

Assouplissements réglementaires dans le parc industriel Cardinal

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Vanier, R.C.A.2V.Q. 427

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23003Cb, R.C.A.2V.Q. 435

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 436

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 437

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

26 mai 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

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

Dans le cadre de cette démarche, [la Ville a effectué une révision du zonage du parc industriel Cardinal en 2024-2025](#). L'objectif était d'optimiser le potentiel des terrains et d'alléger les normes d'urbanisme applicables. Alors que la demande pour des activités industrielles et d'entreposage se maintient, la Ville entame une nouvelle phase d'assouplissements réglementaires dans le secteur.

Principales modifications à la réglementation

- Ajouter les groupes d'usage I3 Industrie générale et C40 Générateur d'entreposage dans certaines zones du parc industriel situées sur les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre.
- Autoriser des activités liées au domaine de la santé qui ne nécessitent pas d'hébergement (clinique médicale, services de psychologie, physiothérapie, acupuncture, etc.) en bordure des grands axes de déplacements.
- Autoriser l'entreposage extérieur et le stationnement de véhicules dans les zones correspondant au corridor de transport d'électricité, sauf dans les zones situées à proximité d'un secteur résidentiel.
- Retirer certains usages faisant double emploi dans la réglementation.

Descriptions des projets

Autoriser les activités industrielles et d'entreposage intérieur sur les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre

La Ville propose d'autoriser désormais les activités industrielles et d'entreposage intérieur sur le boulevard Pierre-Bertrand ou encore le boulevard Père-Lelièvre, dans le secteur industriel, alors que la demande pour ces usages se maintient. L'objectif est de concentrer les activités générant des nuisances en secteur industriel, le plus éloigné possible des secteurs résidentiels.

Autoriser les activités d'une nouvelle entreprise au 380, rue Desrochers

Des entrepreneurs ont acheté la propriété du 380, rue Desrochers, un terrain présentement vacant. L'ancien bâtiment qui s'y trouvait a été démoli.

Il est souhaité par les propriétaires d'y construire un nouveau bâtiment principal destiné à des activités de fabrication ou d'une entreprise de construction. En complément aux activités principales, il est souhaité par les propriétaires de pouvoir faire de l'entreposage extérieur sur place. Des modifications au règlement d'urbanisme sont nécessaires pour autoriser cette activité.

La Ville propose d'octroyer une permission d'occupation, un type de règlement d'urbanisme, qui s'appliquerait uniquement à la propriété du 380, rue Desrochers.

Autoriser des activités liées au domaine de la santé

Afin de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, il est proposé d'autoriser celles œuvrant dans le domaine de la santé (clinique médicale, services de psychologie, physiothérapie, acupuncture, etc.) en bordure des grands axes de déplacements, soit les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre, ainsi que la rue du Marais. D'autres activités qui peuvent contribuer à améliorer la santé de la population, comme un service de massothérapie ou un centre de conditionnement physique sont déjà autorisées sur la rue Marais et Pierre-Bertrand.

Planter un centre de distribution au 955, 989 et 1041, boulevard Pierre-Bertrand

Les propriétaires des immeubles situés aux 955, 989 et 1041, boulevard Pierre-Bertrand, aimeraient pouvoir planter des centres de distribution dans les bâtiments existants. Cet usage correspond au groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage qui n'est pas autorisé dans la zone où sont situées les trois propriétés. Cet usage est nécessaire pour accueillir de l'entreposage intérieur.

Augmenter le nombre de machines autorisées pour l'entreprise La Société du Pinball

L'entreprise La Société du Pinball opère au 999, boulevard Pierre-Bertrand un centre de machines à boules. La propriétaire souhaite augmenter le nombre de machines autorisées pour son établissement. Actuellement, une limite de trois machines à boules est imposée. L'ajout du groupe d'usages C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques permettrait de ne plus limiter le nombre de machines à boules autorisées dans un établissement.

La Ville propose également d'autres assouplissements réglementaires mineurs afin d'harmoniser les normes du parc industriel Cardinal.

L'ensemble des modifications proposées sont disponibles dans les fiches de modification réglementaire incluses dans les sommaires décisionnels.

Certaines dispositions des projets à l'étude sont susceptibles d'approbation référendaire.

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 Vanier : 11 mai 2026, 19 h, Bureau d'arrondissement des Rivières
- Consultation écrite : du 12 au 18 mai 2026 (7 jours)

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

- 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

Il n'y a de modifications prévues au projet de règlement à la suite de la démarche de participation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Assouplissements réglementaires dans le parc industriel Cardinal

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Vanier, R.C.A.2V.Q. 427

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23003Cb, R.C.A.2V.Q. 435

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 436

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 437

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Vanier

Date et heure

11 mai 2026, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement des Rivières, 330, rue Chabot

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 les projets 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 les personnes-ressources;

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

Arrondissement des Rivières, parc industriel Cardinal

Description du projet et principales modifications

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

Dans le cadre de cette démarche, [la Ville a effectué une révision du zonage du parc industriel Cardinal en 2024-2025](#). L'objectif était d'optimiser le potentiel des terrains et d'alléger les normes d'urbanisme applicables. Alors que la demande pour des activités industrielles et d'entreposage se maintient, la Ville entame une nouvelle phase d'assouplissements réglementaires dans le secteur.

Principales modifications à la réglementation

- Ajouter les groupes d'usage I3 Industrie générale et C40 Générateur d'entreposage dans certaines zones du parc industriel situées sur les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre.
- Autoriser des activités liées au domaine de la santé qui ne nécessitent pas d'hébergement (clinique médicale, services de psychologie, physiothérapie, acupuncture, etc.) en bordure des grands axes de déplacements.
- Autoriser l'entreposage extérieur et le stationnement de véhicules dans les zones correspondant au corridor de transport d'électricité, sauf dans les zones situées à proximité d'un secteur résidentiel.
- Retirer certains usages faisant double emploi dans la réglementation.

Certaines dispositions des projets à l'étude sont susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=987>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Pierre-Marc Doucet
- Stéfanie Tremblay
- Roger Thibeault
- Jean-Noël Ouisse
- Michèle Guay

Membres du conseil municipal

- Clément Bourdeau, conseiller municipal du district de Vanier-Duburger

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 10 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Vanier recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter les projets de :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Vanier, R.C.A.2V.Q. 427
- Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23003Cb, R.C.A.2V.Q. 435
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 436
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 437

Avec la demande particulière suivante pour le projet de règlement R.C.A.2V.Q. 437 :

- Retirer la mention « d'un maximum de 200 mètres carrés dans la grille de spécifications de la zone 23003Cb » dans l'alinéa concernant l'ajout du groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	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, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- Intervention 1** : une administratrice demande à savoir pourquoi il y a une limite de superficie prévue pour le groupe d'usages P5 prévu à la zone 23003Cb.

Réponse de la Ville : il y a une limite de superficie en raison des normes prévues au Plan d'urbanisme, duquel sont tributaires les normes spécifiques des grilles de zonage, qui prévoit des limites de superficie pour l'affectation commerciale. Il s'agit d'un choix qui a été fait dans une ancienne planification à l'échelle municipale. Cette limite sera probablement révisée dans le cadre de l'adoption du nouveau [Plan d'urbanisme et de mobilité](#) prévue en 2027. Il serait possible d'avoir plusieurs établissements de type P5 dans un même bâtiment cependant.

- Intervention 2** : le requérant renchérit sur la demande précédente concernant la superficie maximale pour l'usage P5. Il explique que des locataires occupant beaucoup de bureaux ont quitté récemment et il a de la difficulté à louer de nouveau. Il indique qu'il y a beaucoup de demande pour l'usage P5 et que cette contrainte le limite dans ses possibilités de location. Il demande au conseil de quartier de recommander le retrait de cette limite maximale.

