

**Sixième assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire,
Le lundi 8 septembre 2025 à 19h, Espace Quatre Cents,
100, Quai Saint-André, salle 320 et en ligne**

PRÉSENCES

M. Jocelyn Gilbert	Président (2027)
Mme Farrah Bérubé	Vice-Présidente (2026)
M. Mathieu Laroche-Casavant	Secrétaire (2027)
Mme Marie-Laure LeDuff	Administratrice (2027)
Mme Claudia Bennicelli	Administratrice (2027)
M. François Lefebvre	Administrateur (2026)
M. Guillaume Laurin	Administrateur (2026)
M. Thomas Arsenault	Administrateur coopté (2026)

ABSENCES

Mme Caroline Bouchard	Administratrice (2026)
Mme Nadia Leclerc	Trésorière (2026)

AUTRES PRÉSENCES :

Mme Mélissa Coulombe-Leduc	Conseillère municipale, Cap-aux-Diamants
M. Daniel Leclerc	Conseiller en consultations publiques
M. Emmanuel Bel	Conseiller en urbanisme, Ville de Québec
Mme Michèle Leblond,	Directrice unité de gestion, Québec, Parcs Canada
M. Richard Samson	Directeur, SDC Port de Québec
M. Xavier Bernier-Prévost	Directeur général, SDC Vieux-Québec
M. Michel Masse	Président du comité de Citoyens du Vieux-Québec
Mme Chantale Émond	Table de concertation du Vieux-Québec

Environ soixante-cinq personnes sont présentes en salle et une vingtaine assistent en ligne à l'assemblée.

Ordre du jour

1.0 Ouverture de l'assemblée

2.0 Lecture et adoption de l'ordre du jour

3.0 Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 9 juin 2025

4.0 Consultation publique et demande d'opinion : Ilot Charlevoix

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme.

Permission d'occupation pour un restaurant en usage

5.0 Mise à jour de travaux de réfection des fortifications sur la rue des Remparts par Michèle Leblond, *Parcs Canada*

6.0 Information relative aux travaux en cours

Parc de l'Unesco et rue St-Pierre

7.0 Sondage aux résidents sur leur qualité de vie

Suivi de l'initiative du conseil de quartier et du comité de citoyens du Vieux-Québec

8.0 Période d'information de la conseillère municipale Mélissa Coulombe-Leduc

9.0 Période de questions et commentaires de citoyens

10.0 Discussion sur les coups de cœur et les constats de la saison estivale

11.0 Dossiers du conseil de quartier

12.0 Trésorerie

- **Budget, état des revenus et dépenses ;**
- **Autorisation et remboursement de dépenses**

13.0 Fonctionnement du conseil d'administration

- Sujets à venir
- Prochaine assemblée

14.0 Correspondance

15.0 Divers

16.0 Levée de l'assemblée

Procès-verbal

1.0 Ouverture de l'assemblée à 18h59.

2.0 Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'adoption de l'ordre du jour est **PROPOSÉE PAR** Claudia Bennicelli **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** François Lefebvre.

3.0 Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 9 juin 2025

L'adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 9 juin 2025 est **PROPOSÉE PAR** Marie-Laure LeDuff **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Thomas Arsenault.

4.0 Consultation publique et demande d'opinion : Ilot Charlevoix.

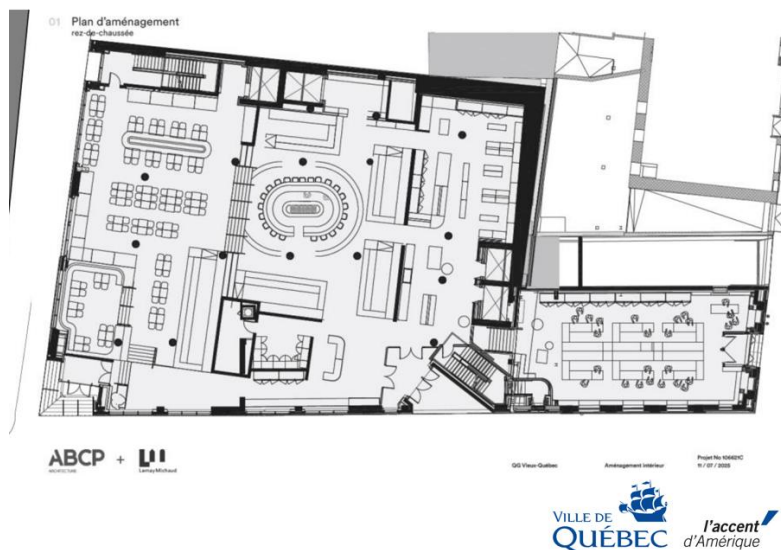
M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Ville de Québec.

Permission d'occupation pour un restaurant en usage

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.

La consultation 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. 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.

[illegible]



Commentaires du requérant :

Le processus a été long avant de pouvoir assurer l'instauration d'une épicerie. Cependant, afin de rentabiliser cet ajout dans le temps, il est apparu nécessaire d'y associer une aire de restauration. Ce sera une épicerie conviviale, en collaboration avec la bannière *Métro*, associée à un marché intégré, la vente de produits préparés et des places assises. La mise en place est prévue en 2027-2028.

Questions et commentaires des citoyens :

- Livraisons et terrasses : un quai de livraison est prévu ; il n'y aura aucune obstruction dans la rue pour permettre des livraisons. Le permis ne permet pas l'ajout de terrasses selon l'usage visé par cet ajout.
- Précisions sur la portion épicerie : 5000 pieds carrés sont prévus pour l'épicerie, les artisans et les places assises. On souligne que les calculs présentés sur le plan ne correspondent pas tout à fait à ce chiffre.
- Une épicerie urbaine, semblable à ce qui est prévu dans le projet présenté, est installée à Ste-Foy. Le requérant souhaite l'engagement des citoyens pour assurer la pérennité de l'épicerie.

- Le chef Arnaud Marchand, propriétaire de deux établissements à proximité, est d'accord avec une épicerie sur ce lieu. Mais l'ajout d'une aire de restauration met en péril les restaurants établis. Il voit cet ajout comme une concurrence directe. Les commerçants déjà installés sur la rue St-Jean partagent l'espace en collaboration. Il a eu oui-dire que le projet de Ste-Foy ne fonctionne pas de façon optimum, laissant présager un concept qui n'est pas éprouvé. Il est donc en désaccord avec l'ajout d'une aire de restauration.
- Un intervenant souligne que les proportions « alimentation/restauration » ne sont pas égales ou ne se rapprochent pas du 50 % +1, donc est-ce possible d'agrandir ? Le règlement exige au moins 5000 pieds carrés; le projet comprendra des proportions de 54 % pour l'épicerie et 47 % pour la restauration.
- Le type de restauration prévu n'est pas défini mais, il faut des places assises. Le promoteur ne se prononce pas sur des comptoirs d'appoint.
- Un résident souhaite une garantie que la vocation et l'espace consacré à l'épicerie restent identiques. Le règlement de la modification doit être respecté (*ceci garantit la vocation et l'espace consacré à l'épicerie*). Le promoteur est prêt à élargir la portion épicerie si le projet connaît du succès.
- La Ville ne subventionne pas le projet. Elle a en revanche acheté le terrain sous conditions, dont l'une est l'intégration d'un marché d'alimentation. La Ville a mené une étude de faisabilité sur la viabilité d'une épicerie et il s'est avéré qu'un projet SEUL d'un marché d'alimentation ne serait pas rentable. Plusieurs avenues ont été explorées. Il faut un projet mixte.
- Les résidents du quartier expriment la volonté de faire les courses à pied. Traverser l'avenue Honoré Mercier est plus risqué ou moins invitant pour certaines personnes. Dans un autre ordre d'idée, a-t-on tenu compte du nombre d'Airbnb et de clients potentiels? La citoyenne souhaiterait que la bannière Métro partage son évaluation du seuil de rentabilité afin d'obtenir un autre point de vue.

Finalement, l'installation de restaurants supplémentaires n'est pas souhaitée, l'offre étant suffisante, l'affluence touristique abondante et le budget des résidents ne permettant pas nécessairement d'en profiter. Épicerie oui mais, restauration non.

Mélissa rappelle que l'étude demandée a été réalisée par une firme indépendante. Les bannières ne sont pas intéressées à venir s'installer dans le quartier, a conclu l'étude.

Le promoteur spécifie que l'épicerie sera approvisionnée par une filiale de *Métro*, filiale qui porte un nom différent. Des rabais seront proposés et une carte Fidélité sera offerte. Si le projet n'est pas accepté quant à l'ajout d'une aire de restauration, il n'y a pas de plan B.

- Un autre restaurateur qui œuvre sur la rue St-Jean et habite le quartier depuis de nombreuses années, croit qu'un marché d'alimentation sur toute la surface serait viable. Il voit dans la proposition une proposition réduite de moitié. Le nombre de restaurants présents est plus que suffisant. Ce sera une concurrence pour l'ensemble des restaurateurs et cela deviendra un irritant. Selon lui, ce n'est pas le bon projet. Mélissa souligne qu'il existe déjà des usages semblables associés à des hôtels ou des musées et qui permettent leur rentabilité.
- Une autre citoyenne désire savoir comment l'évolution de cette association « épicerie/aire de restauration » sera encadrée afin de s'assurer que la surface accordée au marché d'alimentation puisse être augmentée si la rentabilité le permet.
- Le promoteur précise qu'il y aura des stationnements souterrains. On ne sait pas si les usagers du marché pourront y garer leur voiture gratuitement, ni combien d'espaces seront disponibles.
- Le promoteur ne peut pas préciser l'offre de restauration, ni le nombre de places assises; toutefois l'espace réservé à ces dernières est défini par le règlement. On propose d'opter pour les repas à emporter ou à manger sur le pouce, de se DÉMARQUER de l'offre déjà présente et d'offrir un rabais aux résidents du quartier. La carte Fidélité est une bonne idée.

Avis du Conseil de quartier :

Considérant:

- Que les résidents ont fortement exprimé le besoin d'accéder à des services de proximité pour améliorer leur qualité de vie (*référence sondage été 2025*)
- Que la *Table de concertation du Vieux-Québec* a priorisé dans son plan d'actions l'accès à une offre alimentaire varié et accessible.
- Qu'il est de notoriété publique que la Ville travaille activement à attirer une épicerie complète et abordable dans le Vieux-Québec et notamment dans le projet *QG Vieux-Québec*.
- Que le Conseil de quartier et le Comité de Citoyens du Vieux-Québec ont toujours compris et appuyé qu'en sus d'une épicerie, il y aurait une offre variée de comptoirs alimentaires pour emporter ou pour consommation sur place sans service aux tables, sans permis de vente pour consommation de boissons alcoolisées.
- Que l'offre actuelle dans le Vieux-Québec de services d'épicerie ou de comptoirs alimentaires est presque inexistante et que la qualité de vie des résidents et l'expérience touristique des visiteurs en sont affectées.
- Que nous comprenons les craintes et les défis d'affaires exprimés par la *SDC*
- Qu'il est légitime pour l'entrepreneur du projet *QG Vieux-Québec* de vouloir rentabiliser les parties commerciales d'un projet immobilier plus coûteux que les standards attendus, compte tenu des contraintes de construction dans une zone dense et patrimoniale.

En conséquence, les administrateurs du conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire s'expriment en faveur de la modification réglementaire proposée par la Ville et demandent à cette dernière d'encadrer le volet restauration pour que celui-ci se limite à une offre alimentaire comptoir, sans service aux tables, ni consommation d'alcool et garantisse son implantation à long terme.

Le Conseil de quartier invite donc le conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou à 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.

Sept administrateurs ont accepté la demande en ajoutant les conditions citées ci-haut. Mathieu Laroche-Casavant s'abstient.

5.0 Mise à jour de travaux de réfection des fortifications sur la rue des Remparts par Mme Michèle Leblond, *Parcs Canada*

- La phase I est en cours de réalisation sur les rues Hébert et de la Ménagerie sur un tronçon de 75 m. La rue est fermée pour l'installation du mur de soutènement. La phase II débutera en avril 2026. C'est un projet de l'ordre de 12 millions de dollars.
- État actuel du chantier : le chantier a pris quelques semaines de retard en raison de la complexité des travaux (*espace de travail très exigu exigeant un soin méticuleux*). La fermeture de la rue pourrait se poursuivre jusqu'à la mi-septembre entre 7h et 15h, en semaine.

Commentaires et questions des citoyens :

- Des citoyens demandent la présence de signaleurs pour assurer la sécurité. Mme Leblond affirme que des discussions ont lieu avec la Ville. Elle invite les résidents à partager leurs préoccupations et irritants via le site des *Fortifications de Québec* pour avoir une réaction plus rapide.

Parcsinfotravaux-parksworkinfo@pc.gc.ca

- M. Picard témoigne de l'installation de cinq camps d'itinérants au bas de la côte de la Canoterie. Les messages envoyés au 311 n'ont pas obtenu de réponse. Un démantèlement du premier camp a été fait.

Parcs Canada n'était pas au courant des campements. Dès que cet état de fait a été constaté, en partenariat avec les équipes d'intervention de la Ville et les forces policières, le camp a pu être démantelé. L'équipe multi, spécialisée en intervention de personnes en situation d'itinérance, est active à la ville de Québec. La concertation entre toutes les entités concernées est importante.

- Étienne Grandmont, député provincial, se présente aux citoyens.
- M. Michel Masse, président du Comité de Citoyens de la Ville de Québec, rappelle la limite de vitesse sur la rue des Remparts (20km) et demande un rappel de signalisation et possiblement l'ajout de seuils de ralentissement.

Profitant de la présence des gestionnaires de Parcs Canada, Guillaume Laurin, administrateur du Conseil, propose une réflexion entre la Ville et Parcs Canada. Afin de profiter des travaux sur la rue des Remparts, il propose de modifier la zone de circulation disponible aux véhicules afin de la rendre plus conforme aux objectifs de rues apaisées, visés par le Ville pour le Vieux-Québec intra-muros.

Résolution CA-25-09-08-01- Demande pour bonifier l'espace piéton sur la rue des Remparts.

- **CONSIDÉRANT QUE** le trottoir situé le long des remparts est actuellement démolit et sera entièrement reconstruit car celui-ci avait des sections très étroites (*jusqu'à 60 cm par endroit à cause des lampadaires*);
- **CONSIDÉRANT QUE** la rue est un sens unique d'une seule voie avec une largeur variable de 4,9m à 8,8m et qu'une largeur de 4m ou moins serait probablement suffisante (*on retrouve un tronçon avec une chaussée de 3m de large sur la même rue un peu plus loin*). Le rétrécissement de la chaussée aurait comme avantage de réduire la vitesse des véhicules et d'améliorer la sécurité;
- **CONSIDÉRANT QUE** ces bonifications n'ont aucun impact sur la circulation ni sur le stationnement et qu'une refonte complète de la rue sera toujours possible si la ville le souhaite;
- **CONSIDÉRANT QUE** maintenant est le bon moment pour améliorer la rue sans devoir redémolir et reconstruire une autre fois;

IL EST RÉSOLU QUE le conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire:

- Demande formellement à la ville de profiter des travaux pour bonifier l'espace accordé aux piétons en prévoyant la largeur minimale sécuritaire pour la voie carrossable et en élargissant les trottoirs sur l'espace restant avec possiblement du verdissement.
- Demande de planifier une rencontre avec des représentants de la Ville, de Parcs Canada et du Conseil de Quartier pour bonifier les plans actuels.

PROPOSÉE PAR Guillaume Laurin **ET DUMENT APPUYÉE PAR** Farrah Bérubé.

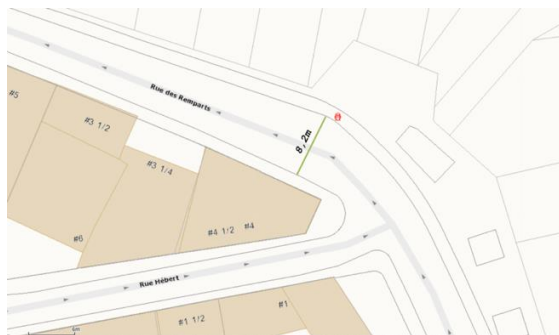
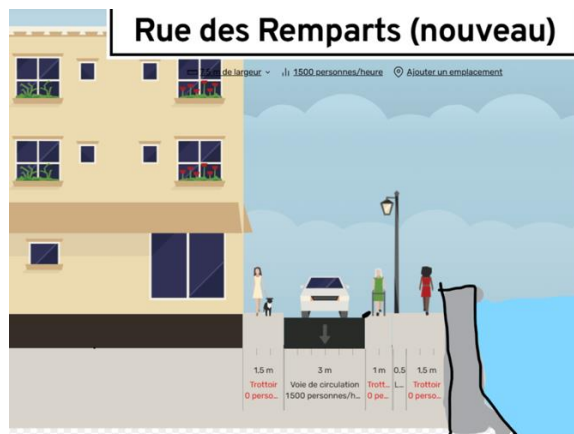


Figure 1: Largeur prévue de la rue des Remparts



*Figure 2: Rue des Remparts **EXISTANT***



Puisque la campagne électorale municipale s'amorce, Mathieu Laroche-Casavant, administrateur du Conseil, propose un rappel des règles d'affichage des partis politiques dans le quartier patrimonial du Vieux-Québec.

RÉSOLUTION CA-25-09-08-02 : Affichage électoral dans un site patrimonial

ATTENDU QUE le site patrimonial du Vieux-Québec est reconnu pour sa valeur historique, culturelle et patrimoniale;

ATTENDU QUE la législation et les règlements en vigueur interdisent l'affichage électoral ou partisan dans les lieux classés, protégés ou désignés comme sites patrimoniaux;

ATTENDU QUE la préservation et le respect du caractère patrimonial de ce site exigent de limiter toute forme de pollution visuelle;

IL EST RÉSOLU :

1. De rappeler à l'ensemble des partis politiques municipaux, de leurs candidats et de leurs représentants que l'affichage électoral est strictement interdit dans le site patrimonial du Vieux-Québec;
2. De demander la collaboration de tous les acteurs politiques afin d'assurer le respect de cette interdiction;

3. De demander à la Ville de Québec de retirer sans préavis tout matériel d'affichage électoral installé en contravention avec la Loi électorale et la Loi sur le patrimoine culturel du Québec;
4. De diffuser par courriel la présente résolution aux partis politiques accrédités, aux instances électorales compétentes ainsi qu'aux autorités responsables de la protection du patrimoine et de l'application de la Loi, en y joignant la carte délimitant le site patrimonial du Vieux-Québec par l'UNESCO.

PROPOSÉE PAR Mathieu Laroche-Casavant **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Marie-Laure LeDuff.

6.0 Information relative aux travaux en cours

Parc de l'Unesco et rue St-Pierre :

La SODEC est propriétaire du terrain. Les travaux seront complétés cet automne. L'ajout d'arbres est impossible en raison des nombreuses installations souterraines. Cependant, des jeux pour enfants seront ajoutés.

La SODEC réfléchit au maintien du nom pour identifier le parc.

7.0 Sondage aux résidents sur leur qualité de vie

Inspiré d'une démarche menée par le conseil de quartier Montcalm, un sondage sur la qualité de vie a été adressé aux résidents le 20 juin et a obtenu 902 répondants sur moins de 5000 résidents ce qui, selon le sondeur, est considéré comme une réponse exceptionnelle. Les résultats seront rendus publics à l'assemblée d'octobre et les administrateurs pourront témoigner des informations recueillies.

8.0 Période d'information de la conseillère municipale Mélissa Coulombe-Leduc

- I. Les zones d'apaisement au sud de la rue St-Louis ont été arrêtées en raison du prolongement des travaux sur des Remparts et de la rentrée scolaire.
- II. La pollution par le bruit reste un enjeu commun. Des activités de sensibilisation se tiendront. Aussi, une demande de soutien financier sera déposée au gouvernement du Québec afin d'installer des sonomètres, (*appareils qui mesurent le niveau de bruit*), en vue d'en faire une cartographie et de permettre à la Ville de se doter d'une politique de gestion du bruit.
- III. Grand prix cycliste : le parcours est modifié. La conseillère invite les citoyens à consulter le trajet et les entraves annoncées. Un avis postal a été distribué.
- IV. La *SDC du Vieux-Port*, sous la gouverne de M. Xavier Richard, a ajouté un outil sur sa [carte](#) pour mieux accéder au Vieux-Québec : stationnements mais aussi transports en commun, navette gratuite basse-ville/haute-ville, etc., dans l'optique d'encourager la population à se déplacer AUTREMENT.
- V. Un projet de conteneur(s) sur rue dans le *quartier Petit Champlain* sera testé en septembre pour prévenir les amoncellements commerciaux de déchets. Les conteneurs seront intégrés visuellement et placés dans un endroit central et sécurisé.

9.0 Période de questions et commentaires de citoyens

- On demande accès au *Sondage sur la qualité de vie* afin de pouvoir le consulter et s'en inspirer pour un autre quartier. Ce sondage a été réalisé par les administrateurs, en collaboration avec la Ville et un sondeur professionnel. Il est présentement hors ligne donc, il est impossible de le consulter. Lors du partage des résultats en octobre, questions, réponses et analyse des commentaires verbaux seront partagés.
- Projet 155 grande allée est : le citoyen aimerait que le conseil de quartier se penche sur l'aspect humain de la mise en œuvre d'un tel projet. Il rappelle que le bâtiment qu'il habite fait l'objet d'un rehaussement d'une dizaine d'étages, rehaussement qui cause des désagréments et empêche la jouissance du logement (*niveau de bruit élevé*). La Ville semble faire fi des besoins humains, affirme-t-il, il aimerait l'appui du Conseil. M. Gilbert, président du Conseil, affirme que les impacts humains associés à la construction préoccupent ses administrateurs et qu'ils restent sensibles à tout ce qui touche le bien-être des citoyens.
- À la suite des inondations et éboulements qui ont eu lieu cet été, la circulation a été considérablement ralentie sur la rue Champlain, au grand bonheur de ses résidents. Qu'en est-il des démarches pour ralentir la circulation et atténuer le bruit?

Réponse de la Ville :

Seuils de ralentissement sur la rue Champlain

Malheureusement, en raison de la présence d'un lien de transport en commun sur la rue Champlain, il n'est pas possible d'y aménager des seuils de ralentissement en fonction des critères actuels.

Quant à la signalisation de présence d'enfants, celle-ci ne fait plus partie des normes du ministère des Transports et de la Mobilité durable, donc la Ville n'en installe plus. Quant à la mise en place d'une phase de virage à gauche protégée, celle-ci n'est pas justifiée en vertu des critères retenus, à savoir le nombre de véhicules par heure effectuant le virage à gauche, et le produit des conflits entre ces véhicules et ceux provenant de la direction opposée. (À titre indicatif, ces critères sont remplis à environ 10% selon nos comptages.)

Programme de mobilisation en sécurité routière

Le programme de mobilisation initialement prévu dans le plan d'action de la Stratégie de sécurité routière 2020-2024 a été reconduit dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière 2025-2029. Les modalités du programme feront l'objet d'une révision au cours des prochains mois avant le lancement de l'appel à projets de l'automne prochain.

Il est cependant peu probable que le conseil de quartier soit autorisé à élaborer et mettre en œuvre des plans d'aménagement de la rue en raison des enjeux légaux (plans signés et scellés par un ingénieur) et de responsabilité civile.

- La côte de la Montagne sera utilisée dans le cadre du Grand Prix cycliste; à quand l'accès aux automobiles ?

Le chantier durera jusqu'en 2027.

- Une meilleure synchronisation des feux de circulation sur Dalhousie est demandée afin de permettre plus de fluidité. On souligne aussi les retards des traversiers en raison des bouchons créés à la sortie des voitures.

La Ville a fait appel aux équipes concernées pour réfléchir à la synchronisation et le travail se poursuit. Le Conseil est au fait des embouteillages sur Dalhousie et exerce une pression sur la Ville. Il y aura une consultation du RTC sur l'ensemble des transports publics dans le Vieux-Québec.

- Le « Gratte pied », vestige historique sur la rue Ste-Famille, qui a été bouché, sera-t-il dégagé et mis en valeur ? Le Comité de Citoyens du Vieux-Québec a fait une intervention auprès de la Société historique.
- La camionnette de l'Auberge St-Antoine cause des entraves sur la côte de la Montagne. Le président de la SDC du Vieux-Port transmettra le message aux autorités concernées.
- Étienne Grandmont, député de Taschereau, présente son attachée politique et invite les citoyens présents à partager leurs préoccupations. Il souligne le travail du Conseil et celui du Comité de Citoyens.
- Des effractions ont eu lieu autour de la rue Sous-le-Cap. Une vigilance policière est souhaitée. La Ville a fait une demande en ce sens.
- Mme Mélissa Coulombe-Leduc a été nommée au conseil d'administration du CIUSS de la Capitale nationale.

- On se plaint du bruit matinal dans la préparation du parcours du *Grand Prix cycliste*. Le citoyen souhaite que la Ville suive ses propres règlements
- *Desjardins, Beneva et Industrielle Alliance* se sont montrés intéressés à développer un produit d'assurance pour les immeubles anciens et patrimoniaux. Les institutions ont besoin d'expertise en assurance de bâtiments patrimoniaux, expertise qui sera offerte par la Ville. Des rencontres ont eu lieu avec les assureurs potentiels en juillet. Les assureurs veulent tester l'implantation de produits d'assurance sur deux lieux patrimoniaux distincts. Le Vieux-Québec a été proposé.
- Des travaux sont planifiés à la fin de la saison touristique concernant la fontaine en mauvaise condition, rue St-Pierre.
- Une œuvre d'art publique, en hommage aux Irlandais, sera placée dans le secteur du Cap-Blanc, lieu où se concentraient autrefois plusieurs familles d'origine irlandaise. L'œuvre représentera des chaussures d'enfants.
- Félicitations pour la signalisation d'interdiction aux motocyclettes dans l'arrondissement historique !

10.0 Discussion sur les coups de cœur et les constats de la saison estivale.

Point reporté à l'assemblée d'octobre.

11.0 Dossiers du conseil de quartier

Aucun

12.0 Trésorerie

- **Autorisation et remboursement de dépenses**

RÉSOLUTION CA-25-09-08-03 : Paiement des frais de secrétariat de soutien.

Approuver le paiement des frais de rédaction du procès-verbal de la présente assemblée au montant de 125 \$ à Mme Hélène Dion.

PROPOSÉE PAR Farrah Bérubé **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** François Lefebvre.

RÉSOLUTION CA-25-09-08-04 : Paiement pour la promotion du Sondage sur la qualité de vie.

Approuver le paiement d'une somme d'environ 570\$ à *Dragon Marketing* pour un travail de promotion du *Sondage sur la qualité de vie* sur les réseaux sociaux.

PROPOSÉE PAR Guillaume Laurin **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Claudia Bennicelli

13.0 Fonctionnement du conseil d'administration

La prochaine assemblée aura lieu le 13 octobre à 19h.

14.0 Correspondance

Aucune

15.0 Divers

16.0 Levée de l'assemblée à 21H36.

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.