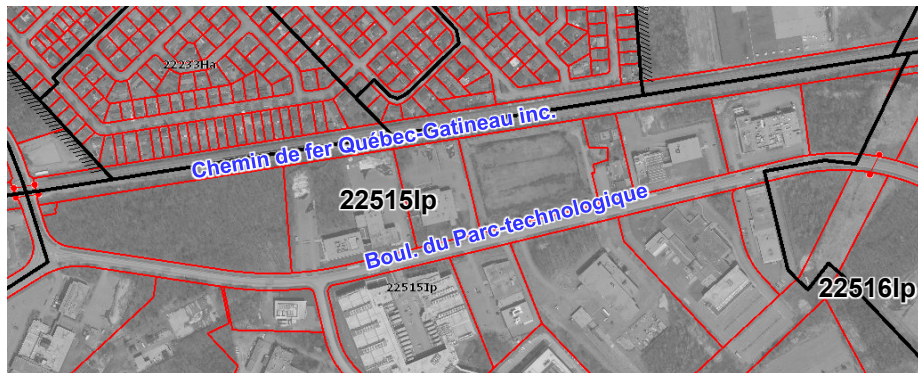


Plan de zonage

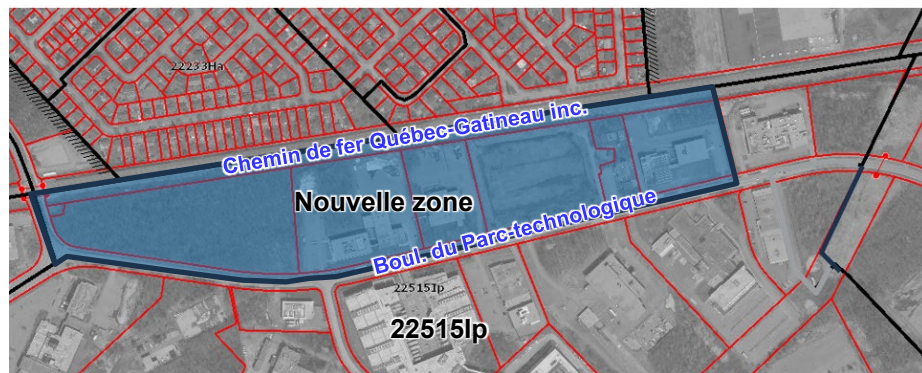
Plan de zonage

Créer la nouvelle zone 22524lp dans la zone actuelle 22516lp

Actuel



Proposé

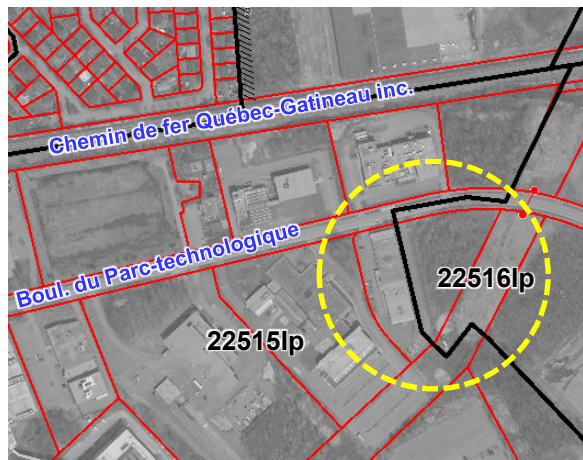


Objectif : Reconduire les normes actuelles de hauteur et de marges de recul arrière pour éviter un rapprochement des bâtiments industriels des résidences

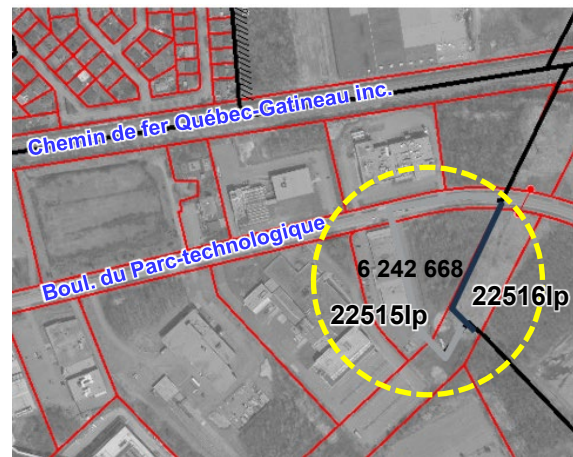
Plan de zonage (suite)

Agrandir la zone 22515lp à même une partie de la zone 22516lp

Actuel



Proposé

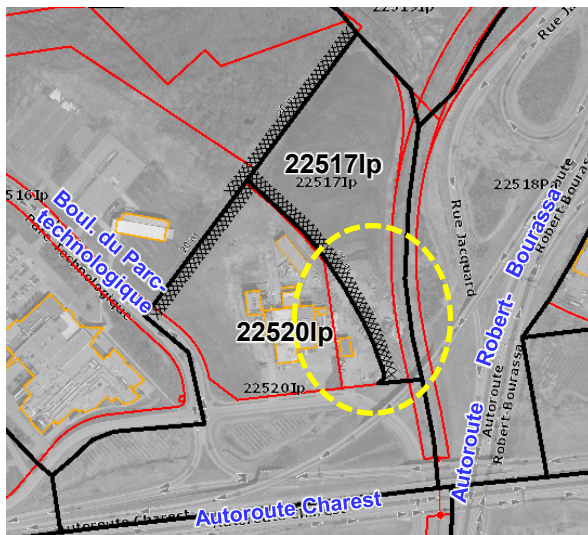


Objectif : Faire coïncider les limites de zones avec celles du lot 6 242 668

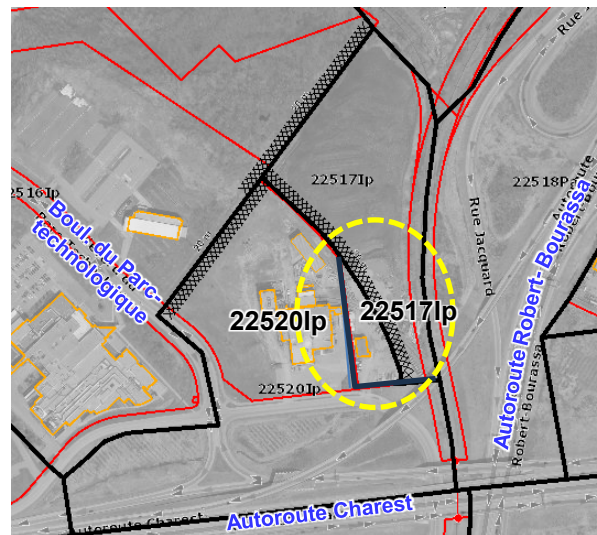
Plan de zonage (suite)

Agrandir la zone 22517lp à même une partie de la zone 21520lp

Actuel



Proposé



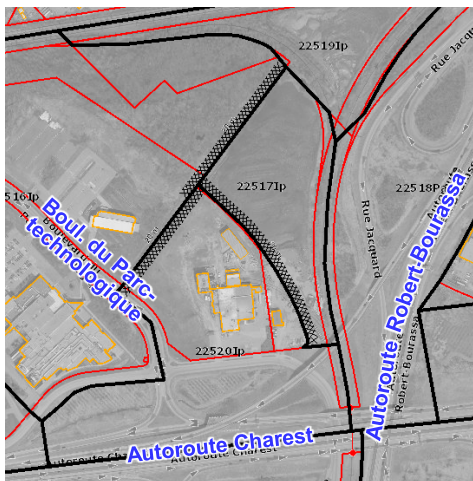
Objectif : Ajuster les limites des terrains aux limites de zones

Plan de zonage (suite)

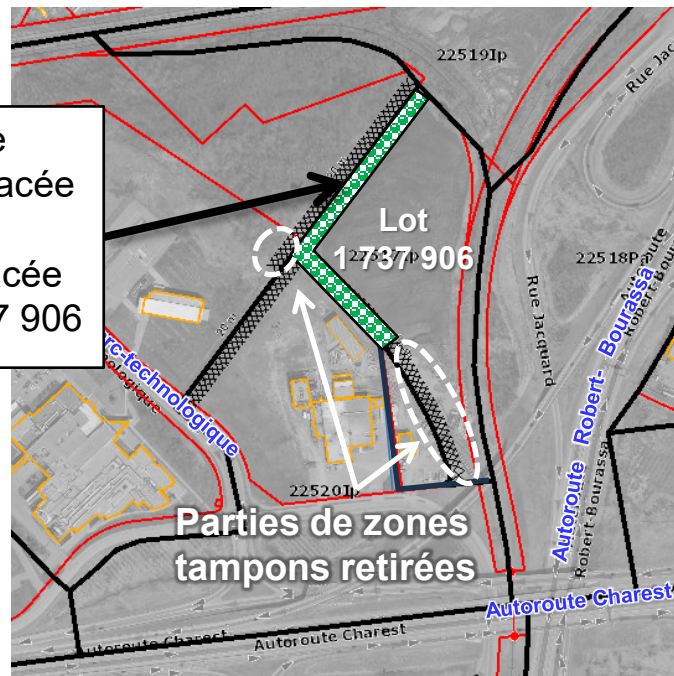
Ajustements selon les aménagements actuels

Proposé

Actuel



Partie de zone tampon remplacée par une butte-écran et déplacée sur le lot 1 737 906



Les usages

Usages liés à la haute technologie

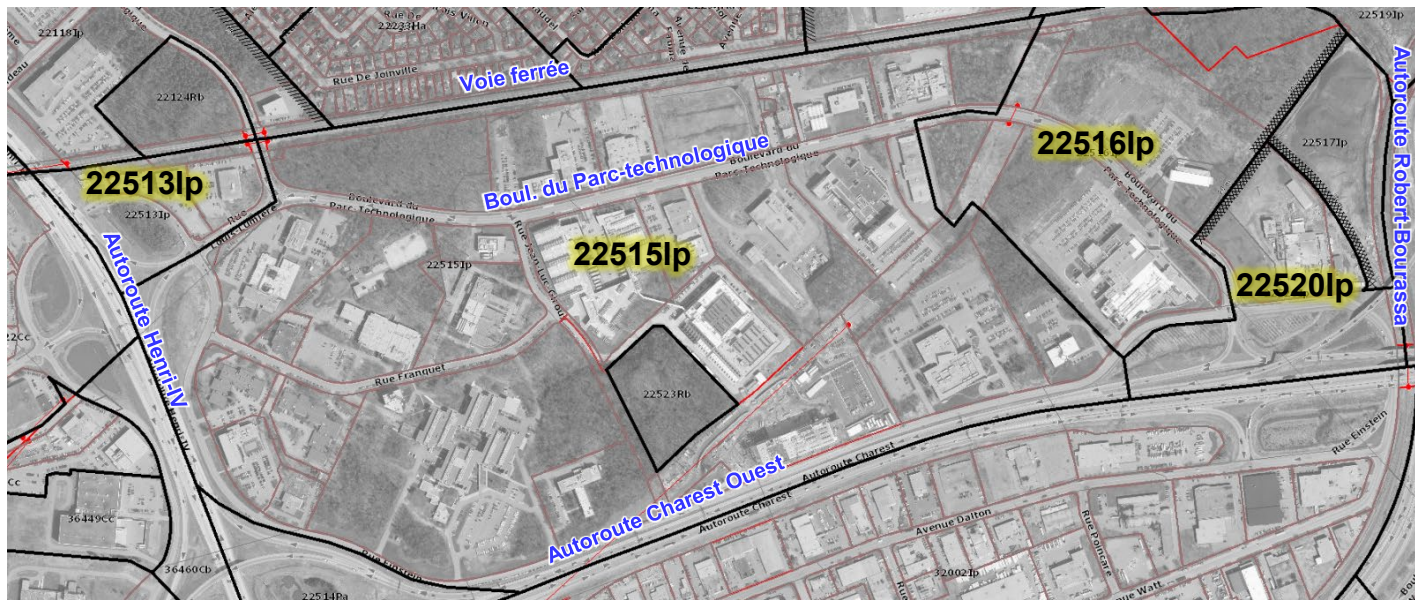
Zones 22513lp, 22515lp, 22516lp et 22520lp

Actuels	Ajouts proposés
• Fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments • Biotechnologie • Centre ou laboratoire de recherche • Sciences de l'environnement • Technologies du bois	• Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques • Fabrication de fournitures et matériels médicaux • Laboratoire d'essai • Laboratoire médical et d'analyses diagnostiques • Centre de recherche et de développement scientifiques • Services de conseils scientifiques et techniques

Modifications réglementaires proposées



Usages particuliers dans les zones 22513lp, 22515lp, 22516lp et 22520lp



Usages relatifs à l'éducation et à la formation

Zones 22513lp, 22515lp et 22520lp

- Interdire les écoles primaires et secondaires, sauf les centres de formation professionnelle

Zones 22515lp et 22520lp : Ne plus limiter le nombre d'établissements (limite actuelle de 2)

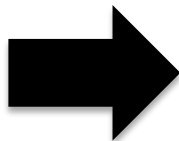
Zone 22513lp : Ne plus limiter la superficie maximale de plancher de 750 m² par établissement

Zone 22516lp : Ajouter le groupe d'usages P3 établissement d'éducation et de formation

Ajout d'usages complémentaires

Remplacer :

Centre de conditionnement physique associé à un usage autre qu'un usage de la classe habitation



Par :

Équipement sportif ou de loisirs
(Max. 20 % de la superficie de plancher d'un bâtiment principal)

Ajouter :

Restaurant associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie

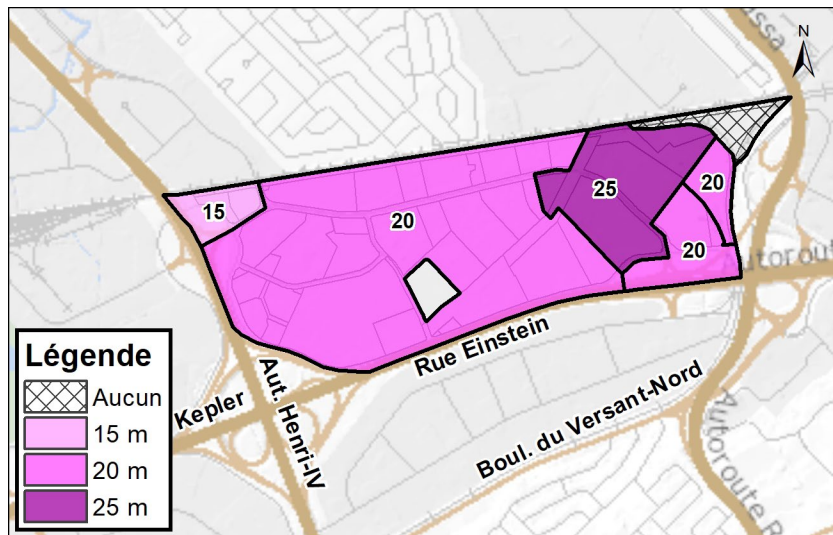
Hauteur des bâtiments

Modifications réglementaires

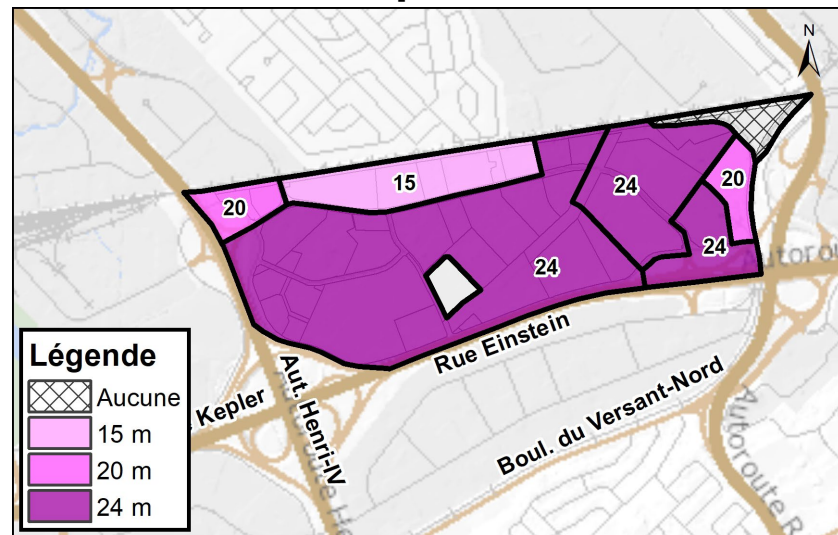


Hauteurs maximales des bâtiments

Actuel

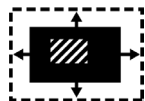


