

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 numéros 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



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

8 septembre 2025, à 19 h

Lieu

Espace Quatre Cents, 100, quai Saint-André, salle 320

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
6. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
9. Recommandation du conseil de quartier.

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

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Thomas Arsenault
- Claudia Bennicelli
- Farrah Bérubé
- Jocelyn Gilbert
- Mathieu Laroche Casavant
- Guillaume Laurin
- Marie-Laure Le Duff
- François Lefebvre

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
- Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

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

Personne-ressource pour le projet (partie requérante)

- Denis Epoh, requérant

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 75 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire s'exprime **en faveur de la modification réglementaire proposée par la Ville, et demande à la Ville d'encadrer la notion de restauration pour qu'elle se limite à une offre alimentaire comptoir, sans service aux tables ni consommation d'alcool**. Le conseil de quartier invite donc le conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'ajuster les projets de règlements de la permission d'occupation R.C.A.1V.Q. 554 et demande d'occupation R.C.A.1V.Q. 555 avant de les adopter.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	7	Accepter la demande et ajoutant certaines conditions (en faveur de la permission d'occupation, mais sans service aux tables ni consommation d'alcool)
Abstention	1	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- Plusieurs personnes contestent la manière de calculer le 50+1 % du commerce d'alimentation versus l'aire de restauration, car elles considèrent uniquement les deux aires avec étalages comme étant de l'épicerie. Ces personnes ont l'impression que le restaurant occupera plus d'espace que l'épicerie.

Réponse de la Ville : À la réception de la demande, les calculs se font selon les plans déposés. Tout ce qui est propre au restaurant, comme les espaces avec des chaises, est considéré hors de l'usage principal du marché d'alimentation. Les aires de circulation et ascenseurs font partie de l'usage principal avec l'épicerie. **Le requérant ajoute** qu'il n'y aura pas de mur dans le marché, et qu'il y aura des étagères le long d'aires de circulation.

- Un citoyen demande où se feront les livraisons et s'il y aura une terrasse sur la rue. Les terrasses gênent parfois la circulation sur les trottoirs.

Réponse du requérant : Comme il s'agit d'un usage secondaire, il ne sera pas autorisé d'aménager une terrasse. Pour les livraisons, l'immeuble donne aussi sur la rue Charlevoix où il y aura aussi des accès.

- Une citoyenne veut des précisions au sujet de l'épicerie : un service très désiré dans le quartier. Elle souhaite des précisions quant à l'espace occupé par l'épicerie, car les plans y montrent aussi des aires de circulation et les ascenseurs.

Réponse du requérant : Il invite les gens à visiter l'épicerie du QG Sainte-Foy pour voir la variété de produits et les services offerts dans 5 000 pieds carrés (465m²). Le concept est d'offrir tous les essentiels pour les personnes sans voiture (papier de toilette, détergents, nourriture). Il espère être bien reçu dans le Vieux-Québec et il souhaite aussi proposer des cartes de membres pour offrir des avantages et fidéliser la clientèle locale.

- Un restaurateur du quartier (Chef propriétaire de Chez Boulay et du Bedeau sur la rue Saint-Jean) veut revenir sur le contingentement des restaurants dans le Vieux-Québec. Avec la SDC, ils ont calculé que le Vieux-Québec compte un restaurant pour 40 habitants, contre un ratio de 80 habitants à Paris. Il dit respecter les règlements de la Ville et il a même dû retirer les places assises de sa petite épicerie. Il est d'avis que la proposition n'est pas un marché d'alimentation, car la restauration y occupe trop de place. Il y a un réel besoin d'avoir une « réelle épicerie », notamment sur la côte du palais, même si ça risque de nuire à son épicerie fine. Il ne faut pas croire

que c'est facile de vivre de la restauration. Il donne en exemple les midis qui ne sont plus rentables. En somme, il doute que la formule du QG soit une formule gagnante.

Réponse du requérant : *Il s'agit d'un concept de marché où certains produits seront transformés et vendus pour consommation sur place. Il a été démontré que le commerce d'alimentation seul ne serait pas rentable. C'est un projet de 80 millions de dollars, mais avec seulement 30 unités de logement et l'obligation de faire une épicerie. Il faut donc avoir des usages rentables pour maintenir l'épicerie. Il défend aussi son projet à Sainte-Foy. Le futur marché d'alimentation répondra aux besoins des locaux et des touristes.*

- M. Masse du comité citoyen demande si l'espace du marché d'alimentation est comparable à celui de Sainte-Foy. Il demande également quel type de restauration sera offert. Si le restaurant et l'épicerie sont intégrés l'un à l'autre. Il demande s'il y a un risque que la restauration prenne plus de place que l'épicerie avec le temps, car le projet initial avait de la restauration au 2^e étage.

