

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	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

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