

## Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3486 (1176, avenue Cartier, quartier de Montcalm, district électoral Cap-aux-Diamants)

Déposé au conseil municipal le 25 mars 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 activités 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.

## **Description du projet**

La zone 14050Mb est située approximativement de part et d'autre de l'avenue Cartier, entre la rue Dumont et la Grande Allée Ouest.

## **Description du projet et principales modifications**

Le local situé au sous-sol du 1176, avenue Cartier héberge des activités de vente au détail et de services depuis plusieurs années, bien que la réglementation en vigueur ne l'autorise pas.

La vente au détail et les services (groupe d'usages C2) sont toutefois autorisés dans la zone concernée, mais uniquement au rez-de-chaussée et aux étages.

Les principales modifications réglementaires proposées visent à régulariser la situation et favoriser la location des locaux sur l'artère commerciale. Il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone afin de permettre le groupe d'usages C2 Vente au détail et services au sous-sol. Il est également proposé d'autoriser au sous-sol les groupes d'usages déjà permis au rez-de-chaussée et aux étages, soit:

- C1 Services administratifs
- C20 Restaurants
- C21 Débit d'alcool
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I2 Industrie artisanale

Le projet de règlement R.V.Q. 3486 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :**

**[Participation citoyenne - Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier](#)**

## Démarche de participation publique

### Activités

#### Consultation :

- Séance tenue en salle le 24 février 2026, à 19h au centre communautaire Loisirs Montcalm - 265, boulevard René-Lévesque Ouest (local 106-107)
  - Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm
- Consultation écrite tenue en ligne : du 25 février au 3 mars 2026 (7 jours)
  - Consultation écrite

#### Rapports des différentes activités (voir les documents à l'Annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur les projets de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier du 24 février 2026
- Rapport de la consultation écrite (7 jours), tenue du 25 février au 3 mars 2026

### Rétroaction de la consultation publique

À la suite des consultations réalisées et compte tenu de l'avis favorable du conseil de quartier, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption du règlement tel que proposé.

## Annexe I : Rapports des différentes activités

## **Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier**

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3486 (1176, avenue Cartier, quartier de Montcalm, district électoral Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**



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

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

Mardi 24 février 2026, à 19 h

##### **Lieu**

Loisirs Montcalm - 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle 106-107

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation, prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.V.Q. 3486 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

La zone 14050Mb est située approximativement de part et d'autre de l'avenue Cartier, entre la rue Dumont et la Grande Allée Ouest.

### Description du projet et principales modifications

Le local situé au sous-sol du 1176, avenue Cartier héberge des activités de vente au détail et de services depuis plusieurs années, bien que la réglementation en vigueur ne l'autorise pas.

La vente au détail et les services (groupe d'usages C2) sont toutefois autorisés dans la zone concernée, mais uniquement au rez-de-chaussée et aux étages.

Les principales modifications réglementaires proposées visent à régulariser la situation et favoriser la location des locaux sur l'artère commerciale, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone afin de permettre le groupe d'usages C2 Vente au détail et services au sous-sol. Il est également proposé d'autoriser au sous-sol les groupes d'usages déjà permis au rez-de-chaussée et aux étages, soit:

- C1 Services administratifs
- C20 Restaurants
- C21 Débit d'alcool
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I2 Industrie artisanale

Le projet de règlement R.V.Q. 3486 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

[Participation citoyenne - Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier](#)

## Participation

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

Jonathan Tedeschi, co-président

Mathis Gagno, co-président

Jérémy Lauzon

Alexandre Turgeon

Gabriel Richard-Brunet

### Membre du conseil municipal

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district du Cap-aux-Diamants

### Personne-ressource de la Ville

Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale

### Animation de la rencontre

Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

### Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

24 personnes assistent à la séance.

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil de la Ville d'approuver le règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3486 (1176, avenue Cartier, quartier de Montcalm, district électoral Cap-aux-Diamants).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	<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.	0	<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>5</b>	

## Synthèse générale de la consultation

Des citoyens ont exprimé une confusion concernant le libellé du règlement, qui mentionne « tous les étages », laissant croire que la modification touchait l'ensemble des niveaux des immeubles.

Il y a également eu plusieurs questions concernant les droits acquis, à la fois source d'incompréhension et d'inquiétude. Les participants ont demandé des précisions sur le fait que certains commerces au sous-sol ont opéré pendant plusieurs décennies alors que le zonage ne le permet pas, comment et quand les droits acquis ont été perdus, et pourquoi les propriétaires concernés n'ont pas été avisés.

Des interrogations sur la pertinence de la modification réglementaire ont été soulevées, notamment pourquoi les commerces situés au sous-sol avaient été interdits dans le passé et pour quelles raisons la Ville souhaite maintenant revenir sur cette position.

Des préoccupations sur les impacts possibles sur le quartier ont été évoquées, notamment sur le risque de conversions de logements en sous-sol en commerces dans un contexte de pénurie de logements. Des résidents ont demandé que la modification demeure ciblée, alors que d'autres ont proposé d'élargir le périmètre afin d'harmoniser les usages au sous-sol à d'autres zones dans le secteur.

De manière générale, plusieurs participants se sont montrés favorables à l'idée de régulariser une situation existante et de réduire la dépendance aux droits acquis. Bien que le projet soit bien accueilli, une attention particulière doit être portée sur le processus des droits acquis au niveau de la transparence, de la clarté et d'une communication proactive.

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : On demande des précisions quant au libellé du projet de règlement. S'agit-il d'harmoniser les usages à tous les étages des bâtiments concernés ou d'harmoniser uniquement les locaux dans les sous-sols des immeubles de la zone concernée? Est-ce que tous les étages des bâtiments de la zone 14050Mb sont concernés par la modification réglementaire?

**Réponse de la Ville** : *Non, pour être clair, la proposition de modification réglementaire touche uniquement les usages pour les sous-sols. L'objet de la modification réglementaire est d'autoriser des commerces indépendants au sous-sol. Les rez-de-chaussée et les étages supérieurs ne sont pas impactés par la proposition de modification. Nous prenons note de la proposition d'améliorer le libellé de la modification réglementaire.*

- **Intervention 2 :** Pourquoi la Ville considère-t-elle qu'il y ait actuellement 5 cas de droits acquis pour les commerces opérant dans les sous-sols de l'avenue Cartier? Pourquoi avoir exercé si longtemps une tolérance à l'égard d'un usage dérogatoire? Enfin, quelles sont les raisons d'interdire les commerces indépendants dans les sous-sols?  
**Réponse de la Ville :** *Nous n'avons pas la réponse à cette question ce soir, mais il est possible d'affirmer que dans les principales artères commerciales de la Ville, les commerces indépendants au sous-sol ne sont pas autorisés. L'objectif est d'autoriser l'usage ce qui permettra de régulariser la situation. Il faut comprendre que la réglementation a changé au fil des ans et il arrive que certains droits acquis soient perdus.*
- **Intervention 3 :** Un commerçant opérant des activités commerciales à proximité du local concerné mentionne qu'au fil des ans, plusieurs commerces ont été en opération dans le local concerné. Selon lui, cela représente environ une quarantaine d'années. Cela justifie à son avis le fait de devoir considérer les droits acquis même lors d'arrivée de nouveaux commerces.  
**Réponse de la Ville :** *Il s'agit d'une artère commerciale qui est déjà construite et il y a la nouvelle réalité économique d'aujourd'hui avec les achats en ligne qui rend les choses différentes qu'à l'époque.*
- **Intervention 4 :** Le propriétaire du bâtiment concerné mentionne ne pas avoir été informé par la Ville au moment où les droits acquis auraient été perdus. Il soulève son malaise face à la situation et dit ne pas en comprendre les raisons. Il confirme par ailleurs, qu'un salon de coiffure a occupé le local pendant 30 ans. Il juge qu'il aurait dû recevoir un avis et être informé de la situation en lien avec la perte de droits acquis.  
**Réponse de la Ville :** *La situation actuelle ne démontre pas que les droits acquis doivent s'appliquer. Toutefois, la situation de non-conformité ne s'applique pas depuis plusieurs décennies. Enfin, il revient à chaque propriétaire de s'assurer d'avoir l'information juste et à jour concernant notamment les droits acquis lors de la location.*
- **Intervention 5 :** On cite l'exemple de locataires qui ont souvent à demander à la Ville des autorisations liées à des travaux de rénovation lors d'aménagement de nouveaux commerces ou pour l'installation d'enseignes. Dans ce cas, pourquoi la Ville n'est pas en mesure de constater des problématiques liées à la perte de droits acquis?  
**Réponse de la Ville :** *Il n'a pas été démontré que les droits acquis sont applicables dans le cadre de cette demande, c'est la raison pour laquelle un avis a été transmis cette fois-ci. Nous sommes en consultation afin de régler la situation de non-conformité.*

- **Intervention 6 :** Quel est le délai menant à la perte de droit acquis pour un commerce? Par ailleurs, si un commerce cesse d'opérer pendant plus de 6 mois, est-ce qu'il perd automatiquement ses droits acquis? Des précisions sur le délai sont souhaitées.  
*Réponse de la Ville :* Il existe effectivement des délais mais ceux-ci peuvent différer d'un usage à l'autre. Par ailleurs, la Ville exerce souvent une certaine tolérance face aux droits acquis. Après une recherche concernant l'historique lié aux droits acquis dans le cas de ce dossier, le souhait est de régulariser la situation et de faire en sorte que le commerce puisse continuer ses opérations de façon légale. Par ailleurs, certaines informations ne sont pas de nature publique.
- **Intervention 7 :** Il est proposé que la modification réglementaire présentée s'applique uniquement au commerce situé au sous-sol du 1176 avenue Cartier et non à l'ensemble des sous-sols de la zone concernée. Par ailleurs, dans un contexte de pénurie de logements, il faut éviter la conversion de logements aménagés dans les sous-sols en commerces.
- **Intervention 8 :** On demande si le restaurant La Scala et d'autres commerces situés sur le boulevard René-Lévesque peuvent être inclus dans la modification réglementaire proposée. *Réponse de la Ville :* Ce commerce ne fait pas partie de la zone concernée. Pour l'instant la Ville privilégie les commerces de l'avenue Cartier uniquement.

### Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** On remarque au niveau urbanistique que les tendances vont vers des assouplissements de règles urbanistiques afin notamment de venir autoriser d'autres usages que ceux permis. Il est suggéré d'autoriser de plein droit, non d'autoriser par droit acquis. Mentionne être favorable à la proposition réglementaire présentée dans le cadre de ce dossier.

---

### Nombre d'interventions

9 interventions

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal.

## Réalisation du rapport

### Date

Le 17 mars 2026

### Rédigé par :

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

### Approuvé par :

Jonathan Tedeschi, co-président du conseil de Montcalm

## **Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier**

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3486 (1176, avenue Cartier, quartier de Montcalm, district électoral Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**



#### **Consultation écrite**

##### **Période**

Du 25 février au 3 mars 2026 inclusivement

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du**

Conseil municipal

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

La zone 14050Mb est située approximativement de part et d'autre de l'avenue Cartier, entre la rue Dumont et la Grande Allée Ouest.

#### **Description du projet et principales modifications**

Le local situé au sous-sol du 1176, avenue Cartier héberge des activités de vente au détail et de services depuis plusieurs années, bien que la réglementation en vigueur ne l'autorise pas.

La vente au détail et les services (groupe d'usages C2) sont toutefois autorisés dans la zone concernée mais, uniquement au rez-de-chaussée et aux étages.

Les principales modifications réglementaires proposées visent à régulariser la situation et favoriser la location des locaux sur l'artère commerciale. Il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone afin de permettre le groupe d'usages C2 Vente au détail et services au sous-sol. Il est également proposé d'autoriser au sous-sol les groupes d'usages déjà permis au rez-de-chaussée et aux étages, soit:

- C1 Services administratifs
- C20 Restaurants
- C21 Débit d'alcool
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I2 Industrie artisanale

Le projet de règlement R.V.Q. 3486 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :**

[Participation citoyenne - Harmoniser les usages à tous les étages de certains immeubles d'une zone de l'avenue Cartier](#)

---

## **Participation**

### **Membre du conseil municipal :**

M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district électoral du Cap-aux-Diamants

### **Personne-ressource de la Ville :**

M<sup>me</sup> Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Coordination de la consultation :**

M<sup>me</sup> Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

### **Participation dans la page Web du projet**

- 9 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
  - 2 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 2 citoyens/citoyennes ont apporté des commentaires ou des questions.
-

## Questions et commentaires du public

**Note :** *Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles ont pu être retirées.*

### Intervention 1

« Dans le cadre de la consultation en cours concernant la zone 14050MB, je souhaite formuler une réflexion sur le contingentement applicable à l'usage C20 (restaurant), actuellement fixé à 11 établissements depuis 2012. Depuis plus de dix ans, l'avenue Cartier a connu une évolution importante : nouvelles constructions, transformations commerciales, relocalisations et changements d'usage. Le secteur est aujourd'hui plus dense, plus structuré et plus dynamique qu'au moment où le contingentement a été réduit. Dans ce contexte, il me semble pertinent de se demander si le seuil actuel reflète toujours adéquatement la réalité commerciale et urbaine du secteur. Il est également important de rappeler que la catégorie C20 regroupe des modèles très différents. Elle englobe autant des restaurants avec service aux tables, plus niche ou gastronomiques, que des concepts plus accessibles, rapides et familiaux, comme des comptoirs spécialisés ou des bars laitiers. Ces modèles n'ont pas nécessairement la même intensité d'exploitation ni le même impact sur l'environnement immédiat, bien qu'ils soient comptabilisés de manière identique dans le contingentement. Ainsi, la question n'est pas de supprimer l'encadrement, mais plutôt de s'assurer qu'il demeure cohérent avec l'évolution réelle du milieu. Dans cette optique, je propose que la Ville analyse la possibilité de réviser le contingentement de la zone 14050MB afin de le ramener à 13 établissements — soit le niveau antérieur à la modification de 2012 — ou, minimalement, qu'un mécanisme formel de réévaluation périodique soit mis en place pour assurer une meilleure prévisibilité et transparence. Une telle démarche permettrait d'assurer un équilibre entre encadrement réglementaire et vitalité commerciale durable, tout en tenant compte de la diversité des modèles de restauration contemporains. Je vous remercie de l'attention portée à cette proposition et demeure disponible pour contribuer à la réflexion dans le cadre des consultations. »

### Intervention 2

Lors de la réunion du Conseil de quartier Montcalm mardi dernier, il y a eu une bonne confusion au sujet des droits acquis. Selon la Fiche de modification réglementaire, le local a servi de 2009 à 2019 comme salon de coiffure. Le propriétaire de l'immeuble a affirmé que le salon de coiffure a été actif pendant une trentaine d'années. La Fiche indique que de 2021 à 2023, le local a servi au commerce La Petite Provence. La Fiche n'indique pas qu'un commerce de café et pâtisserie ukrainienne y a élu domicile pendant environ 6 mois en 2024 je crois. À quel moment, les droits acquis commerciaux ont-ils été perdus et pourquoi?

**Réponse de la Ville :** *Selon l'état de nos dossiers, nous ne pouvons confirmer des droits acquis pour le 1176, avenue Cartier pour un usage C2-ventes au détail et services. Si vous souhaitez avoir des informations supplémentaires, nous vous invitons à contacter le greffe à l'adresse courriel suivante : [Accès à l'information](#).*

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 19 mars 2026

### Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation