

212, rue Saint-Jean : permission d'occupation pour de l'hébergement touristique commercial à l'Auberge Château des Tourelles

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.565

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.566 (212, rue Saint-Jean, quartier de Saint-Jean-Baptiste, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Date et heure

Lundi 25 mai 2026, à 20 h

Lieu

Bureaux de la SDC Saint-Jean-Baptiste, 578 rue Saint-Jean

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation de la personne-ressource;
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;
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 d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Le lot visé 3 203 090, qui correspond au 212 rue Saint-Jean, est situé dans la zone 13005Mb qui englobe la majorité des immeubles de la rue Saint-Jean dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.

Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite ajuster la permission d'occupation accordée à l'Auberge Château des Tourelles, située au 212, rue Saint-Jean, dans le quartier de Saint-Jean-Baptiste. Dans le cadre d'une révision réglementaire adoptée en 2024, une permission d'occupation avait été accordée à l'établissement afin de lui permettre de poursuivre ses activités.

Modification réglementaire : Les ajustements proposés viennent retirer le nombre maximal d'unités d'hébergement, comme cela avait été envisagé en 2024. Le projet de règlement concerne uniquement l'encadrement de l'activité existante, ainsi que certaines normes, notamment en matière de stationnement.

Aucun nouvel usage n'est introduit et aucun agrandissement du bâtiment n'est prévu.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1040

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Anthony Cadoret
- Marc-Antoine Carrière
- Juliette Cauchon
- John Cisco
- Francine DeBlois
- Emmanuel Hudon
- Ludivine Piacentile
- Mihanta Randria

Hugo Plante 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

Animation de la rencontre

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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 17 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste **recommande au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.1V.Q. 565 et 566** telle que présentée.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- Est-ce que le dépanneur présent à l'intérieur de l'immeuble reste en opération?
Réponse de la Ville : *D'après les informations disponibles, il n'est pas prévu de fermer le dépanneur. La modification proposée ne concerne pas le dépanneur. D'un autre côté, le propriétaire est libre de fermer le dépanneur s'il le souhaite.*
- Vous avez dit que pour l'instant le zonage n'est pas modifié. C'est-à-dire?
Réponse de la Ville : *Comme il s'agit d'une permission d'occupation, la modification réglementaire proposée n'affecte pas les autres propriétés de la zone 13005Mb qui comprend l'essentiel des bâtiments de la rue Saint-Jean.*
- Est-ce qu'il est prévu d'augmenter le nombre d'étages du bâtiment pour y aménager plus de chambres? La Ville aurait pu garder un maximum de 18 chambres.
Réponse de la Ville : *Le bâtiment existant a déjà presque la hauteur maximale autorisée en mètres. De plus le requérant n'a pas de projet d'agrandissement; il s'agit plutôt de rediviser les chambres existantes. L'exercice a également un objectif de simplification de la réglementation, d'où le retrait d'un maximum.*

- Il y a une quinzaine d'années, l'auberge avait reçu un prix pour la restauration de son architecture. Ça a déjà été une « cochonnerie » avant ça.
-

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Est-ce qu'il y a d'autres permissions d'occupation pour de l'hébergement touristique dans le quartier?

Réponse de la Ville : *Il y en a peu dans Saint-Jean-Baptiste, mais il y en a plusieurs dans le Vieux-Québec. (Complément, il y a un autre un établissement sur le boulevard René-Levesque avec une permission d'occupation)*

- Le même administrateur demande si la permission d'occupation et l'augmentation du nombre de chambres pourraient contribuer à la gentrification du quartier. Il est préoccupé par l'augmentation de la valeur des bâtiments du secteur.

Réponse de la Ville : *L'évaluation des hôtels est en fonction des revenus, mais généralement la gentrification est en fonction de la valeur des bâtiments résidentiels.*

- Quelques autres administrateurs répondent qu'ils préfèrent des touristes dans une auberge ou un hôtel plutôt que des Airbnb qui occupent des logements. Ces touristes dans les hôtels contribuent aux commerces locaux sans exercer une pression sur le milieu résidentiel.

Nombre d'interventions

7 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

27 mai 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Anthony Cadoret, président du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste