

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



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

Date et heure

Mercredi 13 mai 2026, à 19 h

Lieu

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Robebelle (salle 121)

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. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Période de questions et commentaires du public;
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Deux lots situés approximativement à l'intersection des boulevards 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

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Amélie Laliberté, présidente
- Arnaud Desbiens, vice-président
- Martin Boucher, secrétaire
- Pierre Samson, trésorier
- Louis Alexandre
- Bernard Drouin
- Célia Forget
- Pierre Pelletier
- Martin Boucher

Membres du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau
- Jean-Luc Lavoie, conseiller du district 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

Animation de la rencontre

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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 22 personnes assistent à la séance.
Deux personnes représentent le requérant

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil municipal d'adopter le projet de modification intitulé *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* à condition que la Ville s'entende avec le promoteur sur des façons de réduire les impacts du projet sur l'intimité des résidences voisines.

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, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à condition que Ville et promoteur négocient pour intimité
D.	2	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à condition que Ville et promoteur négocient pour intimité et la réduction du bruit
Abstention	0	
TOTAL	9	

Synthèse des questions, préoccupations et commentaires du public et du conseil de quartier

Plusieurs questions ont été posées par des personnes qui résident dans l'immeuble ou dans le voisinage. Des commentaires ont aussi été émis. La préoccupation principale du voisinage s'articule autour des questions de maintien de leur intimité et de l'ensoleillement. Le conseil de quartier fait sienne cette préoccupation. Pour leur part, les locataires actuels s'inquiètent de leur déménagement.

- **Démolition de l'immeuble** : Une personne s'informe des raisons qui justifient la démolition de l'immeuble locatif. Est-ce que les logements sont en mauvais état ou vétustes ? Une autre indique que le projet n'entraîne pas la création de 52 *nouveaux* logements, puisqu'il faut y soustraire les 12 logements et la maison unifamiliale démolis.

Réponse du requérant : *Le requérant souhaite un projet de densification afin d'offrir plusieurs nouveaux logements dans un contexte de pénurie. L'immeuble actuel comporte certains problèmes, mais rien qui ne pourrait être réglé avec un entretien normal.*

- **Capacité des services et infrastructures :** Les écoles sont remplies à pleine capacité et de nouveaux ménages feront leur arrivée. Est-ce que la Ville se coordonne avec les centres de service scolaire ?

Réponse de la Ville : *La Ville transmet les projections de nouveaux logements au centre de services scolaire pour lui permettre d'anticiper les besoins en place.*

Une personne du secteur souhaite savoir si l'effet du bâtiment sur les corridors de vent a été évalué. Une autre personne s'inquiète de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Réponse de la Ville : *La Ville sensibilise le promoteur à la nécessité d'analyser les corridors de vent lors de la demande de permis. La capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout est analysée par des ingénieurs avant l'émission d'un permis de construction, afin d'évaluer si des mises à niveau des réseaux sont requises.*

- **Relocalisation des locataires de l'immeuble actuel :** Une locataire de longue date s'informe du temps dont elle disposera pour quitter le bâtiment. Elle se dit très attachée à son logement et rappelle que le marché locatif actuel est peu favorable aux locataires à revenus modestes. Elle demande au promoteur quel type d'appui il compte fournir. D'autres locataires dans la salle appuient ses propos. Deux membres du conseil de quartier partagent la préoccupation.

Réponse du requérant : *Les baux qui viennent d'être renouvelés seront honorés jusqu'à leur terme en juin 2027. La construction est prévue pour la fin 2027 ou début 2028 puisque le requérant développe d'autres projets en parallèle. Il assure qu'il collaborera avec les locataires pour les aider à se reloger.*

- **Impacts sur le voisinage immédiat :** Des voisins partagent leurs inquiétudes en lien avec le maintien de leur intimité, leur tranquillité et leur qualité de vie.
 - Impact visuel du bâtiment et intimité : crainte de l'effet massif et impact de la hauteur et de la proximité du bâtiment sur l'intimité. Une résidente, voisine du projet, s'enquiert des mesures prévues pour préserver son intimité, notamment la hauteur des végétaux constituant la haie et l'emplacement prévu des balcons. Elle se demande si la haie sur son propre terrain pourra être conservée. À la suite des réponses fournies, elle est d'avis que les stratégies proposées par le promoteur sont insuffisantes.
 - Une administratrice du conseil de quartier s'intéresse aux raisons qui justifient l'emplacement pour de portion à 4 étages à l'arrière du bâtiment. Elle rapporte que l'impact sur le voisinage serait moindre s'il était interchangé avec l'espace prévu pour le jardin. Elle appelle la Ville à s'assurer que le requérant mette en place des mesures pour limiter l'impact sur l'intimité du voisinage immédiat.

