



69, rue Sainte-Anne

Consultation publique

11 mai 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

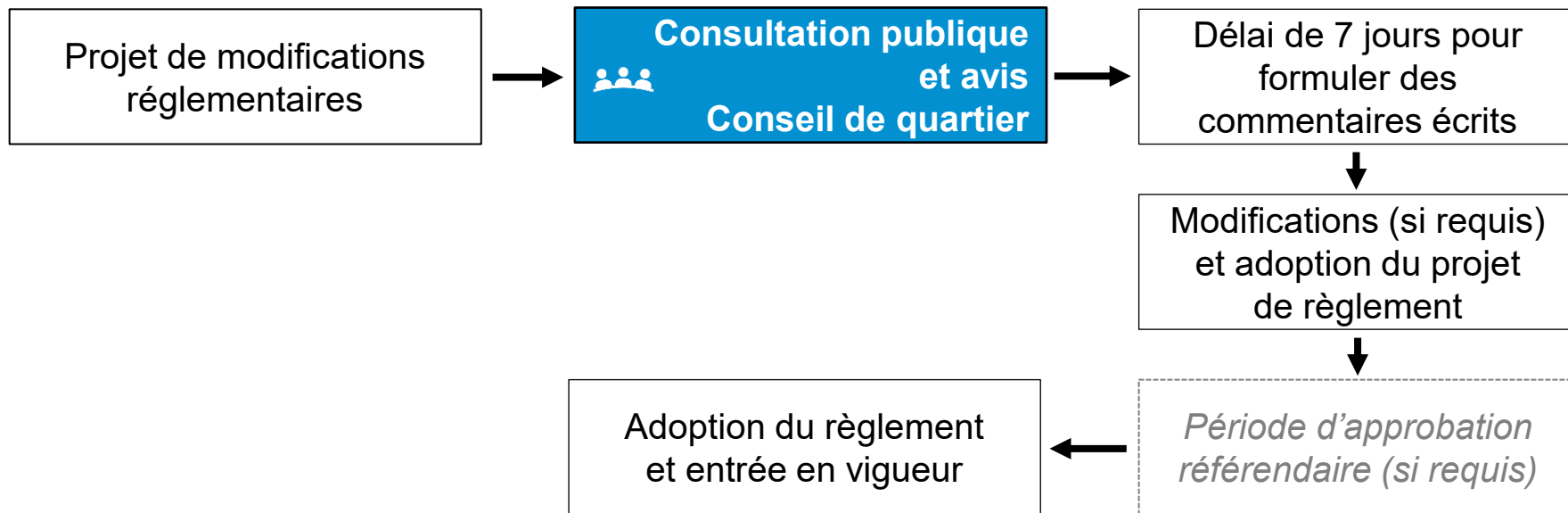
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

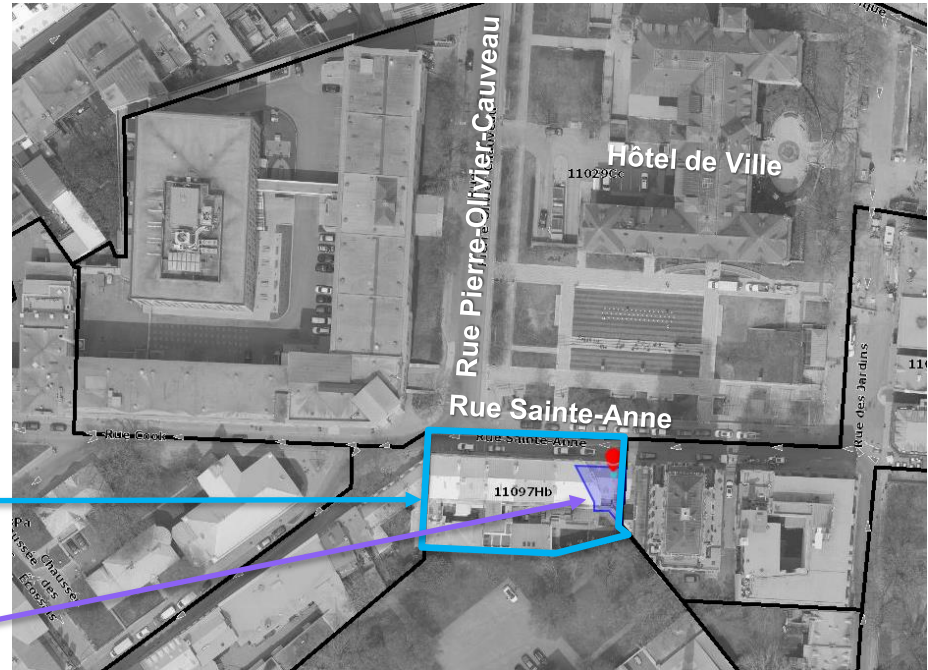
Activité concernant les modifications réglementaires



Localisation

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire
- Zone 11097Hb
- Terrain du 69, rue Sainte-Anne



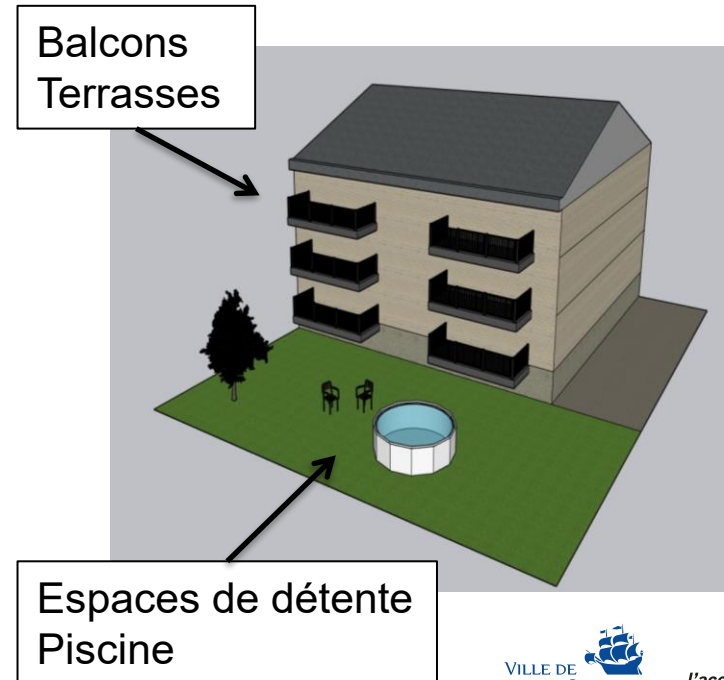
Analyse

Analyse

- Dans les zones résidentielles du Vieux-Québec, chaque logement doit avoir une aire d'agrément de 4 m².

« Aire d'agrément » :

- Partie d'un lot ou partie extérieure d'un bâtiment principal destinée à la détente, à la récréation ou à l'aménagement paysager.
- Un bâtiment accessoire complètement fermé, une allée d'accès et une aire de stationnement sont exclus de l'aire d'agrément;

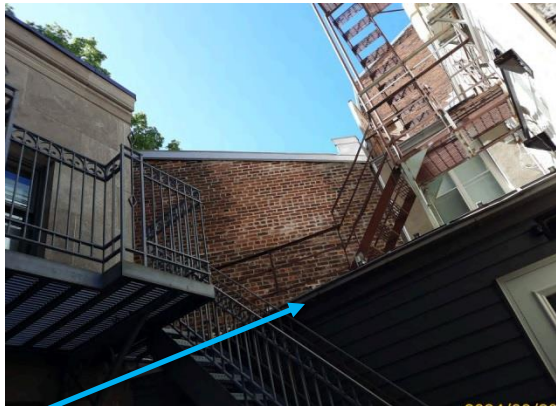


Analyse

- Lors de l'ajout d'un logement, une aire d'agrément de 4 m² additionnelle doit être aménagée sur le lot.
- La requérante du 69, rue Sainte-Anne souhaite ajouter un logement en remplacement du commerce au rez-de-chaussée
- L'ajout d'un 4^e logement n'est pas possible puisque l'aire d'agrément ne peut pas être respectée :
 - Manque d'espace au sol (occupé par un bâtiment accessoire)
 - Escaliers d'issue ne permettant pas l'ajout de terrasses
- Les autres propriétés comprises dans la zone 11097Hb sont soumises aux mêmes difficultés.

Analyse

Cour arrière du
69 à 71, rue
Sainte-Anne



Passage sur le
terrain voisin de
l'hôtel Clarendon

Toitures



Terrasse
(aire d'agrément)

Analyse

Les cours des propriétés comprises dans la zone 11097Hb sont occupées principalement par des constructions au sol et des escaliers d'issue



Cette terrasse est la seule aire d'agrément possible sur la propriété du 69, rue Sainte-Anne (9 m² au lieu de 16 m² requis pour un 4^e logement)



- Dans le Vieux-Québec, le zonage prescrit dans toutes les zones résidentielles une aire agrément uniforme de 4m² par logement.
- La zone 11097Hb semble être la seule zone résidentielle où les espaces libres dans les cours arrière sont pratiquement nuls.
- Le manque d'espace au sol, l'architecture et la présence d'escaliers extérieurs en cour arrière justifient le retrait de l'aire d'agrément dans la zone 11097Hb.

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à la zone 11097Hb, R.C.A.1V.Q. 564

- Règlement de zonage

Modification :

- **Retirer l'aire d'agrément prescrite dans la zone 11097Hb**

Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Conclusion

- L'ajout de logements répond à la Vision de l'habitation.
- La modification participe aux efforts de la Ville pour ramener 500 résidents dans le Vieux-Québec dans le cadre de son plan d'action « Améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec ».
- Le retrait de l'aire d'agrément ne vise que six lots dans l'ensemble du Vieux-Québec.

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	11 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	11 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	12 au 18 mai
Adoption projet de règlement et avis de motion	25 mai
Adoption du règlement	22 juin
Entrée en vigueur du règlement	Début juillet

Merci!

Grille de spécifications

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

11097Hb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1	Logement	Minimum	0	1	1				
		Maximum	0	12	12				
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
		logement protégé							
C2		Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment						
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation							
C20		Restaurant							
				325 m²		R			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
USAGES PARTICULIERS									
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est d'un - article 299							
Usage spécifiquement exclu :		La location, pour une période n'excédant pas 31 jours, d'une chambre à une clientèle de passage est prohibée - article 177							
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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES					13 m			75 %	20 %
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							25 %	5 %	4 m²/log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV	I A a	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 2 Patrimonial									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
Arrondissement historique									