Réponse du requérant : *Les dimensions sont comparables à l'épicerie de Sainte-Foy, avec environ 5 000 pieds carrés (465m²). Les ventes au pied carré sont une valeur importante pour le succès du projet. Ce sont les étalages qui seront visibles de la rue Saint-Jean et de la côte du Palais, alors que les places assises seront à l'intérieur. Le type de restaurant n'est pas encore déterminé, mais il juge nécessaire d'avoir des places assises.*

Réponse de la Ville : *Le 49 % est l'espace maximal pour l'usage associé. Il n'est donc pas autorisé d'occuper plus de place ou de cesser les opérations de l'épicerie. La Ville procède à des inspections pour s'assurer du respect des usages associés.*

- [Question en ligne] « Est-ce que la Ville subventionne ou met de l'argent de quelconques façons dans ce projet dans l'espoir d'y voir un certain marché d'alimentation/épicerie? »

Réponse de la Ville : *La Ville ne met pas d'argent dans ce projet. Le terrain avait été acheté par la Ville dans les années 2010 et il a été vendu avec un marché d'alimentation comme condition. La Ville a fait des études de marché pour avoir un marché d'alimentation dans le Vieux-Québec et les conclusions sont qu'un tel commerce ne serait pas rentable dans le contexte spécifique du Vieux-Québec. On partage l'avis du requérant et on reconnaît qu'il faut un projet mixte pour le rentabiliser. La Ville fait beaucoup d'effort pour ramener des gens dans le Vieux-Québec et souhaite que ce type de marché devienne rentable avec le temps.*

- [Question en ligne] Elle exprime le souhait de pouvoir faire ses courses à pied sans avoir à descendre en basse ville ou traverser l'avenue Honoré-Mercier. Elle salue le projet et la volonté de la Ville. Elle se demande si dans l'étude de marché, les Airbnb ont été considérés. Elle voudrait les chiffres de Métro et savoir après combien de

résidents sont requis pour être rentable. Elle trouverait triste qu'une fois rentable, une vraie épicerie vienne tuer le projet actuel. Elle est d'avis que le Vieux-Québec n'a pas besoin de nouveaux restaurants, d'autant plus s'ils ne sont pas abordables. Elle partage l'impression que l'épicerie proposée est trop petite. Elle veut des preuves et des études qui démontrent qu'il n'y aurait pas de vraie épicerie des grandes chaînes.

Réponse de la Ville : *Le souhait est d'avoir une épicerie et qu'elle soit fréquentée et rentable. On ne veut pas nécessairement en avoir deux ou trois. L'étude a été effectuée par une firme indépendante. Aucune bannière n'a montré de l'intérêt pour s'installer dans le Vieux-Québec.*

- Une citoyenne veut des précisions sur l'entente avec Métro. Elle veut s'assurer que ce seront des prix d'épicerie et non ceux de dépanneur ou pour touristes. Elle demande aussi en quoi consiste la carte de membre et si le requérant à un plan B sans la restauration.

Réponse du requérant : *Il y a une entente avec Métro comme fournisseur. Il y a moins de produits qu'en supermarché, mais on honore les rabais des circulaires. Il ne s'agit cependant pas d'une bannière Métro ou Marché Richelieu. C'est un commerce indépendant Marché Carrier. Comme à Sainte-Foy, on a des promotions chaque semaine. Quant à la carte de membre, c'est qu'on souhaite créer une communauté autour du commerce et donner des avantages aux clients. Il n'y a pas de plan B sans restauration.*

- Un restaurateur du quartier demande pour combien le terrain de l'îlot Charlevoix a été vendu. Il est souvent question de millions de dollars autour de ce projet. Il rappelle qu'il y avait une épicerie dans le quartier avant, à l'emplacement de Paillard, et que ce commerce était rentable. Il est déçu que le projet ne semble pas avoir de plan B sans la restauration. Il préférerait un marché d'alimentation sur tout le premier étage. Comme restaurateur, il a l'impression que son projet vient fragiliser l'ensemble des restaurateurs du secteur.

Réponse du requérant : *L'achat du terrain était d'un million de dollars et le projet entier est d'environ 80 millions de dollars.*

Réponse de la Ville : *Mélissa Coulombe-Leduc se dit ouverte à avoir une discussion franche sur le contingentement. Mais ici, c'est en usage associé non lié par le contingentement au même titre qu'avec les musées ou les hôtels. En ce moment, en 2025, dans un nouveau bâtiment avec des obligations patrimoniales, une épicerie seule ne serait pas rentable.*

- [Question en ligne] « Si on « capitule » pis qu'on laisse 50 % de ce futur marché être construit comme un resto, on enlève aux futurs résidents la chance d'avoir une vraie épicerie. Est-ce qu'il y aurait une façon pour la Ville d'intervenir pis d'augmenter le pourcentage réservé à l'épicerie à mesure que la population du quartier augmente? »

Réponse de la Ville : *Si l'usage associé est accordé pour 49 %, la Ville ne peut pas revenir plus tard pour réduire la superficie de l'usage associé.*

- Un citoyen du Cap-Blanc demande s'il y aura un stationnement souterrain et s'il sera gratuit.

Réponse du requérant : *Le stationnement dans le Vieux-Québec n'est pas gratuit, mais si vous avez une carte de membre nous pourrions nous arranger.*

- Le directeur de la SDC du Vieux-Port rappelle que c'est actuellement un trou et qu'il y a une personne prête à y investir. Il faut donc faire preuve d'ouverture, mais suivre attentivement le dossier.

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Une administratrice demande s'il est possible de préciser dans le règlement la nature de l'usage associé? Par exemple, exclure le service aux tables ou la consommation d'alcool?

Réponse de la Ville : *Non, pour le moment c'est l'usage restauration qui serait autorisé pour cette superficie. Cependant, il faudrait voir avec les affaires juridiques pour les conditions d'occupation.*

- Un administrateur dit que de manger aux chaises des produits préparés sur place et achetés à l'épicerie n'est pas le même service ou la même expérience que celle offerte par les restaurateurs présents ce soir. Quelle formule pensez-vous offrir?

Réponse du requérant : *Il n'est pas possible d'aller dans les détails, mais c'est un concept de hall alimentaire. Ce ne sera pas comme au QG Sainte-Foy, car on n'a pas le même espace. De plus, à Sainte-Foy, la restauration s'y fait de plein droit et elle n'est pas associée au marché d'alimentation.*

- Une administratrice est d'avis qu'un hall alimentaire est un service rapide sur le pouce différent de l'offre de restauration existante. Elle donne l'exemple de « Saveurs – épicerie urbaine » à Gatineau qui est un marché d'alimentation qui mise sur la transformation. Le futur commerce peut offrir une alternative entre le restaurant-minute et le restaurant traditionnel. Elle appuie le requérant qui veut aller de l'avant et implanter une épicerie dans le quartier. Elle appuie aussi l'idée d'une carte de membre pour encourager les résidents du quartier.
- Un administrateur demande des précisions quant aux artisans et aux comptoirs.

Réponse du requérant : *Il y aura différents comptoirs comme pour le fromage ou le prêt à manger pour obtenir certains services et produits. Les transactions se feront toutes à la même caisse. Les gens pourront s'asseoir et consommer leurs achats. Il rappelle que c'est un projet privé et il souhaite l'appui des gens du Vieux-Québec. Si l'épicerie va bien, on pourrait lui accorder plus d'espace.*

- Un administrateur souhaite que dans les plans finaux la superficie dédiée au marché d'alimentation soit clairement supérieure à l'espace dédié à la restauration.

- Un administrateur demande ce qui arrive si le projet ne sort pas de terre.

Réponse de la Ville : *Si la permission est accordée, le requérant a quatre ans pour mettre en œuvre son projet. Si le projet est abandonné, l'usage ne serait plus autorisé et le terrain retournerait à la Ville.*

- Le président du conseil de quartier fait la lecture d'une proposition qui sera soumise au vote comme option C :
 - Considérant que les citoyens du Vieux-Québec ont fortement exprimé le souhait d'avoir des services de proximité pour améliorer leur qualité de vie;
 - Considérant que la table de concertation du Vieux-Québec a priorisé dans son plan d'action d'offrir une offre alimentaire variée;
 - Considérant qu'il est de notoriété publique que la Ville de Québec souhaite attirer une épicerie complète et abordable dans le Vieux-Québec;
 - Que le conseil de quartier et le comité de citoyens du Vieux-Québec ont toujours compris et appuyé la présence de comptoirs alimentaires pour consommation sur place en plus de l'épicerie. Et ce sans service aux tables ni consommation d'alcool (c'est ce qui a été compris dans les échanges précédents avec le requérant)
 - Considérant que la qualité de vie des citoyens et l'expérience des touristes sont affectées par le manque de services alimentaires;
 - Considérant les préoccupations légitimes de la SDC, des restaurateurs et les besoins légitimes du requérant de tenir un commerce rentable dans un contexte complexe et coûteux;

En conséquence, les administrateurs du conseil de quartier s'expriment en faveur de la modification réglementaire proposée par la Ville et demandent à la Ville d'encadrer la notion de restauration pour qu'elle se limite à une offre alimentaire comptoir sans service aux tables ni consommation d'alcool.

Nombre d'interventions

19 interventions

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

15 septembre 2025

Rédigé par

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

Approuvé par :

Jocelyn Gilbert, président du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire.