

Îlot Charlevoix : Permission d'occupation pour un restaurant en usage associé

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéro 1 212 606 et 6 376 166 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 557, et demande d'occupation R.C.A.1V.Q. 558 (Îlot Charlevoix, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

9 au 15 septembre 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Lots numéro 1 212 606 et 6 376 166 du cadastre du Québec bordant la rue Saint-Jean, la rue Charlevoix, et la côte du Palais. Les deux lots sont dans la zone 11019Mb.

Description du projet et principales modifications

Un immeuble à vocation mixte (résidentiel et commercial) est actuellement en construction sur un lot vacant au coin de la côte du Palais et de la rue Charlevoix. Le bâtiment s'intégrera au bâtiment existant de l'ancienne Banque de Montréal située au 1150, rue Saint-Jean. À terme, le site accueillera un stationnement souterrain, des espaces de logement et une zone commerciale. Celle-ci prévoit l'intégration d'un commerce d'alimentation auquel serait ajoutée une aire de restauration. La consultation de septembre 2025 vise à permettre cet usage associé spécifiquement pour ces deux lots. Le gabarit et les hauteurs du projet demeurent inchangés, de même que le nombre de logements.

Modification réglementaire : Permettre un restaurant comme usage associé à un magasin d'alimentation sur les lots 1 212 606 et 6 376 166

Cette autorisation s'appliquera uniquement aux lots concernés. Le futur bâtiment a déjà été approuvé par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec ainsi que par le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=950

Participation

Membre du conseil municipal :

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

Personne-ressource de la Ville:

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

6 personnes ou organisations ont apporté des commentaires.

Questions et commentaires du public

- **Mémoire de la SDC du Vieux-Québec.** La SDC du Vieux-Québec a déposé un mémoire détaillant son opposition à la modification au règlement d'urbanisme proposée pour l'îlot Charlevoix **[annexe 1]**.
- **Compte-rendu de la rencontre du 8 septembre 2025 avec la SDC du Vieux-Québec et des commerçants.** À la demande de la SDC et du conseil de quartier, une rencontre a eu lieu le 8 septembre au matin pour présenter aux commerçants la modification proposée et leur laisser la chance de s'exprimer. **[annexe 2]**.
- **Formulaire en ligne 1 :** « Il y a assez de restaurants dans le secteur. Il est temps d'avoir une épicerie pour les résidents. En plus ça permettrait aux touristes d'avoir des options de produits / fruits / légumes, etc., québécois ! »

- **Formulaire en ligne 2** : « Il y a vraiment un manque d'épicerie dans le sextuple du Vieux-Québec, alors que le secteur de la restauration et des produits fins est déjà couvert amplement dans le quartier ».
- **Formulaire en ligne 3** : « Pas de restauration. Sauf, par exemple, la bannière Avril qui offre des comptoirs de nourriture à manger sur place. En Europe, c'est assez fréquent ce genre de service offert. Mais, certainement pas un restaurant! »
- **Formulaire en ligne 4** : « Encore un bel exemple de la façon dont on décourage les investisseurs et les promoteurs. Un projet financé à 100 % par des fonds privés, déjà retardé de plusieurs années et aujourd'hui, freiné par la découverte d'amiante dans les murs mitoyens, a dû présenter plusieurs versions toutes rejetées. Maintenant que la dernière mouture a enfin été approuvée, voilà que quelques contestataires, certes peu nombreux, mais très bruyants, s'acharnent à le dénigrer. Pourtant, ce projet apporte enfin quelque chose de nouveau au Vieux-Québec : un concept inédit, incluant une véritable épicerie de quartier, réclamée depuis longtemps par les habitants. La Ville a d'ailleurs fait de la réintégration d'habitants une priorité. Dans cette logique, offrir un service de proximité comme une épicerie n'est pas un luxe, mais une nécessité. Cela s'inscrit aussi parfaitement dans l'objectif de rendre le secteur piétonnier à l'année, ou du moins le plus possible. Certains restaurateurs brandissent l'argument de la « concurrence déloyale » sans réaliser qu'il ne s'agit pas du tout de la même clientèle. Dans tous les secteurs, le client doit garder la liberté de choisir : un repas traditionnel ou un concept plus moderne et rapide, qui contribuerait aussi à dynamiser un quartier parfois trop statique. J'espère sincèrement que la Ville et les résidents ne céderont pas à ces pressions et qu'ils approuveront enfin ce projet, porteur d'une offre nouvelle, d'une épicerie de quartier et de créations d'emplois. Enfin, souhaitons que d'autres promoteurs et investisseurs continuent à croire au potentiel du Vieux-Québec afin de le rendre plus vivant, moderne et accueillant, autant pour les habitants que pour les visiteurs, toujours dans le respect du patrimoine qui fait sa richesse. »
- **Formulaire en ligne 5** : « On ne peut être contre des projets résidentiels et de nouveaux services à la population. Toutefois, il faut aussi mettre plus de canopées, car ce quartier est celui qui en a le moins de toute la ville et il y a un effet îlot de chaleur. Il ne faut pas donner trop d'importance à l'épicerie, car il y a l'épicerie Métro en bas et l'épicerie Intermarché pas très loin dans Saint-Jean-Baptiste, dont nos voisins et nous, nous accommodons depuis plus de 32 ans, sans grosse frustration. »

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

16 septembre 2025

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

ANNEXES

Annexe 1 : Mémoire de la SDC Vieux-Québec

Annexe 2 : Compte rendu de la rencontre du 8 septembre avec la SDC Vieux-Québec et des commerçants



Vieux-Québec

Madame Mélissa Coulombe-Leduc

Conseillère municipale, district du Cap-Aux-Diamants

Membre du comité exécutif – Patrimoine, Tourisme, Urbanisme et Amélioration de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Ville de Québec

Objet : Opposition à la modification de zonage – Projet QG Vieux-Québec, Îlot Charlevoix

Cc :

- **Mme Karine Breton**, Directrice adjointe, Cabinet du maire
- **M. Nicolas Roy**, Directeur, Service du développement économique et des grands projets, Ville de Québec
- **M. François Trudel**, Directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, Ville de Québec
- **M. Jocelyn Gilbert**, Président, Conseil de quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Madame la Conseillère,

La Société de développement commercial du Vieux-Québec (SDCVQ), qui regroupe 230 membres commerçants établis à l'intérieur des fortifications et sur la Place D'Youville, dont 50 restaurants et 14 bars, souhaite porter à votre attention l'importance et les conséquences de la demande de modification de zonage déposée par le promoteur Capwood relativement au projet QG Vieux-Québec, sur le site de l'Îlot Charlevoix.

Nous nous adressons à vous particulièrement, Madame la Conseillère, puisque vos responsabilités au comité exécutif de la Ville — en matière de patrimoine, de tourisme, d'urbanisme et de qualité de vie dans le Vieux-Québec — touchent directement le projet en question. Nous avons confiance que vous serez sensible aux préoccupations des commerçants que nous représentons et que vous saurez évaluer les impacts réels de cette décision sur l'équilibre et la vitalité du quartier.

Cette lettre vise à démontrer, à la lumière des réalités vécues par nos membres, pourquoi l'adoption de cette modification sans encadrement strict constituerait un risque sérieux pour

l'équilibre commercial du Vieux-Québec et, ultimement, pour la vitalité économique et sociale de l'ensemble du quartier.

1. Contexte général du commerce dans le Vieux-Québec

Depuis plusieurs années, les commerçants du Vieux-Québec évoluent dans un environnement particulièrement difficile. Ces difficultés ne sont pas uniques à notre quartier, mais elles y sont amplifiées par sa nature patrimoniale et touristique. Parmi les principaux facteurs :

- **Inflation et coûts d'exploitation élevés** : Les marges bénéficiaires sont compressées par la hausse des coûts alimentaires, énergétiques et salariaux.
 - **Rareté de main-d'œuvre** : Les postes en restauration et en hôtellerie sont particulièrement difficiles à pourvoir.
 - **Changements structurels** : L'essor du commerce en ligne et le télétravail réduisent la fréquentation régulière des centres-villes.
 - **Désengagement gouvernemental** : Le départ annoncé du Gouvernement du Québec de la Place D'Youville à partir de 2026-2027 entraînera une baisse supplémentaire du bassin de travailleurs quotidiens.
 - **Accessibilité au quartier** : Les difficultés croissantes d'accès (stationnement limité, congestion, contraintes réglementaires) nourrissent une perception négative du Vieux-Québec auprès de la clientèle régionale, essentielle à la survie commerciale hors saison touristique.
-

2. Le rôle particulier de la restauration dans le Vieux-Québec

Le secteur de la restauration demeure un pilier économique, mais sa vitalité est plus fragile qu'il n'y paraît :

- **Dépendance saisonnière** : L'achalandage touristique se concentre sur quatre mois, laissant huit mois difficiles où les restaurateurs doivent tout de même assumer leurs charges fixes.
- **Ratio disproportionné** : 132 restaurants et bars pour 4 606 résidents, soit un ratio de 35 résidents par établissement, contre 343,3 personnes par établissement à l'échelle provinciale.

- **Transition des bars** : Plusieurs bars du quartier se sont transformés en établissements de type restauration durant la pandémie, accentuant la surreprésentation de ce créneau.

Cet équilibre extrêmement fragile repose sur le contingentement en vigueur depuis plus de 30 ans, qui permet de limiter l'ajout d'établissements et de maintenir une certaine stabilité dans le tissu commercial.

3. Historique de l'Îlot Charlevoix et du projet QG Vieux-Québec

En 2017, la Ville a acquis le terrain avec pour objectif d'attirer 500 nouveaux résidents et de redynamiser la Côte du Palais.

En 2018, l'appel à propositions prévoyait des critères clairs, dont 25 % des points liés à la contribution positive au développement du Vieux-Québec. Ce volet insistait sur la nécessité de favoriser la **diversité commerciale**, notamment par la présence de commerces alimentaires et de commodités pour les résidents, travailleurs et visiteurs.

Or, le projet présenté aujourd'hui a glissé vers une vocation centrée sur la restauration, le promoteur arguant qu'une épicerie seule ne serait pas viable.

4. Relations difficiles avec le promoteur

Malgré de nombreuses démarches de la SDC :

- Les réponses du promoteur sont demeurées évasives.
- Aucune garantie ferme n'a été donnée sur la véritable intégration d'un service alimentaire de proximité.
- Lors de la rencontre du 6 février 2025 à l'Hôtel Victoria, le promoteur a adopté une posture de confrontation plutôt que de collaboration.

Ce climat ne permet pas d'avoir confiance dans la réalisation du projet tel qu'annoncé.

5. Enjeux soulevés par la demande de modification de zonage

La demande de permettre un usage « alimentation avec restauration » soulève plusieurs préoccupations majeures :

1. Surreprésentation de la restauration

- Le quartier est déjà saturé de restaurants.
- Un nouvel ajout accentuerait la concurrence et fragiliserait davantage les établissements existants.

2. Fragilité hors saison et accessibilité réduite

- Les huit mois de basse saison mettent les commerçants en grande difficulté.
- La clientèle régionale, freinée par l'accessibilité, ne peut compenser.
- L'ajout d'une nouvelle offre de restauration accentuerait ce déséquilibre.

3. Manque de garanties du promoteur

- Rien n'assure que l'usage principal demeurera une véritable épicerie.
- Le risque est grand que le projet se transforme en un espace de restauration supplémentaire.

4. Précédent réglementaire préoccupant

- Depuis plus de 30 ans, le marché s'est adapté aux règles de contingentement.
- Permettre un contournement créerait une iniquité envers les restaurateurs et les propriétaires qui ont investi dans le respect de ces règles.
- Un tel précédent pourrait inciter d'autres promoteurs à demander des assouplissements, ce qui fragiliserait l'ensemble du cadre réglementaire.

5. Libre marché vs réalité du Vieux-Québec

- Certains soutiennent que le libre marché devrait régir l'offre de restauration. Or, ce principe ne peut s'appliquer au Vieux-Québec.
- Depuis la désignation UNESCO il y a 40 ans, les commerçants assument des coûts et des responsabilités supplémentaires liés à l'entretien du patrimoine.
- Le contingentement n'est pas une barrière artificielle, mais un outil nécessaire pour maintenir l'équilibre économique et permettre aux commerçants d'assumer leur rôle patrimonial.

6. Vulnérabilité du tourisme

- L'industrie touristique, moteur de la restauration locale, n'est pas à l'abri de chocs externes.
- Les impératifs liés à l'écologie, les aléas du climat géopolitique, l'inflation qui affecte le transport et l'hébergement, ainsi que les tensions tarifaires et politiques peuvent ralentir ou faire décroître l'achalandage touristique à Québec.
- Miser sur une croissance perpétuelle et illimitée du tourisme pour justifier l'ajout d'une offre de restauration croissante est une stratégie risquée et irréaliste.

7. Effet inverse sur le patrimoine bâti

- La présence d'une nouvelle offre de restauration sur le site de l'îlot Charlevoix pourrait fragiliser l'équilibre commercial du secteur.
- Une concurrence accrue, dans un marché déjà saturé, réduirait la capacité des commerçants existants à investir dans l'entretien de leurs immeubles et commerces.
- À terme, cela irait à l'encontre du but même de l'appel à proposition initial, qui visait à dynamiser le secteur et non à accentuer sa fragilité.

6. Recommandation de la SDC Vieux-Québec

La SDC du Vieux-Québec s'oppose à la demande de modification de zonage telle que formulée.

Nous reconnaissons l'importance de revitaliser la Côte du Palais et de bonifier l'offre alimentaire, mais cela doit se faire en respectant les objectifs initiaux de la Ville et en préservant l'équilibre commercial.

Nous demandons :

- Que la Ville **refuse la demande telle que présentée** par le promoteur.
 - Que toute autorisation future soit **strictement balisée** pour garantir la livraison d'un véritable service d'alimentation, et non d'une offre de restauration additionnelle.
-

Conclusion

Madame la Conseillère, la décision dans ce dossier dépasse le simple zonage. Elle déterminera si la Ville choisit de préserver un modèle d'équilibre qui a permis au Vieux-Québec de prospérer malgré les pressions externes, ou si elle prend le risque d'ouvrir la porte à une dérégulation qui affaiblirait durablement son tissu commercial.

Nous vous invitons à considérer avec prudence les impacts de cette décision, tant pour les restaurateurs et commerçants déjà établis que pour l'avenir économique, social et patrimonial du Vieux-Québec.

Nous vous remercions de votre écoute et demeurons disponibles pour toute rencontre ou échange.

Veuillez agréer, Madame la Conseillère, l'expression de nos salutations distinguées.

Xavier Bernier-Prévost

Directeur général
Société de développement commercial du Vieux-Québec

Steve Labrie

Président
Société de développement commercial du Vieux-Québec

Arnaud Marchand

Président
Restaurant Chez Boulay et Restaurant Le Bedeau

Julien Hamel

Propriétaire
Restaurant Sapristi, Alphonse et Trois Garçons

Marco Beauchesne

Co-propriétaire
Groupe Topresto

Jean-François Barré

Propriétaire
Pub Saint-Alexandre & Pub Murphy's

Activité de participation publique

 îlot Charlevoix : Permission d'occupation pour un restaurant en usage associé

Date

8 septembre 2025, à 9 h

Lieu

Rencontre Teams sur invitation

Participation

Nombre de participants : 13 commerçants ou ressources de SDC

Déroulement de l'activité

1. Accueil des participants
2. Présentation de la permission d'occupation proposée dans le cadre de la consultation
3. Informations complémentaires du requérant
4. Période de questions et de commentaires
5. Fin de l'activité

Commentaires et questions des participants

SDC Vieux-Québec

Merci pour la rencontre, la Ville devrait tenir systématiquement ce type de rencontre avec la SDC et les commerçants lorsqu'il y a des consultations sur des sujets affectant les commerces. Question, quelle est la différence entre un usage principal ou secondaire en restauration? Est-ce que certaines choses ne sont pas permises si c'est en usage secondaire?

Réponse de la Ville : *Il y a toujours un usage principal qui doit occuper la plus grande partie de la superficie. Il peut y avoir plusieurs usages associés, par exemple le bar d'un restaurant.*

Comment est-ce que la Ville encadre l'usage secondaire une fois accordé? Est-ce en calculant la superficie?

Réponse de la Ville : *Avant d'accorder l'usage secondaire, il faut obtenir une demande de certificat d'autorisation avec des plans illustrant les superficies des usages. Par la suite il*

peut y avoir des inspections sur place pour s'assurer de la conformité des plans et des usages.

Question au requérant, en quoi le projet du Vieux-Québec est différent de celui de Sainte-Foy qui est très proche de la restauration traditionnelle (service aux tables, alcool) déjà présente dans le quartier?

Réponse du requérant : *Le volet restauration a pour but de rentabiliser l'épicerie qui est une condition d'achat.*

Restauratrice de la rue Saint-Jean (Karibu)

Elle se dit bien placée pour comprendre la restauration en usage associé, car c'est le cas de son commerce. Comme différence aux restaurants en usage principal, elle n'a pas le droit d'aménager une terrasse devant son commerce. L'affichage est aussi plus contraignant. Elle se dit être très surveillée, car son commerce a été visité par des inspecteurs à plus d'une occasion pour s'assurer de la conformité. Elle croit que c'est justement à cause du contingentement du nombre de restaurants. Finalement, elle a dû fermer son restaurant devant tous ces défis. Elle appuie néanmoins le projet du requérant et elle doute que le projet menace les autres restaurateurs.

Elle demande si la restauration en usage associé n'est pas déjà prévue à l'usage C2 (ventre de détail).

Réponse de la Ville : *Il est prévu, mais il faut 4 000m² d'usage principal et le pourcentage d'usage associé est inférieur. Le règlement actuel n'est donc pas applicable dans ce projet.*

S'il achetait un restaurant existant, il pourrait y ouvrir un restaurant de plein droit.

Réponse de la Ville : *Concernant l'usage restauration de plein droit, ce n'est pas si simple, car il y a une liste d'attente avec le contingentement.*

Pourquoi le règlement mentionne-t-il qu'il doit opérer d'ici 4 ans? Est-ce à cause de la construction?

Réponse de la Ville : *Pour une permission d'occupation, il faut fixer un délai pour commencer les opérations. Si les opérations ne commencent pas dans les délais, la permission tombe.*

Restaurateur associé (Pub St-Patrick et Maison Livernois)

Il a l'impression que la permission vise à contourner le contingentement plutôt que d'avoir un vrai débat de fond sur le contingentement. Devant l'espace occupé par la restauration, il se question sur l'intérêt du requérant pour l'épicerie.

Réponse de la Ville : *On n'aurait pas cette discussion s'il n'était pas question d'avoir un marché d'alimentation dans le Vieux-Québec. Le restaurant n'est autorisé uniquement si le commerce d'alimentation est en opération. Une épicerie est un besoin mainte fois demandé dans le secteur. Ce n'est pas juste le projet d'un promoteur, c'est un projet pour le quartier et pour en faire du Vieux-Québec un milieu de vie complet et attractif. La Ville a*

même envisagé d'autre façon d'avoir une épicerie avant d'avoir ce projet privé. Concernant le contingentement, l'élu du district est ouverte à avoir cette discussion de fonds dans les prochaines semaines ou mois.

Si le requérant et la Ville disent que l'épicerie n'est pas rentable, il se demande pourquoi faire un tel projet.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas rentable en raison des coûts de construire dans le Vieux-Québec et du manque de résidents permanents. C'est pourquoi la Ville a acheté de grands immeubles du quartier pour y faire des projets résidentiels et amener des résidents. Si l'épicerie est un succès, rien ne l'empêche d'occuper plus d'espace.*

Directeur de la SDC du faubourg

Il demande de quel type de commerce d'alimentation il s'agit. Est-ce une épicerie fine, un marché Richelieu? Le type d'offre alimentaire et les prix détermineront si le commerce répond aux besoins exprimés.

Réponse de la Ville : *Au niveau réglementaire on n'a pas de contrôle sur le type d'offre alimentaire.*

Réponse du requérant : *Il suffit de visiter le Marché Carrier à Sainte-Foy pour comprendre les services et les produits offerts. Il y a une entente avec Métro comme fournisseur et le commerce honoraera les promotions de Métro bien qu'il y aura moins de variété.*

Directeur de la SDC du faubourg

Il demande de quel type de commerce d'alimentation il s'agit. Est-ce une épicerie fine, un marché Richelieu? Le type d'offre alimentaire et les prix détermineront si le commerce répond aux besoins exprimés.

Réponse de la Ville : *Au niveau.*

Réalisation du rapport

Date

11 septembre 2025

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.