

## **Projet de complexe médical au 1930, avenue Jules-Verne**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36320Ha, R.C.A.3V.Q. 391

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge :

Le 2 juin 2025

## Mise en contexte

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;
- Les principaux commentaires émis et les recommandations formulées 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

Il est souhaité de construire un nouveau complexe médical au 1930, avenue Jules-Verne, à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc. Le complexe comprendrait une clinique médicale, une pharmacie et un café en plus d'offrir d'autres services liés à la santé comme la podiatrie, la physiothérapie, la radiologie, etc.

Dans sa forme actuelle, le bâtiment projeté comporterait quatre étages pour une superficie de plancher totale d'un peu plus de 6000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la réglementation en vigueur dans la zone limite à 1100 m<sup>2</sup> la superficie maximale par établissement de santé sans hébergement et certains usages nécessaires à l'exploitation d'autres services, comme le café et la pharmacie, ne sont pas permis.

## Principales modifications réglementaires

Pour que le projet se réalise, et pour contribuer à améliorer l'offre de service dans le secteur, les modifications réglementaires proposées visent, notamment, à :

- Augmenter la superficie maximale de plancher par établissement à 6000 m<sup>2</sup> pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Fixer à 10 000 m<sup>2</sup> la superficie maximale de plancher par bâtiment pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Ajouter l'usage spécifique de pharmacie et le groupe d'usages C20 Restaurant en limitant leur superficie à 500 mètres carrés.

## Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=883>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport : le mardi 13 mai 2025, à 19 h, au Centre communautaire Champigny (1390, rue Buffon)
- Consultation écrite : du 14 au 20 mai 2025

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modifications réglementaires et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

### Rétroaction

À la suite de suggestions et de commentaires reçus lors de l'assemblée publique de consultation, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement.

## **Annexe I : Rapports des différentes étapes**

## **Projet de complexe médical au 1930, avenue Jules-Verne**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36439Cb, R.C.A.3V.Q. 391

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport**

##### **Date et heure**

13 mai 2025, à 20 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Champigny, 7519, boulevard Wilfrid-Hamel (salle polyvalente)

##### **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 ;
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 de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de l'Aéroport, secteur de l'avenue Jules-Verne

### Description du projet et principales modifications

Il est souhaité de construire un nouveau complexe médical au 1930, avenue Jules-Verne, à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc. Le complexe comprendrait une clinique médicale, une pharmacie et un café en plus d'offrir d'autres services liés à la santé comme la podiatrie, la physiothérapie, la radiologie, etc.

Dans sa forme actuelle, le bâtiment projeté comporterait quatre étages pour une superficie de plancher totale d'un peu plus de 6000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la réglementation en vigueur dans la zone limite à 1100 m<sup>2</sup> la superficie maximale par établissement de santé sans hébergement et certains usages nécessaires à l'exploitation d'autres services, comme le café et la pharmacie, ne sont pas permis.

### Principales modifications réglementaires

Pour que le projet se réalise, et pour contribuer à améliorer l'offre de service dans le secteur, les modifications réglementaires proposées visent, notamment, à :

- Augmenter la superficie maximale de plancher par établissement à 6000 m<sup>2</sup> pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Fixer à 10 000 m<sup>2</sup> la superficie maximale de plancher par bâtiment pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Ajouter l'usage spécifique de pharmacie et le groupe d'usages C20 Restaurant en limitant leur superficie à 500 mètres carrés.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=883>

## **Participation**

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- Patrick Auclair, trésorier
- Sébastien Deveau
- Aline Dumont, secrétaire
- Angélique Fortin
- Maxime Le Pluart, vice-président
- Patrick L'Heureux
- Réjean Martel, président
- Jean-François Perreault
- Constant Pilote

### **Membres du conseil municipal**

- David Weiser, conseiller du district du Plateau (*présence virtuelle*)
- Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge–Laurentien

### **Personnes-ressources de la Ville**

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique

### **Animation de la rencontre**

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques

### **Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)**

- Jean-Sébastien Plante, vice-président exécutif, Groupe santé expert
- Julie Dubé, architecte, Circum Architecture

### **Participation du public**

En plus des personnes mentionnées plus haut, 7 personnes assistent à la rencontre, dont cinq en salle et deux en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36439Cb, R.C.A.3V.Q. 391 (1930, avenue Jules-Verne)*, mais avec une demande particulière : « *Que la Ville de Québec envisage l'ajout d'un trottoir le long de l'avenue Jules-Vernes afin de favoriser une mobilité active et sécuritaire.* »

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	9	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une résidante du boulevard Auclair souhaite obtenir des précisions sur la modification réglementaire proposée. La dimension et la hauteur du bâtiment seront-elles augmentées par rapport à ce qui est présentement autorisé ?

**Réponse du requérant** : Le bâtiment mesurera 30 mètres par 57 mètres. Sa hauteur sera de 16 mètres, alors que les normes actuelles permettent un maximum de 20 mètres.

**Réponses de la Ville** : La dimension et la hauteur du bâtiment sont conformes au règlement en vigueur dans la zone. Les modifications réglementaires présentées ne concernent que la superficie maximale autorisée par établissement et la superficie de plancher pour certains



*groupes d'usages autorisés. Les superficies maximales actuellement en vigueur ne conviennent plus à la réalité du marché, car les établissements, c'est-à-dire les entreprises du domaine de la santé, ont maintenant tendance à se regrouper. Conséquemment, ces établissements requièrent davantage d'espace qu'auparavant.*

- **Intervention 2** : Une résidante du boulevard Auclair s'interroge sur l'ajout du groupe d'usages C20 Restaurant. Le promoteur envisage-t-il d'aménager un bar?

**Réponse de la Ville** : *Ce groupe d'usages permettra au promoteur d'installer un café. Les bars ne sont pas inclus dans ce groupe d'usages.*

- **Intervention 3** : Plusieurs résidants font état de la détérioration du parc de Champigny, situé le long de la rivière Cap-Rouge à l'arrière des terrains sur l'avenue Jules-Verne. Ils expriment leurs inquiétudes quant aux impacts potentiels des opérations de déneigement et des travaux réalisés à proximité de la bande riveraine.

**Réponse du requérant** : *Nous prenons note des commentaires. Le projet est soucieux de respecter les bandes riveraines et de faire appliquer la réglementation aux travailleurs qui aménageront le site.*

- **Intervention 4** : Une résidante se dit préoccupée par l'impact de l'éclairage provenant des propriétés sur l'avenue Jules-Verne sur le parc riverain. Le requérant a-t-il fait ses demandes de permis pour construire à proximité de la rivière ?

**Réponse de la Ville** : *La Ville de Québec a bien reçu une demande de permis pour le projet. La réglementation exige de maintenir une distance entre les installations, la pente et la rivière. Ces critères sont évalués par les experts de la Ville afin de s'assurer du respect de la réglementation. Il y a également des mesures de préservation pour la bande riveraine. Le projet du requérant prévoit également des mesures d'atténuation et de verdissement pour limiter les effets du stationnement et de l'éclairage.*

- **Intervention 5** : Une résidante du quartier souhaite savoir si le projet de complexe médical aura une incidence négative sur la circulation dans le secteur considérant la présence d'embouteillage sur l'avenue Jules-Verne aux heures de pointe. La Ville de Québec envisage-t-elle la mise en place de mesures pour y faciliter la mobilité?

**Réponse de la Ville** : *L'enjeu de la mobilité et de la circulation est présentement en cours d'évaluation.*

- **Intervention 6** : Un résidant du boulevard Auclair fait état de la détérioration des sentiers de la rivière du Cap-Rouge situé à proximité du parc Champigny, à l'arrière des commerces.

**Réponse de la Ville** : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 7** : Un commerçant du secteur souhaite savoir si le promoteur envisage de bâtir un mur pour préserver les pentes.

**Réponse du requérant** : *Le projet actuel prévoit des murs de soutènement à différents endroits.*

- **Intervention 8 :** Une résidante émet le souhait que les promoteurs, après la plantation d'arbres, les entretiennent afin d'assurer leur pérennité.

**Réponse du requérant :** 62 arbres seront plantés sur le terrain, dans les aires vertes et au travers des espaces de stationnement. La réglementation en vigueur requiert la plantation et le maintien de ce nombre d'arbres.

- **Intervention 9 :** Une résidante souligne que l'accès au site est difficile, sauf en voiture. La Ville de Québec envisage-t-elle l'ajout d'un trottoir sur l'avenue Jules-Verne ?

**Réponse du requérant :** L'enjeu de la mobilité et de la circulation est présentement en cours d'évaluation. Nous vous remercions de la proposition.

## Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 10 :** Un administrateur demande des précisions sur la modification réglementaire. Les nouvelles normes permettront-elles des espaces plus grands par établissement ?

**Réponse de la Ville :** Les normes proposées remplacent les limites de superficie de plancher actuelles. De plus, la superficie maximale par bâtiment est introduite pour être conforme à celles du schéma d'aménagement et de développement.

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Superficie max. plancher par établissement (m <sup>2</sup> )	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 100</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• P5 Établissement de santé sans hébergement <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sup. max. de plancher par établissement : <b>6 000 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Sup. max. de plancher par bâtiment : <b>10 000 m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> </ul>

- **Intervention 11 :** Un administrateur se demande s'il serait possible d'ajouter une terrasse au restaurant.

**Réponse de la Ville :** La Grille de spécification n'indique pas de note particulière permettant l'implantation d'une terrasse en cour latérale.

- **Intervention 12 :** Un administrateur s'étonne de la taille du stationnement. Comment le requérant prévoit-il s'assurer que la neige ne soit pas déversée dans la bande riveraine ?

**Réponse du requérant :** Les complexes médicaux nécessitent beaucoup de cases de stationnement, car la majorité des usagers se déplacent en voiture. Le projet aura aussi un stationnement souterrain. Puisqu'il s'agit d'un établissement de santé, il n'est pas souhaité d'accumuler des tas de neige en hiver sur le stationnement. Le contrat de déneigement pour ce type d'établissement exige de retirer la neige plutôt que de l'accumuler en zone éloignée.

## **Nombre d'interventions**

12 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

22 mai 2025

### **Rédigé par**

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Approuvé par :**

Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport

## Activité de participation publique



### Consultation écrite

#### Période

Du 4 au 20 mai 2025

#### Lieu

Formulaire en ligne

#### Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## Projet

Il est souhaité de construire un nouveau complexe médical au 1930, avenue Jules-Verne, à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc. Le complexe comprendrait une clinique médicale, une pharmacie et un café, en plus d'offrir d'autres services liés à la santé comme la podiatrie, la physiothérapie, la radiologie, etc.

Dans sa forme actuelle, le bâtiment projeté comporterait quatre étages pour une superficie de plancher totale d'un peu plus de 6000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la réglementation en vigueur dans la zone limite à 1100 m<sup>2</sup> la superficie maximale par établissement de santé sans hébergement et certains usages nécessaires à l'exploitation d'autres services, comme le café et la pharmacie, ne sont pas permis.

### Principales modifications réglementaires

Pour que le projet se réalise, et pour contribuer à améliorer l'offre de service dans le secteur, les modifications réglementaires proposées visent, notamment, à :

- Augmenter la superficie maximale de plancher par établissement à 6000 m<sup>2</sup> pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Fixer à 10 000 m<sup>2</sup> la superficie maximale de plancher par bâtiment pour le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement;
- Ajouter l'usage spécifique de pharmacie et le groupe d'usages C20 Restaurant en limitant leur superficie à 500 mètres carrés.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=883>

## Participation

### Membres du conseil municipal

- David Weiser, conseiller du district du Plateau (*présence virtuelle*)
- Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge–Laurentien

### Personnes-ressources de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique

### Coordination de la consultation

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation sur la page web du projet

- Quatre visites sur la page Web de la consultation écrite
- Aucun commentaire reçu

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 23 mai 2025

### Rédigé par :

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications