



Projet résidentiel au 3500, boulevard Neilson

Assemblée publique de consultation

13 mai 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

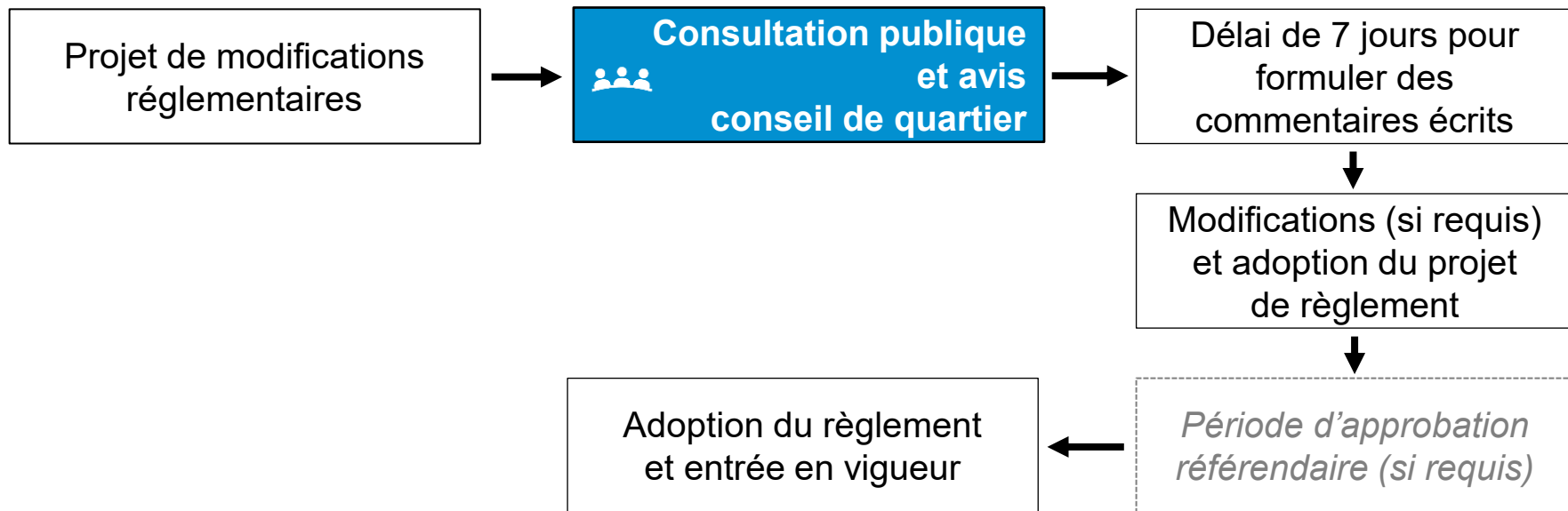
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménage

Créer des milieux de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 2,2 % (2025)

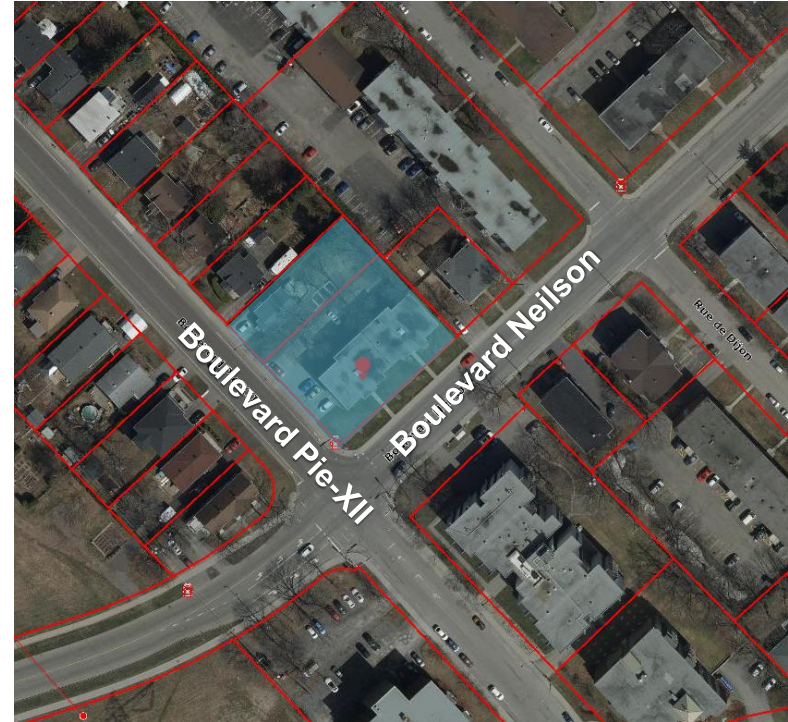


Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans

Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de Saint-Louis
- Terrains localisés à l'intersection des boulevards Pie-XII et Neilson



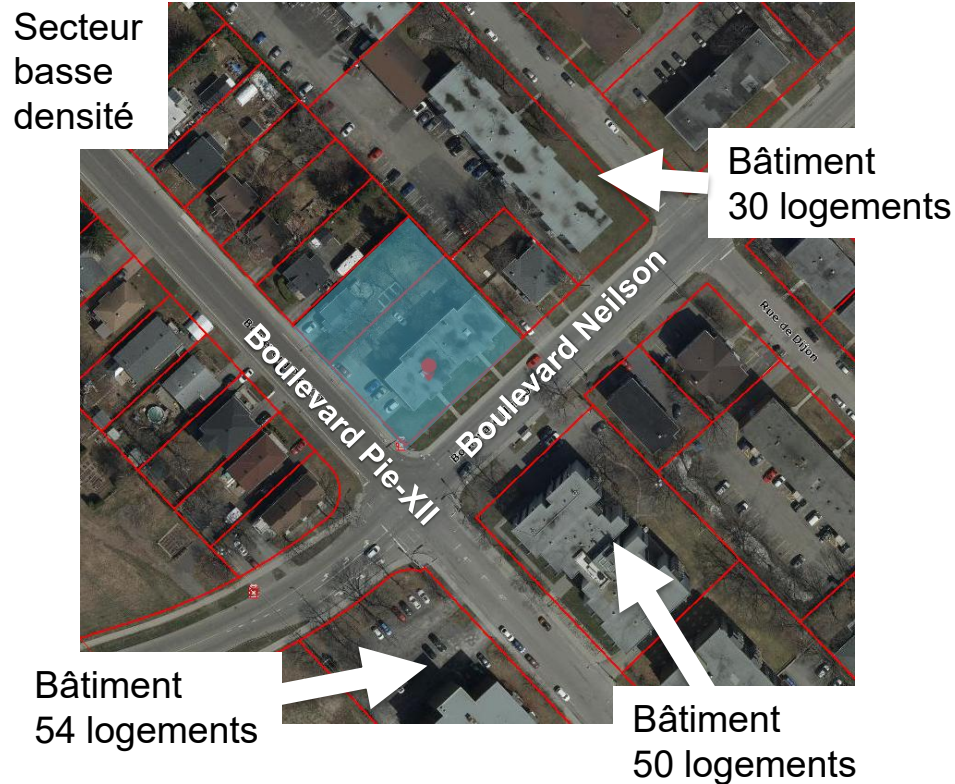
Localisation

Milieu environnant



Contexte d'insertion

- Un terrain occupé par un bâtiment de 12 logements construit en 1965 et un terrain occupé par un bâtiment de 1 logement
- Au sud, il y a des bâtiments résidentiels de moyen gabarit variant de 2 à 5 étages
- Vers le nord, il y a des bâtiments de 1 ou 2 logements



Modifications réglementaires

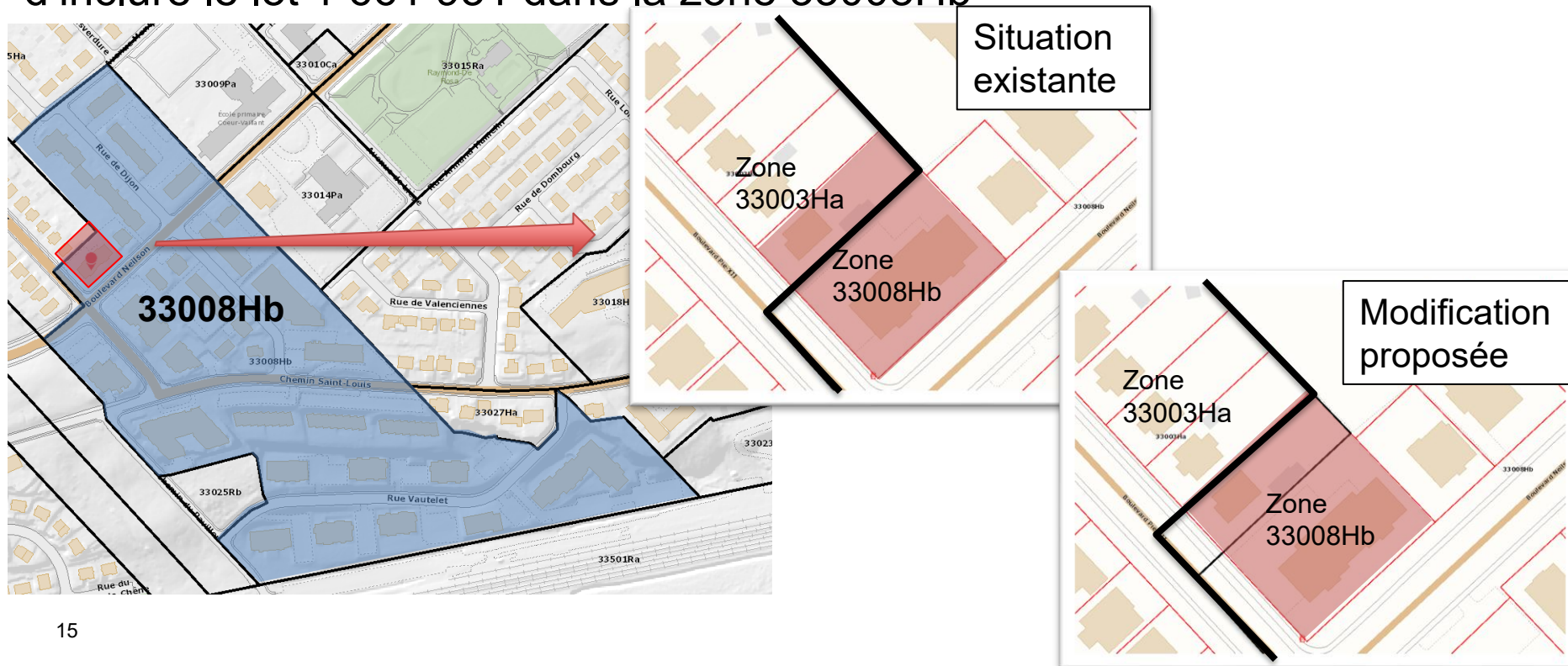
Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement aux zones 33008Hb et 33003Ha, R.C.A.3V.Q. 411

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Modification de la limite entre les zones 33003Ha et 33008Hb afin d'inclure le lot 1 661 931 dans la zone 33008Hb



Éléments considérés dans l'analyse



Hauteur

Analyse des hauteurs autorisées dans le secteur

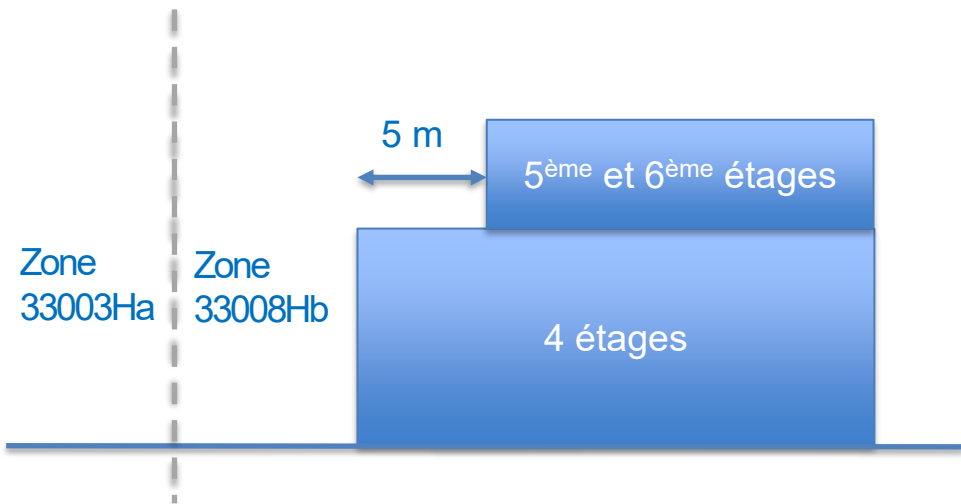
- Le projet est situé dans un secteur où prédominent les bâtiments de 5 étages
- Des mesures de mitigation sont prévues pour le secteur adjacent, caractérisé par une prédominance de bâtiments de 2 étages, notamment l'application d'une norme de recul à partir du 4^e étage lorsqu'il est adjacent à un milieu de basse densité
- La proposition est adaptée au milieu et intègre des mesures visant à atténuer les impacts potentiels

Modifications réglementaires



Hauteur

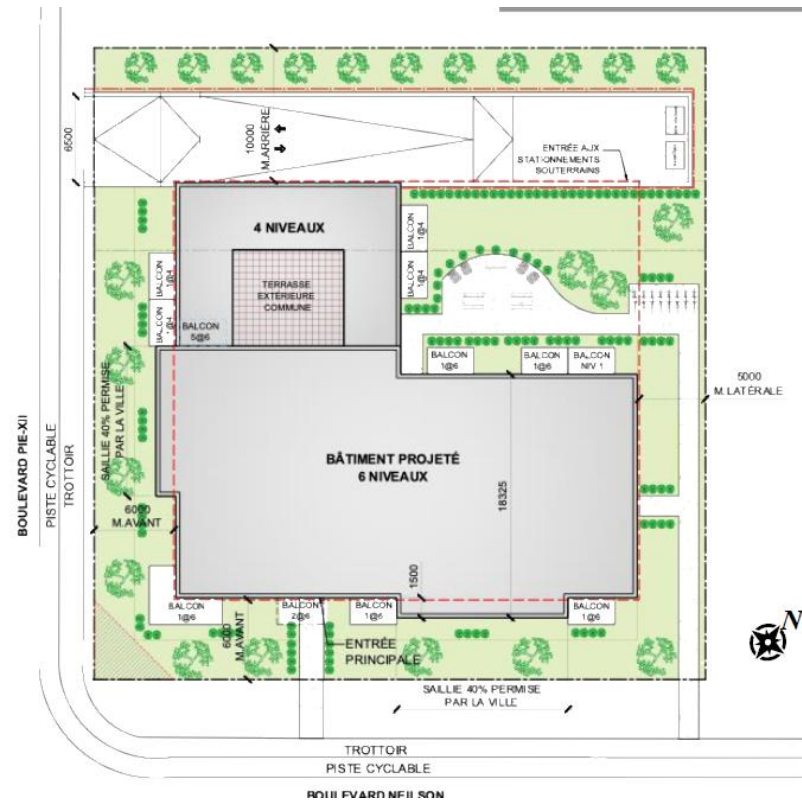
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 5 étages	Maximum = 6 étages



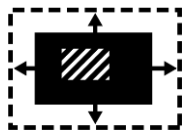
Les étages supérieurs au 4^e étage doivent observer un retrait minimal de 5 m (mètres) avec l'alignement du mur adjacent aux zones 33003Ha et 33005Ha

Éléments considérés dans l'analyse

- Une marge avant de 6 m plutôt que 8 m permet un meilleur encadrement des bâtiments le long de la rue
- Une réduction de la marge latérale de 15 à 10 m augmente l'aire constructible, ce qui permet d'aménager des logements de superficie adéquate tout en maintenant une distance appropriée avec les lots voisins



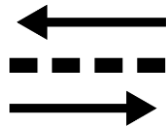
Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant = 8 m maximum	Diminution de la marge avant de 8 m à 6 m
Marge arrière = 15 m	Diminution de la marge arrière de 15 m à 10 m

Éléments considérés dans l'analyse



Circulation



Stationnement

- Exigence de 1,2 case minimale de stationnement par logement
- Bâtiment situé dans une zone de vignettes et près de pistes cyclables
- Réduction d'entrées véhiculaires sur le lot
- Situé sur l'intersection de deux boulevards avec stationnement sur rue limité

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	13 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	Du 14 au 20 mai
Adoption du règlement	6 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Fin juillet

Merci!