



ADDITIONNER SA

par
**Charles
Mandel**

Nouveaux projets dan



Photo : Arthur Carter, Austen House

ANS SOUSTRAIRE

ns des quartiers historiques



Photo : Arthur Carter, Austen House



Ci-dessus et à gauche :

L'immeuble Violet Clark, dernier bâtiment en bois de « ville de marin » sur la rue Water à Halifax, se trouvait à l'endroit prévu pour l'entrée principale du Waterside Centre.

En octobre

dernier, le tintamarre de travaux de démolition a signalé la destruction d'un monument de Halifax. L'ancien immeuble Violet Clark avait précédemment perdu sa désignation patrimoniale lorsque l'Armour Group, une entreprise de promotion immobilière de Halifax, avait découvert une erreur administrative dans l'enregistrement du bâtiment. Pendant 25 ans, la structure à ossature de bois des années 1800 avait abrité le célèbre restaurant Sweet Basil et faisait partie du panorama historique qui définit les Propriétés historiques de la ville. Cette série de bâtiments du 19^e siècle de style géorgien ou classique dotés de façades en brique et en granite était connue entre autres comme un des premiers projets de préservation du patrimoine entrepris par le secteur privé au Canada. De fait, l'aménagement des Propriétés historiques n'a été devancé à ce titre que par la place Ghiradelli de San Francisco, et a précédé le Faneuil Hall de Boston.

Il est dès lors d'autant plus ironique que l'entreprise responsable de la démolition de l'immeuble Violet Clark avait à l'origine aidé à préserver les Propriétés historiques pour en faire le séduisant paysage urbain qu'elles offrent aujourd'hui.

L'Armour Group a pris sa décision au sujet de l'immeuble Violet Clark dans la semaine après que le conseil municipal a rejeté, par un vote partagé, sa proposition d'immeuble de 16 millions de dollars combinant commerces et bureaux. L'ensemble appelé Waterside Centre devait préserver uniquement les façades de quatre des bâtiments patrimoniaux des Propriétés historiques.

La question des projets immobiliers dans les quartiers et districts historiques du Canada devient de plus en plus controversée. Les conseils municipaux et les organismes de surveillance de la conservation connaissent des débats animés lorsqu'ils doivent décider ce qu'il convient de sauvegarder tout en permettant des constructions modernes et une intensification.



Image : Interprétation de The Armour Group, Waterside Centre

Maquette du projet de Waterside Centre sur la rue Water

En Ontario,

le combat contre la construction d'une tour de 20 étages dans le district de conservation de Port Dalhousie fait rage depuis cinq ans. Dans le célèbre quartier chinois de Vancouver, la pression monte en faveur de l'érection de tours de condominiums de 30 étages à proximité des zones les plus historiques.

À Halifax, le président de l'Armour Group Ben McCrea est contrarié. Il affirme que l'immeuble Violet Clark « détonnait avec tout le reste » et se trouvait exactement à l'endroit où serait située l'entrée du nouveau complexe de bureaux contemporain qu'il veut construire.

Les projets précédents de M. McCrea lui ont valu des prix municipaux, nationaux et internationaux au titre de la préservation. Outre les Propriétés historiques, Armour a aussi construit le Founders Square, au centre-ville de Halifax, en 1986. Ce bâtiment de 21 400 mètres carrés et 16 étages a préservé les façades d'une série de structures historiques. Le Waterside Centre s'inscrit dans la même veine : les façades des bâtiments des Propriétés historiques seraient préservées et l'immeuble de bureaux contemporain de neuf étages serait construit derrière elles et les dominerait.

Dessin : De « PDVC Proposal Heritage Evaluation, » par Goldsmith Borgal & Co. Ltd.



Photo : PROUD



■ Le combat de cinq ans contre une imposante tour de condominiums de 20 étages, un hôtel et un cinéma dans un district de conservation de faible hauteur dans Port Dalhousie a suscité de grandes inquiétudes dans le milieu ontarien du patrimoine. En février 2009, après 21 semaines éprouvantes d'audiences, les défenseurs du patrimoine ont été abasourdis lorsque la Commission des affaires municipales de l'Ontario a tranché en faveur du projet de condominiums. Malgré ce coup dur, les efforts se poursuivent en vue de faire obstacle au projet. La situation met en lumière la faible protection offerte par la désignation patrimoniale ainsi que la façon dont les décisions sur les dimensions et l'échelle des projets intercalaires peuvent devenir chargés politiquement.

À l'origine porte d'entrée du nord des trois premiers canaux de Welland (1829 à 1930), le village historique de Port Dalhousie (aujourd'hui intégré à la ville de St. Catharines) possède encore une bonne part de son paysage bâti de village au service d'un canal, avec ses bâtiments commerciaux et résidentiels datant du milieu du 19^e siècle. En décembre 2003, une bonne part du village – dont son centre commercial – a été désignée district de conservation du patrimoine en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Son règlement de zonage et ses lignes directrices sur le patrimoine imposaient une hauteur maximale de trois étages. Cinq mois plus tard, la Port Dalhousie Vitalization Corporation (PDVC) propose de construire une tour de condominiums de 33 étages dans le centre du district. L'organisme communautaire bénévole PROUD (Port Realizing Our Unique Distinction) ne tardera pas à être constitué.

Le souci principal était que le projet de condominiums ne respectait pas les valeurs patrimoniales du district de conservation du patrimoine désigné, et nuisait sensiblement au tissu patrimonial. Le projet de la PDVC exigeait la démolition de certains immeubles, et les plans montraient la tour surplombant la petite prison en pierre de Port Dalhousie, une des plus anciennes prisons en Ontario. Les partisans du projet de la PDVC ont soutenu que la démolition sélective de bâtiments patrimoniaux et l'échelle du projet sont nécessaires au développement à long terme de Port Dalhousie.

Condominiums Port Dalhousie



Photo : Arthur Carter, Austen House

Seules les façades de l'immeuble de la Compagnie pétrolière impériale (1926), sur la rue Upper Water (ci-dessus), et l'immeuble de Fishwick & Company (1861), sur la rue Duke (à droite) seront conservées si le projet de Waterside Centre se réalise.

Mais

le mouvement de la conservation a beaucoup changé dans les 20 ans qui se sont écoulés depuis l'aménagement de Founders Square. De nombreux professionnels, planificateurs et activistes considèrent aujourd'hui que le simple fait de conserver des façades historiques est une mesure symbolique; ils préconisent une intégration plus profonde des bâtiments historiques dans les nouvelles constructions.

Le défenseur du patrimoine de Halifax et président sortant du Heritage Trust of Nova Scotia Philip Pacey est une des nombreuses personnes de Halifax qui s'opposent au Waterside Centre. Il soutient que la conservation uniquement des façades de bâtiments historiques (y compris l'immeuble Harrington, le plus ancien bâtiment commercial subsistant à Halifax) ne satisfait ni à la loi de la Nouvelle-Écosse qui protège l'allure extérieure des bâtiments – c'est-à-dire quatre murs et un toit – ni à la stratégie de planification de la ville. Cette stratégie comprend des règlements municipaux exigeant que la nouvelle construction soit « subordonnée » aux structures patrimoniales existantes, et qu'elle respecte les normes en matière d'échelle et de compatibilité. Le problème est que les normes, même lorsqu'elles sont fondées sur les Normes et lignes directrices nationales, laissent des termes comme « compatibilité » sujets à interprétation.

Un autre problème est la perturbation de trois îlots de bâtiments historiques du fait de l'ajout d'une tour de bureaux dans l'îlot central. « Il serait décidément malheureux qu'une tour de neuf étages en verre s'élève dans ce qui est le secteur historique le plus précieux de la ville », déclare sèchement M. Pacey.

Pour sa part, M. McCrea se soucie de rentabilité. Selon lui, depuis que le Collège d'art de Nouvelle-Écosse a abandonné les Propriétés historiques pour emménager dans un nouveau campus au bord de l'eau, les frais d'entretien des bâtiments vacants lui ont coûté 250 000 \$ par année.



Photo : Arthur Carter, Austen House



Dans le cas

du Waterside Centre, le refus du projet par le conseil de la municipalité régionale de Halifax a été invalidé par le Utility Review Board de la Nouvelle-Écosse (URB). Celui-ci a accepté au printemps dernier un appel, concluant que le Heritage Trust et la ville interprétaient la stratégie régionale de planification urbaine de façon trop étroite.

L'URB a certes noté que les coûts de construction de Waterside Centre s'élèveraient à presque trois fois les 5,8 millions de dollars jugés nécessaires pour la préservation des bâtiments historiques, mais que ceux-ci seraient alors simplement mis aux normes du code actuel. L'organisme a estimé que le coût des éléments propres au Waterside, comme un espace accru et une meilleure ventilation, feraient en sorte que le projet serait « probablement, mais à peine, économiquement viable ».

La levée de boucliers face au Waterside Centre est survenue au moment même où la ville reconsidérerait les restrictions à la construction dans le centre-ville, et le projet est rapidement devenu une pomme de discorde et un symbole du débat. Le résultat de l'exercice, qu'on a appelé le plan d'aménagement HRMbyDesign et qui prétend concilier la préservation du patrimoine et des projets modernes, permettrait une plus forte densité et des immeubles plus hauts dans le centre-ville. Il est évident que le projet Waterside n'aurait pas été approuvé en vertu des lignes directrices HRMbyDesign. La hauteur aurait dû être limitée à environ sept étages, et des marges de recul plus importantes auraient été requises.

Quoi qu'il en soit, M. Pacey milite pour la préservation de structures entières, soutenant que c'est une meilleure solution sur le plan écologique parce que tous les matériaux de construction sont conservés au lieu d'être envoyés dans des sites d'enfouissement. En ce qui concerne M. McCrea, lorsqu'on lui a demandé s'il s'y prendrait autrement la prochaine fois qu'il entreprendrait un projet comme Waterside, il a répondu : « Oui. Je demanderai un permis de démolir. »

***Charles Mandel** est un journaliste primé qui est fréquemment publié dans des journaux nationaux et des magazines tels que Canadian Business, Canadian Geographic et enRoute. Il vit à Waterville (Nouveau-Brunswick).*

Quartier chinois Vancouver

Photo : The Vancouver Sun



■ Voilà des années que la question de savoir comment intégrer de nouveaux bâtiments dans des quartiers historiques hante le quartier chinois de Vancouver. Alors que le commerce est en baisse et que l'économie est à l'agonie, l'hypothèse de tours de condominiums oppose les défenseurs locaux du patrimoine aux promoteurs et aux responsables municipaux.

Quatre parcelles de terrain du quartier historique appartenant essentiellement à des promoteurs ont été désignées des « sites spéciaux » par la ville en raison de l'intérêt de promoteurs à y construire des tours de condominiums. Jusqu'à présent, les sites ont seulement fait l'objet de discussions et non d'un projet concret.

Avant 2007, les promoteurs profitaient du programme de transfert de densité, aujourd'hui suspendu, qui s'inscrivait dans le programme de réhabilitation des bâtiments du patrimoine de Vancouver. La réserve de primes de densité qui pouvaient être achetées et cédées à d'autres projets immobiliers avait grimpé à 1,45 million de pieds carrés. Le conseil municipal a décrété un moratoire sur la création de nouvelles primes de densité, de crainte que l'accumulation supplémentaire de primes inutilisées ne dévalue la réserve existante. En vertu du programme, les promoteurs immobiliers pouvaient obtenir des primes de densité compensant en partie les coûts supplémentaires de la réhabilitation d'immeubles patrimoniaux; ils pouvaient utiliser ces primes directement, les transférer à un autre projet ou les mettre « en banque » et les offrir à la vente. Vu la faiblesse de l'économie, il y a eu peu d'acheteurs pour les primes, de sorte que la réserve est devenue excédentaire.

L'absence d'incitatifs financiers efficaces combinée à la menace de projets surdimensionnés fait planer une grande incertitude sur le patrimoine du quartier chinois.

D'autres tours de 30 à 40 étages comme celles proposées dans le district de conservation du patrimoine du quartier chinois ont été construites ailleurs à Vancouver. Mais les immenses tours n'ont pas apporté la clientèle voulue à des secteurs comme CityGate et International Village – tous deux ayant de grandes tours de condominiums à proximité. Selon Fred Mah (voir ci-dessus), président de la Chinatown Society Heritage Building Association, l'achalandage des commerces dans ces secteurs n'a pas augmenté : les gens arrivent en voiture jusque dans leur stationnement souterrain, puis en repartent en voiture.

« Il faut de la restauration et une nouvelle vitalité », affirme Joe Wai, un architecte local qui a participé aux protestations contre la démolition dans le quartier chinois destinée à faire place à une autoroute urbaine. « Mais il faut que ce soit unique – et non dans les trois îlots urbains les plus historiques du centre. Je ne suis pas du tout contre le réaménagement, qui sera essentiel au quartier chinois. »

Selon M. Wai, le projet des tours dans le quartier chinois n'a plus avancé mais il s'attend à une confrontation cet automne. « L'opposition à ce projet est très vive actuellement, donc il pourrait falloir du temps avant que le dossier ne soit soumis au conseil. C'est un débat extrêmement territorial, dit-il. Je demande toujours aux gens s'ils peuvent imaginer un immeuble de 30 étages dans le cœur de Québec. La plupart disent que non, donc pourquoi voudrions-nous en mettre un dans le milieu historique du quartier chinois? »