- **Intervention 3** : une citoyenne demande des précisions quant au retrait d'un nombre maximal de stations-services dans la zone 23003Cb.
***Réponse de la Ville** : nous souhaitons retirer effectivement le nombre maximal de stations-services afin de refléter l'existant, alors que deux stations-services seulement étaient permises et qu'il y en a présentement trois.*
- **Intervention 4** : une ancienne administratrice demande à savoir si le précédent omnibus de modifications réglementaires concernant le parc industriel Cardinal avait été modifié à la suite de la consultation houleuse de 2023.
***Réponse de la Ville** : oui, des modifications avaient été apportées au projet de règlement à la suite de demandes de résidents riverains du parc industriel, du côté ouest. Une zone spéciale avait été créée avec des exigences particulières de végétation afin de limiter les nuisances liées à la cohabitation avec les activités industrielles.*
- **Intervention 5** : la même citoyenne est inquiète à savoir si le stationnement sera éventuellement permis dans le corridor d'Hydro-Québec situé à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, le long des résidences de Vanier. Elle appelle à la vigilance pour la préservation de cet espace.
***Réponse de la Ville** : non, nous avons limité cette autorisation à une seule partie du corridor d'Hydro-Québec, du côté ouest du boulevard Pierre-Bertrand, là où on ne retrouve que des activités industrielles, pour justement accommoder les résidents de Vanier.*
- **Intervention 6** : la même citoyenne demande à savoir si l'usage Salle de jeux mécaniques ou électroniques qui serait autorisé pour le projet du requérant, « La Société du Pinball », engloberait également les machines à sous et autres jeux de Loto-Québec, de façon générale, des jeux d'argent.
***Réponse de la Ville** : la demande concerne des jeux d'adresse.
Précisions du requérant : nous fonctionnons avec un système de paiement à l'heure, on paye à l'entrée, il est impossible de gagner de l'argent. Nous avons quarante machines. Pour le reste, c'est plutôt comme un bar.*
- **Intervention 7** : un citoyen exprime qu'il préférerait que les corridors d'Hydro-Québec restent des parcs et lieux de verdure. Il a déjà travaillé dans le parc industriel et il n'y a pas d'endroit pour sortir marcher sur les heures de pause. Ce sera désormais impossible, à long terme, d'y prévoir des corridors de mobilité et de verdure.
***Réponse de la Ville** : il y a effectivement des corridors réservés à ces usages, cependant, dans le cas qui nous concerne, on y retrouve peu de verdure, il n'est pas intéressant.*

- **Intervention 8** : un administrateur rappelle la volonté du conseil de quartier et certains citoyens de prévoir un corridor de mobilité dans l'emprise de l'aqueduc et éventuellement dans le corridor d'Hydro-Québec.

Réponse de la Ville : *Hydro-Québec offre des baux temporaires pour les espaces de stationnement, ce ne sont donc pas des aménagements à long terme, cela n'empêche donc pas de futurs projets.*

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

13 mai 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Pierre-Marc Doucet, président du conseil d'administration du conseil de quartier de Vanier

Assouplissements réglementaires dans le parc industriel Cardinal

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Vanier, R.C.A.2V.Q. 427

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23003Cb, R.C.A.2V.Q. 435

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 436

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 943 935 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 437

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 12 au 18 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, parc industriel Cardinal

Description du projet et principales modifications

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

Dans le cadre de cette démarche, [la Ville a effectué une révision du zonage du parc industriel Cardinal en 2024-2025](#). L'objectif était d'optimiser le potentiel des terrains et d'alléger les normes d'urbanisme applicables. Alors que la demande pour des activités industrielles et d'entreposage se maintient, la Ville entame une nouvelle phase d'assouplissements réglementaires dans le secteur.

Principales modifications à la réglementation

- Ajouter les groupes d'usage I3 Industrie générale et C40 Générateur d'entreposage dans certaines zones du parc industriel situées sur les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre.
- Autoriser des activités liées au domaine de la santé qui ne nécessitent pas d'hébergement (clinique médicale, services de psychologie, physiothérapie, acupuncture, etc.) en bordure des grands axes de déplacements.
- Autoriser l'entreposage extérieur et le stationnement de véhicules dans les zones correspondant au corridor de transport d'électricité, sauf dans les zones situées à proximité d'un secteur résidentiel.
- Retirer certains usages faisant double emploi dans la réglementation.

Descriptions des projets

Autoriser les activités industrielles et d'entreposage intérieur sur les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre

La Ville propose d'autoriser désormais les activités industrielles et d'entreposage intérieur sur le boulevard Pierre-Bertrand ou encore le boulevard Père-Lelièvre, dans le secteur industriel, alors que la demande pour ces usages se maintient. L'objectif est de concentrer les activités générant des nuisances en secteur industriel, le plus éloigné possible des secteurs résidentiels.

Autoriser les activités d'une nouvelle entreprise au 380, rue Desrochers

Des entrepreneurs ont acheté la propriété du 380, rue Desrochers, un terrain présentement vacant. L'ancien bâtiment qui s'y trouvait a été démoli.

Il est souhaité par les propriétaires d'y construire un nouveau bâtiment principal destiné à des activités de fabrication ou d'une entreprise de construction. En complément aux activités principales, il est souhaité par les propriétaires de pouvoir faire de l'entreposage extérieur sur place. Des modifications au règlement d'urbanisme sont nécessaires pour autoriser cette activité.

La Ville propose d'octroyer une permission d'occupation, un type de règlement d'urbanisme, qui s'appliquerait uniquement à la propriété du 380, rue Desrochers.

Autoriser des activités liées au domaine de la santé

Afin de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, il est proposé d'autoriser celles œuvrant dans le domaine de la santé (clinique médicale, services de psychologie, physiothérapie, acupuncture, etc.) en bordure des grands axes de déplacements, soit les boulevards Pierre-Bertrand et Père-Lelièvre, ainsi que la rue du Marais. D'autres activités qui peuvent contribuer à améliorer la santé de la population, comme un service de massothérapie ou un centre de conditionnement physique sont déjà autorisées sur la rue Marais et Pierre-Bertrand.

Planter un centre de distribution au 955, 989 et 1041, boulevard Pierre-Bertrand

Les propriétaires des immeubles situés aux 955, 989 et 1041, boulevard Pierre-Bertrand, aimeraient pouvoir planter des centres de distribution dans les bâtiments existants. Cet usage correspond au groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage qui n'est pas autorisé dans la zone où sont situées les trois propriétés. Cet usage est nécessaire pour accueillir de l'entreposage intérieur.

Augmenter le nombre de machines autorisées pour l'entreprise La Société du Pinball

L'entreprise La Société du Pinball opère au 999, boulevard Pierre-Bertrand un centre de machines à boules. La propriétaire souhaite augmenter le nombre de machines autorisées pour son établissement. Actuellement, une limite de trois machines à boules est imposée. L'ajout du groupe d'usages C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques permettrait de ne plus limiter le nombre de machines à boules autorisées dans un établissement.

La Ville propose également d'autres assouplissements réglementaires mineurs afin d'harmoniser les normes du parc industriel Cardinal.

L'ensemble des modifications proposées sont disponibles dans les fiches de modification réglementaire incluses dans les sommaires décisionnels.

Certaines dispositions des projets à l'étude sont susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=987>

Participation

Membre du conseil municipal :

- Clément Bourdeau, conseiller municipal du district de Vanier-Duburger

Personnes-ressources de la Ville :

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

0 personne ont apporté des commentaires ou posé des questions.

Questions et commentaires du public

Aucun commentaire reçu dans le cadre de la consultation écrite.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

19 mai 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications