

Projet résidentiel au 3500, boulevard Neilson

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

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 14 au 20 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Deux lots situés approximativement à l'intersection des boulevard Pie-XII Neilson et du chemin Saint-Louis

Description du projet

Le projet résidentiel prévu sur les deux lots visés comporte un bâtiment comptant 58 logements et 6 étages, sur deux lots adjacents (voisins). Pour mieux s'intégrer dans le secteur, les 5^e et 6^e étages seront aménagés en retrait du mur de façade.

Une résidence unifamiliale et un bâtiment de 12 logements seraient démolis pour faire place au projet.

Même s'ils sont adjacents (voisins), les lots visés se trouvent dans deux zones urbanistiques différentes (33003Ha et 33008Hb).

Principales modifications réglementaires

- Ajuster les limites des zones afin que le bâtiment se retrouve dans une seule zone urbanistique
- Autoriser une hauteur maximale de 6 étages
- Réduire les marges avant et arrière afin d'augmenter la superficie constructible

Ce règlement comporte 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=970

Participation

Membre du conseil municipal

Jean-Luc Lavoie, conseiller du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Olivier Saint-Laurent, conseiller en développement économique, PAE

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

- Deux personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.
-

Questions et commentaires du public

- Un mémoire (annexe 1) porte sur l'effet des modifications réglementaires et du projet proposé :
 - Incohérence avec le milieu existant de basse densité composé de résidences unifamiliales
 - Effet de la modification réglementaire sur les gabarits de zone visée
 - Impacts directs sur la qualité de vie (vue, intimité, ensoleillement, bruit)
 - Impacts collectifs et capacité des infrastructures (écoles, parc, aqueducs, circulation)
 - Enjeux environnementaux (coupe d'arbres et démolition)
 - Stratégie d'information du voisinage et des locataires
- Un résident du secteur soumet les commentaires suivants :
 1. « L'appartement sur le lot semble en bon état et je suppose qu'il offre des logements relativement abordables. Le remplacement de l'édifice actuel par un édifice neuf va occasionner une augmentation du coût des loyers par rapport aux loyers existants. Certaines familles avec des revenus plus faibles risquent de ne pas pouvoir se loger dans le quartier avec la diminution de l'offre de logements abordables.

2. Les édifices sur Nelson sont alignés sur le devant ce qui crée une harmonie visuelle. En mettant un seul édifice plus près de la rue, l'harmonie visuelle est brisée.
3. Il semble y avoir de la place dans la cour arrière alors plutôt que de mettre l'édifice plus près du boulevard Nelson, serait-il possible d'empiéter sur la cour arrière pour garder la même surface habitable plutôt que sur le devant de l'édifice ?
4. Construire un édifice de 6 étages est plus haut que tous les édifices de ce côté du boulevard Neilson ce qui crée un précédent qui pourrait occasionner la répétition de ce scénario à plusieurs lots. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil de Ville

Réalisation du rapport

Date

22 mai 2026

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique – Projet du 3500 boulevard Neilson



Image provenant du site de la ville <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=07471058-a2e6-4c3d-a440-f9040fc23882.pdf>

Introduction

La Ville de Québec, souvent surnommée le *Grand Village*, se distingue par la qualité de ses quartiers résidentiels et par une planification urbaine qui, historiquement, respecte l'échelle humaine. Le projet du **3500 boulevard Neilson**, tel que présenté, s'inscrit en rupture avec cette logique et soulève de sérieuses préoccupations quant à la cohérence du milieu, à la qualité de vie des résidents et à l'équité réglementaire.

Incohérence avec le milieu existant

Le secteur adjacent concerné est caractérisé par une **faible densité**, composée majoritairement de maisons unifamiliales et de petits immeubles respectant des gabarits modestes. Le projet propose :

- une **augmentation de la hauteur jusqu'à 6 étages** ;
- une **réduction des marges de recul** ;
- la **démolition d'une maison et d'un immeuble existants non vétustes**. Ceci a été confirmé par le promoteur lors de l'activité de participation publique du 13 mai 2026.

Ces modifications représentent une rupture nette avec le cadre bâti actuel et vont bien au-delà d'un simple ajustement ponctuel.

Effet de précédent réglementaire

L'un des enjeux majeurs de ce projet réside dans l'**effet de précédent** qu'il créerait. Si ces dérogations sont accordées :

- d'autres propriétaires de la même zone pourraient légitimement réclamer les mêmes assouplissements ;
- la densité du secteur augmenterait de manière graduelle mais irréversible ;
- le quartier serait transformé sans vision d'ensemble ni planification globale.

Il ne s'agit donc pas d'un projet isolé, mais d'un changement structurel du cadre réglementaire du secteur.

Impacts directs sur la qualité de vie

Les impacts appréhendés sont concrets et mesurables :

- augmentation du bruit et des nuisances ;
- **perte d'intimité** dans les cours arrière (plongée visuelle accrue) ;
- **perte de vue du ciel et d'ensoleillement** ;
- dépréciation potentielle de la valeur des propriétés ;
- **aggravation des problèmes de gestion des eaux pluviales**, déjà existants (ruissellement, stagnation, accumulation lors de la fonte des neiges).

Bien que le conseil de quartier se soit montré favorable au projet sous condition de préserver l'intimité du voisinage, force est de constater que cet enjeu ne peut être traité de manière satisfaisante par de simples mesures d'atténuation. L'augmentation significative de la hauteur et la réduction des marges créent des impacts structurels permanents (plongées visuelles, perte d'ensoleillement, ...) qui ne peuvent être pleinement corrigés par des écrans végétaux, des aménagements architecturaux ou des engagements conditionnels.

Les mesures d'atténuation proposées ne suffisent donc pas à compenser ces impacts.

Impacts collectifs et capacité des infrastructures

La densification proposée soulève également des enjeux à l'échelle du quartier :

- augmentation de la circulation dans un secteur déjà sollicité par des projets récents ;
- **école du secteur à pleine capacité**, avec des difficultés de recrutement ;
- **parc Raymond-La-Rosa fortement utilisé**, dont les installations pour enfants sont déjà saturées ;
- **sollicitation accrue des infrastructures** existantes (services d'approvisionnement en eau et aqueducs,...).

À cela s'ajoute un enjeu social important : la **démolition des bâtiments existants entraînera le déplacement des locataires actuels**, qui devront se reloger dans un contexte de pénurie de logements. Il n'existe aucune certitude que ces ménages pourront retrouver un logement **à un loyer équivalent**, dans des **conditions comparables**, ni même **à proximité de leur milieu de vie actuel**. Cette situation risque de fragiliser inutilement des résidents déjà établis et contribue à l'instabilité résidentielle.

Aucune démonstration claire n'a été faite quant à la capacité des infrastructures existantes à absorber cette densification supplémentaire.

Enjeux environnementaux

Dans un contexte où l'on invoque régulièrement l'urgence climatique, il est légitime de questionner la pertinence de :

- démolir des bâtiments existants fonctionnels ;
- reconstruire plus haut et plus massif ;
- augmenter l'emprise au sol et l'imperméabilisation des terrains.

La démolition-reconstruction n'est pas, en soi, une solution écologique.

Processus de consultation et nuisances liées aux travaux

Des interrogations subsistent quant à la **diffusion de l'information** aux résidents et locataires potentiellement affectés. Par ailleurs, les travaux récents dans le secteur ont démontré à quel point la cohabitation entre chantiers municipaux et privés peut devenir problématique. Un chantier d'envergure supplémentaire accentuerait ces nuisances.

Conclusion

La crise du logement ne peut justifier des dérogations qui compromettent la cohérence d'un quartier résidentiel établi et la qualité de vie de ses résidents.

En conséquence, nous demandons le refus de l'ensemble des modifications réglementaires demandées par le promoteur pour le projet du 3500 boulevard Neilson.

Ce projet, tel que présenté, ne répond ni aux principes d'une densification harmonieuse ni à l'intérêt de la population locale.

Sources : [Quebec has rent control. So why are apartment prices still soaring? | CBC News](#)
[Explosion du nombre d'évictions forcées au Québec en 2023 | Radio-Canada](#)
[Evictions in Canada: populations experiencing vulnerabilities | CMHC](#)
[\(PDF\) Rethinking Gentrification and Eviction in Toronto: Are Homes Still Built for Living? ProQuest Dissertations](#)