Proposé



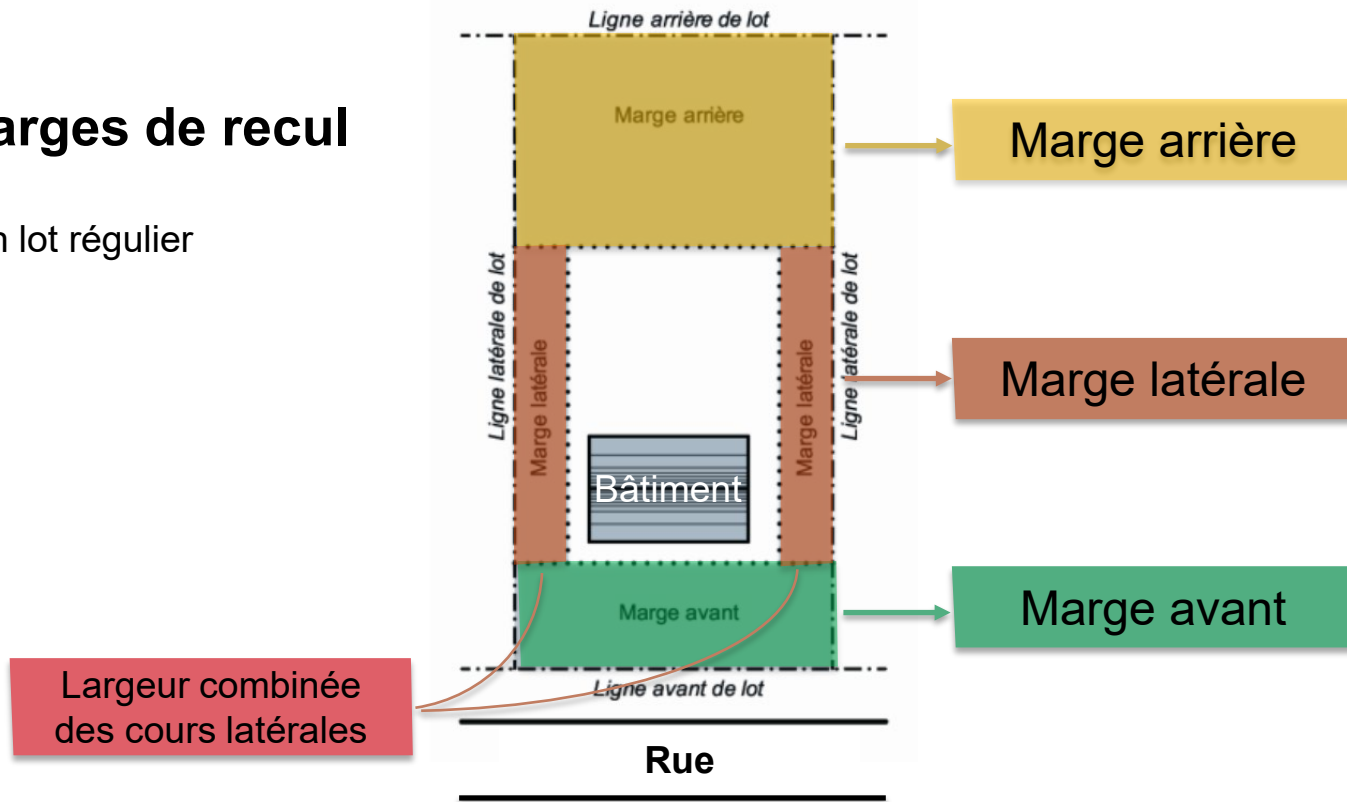
Marges de recul

Modifications réglementaires

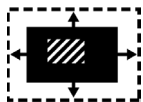


Marges de recul

Exemple d'un lot régulier

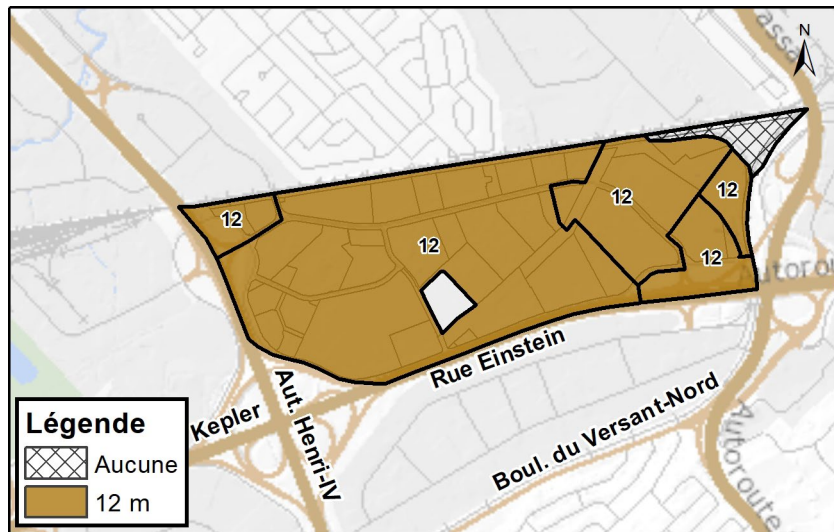


Modifications réglementaires (suite)

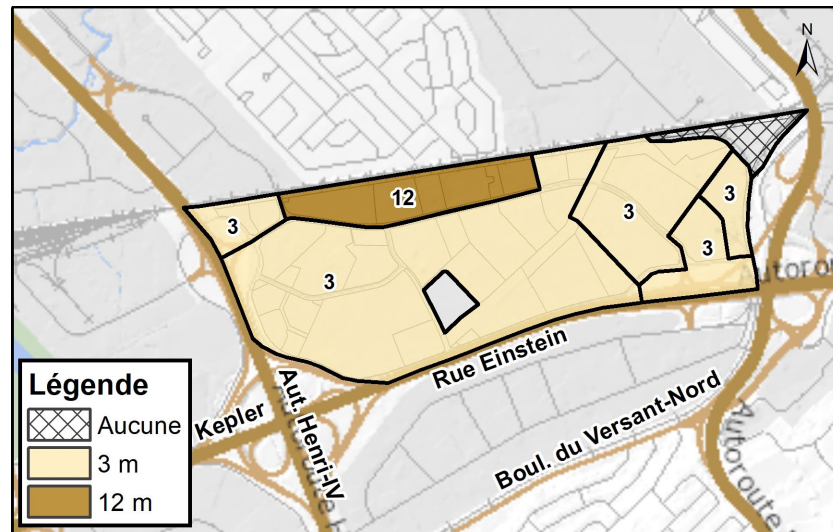


Diminution des marges arrière sauf pour une zone

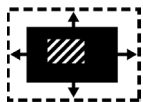
Actuel



Proposé

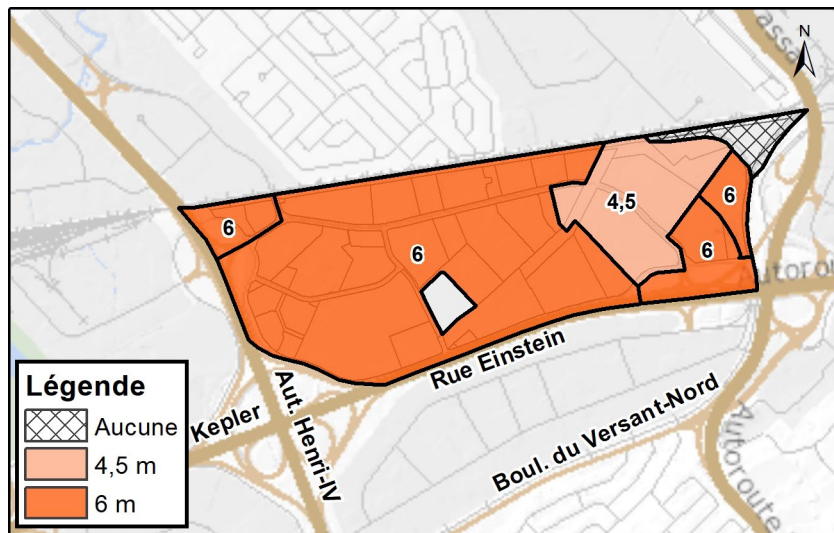


Modifications réglementaires (suite)

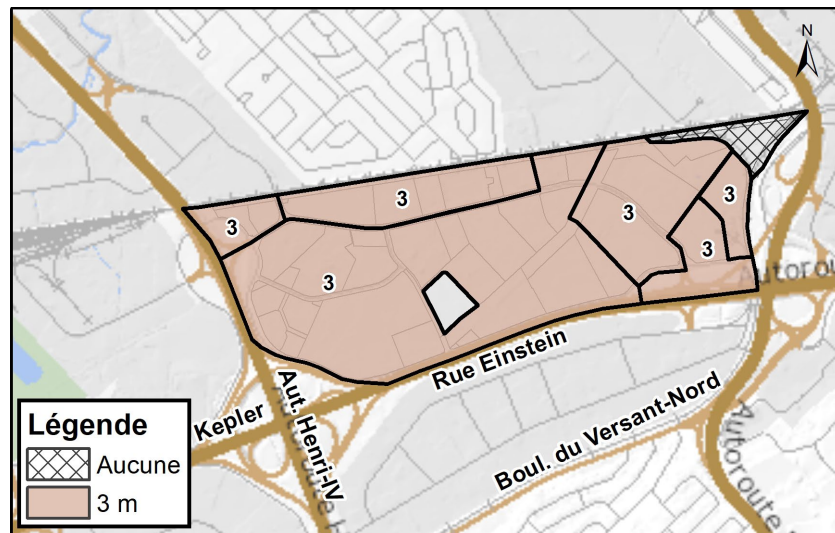


Diminution des marges latérales

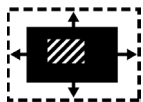
Actuel



Proposé

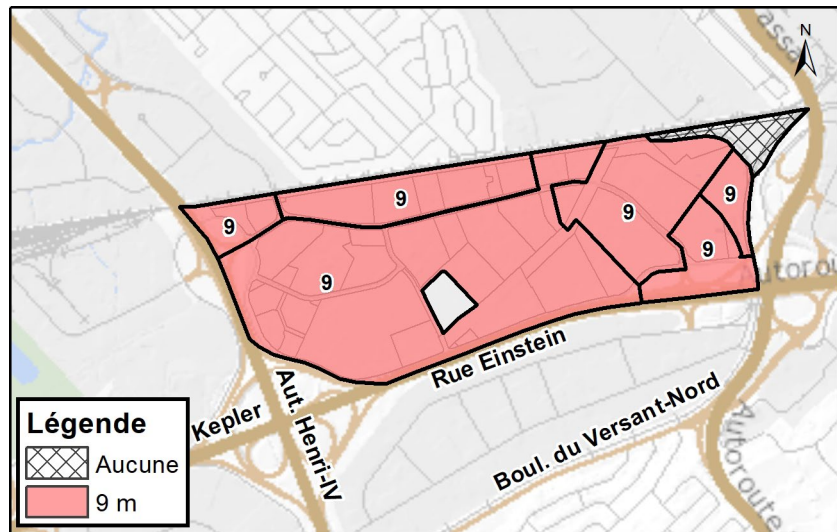


Modifications réglementaires (suite)

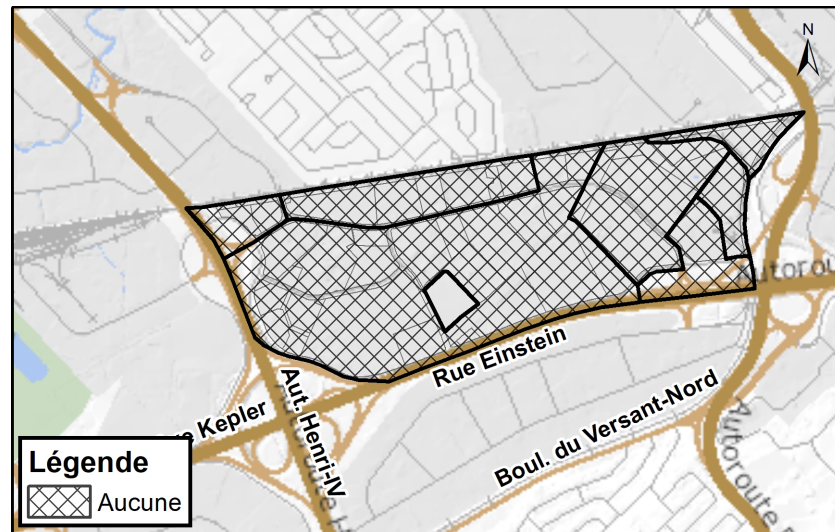


Retrait des largeurs combinées des cours latérales

Actuel



Proposé



Autres modifications

Modifications réglementaires proposées



Matériaux de revêtement extérieur

Seront autorisés :

- ✓ Le clin de bois
- ✓ L'utilisation d'une feuille de polyéthylène pour un bâtiment d'entreposage
- ✓ Un mur de façade sans superficie minimale de la surface vitrée de 15 % actuellement obligatoire



Affichage

- ✓ Le nombre de drapeaux sur un lot n'est plus limité à 3

Modifications réglementaires proposées (suite)

Zones 22515lp, 22516lp et 22520lp

Supprimer l'obligation d'aménager un mur écran autour d'une aire de chargement et de déchargement

- Sauf dans la nouvelle zone près des résidences

Nouvelle zone 22524lp (près des résidences)

- Retirer l'usage « distillerie »

En résumé

Ces changements visent à :

- rendre les règles plus souples
- mieux utiliser les terrains disponibles
- favoriser la croissance des entreprises, dans un contexte où l'espace industriel manque
- Il ne s'agit pas d'un projet de construction précis, mais d'une mise à jour du zonage pour l'adapter aux besoins actuels

Même avec plus de flexibilité, la Ville conserve certaines exigences pour protéger la qualité du milieu, comme :

- augmenter les espaces verts à au moins 15 % dans plusieurs zones
- encadrer davantage la coupe d'arbres

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	9 juin
Demande d'opinion au conseil de quartier	9 juin
Période de 7 jours – consultation écrite	10 au 16 juin
Adoption projet de règlement et avis de motion	23 juin
Adoption du règlement	6 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Mi-juillet

Merci!