

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-406**Date** : 06 Septembre 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

15 Octobre 2024

**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 374 (819, avenue Moreau, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

**Code de classification**

2406-3851

**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'organisme Jeffery Hale Community Partners offre des services d'aide et d'accompagnement à une clientèle vulnérable (personnes avec déficience mentale et aînés). Accessoirement, des activités culturelles et de loisirs sont aussi offertes à la population. Les bureaux de l'organisme sont dans des locaux de l'hôpital Jeffery-Hale, alors que les activités sont éparpillées à travers cinq sites, dont l'hôpital. Jeffery Hale Community Partners souhaite déménager ses bureaux, ainsi qu'une bonne partie de ses activités, au 819, avenue Moreau. Cette propriété est actuellement à vendre et son dernier usage était les bureaux d'une firme d'architectes.

Ce règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

**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'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 374;

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 374;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;

4° de demander au conseil de quartier de la Cité-Universitaire de tenir l'assemblée publique de consultation.

**DEUXIÈME ÉTAPE :**

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 374.

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-406

**Date :** 06 Septembre 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :**

15 Octobre 2024

**Projet**
**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 374 (819, avenue Moreau, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**
**ÉTAPES SUBSÉQUENTES**
**ANNEXES**

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

Annexe 2 : Règlement R.C.A.3V.Q. 374 (électronique)

Annexe 3 : Plan de zonage (électronique)

Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur (électronique)

Annexe 5 : Avis préliminaire de conformité (électronique)

**VALIDATION**
**Intervenant(s)**
**Intervention Signé le**
**Responsable du dossier (requérant)**

Sergio Avellan

Favorable 2024-09-17

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-09-17

Alain Perron

Favorable 2024-09-17

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-09-18

**Cosignataire(s)**
**Direction générale**
**Résolution(s)**
[AM3-2024-0269](#)
**Date:** 2024-10-11

[CA3-2024-0268](#)
**Date:** 2024-10-11

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE****QUARTIER DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE****ZONE VISÉE : 32038Mc****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4**

NUMÉRO DU DOSSIER 2406-3851

VERSION DU 2024-09-10

**OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification : **autorisation personnelle**
- Plan de participation publique

**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'organisme Jeffery Hale Community Partners offre des services d'aide et d'accompagnement à une clientèle vulnérable (personnes avec déficience mentale et aînés). Accessoirement, des activités culturelles et de loisirs sont aussi offertes à la population. Les bureaux de l'organisme sont dans des locaux de l'hôpital Jeffery Hale, alors que les activités sont éparpillées à travers cinq sites, dont l'hôpital Jeffery Hale Community Partners qui souhaite déménager ses bureaux, ainsi qu'une bonne partie de ses activités au 819, avenue Moreau. Cette propriété est actuellement à vendre et son dernier usage était les bureaux d'une firme d'architectes (voir l'illustration 1).

Usages

La propriété se trouve dans la zone 32038Mc, laquelle couvre un tronçon du chemin Sainte-Foy. Bien qu'il s'agisse d'une zone mixte, les *Établissements de santé sans hébergement* ne sont pas autorisés. L'organisme fait partie de ce groupe d'usages.

Les activités culturelles et de loisirs, quant à elles, doivent se tenir dans un centre communautaire. Étant donné leur caractère secondaire, elles pourraient être permises en tant qu'usages associés à l'*Établissement de santé sans hébergement*.

Architecture

Le bâtiment a une valeur patrimoniale supérieure et par le fait même, il est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Cette dernière a donné un avis préliminaire favorable au projet, ainsi qu'à la transformation de la partie en saillie arrière, en ascenseur (voir l'illustration 2).

Illustration 1



Illustration 2





---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 374

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE  
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE AUTORISATION  
PERSONNELLE À LES PARTENAIRES COMMUNAUTAIRES  
JEFFERY HALE POUR L'UTILISATION DU LOT NUMÉRO  
2 012 586 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

**NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser Les Partenaires communautaires Jeffery Hale à occuper le lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec aux fins d'y exercer un usage du groupe P5 établissement de santé sans hébergement et d'y exercer, en usage associé, des activités culturelles et de loisirs en lien avec sa mission qui est d'offrir des services d'aide et d'accompagnement à une clientèle vulnérable. Cette autorisation a effet pour une période de 50 ans.*

*Ce lot est situé dans la zone 32038Mc, localisée à approximativement de part et d'autre du chemin Sainte-Foy, à l'est de l'avenue Dalquier et à l'ouest de la rue De Villers.*

**RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 374****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE  
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE AUTORISATION  
PERSONNELLE À LES PARTENAIRES COMMUNAUTAIRES  
JEFFERY HALE POUR L'UTILISATION DU LOT NUMÉRO  
2 012 586 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**1.** Le *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 995.52, de ce qui suit :

« **SECTION XIX**

« LES PARTENAIRES COMMUNAUTAIRES JEFFERY HALE

« **995.53.** Malgré une disposition contraire du présent règlement ou du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, autre que les articles 1139 à 1145, Les Partenaires communautaires Jeffery Hale est autorisée à occuper le lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec aux fins d'y exercer un usage du groupe *P5 établissement de santé sans hébergement* et d'y exercer, en usage associé, des activités culturelles et de loisirs en lien avec sa mission qui est d'offrir des services d'aide et d'accompagnement à une clientèle vulnérable.

« **995.54.** L'autorisation visée à l'article 995.53 a effet pour une période de 50 ans à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à Les Partenaires communautaires Jeffery Hale pour l'utilisation du lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec*, R.C.A.3V.Q. 374.

« **995.55.** Les droits conférés à Les Partenaires communautaires Jeffery Hale par la présente section ne sont pas transférables. ».

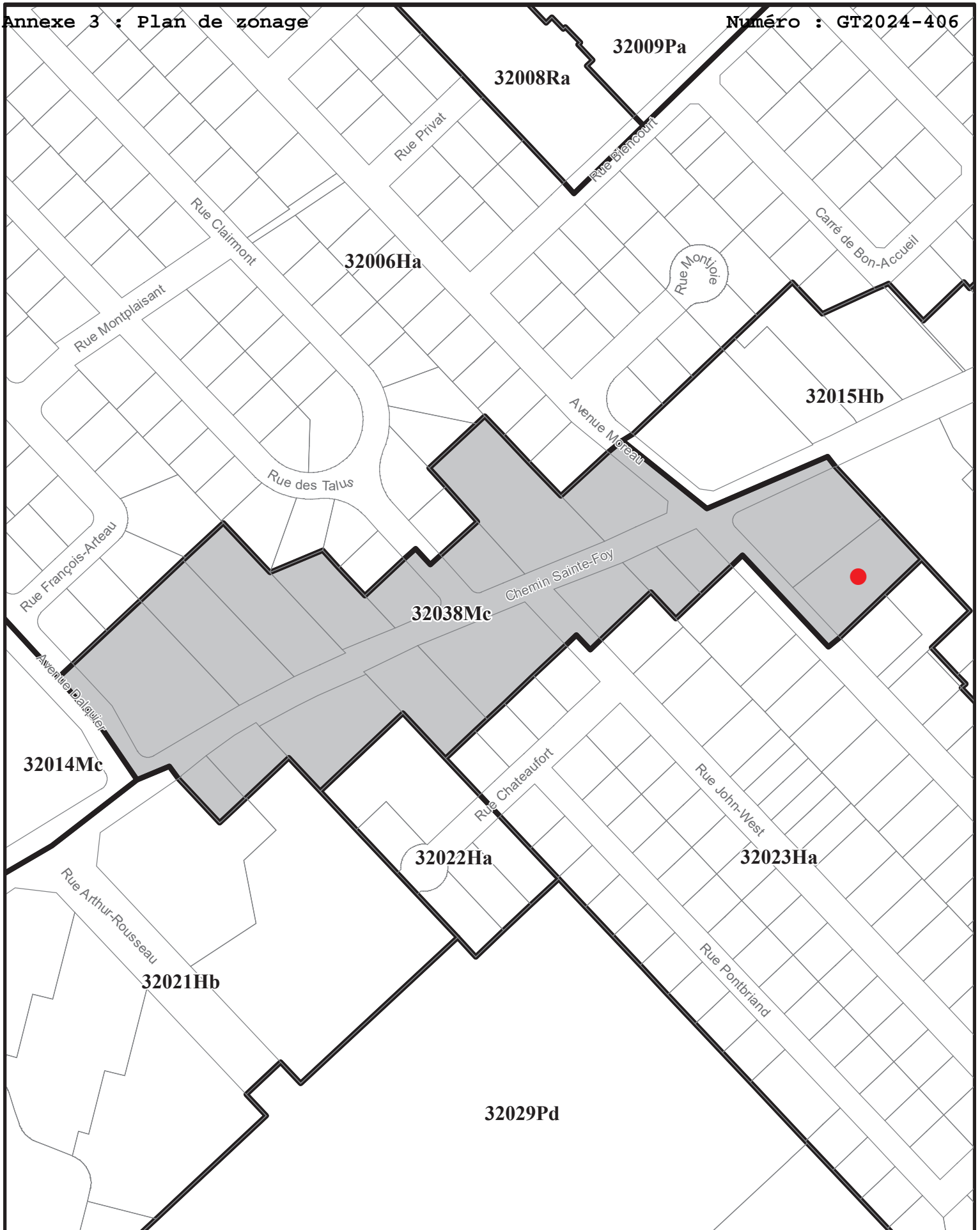
**2.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser Les Partenaires communautaires Jeffery Hale à occuper le lot numéro 2 012 586 du cadastre du Québec aux fins d'y exercer un usage du groupe P5 établissement de santé sans hébergement et d'y exercer, en usage associé, des activités culturelles et de loisirs en lien avec sa mission qui est d'offrir des services d'aide et d'accompagnement à une clientèle vulnérable. Cette autorisation a effet pour une période de 50 ans.*

*Ce lot est situé dans la zone 32038Mc, localisée à approximativement de part et d'autre du chemin Sainte-Foy, à l'est de l'avenue Dalquier et à l'ouest de la rue De Villers.*





**VILLE DE QUÉBEC**

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










EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

No CA3Q32Z01  
En date du 17 avril 2024

No du plan : 2406-3851\_zon  
Échelle : 1:2 500  
Préparé par : S.R.  
Date : 4 juillet 2024

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

**Page : 1 de 1**


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

32038Mc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION			Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Minimum	2	1					0	
		Maximum	40	3	0					
H2			Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Minimum							
		Maximum								
H3			Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Minimum							
		Maximum								
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services									
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant									
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
P3	Établissement d'éducation et de formation									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
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 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES							2	3		
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			4 m	4 m			9 m
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					
M	2	C	c	4400 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>		30 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547										
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Sainte-Foy et cette profondeur est de 14 mètres - article 353.0.2										
Abri souple, rigide ou semi-rigide sur un café-terrace - article 510.0.1										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Une aire de stationnement et une allée d'accès d'un bâtiment isolé de trois ou quatre logements de la classe Habitation peuvent être contiguës à celles d'un autre lot - article 632										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
L'article 626 ne s'applique pas - article 636										
L'article 627 ne s'applique pas - article 636										
L'article 630 ne s'applique pas - article 636										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
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										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 4 Mixte										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										



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

Destinataire : Sergio Avellan, conseiller en urbanisme  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

Date : 19 juin 2024

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 : 2406-3851

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 de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 32038Mc du quartier de la Cité-Universitaire.

#### OBJET

La zone visée est approximativement située au sud des rues Montplaisant et Montjoie, à l'ouest de la rue De Villers, au nord du chemin des Quatre-Bourgeois et à l'est de l'avenue Dalquier.

La modification vise à permettre via une autorisation personnelle, sur le lot 2 012 586 (819, rue Moreau), à l'organisme communautaire *Jeffery Hale Community Partners* d'occuper la propriété à des fins d'établissement de santé sans hébergement (P5). Aussi, d'autoriser en usage associé à l'établissement de santé sans hébergement, permettre des activités culturelles et de loisirs, en lien avec la mission de l'organisme. Le bâtiment sis au 819, rue Moreau présente une valeur patrimoniale supérieure et est sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Cette dernière a donné un avis préliminaire favorable au projet de l'organisme *Jeffery Hale Community Partners* dans le bâtiment.

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

La zone visée est située dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain – Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise notamment les grands groupes d'usages *Habitation, Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels et Hébergement*.

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

## CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit qu'une disposition adoptée en vertu de l'article 111 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec* (autorisation personnelle) n'a pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

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.



Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

c. c. Monsieur François Trudel, directeur  
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement