

Étude de cas 2 : Le développement durable grâce aux incitatifs municipaux

Erik Hanson, agent de préservation du patrimoine, Peterborough (Ontario)

Erik Hanson explique que le caractère historique de Peterborough a été mis en valeur à cause d'un événement fortuit qui est survenu juste au bon moment : il y a 13 ans, le conseil municipal de Peterborough a décrété un moratoire de cinq ans sur le développement à grande échelle à l'extérieur du secteur commercial.

On a d'abord critiqué le moratoire comme étant « anticommercial », mais cette décision a eu un effet positif à long terme. Il a ralenti l'arrivée de magasins à grande surface au centre-ville de Peterborough. Il a reconnu le centre-ville comme « carrefour de magasinage » avec toute la planification qui s'y rattache, comme dans les autres carrefours commerciaux. Même si on n'a pas prolongé le moratoire au-delà de la première période de cinq ans, il avait déjà atteint ses buts en stabilisant le cœur du centre-ville.

Les commerces bas-de-gamme stabilisent un secteur du point de vue économique parce qu'ils rendent possible la permanence des bâtiments patrimoniaux. Il y a aussi des propriétaires audacieux de commerces plus haut-de-gamme qui choisissent un édifice plus ancien en raison de frais généraux moindres ou ceux qui utilisent des bâtiments rénovés pour profiter du « cachet patrimonial » dans le cadre de leur stratégie de marketing. Même si Peterborough n'a plus de centre-ville « traditionnel », elle a malgré tout un centre-ville en santé.

Au cours des deux dernières années, on a surtout favorisé une éthique de conservation pour créer une collectivité post-industrielle stable et revitaliser le cœur du centre-ville en accord avec une philosophie plus saine de planification urbaine. Il reste beaucoup à faire : la ville approuve encore d'immenses lotissements sur des terrains vierges qui coûtent des millions en infrastructures supplémentaires; le système de transport en commun est complètement démodé; on continue de démolir des édifices scolaires de style édouardien pour faire des stationnements alors que d'autres villes les réaménagent en unités d'habitation.

Alors que le développement demeure axé sur les besoins des conducteurs d'automobile plutôt que ceux des piétons, Peterborough essaie de préserver le monde urbain tel qu'il existait avant l'automobile.

La re-densification du centre-ville de Peterborough vise plus la réhabilitation que les nouveaux développements sur des friches industrielles. Les terrains vacants servant au stationnement occupent 30 % du centre, mais il y a beaucoup de bâtiments encore solides avec des étages supérieurs inoccupés et des bâtiments historiques d'institutions qui deviennent disponibles pour réutilisation, comme le vieil édifice du YMCA et le manège militaire. L'utilisation visée pour ces bâtiments serait l'habitation. Il s'agit d'un exercice de développement durable. Cela minimise l'utilisation de l'automobile et encourage l'utilisation d'autres moyens de transport. Une population résidant au centre-ville est un facteur dans la diminution du taux de criminalité; elle demande plus d'améliorations esthétiques urbaines et réduit le besoin d'infrastructures et services supplémentaires à la

grandeur de la ville.

Pour créer des incitatifs, Peterborough a d'abord renoncé aux droits d'aménagement dans le quartier historique. Un programme de financement pour l'amélioration des façades est en préparation. En 2002, la ville a adopté un règlement pour participer à un programme d'allègement fiscal pour les biens patrimoniaux. Son but est d'appuyer les propriétaires de bâtiments historiques en reconnaissance du prix qu'il faut payer pour entretenir des bâtiments historiques et bien faire le travail. Le maintien de normes élevées de conservation est au cœur du programme. Cet automne, la ville étudiera un rapport qui recommande l'adoption des Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada de l'Initiative des endroits historiques, comme normes de référence pour les propriétés admissibles à l'allègement fiscal.

Le programme d'allègement fiscal a suscité de nombreuses demandes de désignation historique. On remarque qu'il y a onze nouvelles désignations commerciales comparé à seulement une avant le programme d'allègement fiscal. Une des exigences pour la participation est que les propriétaires soumettent une demande avec un plan d'entretien. Le plan d'entretien décrit l'état actuel de la propriété, les projets de réparation et de préservation des caractéristiques patrimoniales, et un calendrier d'exécution sommaire pour la réalisation du travail. Le programme n'exige pas que l'argent de l'allègement fiscal soit dépensé directement pour le plan d'entretien; il requiert simplement que le bâtiment soit entretenu selon des normes reconnues pour les biens patrimoniaux. C'est la méthode de « la carotte et du bâton », où l'administration, la surveillance et la bureaucratie sont minimisées pour les propriétaires et la ville, alors que la ville retient toujours la capacité de recouvrer la valeur de l'allègement fiscal, avec les intérêts, s'il est établi que les normes ne sont pas respectées. Les droits renouvelables de cinq ans au montant de 200 \$ pour les propriétés résidentielles, et un droit renouvelable de cinq ans au montant de 400 \$ pour les propriétés commerciales. On examine présentement l'exigence d'avoir une assurance valeur à neuf, c'est une exigence bizarre puisqu'il est impossible de remplacer un bien patrimonial s'il est une perte totale suite à un sinistre, et le coût d'une telle assurance pour les édifices commerciaux dépasse souvent de loin la valeur de l'allègement fiscal reçu.

Le programme a connu beaucoup de succès : il compte 28 propriétés participantes, les demandes de désignation ont augmenté, et au moins un grand projet de restauration a été rendu possible. Même si tous les projets ne sont pas nécessairement liés à l'habitation, plusieurs portent sur des logements abordables et sont ainsi admissibles au Programme d'aide à la réhabilitation des logements (PAREL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en plus du programme d'allègement fiscal de la ville. La conversion du vieux Bureau de poste de 1953 en immeuble locatif de 93 unités est le premier grand projet d'édifice à logements multiples depuis 1975. « Dans l'ensemble, dit M. Hanson, les gens doivent commencer à voir la conservation comme une façon de protéger le tissu historique des paysages urbains. »

On ne sauve pas le patrimoine de la ville organique à l'échelle du piéton d'il y a 100 ans uniquement en raison de la connexion au passé; c'est devenu essentiel pour la survie d'une

humanité en santé sur la planète. Le mouvement de la préservation ne se limite plus aux vieux bâtiments; il englobe les arbres le long des rues pour capter le carbone et rafraîchir les villes, un éclairage urbain qui augmente la sécurité des lieux, et le droit à un paysage qui favorise la santé et le mieux-être.

M. Hanson cite Henry David Thoreau : « A quoi sert-il de construire une maison s'il n'y a pas de planète vivable où la poser ? ».

Quand on lui demande qui possède les servitudes dans le cadre du programme de Peterborough, M. Hanson répond que la municipalité détient les servitudes, selon la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, et elle a utilisé l'article de la Loi qui porte sur les servitudes comme modèle pour sa clause sur les servitudes.

En réponse à une question au sujet des bâtiments plus petits qui n'ont pas une grande valeur patrimoniale en eux-mêmes mais qui font quand même partie intégrante du caractère historique, M. Hanson dit que ces bâtiments sans valeur patrimoniale claire et distincte finissent par être considérés comme bâtiments de « Catégorie C »; ce qui signifie que sans eux, la valeur patrimoniale globale de la rue serait diminuée.

Quand on lui demande plus de détails sur le programme d'amélioration des façades de Peterborough, M. Hanson explique que le programme n'a pas été mis en œuvre.

En réponse à un commentaire disant que le programme de désignation patrimoniale de Toronto semble s'appliquer quand la propriété est « à risque » plutôt que sur la base de sa qualité patrimoniale, M. Hanson dit que lorsqu'une propriété patrimoniale de Peterborough est « à risque », il est habituellement trop tard pour la sauver.