ARGUMENTAIRE DES RÉSIDENTS CONTRE LA DEMANDE DE DÉROGATION (développé par un groupe de travail)

Argument principal

Le projet de construction résidentiel proposé en décembre 2018 ne s'harmonise pas avec les bâtiments entourant le 8, rue McWilliam, qui sont sensiblement tous du même gabarit ( 2, et surtout 3 et 4 étages) et de la même hauteur. Avec un hauteur supérieure à celle prévue au règlement de zonage (13 mètres), il ne cadre pas avec le caractère homogène du bâti résidentiel du Vieux-Québec.

Les citoyens limitrophes au projet sont favorables à la construction d’un édifice résidentiel. Ils sont conscients que le quartier a besoin de nouveaux résidants permanents pour susciter et soutenir l’offre de commerces et de services de proximité.

Ces citoyens sont aussi conscients qu’il leur revient, en tant que dépositaires de ce patrimoine, de protéger les paysages bâtis, les vues exceptionnelles et les percées visuelles du Vieux-Québec et de les mettre en valeur.

Arguments secondaires

La hauteur du projet dépasse celle de 15 des 16 bâtiments qui sont dans le quadrilatère visé. Seulement 2 bâtiments dépassent significativement la limite de 13, mais ils ont pignon sur la rue Saint-Jean, artère commerciale mixte dont le zonage est de 16 mètres.

La plus récente construction neuve, le 1 rue Sainte-Angèle, date de 2010 et a été construite en respectant le zonage actuel.

La perte d’ensoleillement pour plusieurs résidences des rues avoisinant le projet sera importante.

L’autorisation par le Ville de Québec du projet tel que présenté constituerait du zonage parcellaire (Spot zoning), créerait un précédent non souhaitable et risquerait de provoquer l’éclosion de projets de rehaussement des bâtiments existants à proximité.

La hauteur du projet sera plus élevée que celle proposée, parce que les équipements requis (tels les cages d’ascenseurs, la climatisation etc.) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur du projet, la ville permettant un rehaussement pouvant aller jusqu’à 10% de la hauteur du bâtiment permis.

La forte participation citoyenne manifestée lors de la présentation du projet, au Conseil de quartier, en décembre dernier, laisse supposer que le recours au référendum est plus que possible et qu’il s’avèrerait gagnant pour les opposants au projet.

Les récentes modifications au zonage ayant été refusées par les voies référendaires ont toutes débouchées sur des projets respectant le zonage actuel, malgré les prétentions des promoteurs à l’effet qu’ils ne seraient pas rentables sans le recours aux modifications du zonage demandées :

* -îlot Esso (6 étages demandés et refusé, 4 acceptés);
* -îlot Irving (9 étages demandés et refusés, 6 acceptés);
* -Maison Béthanie (20 condos demandés et refusés, 12 acceptés).

Le projet soumis ne respecte pas plusieurs des orientations proposées par le ministère de la Culture et des Communications dans son projet de Plan de conservation du site patrimonial du Vieux-Québec, notamment :

*153. Favoriser une nouvelle construction qui soit conçue dans un esprit de continuité et de cohérence avec les caractéristiques patrimoniales du secteur, sans imiter les bâtiments existants, de manière à affirmer son époque de construction.*

*154. Favoriser une nouvelle construction qui s'insère harmonieusement aux bâtiments avoisinants par sa hauteur, son rapport entre les pleins et les vides, le rythme de la composition de sa façade, la proportion de ses ouvertures, ses éléments en saillie, ses matériaux et le ton de ses couleurs pour maintenir un front urbain cohérent.*

*…*

*158. Ne pas favoriser une nouvelle construction ayant un effet négatif sur les qualités visuelles du site patrimonial, notamment en altérant la visibilité des points de repère ou en obstruant une percée visuelle ou un panorama.*

*159. Favoriser une implantation du bâtiment comparable à celle des bâtiments patrimoniaux de type similaire et du secteur, notamment en respectant l’alignement sur la rue.*

*160. Favoriser un volume équivalent à celui des bâtiments patrimoniaux de type similaire et du secteur de la nouvelle construction. Si la nouvelle construction présente un volume plus important que les bâtiments patrimoniaux du secteur, favoriser une composition des façades qui rappelle le rythme de ceux-ci.*

*161. Favoriser une hauteur du bâtiment cohérente avec celle des bâtiments patrimoniaux du secteur, et qui suit le dénivelé du terrain.*

*162. Favoriser l’utilisation de plans simples, dont des plans carrés ou rectangulaires.*

*163. Favoriser l’utilisation de types de toiture aux formes simples rappelant celles du secteur.*

*...*

*165. Privilégier une composition architecturale qui suit la proportion, la hiérarchie et le traitement architectural des ouvertures des bâtiments du secteur.*

*Daté du 17 juin 2019*