

Assouplissement des règles dans la zone industrielle Lebourgneuf

Projet de 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 (Zone industrielle de Lebourgneuf, 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 (ou période)

21 mai 2025, à 19 h

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 la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible 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 d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Les zones visées sont situées dans la zone industrielle Lebourgneuf, au sein d'un quadrilatère formé par le boulevard des Galeries, le boulevard Lebourgneuf, le boulevard des Gradins et la rue Bouvier.

Description du projet

Dans un contexte de pénurie d'espaces pour le développement d'industries sur son territoire, la Ville de Québec souhaite densifier et optimiser les secteurs industriels existants par l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme, conformément à sa [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation \(PDF : 3 Mo\)](#).

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de croissance de la zone industrielle Lebourgneuf, approximativement située dans le quadrilatère formé par les boulevards des Galeries, Lebourgneuf et des Gradins ainsi que de la rue Bouvier.

Principales modifications réglementaires

La Ville propose de revoir le zonage afin de simplifier et clarifier les normes, en plus d'optimiser l'utilisation des terrains industriels.

- Modifier les limites de certaines zones de sorte qu'elles soient réorganisées pour rassembler les terrains aux fonctions similaires;
- Réduire certaines marges en prévoyant une distance obligatoire moindre entre les bâtiments et les limites des terrains;
- Prioriser les activités industrielles par l'ajout d'usages industriels et le retrait de certains usages moins pertinents (services administratifs, commerces de vente au détail);
- Autoriser l'entreposage extérieur, mais uniquement comme complément aux activités principales;
- Retirer la catégorie « R1 Parc » puisqu'il n'est pas prévu d'aménager de parcs dans la zone.

Ce règlement 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=867

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

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

Membre du conseil municipal

- Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules

Personne-ressource de la Ville

- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 5 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de 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 (Zone industrielle de Lebourgneuf, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf) avec une proposition d'ajustement visant à exclure la zone 21726Cb du projet de règlement.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à l'exception de la zone 21726Cb
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant du Quartier Mosaïque souhaite savoir si l'impact du projet sur la circulation du boulevard Pierre-Bertrand a été analysé. Quel sera l'impact sur la circulation?

Réponse de la Ville : La Ville n'a pas entrepris d'étude de circulation car il s'agit d'une refonte réglementaire. Il n'y a pas de projets concrets à ce stade. Les activités actuelles dans les bâtiments se poursuivront. Les modifications visent plutôt à faciliter et encadrer de futurs agrandissements ou implantations. L'impact sur la circulation pourrait être évalué ultérieurement, au cas par cas, par le service de transport, selon les besoins et l'évolution réelle du flux de circulation.

- **Intervention 2** : Un résident du quartier Montcalm s'interroge sur le zonage industriel d'un vaste secteur de 1,5 km², situé à proximité du centre-ville. Il note l'absence totale d'usages résidentiels dans cette zone, malgré la crise actuelle du logement. Selon lui, cette situation est aberrante, surtout dans un secteur aussi vaste, où il ne perçoit pas d'activités industrielles lourdes, bruyantes ou dangereuses. Il invite à réfléchir à la possibilité d'introduire une mixité d'usages, y compris résidentiels, comme cela se fait ailleurs au centre-ville. Il questionne la pertinence de maintenir un zonage exclusivement industriel dans un contexte où les besoins en logement sont criants. Il soulève aussi des questions sur la contamination évoquée par la Ville : s'il y a effectivement un enjeu de contamination, pourquoi 6 000 employés peuvent-ils y travailler quotidiennement sans que cela semble poser problème? Il craint que le zonage actuel permette une contamination des sols sans exiger de responsabilités claires en matière de décontamination. Il se demande si l'intention implicite n'est pas de tolérer cette pollution sans jamais planifier de réhabilitation. Même si le niveau de décontamination est faible en raison de l'absence de résidences, il n'en demeure pas moins que des employés y travaillent toute la journée.

Réponse de la Ville : La ville comprend que l'intervention porte sur 2 volets (1) l'absence de fonction résidentielle dans le zonage actuel et (2) les perspectives de décontamination.

1. Absence de fonction résidentielle dans le zonage actuel :

Le territoire visé est actuellement désigné comme une aire d'affectation industrielle (zone en mauve sur la carte présentée à la diapositive 10 de la [Présentation des modifications proposées par la Ville \(PDF\)](#)).



Cette planification repose sur le Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville, qui attribue des vocations spécifiques aux différents secteurs du territoire (résidentiel, industriel, commercial, etc.).

Dans ce secteur, la Ville souhaite prioriser la présence d'industries à court terme. Toutefois, elle reconnaît que certains environnements commerciaux (ex. : zones autour du Costco, Walmart, etc.) sont en mutation ou en déclin. À moyen ou long terme, une mixité des usages, incluant des résidences, pourrait être envisagée pour enrichir les milieux de vie. Cela demeure toutefois une étape future, dépendante de l'évolution du marché et d'une révision du cadre de planification.

2. Perspectives de décontamination

L'objectif n'est pas de permettre la contamination des sols, mais de réglementer les niveaux de décontamination en fonction des usages futurs du sol.

Actuellement, lorsqu'un projet est présenté, le ministère de l'Environnement exige une décontamination si le terrain est contaminé.

- *Pour un usage résidentiel, le niveau de décontamination requis est le plus élevé*
- *Pour un usage industriel, un niveau moins strict est requis*

La modification réglementaire proposée vise à adopter les exigences minimales en matière de décontamination, correspondant à l'usage industriel prévu.

Advenant une requalification résidentielle du secteur dans le futur, des exigences plus strictes seraient alors imposées.

- **Intervention 2 (suite) :** Que veut-on dire par « industrie » ?

***Réponse de la Ville (suite) :** Il s'agit principalement d'industries manufacturières, comme des usines qui fabriquent des pièces, par exemple. Toutefois, les industries ayant des impacts majeurs tels que le Port de Québec ou les industries d'extraction ne sont pas autorisées dans ce secteur. Les usages industriels lourds, générant des nuisances importantes, ne sont donc pas permis dans cette zone.*

- **Intervention 2 (suite) :** L'intervenant s'oppose à l'installation d'industries lourdes en plein centre-ville à proximité de zones résidentielles.

***Réponse de la Ville (suite) :** Il n'y a pas d'industrie lourde qui sera permise dans cette zone.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un administrateur s'interroge sur le projet d'agrandir la zone industrielle le long du boulevard Pierre-Bertrand, particulièrement du côté ouest, où l'on souhaite aussi aménager un corridor cyclable vers Vanier. Il juge l'ajout d'industries à cet endroit incompatible avec cet objectif. Il précise qu'à l'est, la circulation piétonne est peu présente.

***Réponse de la Ville :** La nouvelle zone aura une vocation principalement industrielle, car elle est déjà occupée par des industries et commerces, comme Matrec et un centre de collecte des ordures. De l'autre côté, les terrains appartiennent majoritairement au*

ministère des Transports et de la mobilité durable (MTMD) pour de l'entreposage. L'agrandissement de la zone industrielle reflète donc la réalité actuelle. Les normes proposées visent à encadrer et améliorer l'utilisation des terrains. Cette modification ne devrait pas avoir d'impact sur le développement d'une piste cyclable.

- **Intervention 1 (suite)** : L'intervenant précise que sa question porte plutôt sur l'ajout des usages figurant dans la dernière catégorie, soit l'entreposage extérieur de matériaux, ce qui ne correspond pas aux usages actuels.

***Réponse de la Ville (suite)**: L'entreposage sera uniquement autorisé en cour arrière et interdit en cour avant, donc il ne sera pas visible. De plus, il devra être entouré d'une clôture opaque d'une hauteur de 2 à 4 mètres.*

- **Intervention 2** : Un administrateur n'est pas opposé au réaménagement de secteurs déjà occupés par des activités industrielles, afin d'éviter la création de nouveaux parcs industriels. Toutefois, il s'interroge sur la cohérence entre la nouvelle approche d'aménagement des espaces industriels de la Ville et certaines mesures comme la réduction des marges avant. Il se demande si l'ajout de bâtiments respectera la capacité des infrastructures souterraines existantes, si le changement de zonage favorisera un développement économique durable tout en mutualisant les infrastructures et s'il évitera de créer de nouveaux enjeux, notamment en lien avec l'augmentation des surfaces imperméables et les îlots de chaleur causés par les stationnements.

***Réponse de la Ville** : Le lien avec les modifications apportées au zonage, c'est qu'en réduisant les marges, les bâtiments à implanter ou à agrandir peuvent avoir une plus grande superficie. Cette réduction peut aussi permettre de diviser un terrain en deux afin d'y construire un autre bâtiment. En ce qui concerne les surfaces minéralisées, la superficie minimale d'aire verte est maintenue à 10 %. Les exigences en matière de plantation d'arbres ont été revues à la hausse : pour les zones industrielles, elles ont presque doublé. De plus, lorsqu'un grand stationnement est prévu, davantage d'arbres sont exigés afin de limiter les îlots de chaleur. La dépermeabilisation des sols fait également partie des priorités de la Ville.*

Intervention 2 (suite) : Il comprend que les industries déjà présentes ne sont pas soumises à l'obligation de maintenir 10 % d'aire verte.

***Réponse de la Ville (suite)**: En effet, les industries déjà implantées ne sont pas soumises à cette obligation. Cependant, si une industrie décide d'agrandir, l'exigence de 10 % d'aire verte s'appliquera, tout comme pour les nouvelles constructions, auxquelles s'ajoute également l'obligation de planter un plus grand nombre d'arbres.*

- **Intervention 3** : Un administrateur comprend, à travers les interventions citoyennes, une crainte que l'ajout d'usages industriels dans un quartier déjà mixte (industriel et commercial) entraîne l'implantation d'industries lourdes, comme Matrec qui a 150 camions stationnés. Il se demande si une telle entreprise pourrait s'étendre du côté ouest. D'autres préoccupations rapportées par les citoyens portent sur l'augmentation de la circulation et la détérioration des routes, notamment sur Lebourgneuf, déjà

affectée par le passage de véhicules lourds. Bien que les citoyens semblent favorables à une meilleure utilisation des terrains disponibles et à la mixité, ils paraissent redouter des impacts environnementaux, une industrialisation trop lourde, et des effets négatifs sur la mobilité, particulièrement dans un secteur densément peuplé et fréquenté par des milliers de travailleurs. Sa question principale est de savoir quelles seront les répercussions concrètes de l'agrandissement de la zone industrielle sur les citoyens et les commerces du quartier.

Réponse de la Ville : *Selon la compréhension, la question soulève trois volets : (1) l'enjeu de l'industrie lourde, (2) l'impact sur la circulation, (3) la cohabitation entre résidences et commerces.*

(1) Industrie lourde

Des entreprises comme Matrec relèvent du groupe d'usages C40 (entrepôt), déjà autorisé dans les zones du parc industriel actuel. C'est le cas dans tous les parcs industriels, où ce type d'usage est normalement prévu. Une entreprise de cette nature pourrait donc s'implanter dans une autre zone industrielle, car cela correspond à la vocation même de ces secteurs. Si l'on choisissait de ne pas permettre les industries lourdes dans les parcs industriels, il faudrait alors les autoriser ailleurs, ce qui pose des enjeux de localisation, notamment par rapport à la proximité de commerces ou de résidences. La réduction des marges de recul ou l'augmentation des hauteurs permet justement d'optimiser l'espace sans devoir créer un nouveau parc industriel, ce qui soulève des questions de logistique et de planification à long terme.

(2) Circulation

Cette modification de zonage s'inscrit dans une logique de planification générale et n'est pas liée à un projet spécifique. L'impact sur la circulation existe déjà, et ce n'est pas la modification du zonage en soi qui entraîne directement une augmentation du trafic. Un effet sur la circulation pourrait se produire si de nouvelles industries s'implantent ou s'agrandissent, ce qui est normal dans une ville en croissance comme Québec. En planification, on n'anticipe pas précisément les impacts de circulation à ce stade, mais on ajuste les infrastructures si nécessaire, au moment opportun.

(3) Cohabitation avec les résidences et commerces

Les artères principales concernées sont à vocation commerciale et la zone industrielle se situe au centre de ce secteur. Il n'y a pas de résidences à proximité immédiates. Les secteurs résidentiels se trouvent au nord, vers Lebourgneuf, ou au sud de l'autoroute. Lors de la révision du zonage, la Ville a analysé les impacts potentiels sur le milieu résidentiel. Lorsqu'un secteur est adjacent à des habitations, des restrictions supplémentaires sont appliquées, comme des marges de recul plus importantes ou une hauteur maximale réduite. Cependant, dans la zone visée, ces considérations ne s'appliquent pas, car il n'y a pas d'incidence directe sur des résidences.

- **Intervention 4** : Un administrateur partage l'avis exprimé à l'intervention 3 concernant l'industrie Matrec sur le boulevard Pierre-Bertrand. Il apprécie que la Ville de Québec conserve des aménagements bien espacés. Il émet toutefois des réserves quant à la réduction des marges, à l'augmentation des hauteurs et à l'élargissement de la zone

industrielle sur le boulevard Pierre-Bertrand. Il considère que, contrairement au boulevard Lebourgneuf où la largeur de l'artère permet une intégration adéquate des usages industriels, le boulevard Pierre-Bertrand ne devrait pas accueillir de façades industrielles imposantes ni permettre l'implantation d'entreprises comme Matrec à cet endroit.

Réponse de la Ville (suite) : *Pour la zone de Pierre-Bertrand, l'objectif est de consolider ce qui existe déjà, puisqu'il s'agit d'un secteur déjà occupé par des industries. Le but est donc de reconnaître cette réalité et de maintenir la vocation industrielle. Les commerces se trouvent plutôt au nord ou un peu plus au sud. Cette zone traverse ainsi, de part et d'autre, un secteur à vocation industrielle, et il s'agit de trouver un équilibre dans l'aménagement.*

- **Intervention 5 :** Un administrateur s'interroge au sujet des marges. Il a été mentionné que les marges avant, latérales et arrière seraient réduites, mais il estime qu'un maximum devrait être prévu pour tenir compte des besoins en stationnement et en espaces verts. Il demande donc quelle est la superficie maximale qu'une industrie peut occuper sur un terrain.

Réponse de la Ville : *Il y a un minimum requis, mais le maximum est déterminé en fonction des marges de recul. La taille d'un bâtiment au sol est déterminée par l'aire constructible, c'est-à-dire que le bâtiment peut s'étendre jusqu'aux limites définies par ces marges, soit 6 mètres en avant, 3 mètres sur les côtés et 3 mètres à l'arrière. Toutefois, il faut également tenir compte des espaces nécessaires pour le stationnement et l'aire verte, ce qui limite la superficie maximale que le bâtiment peut occuper au sol.*

- **Intervention 5 (suite) :** Ce qui est sujet à changement concerne la zone en mauve ainsi que le pourtour en vert. Pour ce qui est du secteur en vert longeant Lebourgneuf, est-ce que des modifications à vocation résidentielle y sont permises ?

Réponse de la Ville (suite) : *Il y a des modifications ponctuelles prévues pour certains projets, donc toutes les zones en vert ne sont pas nécessairement résidentielles. Par ailleurs, les zones en vert ne sont pas concernées par les modifications de zonage.*

- **Intervention 5 (suite) :** En arrière, là où l'habitation est permise, il serait possible de réduire les marges arrière très près d'une zone résidentielle. L'administrateur souhaiterait donc qu'une distinction soit faite concernant les marges de recul lorsqu'une zone d'habitation est adjacente.

Réponse de la Ville (suite) : *la Ville remercie l'administrateur pour son intervention.*

- **Intervention 6 :** Un administrateur demande si, dans la zone 21726Cb à l'ouest de Pierre-Bertrand, l'usage C40 est permis dans le secteur identifié en jaune.

Réponse de la Ville : *la zone 21726Cb (en jaune), sur la carte présentée à la diapositive 14 de la [Présentation des modifications proposées par la Ville \(PDF\)](#), autorise déjà l'usage C40.*

**Les zones 21718Cc, 21742Cc et 21727Cc deviennent à dominante « Ip »
 (parc industriel)**



- Intervention 7** : Un administrateur souligne qu'une autorisation a été donnée pour la construction de condos sur Lebourgneuf. Selon lui, il manque un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur où l'on voit apparaître de hautes tours, mais on ne sait pas encore ce qui sera développé vers l'est.

Réponse de la Ville : Il est indiqué que la révision du plan d'urbanisme est en cours et sera repensée pour améliorer les milieux de vie. Ce soir, l'objectif principal est de permettre l'expansion de la zone industrielle, tout en poursuivant en parallèle une réflexion sur le PPU.

- Intervention 7 (suite)** : L'administrateur souhaite savoir si un projet résidentiel est prévu à l'est de l'intersection des boulevards Pierre-Bertrand et Lebourgneuf, dans la zone 21726Cb (zone en jaune),

Réponse de la Ville (suite) : Il s'agit d'un terrain qui ne fait pas partie du parc industriel, et les modifications proposées ce soir concernent uniquement le zonage industriel.

- Intervention 8** : Un administrateur propose l'ajout d'une option au choix de vote : accepter les modifications de zonage, mais exclure la zone 21726Cb (en jaune) à l'ouest de Pierre-Bertrand, en raison des préoccupations liées aux marges et de la proximité d'autres bâtiments déjà présents.
- Intervention 9** : Une administratrice n'est pas opposée au souhait de la Ville de moderniser ses parcs industriels. Elle souligne toutefois que le boulevard Pierre-Bertrand est en très mauvais état et que l'annonce de sa réfection se fait toujours attendre.

Nombre d'interventions

11 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'arrondissement des Rivières et au conseil de l'arrondissement des rivières.

Réalisation du rapport

Date

27 mai 2025

Rédigé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

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

et

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