

La Rue Prince William: Source de changement

par Valerie Evans

L'après-midi du 20 juin 1877, le feu envahit la péninsule centrale de la ville de Saint John (Nouveau-Brunswick), détruisant plus de 1 000 bâtiments en à peine neuf heures. Il avait débuté au bord de l'eau, près de l'emplacement actuel de l'hôtel Hilton, et il décimera le secteur commercial de la ville. Ses ravages sont tels qu'en août 1877, la législature provinciale adopte une réglementation détaillée du bâtiment qui sera soutenue par un système d'inspection. Un des règlements précise que tous les immeubles de la haute-ville doivent être construits de brique ou de pierre. Il ne sera pas révoqué avant 1888.

C'est surtout entre 1878 et 1881 que la rue Prince William est reconstruite. Parmi les commerces qui s'y établissent figurent la Banque du Nouveau-Brunswick et la Banque de Nouvelle-Écosse; on y trouve en outre le bureau de poste, l'hôtel de ville et divers bâtiments commerciaux. Les styles ita-lianisant et Second Empire sont prédominants, avec leurs combles mansardés, leurs fenêtres voûtées à la romaine et leurs entablements décoratifs. La structure originale de la Banque du Nouveau-Brunswick est de style néogrec, comme le sont souvent les banques à l'époque.

La période de reconstruction intense a produit des bâtiments uniformes de quatre ou cinq étages sur une échelle unifiée, recourant à des matériaux semblables et bénéficiant d'une attention particulière aux détails dont témoignent aujourd'hui les pierres calcaires et les briques richement décorées. L'agent de mise en valeur du patrimoine de la ville de Saint John Jim Bezanson explique comment la reconstruction a suscité une vive concurrence. « Des architectes de Boston, Montréal, Halifax et le littoral est ont présenté des projets, dit-il. Le chantier a aussi attiré ouvriers, artisans et autres spécialistes. »

Au milieu des années 1970, ce quartier de Saint John est à une croisée des chemins. Certains veulent transformer la rue Prince William en voie pour camions; d'autres veulent revitaliser le cœur commercial du centre-ville en réhabilitant ses précieux atouts appartenant au patrimoine bâti. Dans le cadre d'un programme de mesures incitatives en faveur du réaménagement du quartier, la ville s'engage à vendre dix de ses propres bâtiments sur la rue (qui avaient auparavant été condamnés à la démolition). Grâce au recours à des avenants, le caractère patrimonial des bâtiments est protégé, tandis que le prix fixé sous la valeur du marché (de 5 000 \$ chacun) encourage l'investissement et l'aménagement. Sur les dix bâtiments mis en vente, neuf sont rachetés. « On peut dire que la rue Prince William a été le catalyseur du changement dans le centre historique de Saint John », affirme M. Bezanson.

À partir de là, la revitalisation progresse le long des rues King et Germain. La rue Canterbury sera terminée plus tard, dans les années 1990, et la rue Princess attend son tour. En 1978, une Commission de sauvegarde du patrimoine (CSP) chargée d'élaborer un programme de conservation et de réhabilitation du patrimoine et d'en surveiller l'exécution est mise sur pied. L'organisme coopère avec les services juridiques de la ville pour élaborer un règlement municipal sur la conservation.

En décembre 1980, le conseil municipal classe le quartier. En 1981, la zone de conservation du patrimoine Trinity Royal, qui s'étend sur 21 pâtés au centre-ville, est également classée. La même année, sur recommandation de la Commission des lieux et monuments historiques du Canada (CLMHC), la rue Prince William obtient la première désignation de panorama lieu historique national au Canada. La CLMHC définit les quartiers historiques comme des « secteurs géographiques déterminés où une unité de temps et de lieu est créée par les édifices, les structures et les espaces ouverts adaptés pour répondre aux besoins de l'homme, mais unis, du point de vue historique, par les événements et les utilisations passées et, du point de vue esthétique, par l'architecture et le plan ».

Quant au secteur de la rue Prince William, la CLMHC le reconnaît comme paysage urbain historique car « il se distingue par son architecture homogène du XIXe siècle principalement ». Son rapport signale que « Traditionnellement appelé "Wall Street" ce lieu est constitué de gros édifices gouvernementaux, de banques, d'hôtels, de sociétés d'assurances, de bureaux d'enrôlement et de cabinets d'avocats ainsi que de l'Institut des marins et de leur mission. Plus de la moitié de ces édifices ont été érigés immédiatement après le Grand Incendie de 1877. Grâce au travail d'architectes éminents d'origine écossaise, américaine

et canadienne, les édifices sont des interprétations solides, dignes et parfois flamboyantes de la technologie de la construction et du style contemporain. »

Le centre de Saint John est le principal point d'attraction non seulement pour les 125 000 résidents de l'agglomération, mais aussi pour environ un demi-million de touristes qui visitent la ville chaque année. La zone de conservation du patrimoine Trinity Royal est reconnue comme un atout national et Saint John a gagné plusieurs prix nationaux.

Le conseil municipal et le personnel de la ville ont été reconnus pour l'excellence de leurs efforts visant à préserver le patrimoine de la ville, comme l'ont été des membres de la collectivité qui ont souscrit au règlement municipal sur la préservation – et dont plusieurs en ont profité pour réinvestir dans les biens immobiliers du centre-ville.

Parmi les prix reçus, il y a Municipalités en fleurs, le Prix du prince de Galles de la fondation Héritage Canada et le prix de l'American Association for State and Local History (AASLH) – octroyé au service d'urbanisme de Saint John pour la publication de sa série Practical Preservation Guidelines (lignes directrices sur la préservation). Le service d'urbanisme a également été félicité par l'AASLH pour le rôle actif qu'il a assumé lorsque surviennent des problèmes techniques de conservation, en veillant toujours à respecter le tissu historique sans imposer des dépenses supplémentaires.

Depuis sa promulgation, le règlement municipal sur les zones de conservation du patrimoine de Saint John régit toute modification et tous travaux touchant l'extérieur des immeubles de la rue Prince William ou la zone de conservation du patrimoine Trinity Royal. Tout ce qui est considéré comme de l'entretien général est visé : peinture; entretien des portes et fenêtres; enseignes, vitrines; paysagement; rejointoiement de la maçonnerie; parement extérieur; boiseries, et ainsi de suite. Des bénévoles nommés par le conseil municipal et l'agent de mise en valeur du patrimoine administrent le règlement. Par exemple, les plans de tous les nouveaux immeubles construits dans l'aire de conservation doivent être approuvés par la Commission de sauvegarde du patrimoine (CSP).

M. Bezanson estime que sur les 1 600 demandes qu'il a traitées depuis 14 ans, 1 550 ont été approuvées dès la première fois qu'elles ont été soumises à la CSP. Parmi les 50 autres, environ 30 ont été reportées et approuvées deux semaines plus tard à la réunion suivante de la CSP. « Nous estimons que seulement 20 demandes sur 1 600 ont été refusées », dit-il.

Le règlement municipal sur la préservation comporte des dispositions sur la hauteur des immeubles : celle-ci ne peut être ni inférieure à 80 p. 100 ni supérieure à 120 p. 100 de la hauteur moyenne des immeubles adjacents. Récemment, les restrictions sur la hauteur ont été contestées par Paul Tobias, propriétaire d'un immeuble d'appartements sur la rue Germain, dans Trinity Royal. M. Tobias souhaite construire sur un terrain de stationnement un second immeuble d'appartements qui dépasserait la limite de hauteur. Après avoir consulté le service d'urbanisme au sujet de concepts antérieurs, il a choisi de contourner le processus de la CSP en portant plutôt le débat dans les manchettes du journal local, affirmant que sa demande avait été rejetée.

La version des événements rapportée par M. Bezanson est différente : « Il n'a jamais vu une demande refusée puisqu'il n'a jamais présenté une demande. » Le service d'urbanisme soutient que les limites de hauteur prévues pour un projet antérieur avaient été calculées en fonction uniquement des immeubles voisins, plutôt que de la moyenne du pâté, de façon à favoriser la demande de M. Tobias. Celui-ci aurait ainsi pu construire une structure de cinq étages, mais il a choisi de ne pas faire suite au projet.

Lorsque M. Tobias a proposé plus tôt cette année la construction d'un immeuble de sept étages sur le même site, il s'est adressé au conseil municipal pour demander une modification au règlement municipal sans présenter de demande officielle à la CSP. Une audience publique a été prévue pour débattre d'une modification qui aurait permis la construction d'un immeuble excédant de 22 pi la limite de hauteur. « Après une vive réaction négative de la part de la communauté, signale M. Bezanson, l'audience publique a été annulée, de sorte que la demande n'a jamais été soumise officiellement par la commission. » Cependant, le maire et le conseil de l'époque ont résolu que le règlement devrait être examiné et

actualisé au besoin par un comité qu'ils choisiraient. À la suite d'une élection survenue entre-temps, un nouveau maire et plusieurs nouveaux conseillers sont arrivés au pouvoir. Néanmoins, des cadres municipaux ont recommandé que la Commission de sauvegarde du patrimoine rappelle au nouveau conseil qu'en vertu de la loi, il a comme mandat de rédiger des règlements municipaux sur des questions liées au patrimoine et de les étudier en conseil.

La situation de M. Tobias semble être l'exception à la règle, puisque la plupart des promoteurs immobiliers de Saint John acceptent de travailler dans les limites du règlement. Par exemple, en mars 2004, le groupe Irving a annoncé qu'il entreprenait un projet majeur de plusieurs millions de dollars. Ce projet, connu sous le nom de Heritage Place, débutera sur la rue Prince William et couvrira un pâté entier de la rue King, jusqu'à la rue Canterbury dont il englobera aussi une petite partie. La CSP a approuvé tous les plans du projet. Celui-ci réutilisera les boutiques au rez-de-chaussée et réhabilitera les étages supérieurs pour en faire des bureaux ou des logements. Il protégera la façade historique et respectera le paysage urbain existant.

Les résidents des environs et les défenseurs du patrimoine sont enchantés et applaudissent le groupe Irving pour ce projet qui réhabilitera les immeubles existants et reconstruira les façades traditionnelles. Un projet de cette envergure enrichira la haute-ville et démontrera que la coopération est une bonne chose à la fois pour le patrimoine et pour la promotion immobilière.

Ce qui a débuté sur la rue Prince William il y a 20 ans pour revitaliser le quartier commerçant est arrivé à maturité.

Le projet initial a été le catalyseur d'une évolution qui a vu la communauté soutenir l'investissement dans les ressources du patrimoine bâti de la ville à titre d'outil de revitalisation du centre-ville. Une part importante de l'aménagement du centre s'est fait de façon à se relier au paysage urbain historique de la rue Prince William. Les résultats sont évidents en divers endroits à l'extérieur des aires officielles de préservation du patrimoine.

Valerie Evans est une auteure demeurant à Saint John.