



**Prix des collectivités durables de la FCM
Gagnant 2010 – Sites contaminés
Ville de Toronto, Ontario
Population : 2,48 millions**



***Réutilisation adaptée du patrimoine industriel
des Ateliers Wychwood***



Source : Ville de Toronto

Résumé

Adoptant une approche culturelle et environnementale novatrice de la remise en état, la Ville de Toronto s'est associée à Artscape, un organisme sans but lucratif, en vue du réaménagement des Ateliers Wychwood, une installation autrefois utilisée par la Toronto Transit Commission (TTC) pour l'entretien des tramways et des trains. Ce site patrimonial classé est le premier au Canada à obtenir la certification LEED Or (Leadership in Energy and Environmental Design). Le projet des Ateliers Wychwood a répondu de façon créative aux enjeux de la remise en état d'un site contaminé en préservant des bâtiments industriels patrimoniaux et en les transformant en un centre communautaire dynamique à vocation multiple abritant un parc public. Le centre s'autofinance et n'exige aucun soutien financier récurrent de la part de la municipalité. Comparativement à un bâtiment similaire conventionnel, les caractéristiques et les technologies du bâtiment durable intégrées aux Ateliers Artscape Wychwood permettent de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre d'environ 40 pour cent, et la consommation d'eau potable de plus de 60 pour cent.

Contexte

Les Ateliers Wychwood, qui se trouvent dans le quartier Christie et St. Clair Ouest du centre de Toronto, ont longtemps été utilisés par la TTC pour l'entretien de ses tramways. Au milieu des années 1980, la TTC a quitté les lieux et les installations ont été laissées à l'abandon. Les cinq bâtiments en briques contigus – construits entre 1913 et 1921 – constituaient un excellent témoignage de l'architecture industrielle du début du 20^e siècle, mais les lieux étaient contaminés par divers produits chimiques comme la créosote, l'amiante, les solvants et le plomb.

Pendant des décennies, la ville n'a pu réunir les fonds nécessaires pour décontaminer le terrain de quatre acres et rénover les bâtiments. Le principal défi consistait à mettre au point le bon plan de remise en état. Tant que l'approche s'est faite sous l'angle de l'aménagement urbain, les nombreux projets étudiés pour la remise en état n'ont pas été retenus. Pour que le projet prenne son envol, il a fallu que le personnel municipal adopte une approche environnementale et culturelle.

Le projet retenu a été inspiré par le fait que le quartier central où se trouvent les Ateliers manquait de parcs publics. À la suite d'une longue consultation publique, on a conçu une zone à usage mixte combinant la mise en valeur du patrimoine, des arts et de la culture, des espaces verts et des mesures de préservation de l'environnement.

Développement du projet

La conception globale du projet des Ateliers Wychwood a découlé d'un processus intensif de participation publique comprenant des rencontres publiques, une charrette sur l'aménagement, des commentaires par courriel, des journées portes ouvertes, des visites de l'emplacement et des sondages d'opinion. Les résidents du secteur ont formé un groupe de revendication – les Amis du nouveau parc – et un conseil consultatif bénévole des Ateliers Wychwood a été formé pour recommander diverses variantes de réaménagement. La participation et le soutien soutenus de la population ont largement contribué à la réussite du projet.

Grâce à une subvention de 127 250 dollars accordée par le Fonds municipal vert en 2005 (FMV 7121), la ville a réalisé une étude de faisabilité portant particulièrement sur les avantages potentiels de l'utilisation d'une thermopompe géothermique pour le chauffage et la climatisation.

Le projet a reçu un solide appui du cabinet du maire et du conseiller municipal local, Joe Mihevc. Grâce à l'excellence des communications entre les nombreux services municipaux touchés, le projet a progressé en douceur. À la suite de rapports du personnel, la ville a autorisé les actions suivantes.

- Transfert des titres de propriété de la TTC à la ville.
- Désignation du terrain comme excédentaire aux besoins municipaux.
- Conclusion d'une entente avec un promoteur en vue du réaménagement.
- Mis en œuvre d'un plan d'affaires pour obtenir des fonds d'immobilisation de 22 millions de dollars pour le réaménagement et l'engagement du conseil municipal de soutenir le projet à long terme.
- Négociation d'un bail à long terme inférieur à la valeur marchande avec le promoteur.
- Reconnaissance de certains éléments des Ateliers à titre d'installation municipale essentielle (nouvelle mesure prévue par la loi constitutive de la Ville de Toronto afin d'exempter des impôts fonciers et des taxes scolaires une installation municipale ayant des fonctions culturelles, récréatives ou touristiques).

Mise en œuvre du projet

Dans sa demande de propositions, la ville a indiqué rechercher comme partenaire de développement un organisme de bienfaisance ou sans but lucratif ne relevant pas d'un autre ordre de gouvernement et pouvant offrir des services complémentaires aux services municipaux. Le choix de la ville s'est arrêté sur Artscape, un organisme sans but lucratif de développement urbain dont le mandat est la revitalisation des bâtiments, des quartiers et des villes au moyen des arts. Après la signature d'un bail à long terme inférieur à la valeur marchande, Artscape a contribué à réunir les fonds d'immobilisation de 22 millions de dollars nécessaires au projet. Le Fonds municipal vert de la FCM a soutenu le projet en lui accordant un prêt de 600 000 dollars et une subvention de 90 000 dollars en 2008-2009 (FMV 10068).

Avant d'entreprendre la construction, il fallait d'abord décontaminer les lieux. La ville a enlevé plus de 7 400 mètres cubes de sols contaminés par de l'amiante, de la créosote, du plomb et des solvants. Au début de 2007, avec le début des travaux, une partie des ateliers devait être démolie et remplacée. Toutes les modifications ont été examinées et approuvées par le service de Protection du patrimoine de la ville, qui a veillé à la préservation des éléments patrimoniaux.

Afin d'obtenir la certification LEED Or, la ville et Artscape ont respecté des normes et des pratiques spécifiques de conception et de construction de bâtiments durables. À ce titre, la principale mesure écoresponsable a été l'installation d'un système de chauffage et de climatisation géothermique qui permet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES. L'efficacité énergétique des bâtiments est aussi améliorée par leur orientation est-ouest et par une conception maximisant l'éclairage naturel des espaces intérieurs. Étant très réfléchissante, la membrane de toit en PVC blanc permet de réduire l'effet d'îlot de chaleur et les besoins en climatisation durant l'été.

La conservation de l'eau est assurée par des appareils à faible débit, des robinets à détection et des urinoirs sans eau. Le toit permet de recueillir l'eau de pluie dans des citernes afin de l'utiliser pour les chasses d'eau. L'eau des citernes sert aussi à l'arrosage du parc, de la serre et des jardins.

L'aménagement général des lieux favorise la marche à pied, le transport collectif et la pratique du vélo, limitant ainsi les effets négatifs de la circulation et du stationnement sur la collectivité locale.

Tout au long de la mise en œuvre du projet, le personnel municipal a organisé des rencontres mensuelles à l'hôtel de ville, réunissant tous les services municipaux touchés, Joe Lobko, l'architecte d'Artscape, le conseiller municipal Joe Mihevc et des représentants du groupe les Amis du nouveau parc. Ces réunions ont favorisé des communications efficaces entre toutes les parties prenantes. Les échanges d'information ont aussi amélioré la cohérence des communications publiques, puisque toutes les parties étaient au diapason.

Le modèle novateur d'autofinancement prévu pour l'exploitation des Ateliers Artscape Wychwood apporte à la collectivité une nouvelle installation qui n'exige pas un soutien financier récurrent de la municipalité. La contribution financière de la ville se limite essentiellement à un bail inférieur à la valeur marchande et à la reconnaissance d'une large part des Ateliers à titre d'installation municipale essentielle exempte d'impôts fonciers et de taxes scolaires. Les technologies du bâtiment durable appliquées pendant la construction contribuent à réduire la facture énergétique et les charges d'exploitation, assurant un recouvrement des coûts après la période initiale de récupération de l'investissement.

Des programmes environnementaux et sociaux sont intégrés à l'exploitation des Ateliers Wychwood. Le réaménagement offre des logements abordables aux artistes et à leurs familles, des ateliers de travail individuels, une garderie, des bureaux pour les organismes sans but lucratif à vocation artistique ou environnementale, une galerie d'art communautaire et des espaces pour l'organisation d'événements. Les Ateliers abritent aussi un marché public ouvert à l'année et fréquenté par un millier de personnes chaque semaine, ainsi qu'un centre d'interprétation de la production alimentaire responsable qui comprend une serre, une cuisine commerciale, une salle de classe, un jardin couvert et une installation de compostage. Ce centre réunit quelque 500 participants chaque mois. Un conseil communautaire composé de membres de la collectivité locale et de locataires des Ateliers participe à l'exploitation des installations.

Résultats

- Au cours des 40 prochaines années, les Ateliers Artscape Wychwood engendreront des recettes fiscales additionnelles de 3,82 millions de dollars pour la Ville de Toronto.
- L'enlèvement de plus de 7 400 mètres cubes de sols contaminés a permis d'éliminer l'exposition de la collectivité au risque.
- Comparativement à un bâtiment similaire construit selon des technologies conventionnelles, les technologies du bâtiment durable – principalement le système de chauffage et de climatisation géothermique – entraîneront une réduction de 39,6 pour cent de la consommation et des coûts de l'énergie et une réduction de 40,8 pour cent (512 tonnes de CO₂) des émissions de GES.
- La collecte et la réutilisation des eaux pluviales réduiront la consommation quotidienne d'eau potable de 7 746 litres (environ 2,8 millions de litres par année), ce qui représente une diminution de plus de 60 pour cent comparativement à une installation dotée de technologies conventionnelles.
- Plus de 71 pour cent des déchets de construction ont été valorisés et 30 pour cent des matériaux de construction ont été produits et fabriqués localement. Le revêtement mural de la façade nord est entièrement composé de plastique recyclé, ce qui a permis de valoriser 3 880 kilogrammes de plastique destinés à l'enfouissement.

Leçons retenues

- **COMPRENDRE LES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES D'UN PROJET MUNICIPAL.** Le projet a pu progresser en douceur parce que les rapports du personnel et les autorisations du conseil municipal nécessaires ont été préalablement livrés. « Depuis le projet des Ateliers, j'applique le même processus aux projets que je veux voir progresser », indiquait Lori Martin, agente principale du service des Affaires culturelles de la Ville de Toronto.
- **VEILLER À UNE BONNE COMMUNICATION ENTRE TOUTES LES PARTIES PRENANTES.** « La communication est au cœur de la réussite de ce projet, poursuivait M^{me} Martin. L'élément décisif a été la réunion mensuelle du personnel municipal avec les partenaires externes : Artscape, l'architecte Joe Lobko et le groupe communautaire les Amis du nouveau parc. Sans cette réunion mensuelle, il aurait été difficile de faire avancer le projet. »
- **CHOISIR UN PARTENAIRE INDÉPENDANT SANS BUT LUCRATIF.** « Pour un organisme sans but lucratif indépendant, il est parfois plus facile de réunir des fonds que pour une municipalité », affirmait M^{me} Martin.
- **ADOPTER UNE DÉMARCHE QUI TIENT COMPTE DE LA COLLECTIVITÉ.** « La vision d'avenir doit venir de la collectivité et la municipalité doit agir comme facilitateur, ajoutait M^{me} Martin. Les résidents n'étaient pas des spectateurs, mais de véritables participants. »
- **LANCER LES DEMANDES DE PROPOSITIONS LE PLUS TÔT POSSIBLE.** Selon M^{me} Martin, il aurait été préférable de lancer la demande de propositions encore plus tôt. Artscape, le partenaire choisi à la suite du processus de demande propositions, collaborait déjà avec la ville à l'élaboration d'une vision d'avenir pour les Ateliers. « En lançant la demande de propositions plus tôt, ajoutait M^{me} Martin, nous aurions pu définir plus rapidement le processus et les responsabilités des intervenants. » Elle a toutefois souligné que l'élaboration de la vision d'avenir a exigé beaucoup de temps et qu'il n'aurait peut-être pas été possible de choisir plus tôt le partenaire de développement.

Initiatives connexes et futures

Le projet de réaménagement des Ateliers Wychwood sert aujourd'hui de modèle pour la mise en œuvre d'autres projets complexes touchant des propriétés municipales. Un projet semblable – Evergreen Brickworks – a été achevé en septembre 2010. La Ville de Toronto et son partenaire de développement (Evergreen, un organisme sans but lucratif qui aménage et exploite des espaces verts dans les villes) ont réaménagé le site de Don Valley Brickworks. Ce projet comprenait la décontamination d'un terrain industriel abandonné et le réaménagement de douze bâtiments patrimoniaux. L'Evergreen Brickworks est une zone à usage mixte comprenant un parc, un centre de jardinage, un marché public, un studio, un espace pour l'organisation d'événements, un café, une patinoire et un programme continu d'activités artistiques, éducatives et artisanales. L'installation comprend un immeuble à bureaux de cinq étages certifié LEED Platine, qui constitue un exemple exceptionnel de développement durable.

Partenaires et collaborateurs

Ville de Toronto

Artscape (partenaire de développement)

Centre d'interprétation alimentaire The Stop (organisme d'alimentation écoresponsable sans but lucratif)

Stantec Consulting (ingénieurs)

Joe Lobko (architecte principal)

Les Amis du nouveau parc (groupe communautaire)

Renseignements

Lori Martin, agente principale des affaires culturelles

Service de la Culture

Ville de Toronto (Ontario)

416-392-5225

lmartin2@toronto.ca

www.torontoartscape.on.ca/places-spaces/artscape-wychwood-barns