Réponse du requérant : Le requérant expose les choix architecturaux qui ont été faits pour maximiser l'intimité du voisinage, notamment l'aménagement des étages supérieurs en retrait. Il ajoute que des angles de vue sont calculés, afin de s'assurer que le bâtiment ne sera pas trop massif n'aura pas trop d'impact sur le voisinage. Il indique qu'il souhaite réduire le nombre de fenêtres à l'arrière et implanter une haie végétale. Le requérant assure que la haie de la voisine immédiate sera conservée.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'aucune hauteur maximale n'est appliquée pour les écrans végétaux.

- Impacts sur l'ensoleillement : Des personnes aimeraient avoir accès aux autres heures que celles qui se trouvent dans la présentation du requérant (midi). Elles estiment qu'elles pourraient vivre une perte sensible d'ensoleillement, notamment la voisine immédiate qui craint pour la survie de son jardin. Une personne doute de la justesse de ce qui est soumis.
- Impacts sonores : une voisine souligne que l'accès au stationnement souterrain et l'endroit pour entreposer les bacs d'ordure sont collés sur son terrain. Elle anticipe les impacts sonores de la collecte des ordures et du va-et-vient des voitures.
- Compensation pour les impacts subis : La voisine du projet demande à la Ville si elle pourra être indemnisée pour les impacts sur sa résidence

Réponse de la Ville : Aucune compensation n'est offerte lorsque la Ville modifie des règlements d'urbanisme. La Ville tente plutôt d'atténuer les impacts au maximum.

- **Abordabilité des logements** : Deux participantes et le conseil de quartier s'informent du loyer prévu pour les futurs logements. Une personne déplore que les nouveaux logements soient rarement accessibles financièrement. Un administrateur s'inquiète de la capacité des locataires actuels de se reloger dans le nouvel immeuble et demande si la Ville peut insister auprès d'un promoteur pour qu'il prévoie des logements abordables. Une administratrice soulève une préoccupation plus large concernant les loyers élevés des nouveaux projets le long des axes de transport en commun, et l'exclusion progressive des ménages à plus faible revenu vers des secteurs plus éloignés.

Réponse du requérant : Il prévoit que les logements seront assez abordables.

Réponse de la Ville : La Ville souligne qu'elle ne dispose pas d'outils réglementaires pour exiger l'inclusion de logements sociaux ou abordables. Elle travaille plutôt à encourager la construction de nombreux logements pour augmenter la demande.

- **Stationnement** : Des personnes craignent que le projet aggrave les enjeux existants de stationnement sur la rue. Une personne s'informe à savoir si ces impacts ont été analysés.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de la préoccupation.

- **Déneigement** : Une personne du secteur s'inquiète de l'effet des marges réduites sur le déneigement, puisque moins d'espace serait disponible pour souffler la neige sur le terrain.

Réponse de la Ville : La Ville rapporte que le calcul des marges se fait à partir de la limite de lot et non à partir de la rue ou du trottoir. Une marge de 6 m est la norme dans plusieurs quartiers. La Ville assure que la marge avant de 6 m sera adéquate pour recevoir la neige.

- **Circulation** : Un participant souligne que la circulation est difficile à cette intersection. Il demande si la Ville a évalué les impacts du nouveau projet sur la circulation.

Réponse de la Ville : Le service des transports et de la mobilité intelligente de la Ville est toujours impliqué pour analyser l'impact des projets et la capacité des réseaux à absorber les déplacements. Dans ce cas, la Ville calcule que les déplacements induits par le projet ne risquent pas d'avoir un impact significatif sur la sécurité ou sur le niveau de congestion.

- **Conservation des arbres** : Une personne du public et une administratrice du conseil de quartier s'inquiètent de la coupe d'arbres sur le terrain et s'informent des stratégies prévues pour la conservation et la plantation d'arbres.

Réponse du requérant : Le promoteur indique que la conservation des arbres sera maximisée si possible. Sinon, des plantations seront effectuées conformément aux exigences municipales.

Réponse de la Ville : La Ville indique qu'un nombre minimal d'arbres doit être planté.

- **Impact des modifications proposées sur le secteur** : Un participant se demande si le projet pourrait créer un précédent permettant à d'autres bâtiments d'augmenter leur hauteur. Il craint une transformation généralisée du secteur. Elle s'interroge sur la portée du changement réglementaire.

Réponse de la Ville : La Ville confirme que la modification réglementaire s'appliquera à toute la zone et non à un seul terrain. D'autres projets pourraient donc bénéficier des mêmes règles si celles-ci sont adoptées.

Nombre d'interventions

11 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

15 mai 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Amélie Laliberté, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis