

## **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

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Mai 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

## **Description du projet**

Un projet résidentiel est prévu sur deux lots situés approximativement à l'intersection des boulevard Pie-XII Neilson et du chemin Saint-Louis. Une résidence unifamiliale et un bâtiment de 12 logements seraient démolis pour faire place au projet.

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

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

## **Principales modifications réglementaires**

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Ces dernières visent, entre autres, à :

- 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 projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis : le mercredi 13 mai 2026, 19 h, Centre de glaces Intact Assurance, salle 121
- Consultation écrite : du 14 au 20 mai 2026 (7 jours)

### **Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)**

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier (le cas échéant)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

### **Rétroaction**

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

## **Annexe I : Rapports des différentes étapes**

## **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<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> 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](http://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	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	7	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> 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	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> 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
<b>Abstention</b>	0	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

### 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

## 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<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> 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](http://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](#)