

Quartier Downsview Ouest

Rencontre communautaire 2 – Résumé

23 janvier 2024

Sur Zoom de 18 h 30 à 20 h 30.

Aperçu de la rencontre

Le mardi 23 janvier 2024, la Société immobilière du Canada (SIC) a organisé une deuxième rencontre communautaire virtuelle afin d'échanger et de recueillir des commentaires de la communauté sur les idées émergentes relativement au plan du quartier de Downsview Ouest. Environ 50 personnes ont assisté à la rencontre.

L'événement qui s'est déroulé sur Zoom a duré deux heures. Au menu, des interventions de l'équipe du projet, une présentation, une période de questions et réponses, des discussions en petits groupes et une discussion plénière de clôture.

Les documents de la rencontre, y compris la présentation et un enregistrement de la rencontre, sont accessibles sur la page Web du projet

(www.clc-sic.ca/francais/immobilier/downsview-ouest) et par les liens directs ci-dessous :

1. Présentation de la rencontre – [lien ici](#)
2. Enregistrement de la rencontre – [lien ici](#)

Third Party Public a facilité et documenté la rencontre. Puisque les facilitateurs ne souhaitent aucun résultat particulier de ce projet, ce résumé vise à saisir les points de vue exprimés au cours des discussions, et non d'évaluer le mérite ou l'exactitude de l'un de ces points de vue. Ce résumé ne démontre pas l'adhésion de la SIC en faveur de l'un ou l'autre de ces points de vue. Le résumé a été communiqué aux participants pour examen avant d'être finalisé.

Résumé intégré des commentaires

Les participants ont posé des questions et formulé des commentaires à trois moments de la rencontre, notamment lors d'une conversation en plénière immédiatement après la présentation, pendant les discussions en petits groupes dans les salles de discussion, et à nouveau lors d'une discussion finale en plénière. Cette section du rapport fournit un résumé général des commentaires émis à tous les moments de la rencontre. Les questions de clarification sont incluses à l'annexe 1, et des résumés plus détaillés des commentaires faits dans chaque salle de discussion sont inclus à l'annexe 2. Les annexes doivent être lues en même temps que cette section du rapport. Les réponses fournies par la SIC et les membres de l'équipe de projet sont notées en *italique*, le cas échéant.

Commentaires relatifs aux connexions (se rendre dans le quartier ou en sortir et se déplacer à l'intérieur du quartier)

Soutien aux propositions portant sur les connexions, les allées piétonnes et les infrastructures cyclables. Les participants ont déclaré être en faveur de l'augmentation de l'espace piétonnier, puisque cette zone devient progressivement une aire plus piétonne.

Tenir compte du fait que l'augmentation de la population aura une incidence sur la circulation routière et le transport en commun dans la région. Il importe de penser, au-delà de ce quartier, à la future zone dans son ensemble.

Commentaires relatifs à la densité

Soutien au projet de densification de la zone. Certains participants ont déclaré que la densité se justifiait autour des stations de transport en commun. D'autres participants ont suggéré à l'équipe d'augmenter la densité et d'aller au-delà du RPS proposé. Certains ont déclaré qu'il devrait y avoir plus de densité et des bâtiments plus hauts le long des zones de transport en commun, notamment si cela permet d'obtenir plus de logements abordables.

Fournir des exemples d'aménagements réussis à forte densité et à usage mixte. Il est important que la population comprenne à quoi ressemblent les aménagements à forte densité et à usage mixte et comment ils peuvent fonctionner efficacement. À l'avenir, il serait souhaitable que les documents publics intègrent des supports visuels, notamment des vidéos qui montrent des exemples concrets et véritables.

Commentaires relatifs à la conception générale

Un participant a aimé l'idée d'avoir des bâtiments « beaux sur le plan architectural » et de créer des zones piétonnes dont les gens peuvent profiter. Certains participants ont affirmé qu'il serait souhaitable de créer une identité architecturale cohérente dans le quartier.

Commentaires relatifs aux services et installations communautaires

Ce quartier peut avoir des répercussions positives sur les zones environnantes s'il fournit des éléments qui manquent à ce secteur, comme des espaces commerciaux et des installations communautaires.

Les participants se sont montrés favorables au projet d'école. Les participants ont souligné que de nombreuses écoles du secteur sont déjà saturées. Certains participants ont déclaré qu'il serait aussi important de prévoir l'ajout d'autres commodités institutionnelles dans la zone afin de créer une identité pour Downsview Ouest. Parmi les suggestions émises, on trouve des écoles d'art et de musique ainsi qu'un musée.

Soutien aux logements abordables. Certains participants ont évoqué la crise du logement dans la ville et le besoin urgent de logements abordables. Ils se sont montrés très favorables à ce que la SIC tire parti du quartier pour aller au-delà des exigences minimales en matière de logement abordable. Les participants ont invité la SIC à établir

des liens avec les organisations et les partenaires locaux capables d'aider à fournir des logements abordables dans le quartier.

Commentaires relatifs au Dépôt d'approvisionnement

Plusieurs opinions ont été exprimées sur la liaison routière est-ouest considérée comme l'option privilégiée dans le plan directeur d'intervention environnementale de la ville de Toronto. Certains participants ont donné leur soutien à la nouvelle route est-ouest qui passera par le Dépôt d'approvisionnement. Les participants ont dit que cette liaison offrait la possibilité d'établir de meilleures connexions avec le secteur environnant et ramènerait le Dépôt à une échelle humaine. D'autres participants ont exprimé la crainte que la construction d'une route à travers le Dépôt d'approvisionnement ne respecterait pas l'histoire et le patrimoine du bâtiment.

Intérêt pour l'utilisation future du Dépôt d'approvisionnement. Les participants ont discuté de la taille importante du Dépôt d'approvisionnement et des possibilités qu'il offre de diversifier son utilisation et d'intégrer d'autres installations communautaires dans ce secteur. Un intérêt a été exprimé pour prévoir de l'espace pour les utilisations existantes dans la future version du Dépôt d'approvisionnement (par exemple, un marché de commerçants). Les participants ont aussi affirmé que la SIC devrait examiner comment le toit du bâtiment pourrait servir à différentes fins communautaires.

Prochaines étapes

L'équipe du projet a remercié les participants pour leur contribution et les a invités à continuer à s'impliquer dans la suite du processus. L'équipe de facilitation a fourni aux gens d'autres façons de transmettre leurs commentaires et de se tenir au courant, notamment en visitant la page Web du projet (www.clc-sic.ca/francais/immobilier/downsview-ouest), en remplissant le formulaire de commentaires en ligne, ou en prenant contact par téléphone ou par courriel. L'équipe de facilitation a également expliqué qu'une ébauche de résumé des commentaires reçus lors de la rencontre sera transmise aux participants pour examen au cours de la nouvelle année.

ANNEXE 1 – Questions de clarification

Après la présentation, les participants ont posé quelques questions de clarification. Les questions envoyées à l'équipe après la rencontre sont aussi incluses. Les questions posées pendant et peu après la rencontre, ainsi que les réponses fournies par l'équipe du projet, sont incluses ci-dessous.

Question : Pouvez-vous préciser ce qu'est le *Dépôt*?

Réponse : Il s'agit d'un entrepôt construit par le ministère de la Défense à l'époque de la guerre froide, le long du chemin Carl Hall. À l'origine, il s'agissait d'un dépôt d'approvisionnement, et actuellement, il abrite le marché des commerçants, parmi d'autres utilisations provisoires.

Question : Quel est le calendrier prévu, tant pour la date de début que pour la date d'achèvement?

Réponse : La demande officielle auprès de la ville est prévue pour le mois de juin de cette année. Nous visons un premier coup de pelle en 2028 et l'achèvement pourrait prendre jusqu'à 10 ans.

Question : Quand obtiendrons-nous plus de renseignements sur les logements abordables et sur la forme que prendront ces logements?

Réponse : Il y aura plus de renseignements en 2024, mais sans description de l'apparence des logements. Nous travaillons en étroite collaboration avec nos collègues et nous tissons des liens avec la communauté pour connaître les partenaires et programmes qui peuvent aider à construire et à gérer les logements abordables.

Question : Comment déterminera-t-on les rues réservées aux piétons et celles réservées aux véhicules?

Réponse : Toutes les rues comprendront un espace pour les piétons et les cyclistes et seront sécuritaires pour eux.

Question : Combien y aura-t-il d'unités résidentielles?

Réponse : La densité est fixée par le projet de plan secondaire. L'estimation correspond à 13 000 personnes à l'achèvement de la construction.

Question : Y aura-t-il d'autres améliorations des services publics, comme des écoles, dans cette zone?

Réponse : Il y aura au moins une école publique et une garderie, et la ville de Toronto travaillera avec des partenaires pour déterminer ce qui est nécessaire.

Question : Des améliorations seront-elles apportées au système de transport en commun dans cette zone, étant donné que de nombreux autobus sont déjà pleins?

Réponse : La TTC est consciente de la situation et sera informée des changements de densité de sorte qu'elle pourra planifier en conséquence.

Question : Le podium figurant sur les esquisses du parc est-il finalisé?

Réponse : Aucune des esquisses n'est représentative de la conception finale.

Question : Existe-t-il une étude détaillée des répercussions que ce projet aura sur l'infrastructure actuelle? Dans l'affirmative, cette étude peut-elle être rendue publique et indiquer qui sont les responsables et les personnes qui approuveront la conception?

Réponse : Un plan directeur d'intervention environnementale (MESP) est en cours à la ville de Toronto, qui examinera et recommandera des projets d'infrastructure, des initiatives et des politiques pour soutenir la croissance et le développement prévus. Des renseignements sur le MESP sont accessibles sur la page Web [Update Downsview](#) de la ville de Toronto.

Question : Les résidences touchées par ce plan seront-elles indemnisées pour les perturbations éventuelles comme le bruit, la circulation, la pollution ou la détérioration des routes? Quelles mesures de prévention seront mises en place pour protéger la collectivité par rapport à la circulation de véhicules lourds?

Réponse : Les futurs constructeurs seront probablement tenus de préparer des plans de gestion de la circulation dans le cadre de leurs plans de gestion de la construction au moment de soumettre leurs demandes d'aménagement.

Question : Existe-t-il un calendrier pour les 10 quartiers qui feront l'objet de projets d'aménagement?

Réponse : L'aménagement des 10 quartiers devrait se dérouler sur une période de 30 ans ou plus.

ANNEXE 2 – Discussions en petits groupes

Veillez trouver votre salle de discussion en utilisant le nom du facilitateur de votre salle et les noms des membres de l'équipe de projet.

Salle de discussion n° 1 : Matthew

Sentiment général

La discussion a porté sur les liaisons en direction du quartier et à travers le quartier, sur l'occasion que représente le Dépôt d'approvisionnement pour la collectivité, sur l'importance de fournir des logements abordables, sur les astuces à utiliser pour montrer la compatibilité entre une densité plus élevée et des aménagements à usage mixte.

Il est important que les locataires actuels du Dépôt d'approvisionnement disposent d'un espace à l'avenir. Le marché des commerçants est un espace important. Nous aimerions qu'il demeure en place ou qu'une version similaire soit prévue dans la future version du Dépôt d'approvisionnement.

Intérêt quant aux possibilités d'utilisation qu'offre le toit du Dépôt d'approvisionnement. Le Dépôt d'approvisionnement est un bâtiment massif. Il faut envisager les différentes utilisations que ce bâtiment pourrait accueillir sur le plan structurel. Parmi les idées exprimées : l'aménagement de plusieurs terrains de cricket. Il y a probablement assez d'espace et de gens dans la région qui jouent au cricket.

Manque de clarté sur la façon dont ce quartier interagira avec l'avenue Sheppard et s'y connectera. Il serait souhaitable que le projet d'aménagement de ce quartier contribue à rendre l'avenue Sheppard plus accueillante pour les piétons.

Fort soutien au logement abordable. Soutien sans réserve à la proposition d'augmenter la hauteur de 35 à 60 étages, notamment si cela permet d'augmenter le nombre de logements abordables dans ce secteur. Désir de partager des renseignements sur les groupes et les partenaires locaux capables d'aider à construire des logements abordables.

Communication d'exemples d'aménagements mixtes à haute densité afin d'illustrer la manière dont ces projets peuvent être réalisés avec succès. Inclure dans vos documents publics des exemples d'aménagements à haute densité réussis. Le 1 York Street est un bon exemple. Montrer des exemples d'aménagements mixtes réussis (par exemple, des combinaisons d'écoles, d'immeubles résidentiels, de stations de transport en commun, etc.)

L'infrastructure cycliste est importante. Le quartier devrait inclure des infrastructures cyclables qui se connectent à la zone environnante et aux infrastructures cyclables existantes. Envisager la possibilité pour les cyclistes de se déplacer en toute sécurité dans le secteur sans devoir s'arrêter trop fréquemment.

Salle de discussion n° 2 : Stephanie

Sentiment général

Dans l'ensemble, les participants avaient des commentaires positifs sur le quartier Downsview Ouest. Ils sont d'accord avec la densité proposée, avec l'option privilégiée pour le Dépôt et avec la répartition des parcs. Ils ont déclaré qu'aucun point précis ne leur semblait être un problème.

L'option privilégiée, qui consiste à couper à travers le Dépôt

d'approvisionnement, est judicieuse. Scinder le Dépôt en deux permet de ramener un très vaste bâtiment à une échelle plus humaine. Cela facilite les déplacements et les connexions avec les autres quartiers. Utiliser l'espace de la façade comme espace public communautaire et créer une conception accueillante qui incite les gens à se promener dans le Dépôt.

Envisager une augmentation de la densité. Downsview Ouest a la possibilité d'aller au-delà du RPS proposé dans le Plan secondaire. Un participant souhaitait comprendre quel était le facteur limitant du RPS. D'autres participants ont déclaré que les différents types de densités proposées étaient judicieux, notamment par rapport au système de transport en commun. Un participant a suggéré l'ajout d'un système de train léger sur rail pour justifier l'augmentation accrue de la densité et de la hauteur des immeubles.

Les participants voulaient savoir comment l'infrastructure favoriserait la pratique du vélo et si des pistes cyclables séparées étaient prévues.

Réponse de la SIC : toutes les rues et tous les boulevards seront équipés de pistes cyclables intégrées.

S'assurer que les rues seront conçues de manière sécuritaire pour les piétons, notamment pour les enfants qui marcheront du nord au sud pour se rendre à l'école ou vers d'autres services.

La répartition et l'emplacement des parcs sont judicieux. Les participants se sont montrés favorables au parc linéaire et à la réutilisation des structures existantes.

Salle de discussion n° 3 : Pragya

Sentiment général

La discussion visait un certain nombre de sujets, notamment les services communautaires (surtout les écoles), le besoin de logements abordables, la nécessité de soutenir les artistes locaux dans le cadre du projet d'aménagement et la création d'une identité architecturale cohérente pour le projet. Les participants ont aussi exprimé leur appréciation et leur souhait qu'il y ait une plus grande densité dans ce futur quartier en vue de résoudre la crise du logement.

Il y a un besoin de renforcer les services communautaires dans ce secteur, en particulier les écoles. Étant donné que la plupart des écoles locales ont atteint ou dépassé leur capacité, il est crucial de garantir que les futures écoles pourront accueillir les nouveaux résidents du quartier.

Ce secteur connaît un besoin crucial de logements abordables et le projet d'aménagement à venir devrait répondre à ce besoin.

Différentes opinions sont exprimées au sujet du calendrier de construction des services communautaires. Un participant a déclaré qu'il était important d'intégrer des services communautaires, comme des écoles, lors des premières phases et avant que les nouveaux résidents ne s'installent dans le quartier, tandis qu'un autre participant était d'avis que l'absence de services communautaires ne devrait pas retarder la construction de logements abordables dont le quartier a urgemment besoin.

Réponse de la SIC : la décision d'intégrer des écoles sera prise en collaboration avec les commissions scolaires.

Les participants sont favorables à une densité plus élevée si elle permet d'obtenir un nombre de logements accru. Certains participants ont déclaré souhaiter un aménagement à plus forte densité, notamment pour faciliter la construction de logements. L'un des participants invitait la SIC à faire preuve de plus d'audace sur le plan de la densité. Un participant a demandé pourquoi la Grande-Place était si peu exploitée, étant donné que cet espace pourrait être propice à des projets d'aménagement et à l'augmentation de la densité.

Il est souligné que les idées émergentes donnent la priorité aux arts et à la culture, mais qu'elles doivent aussi explorer des moyens novateurs de soutenir les artistes dans le cadre des projets d'aménagement. Les temps sont de plus en plus difficiles pour les artistes en ville. Il est positif de voir que les idées émergentes donnent la priorité aux arts et à la culture. Quelques suggestions pour améliorer ces plans :

- a) Petites boutiques;
- b) Espaces commerciaux abordables et espaces de vente au détail;
- c) Intégrer des modèles commerciaux et des espaces de vente diversifiés comme les allées de vente au détail Honest Ed's, le marché STACKT, le marché des conteneurs;
- d) Faire participer les étudiants, notamment en collaborant avec les établissements d'enseignement supérieur de la région et de la ville. Stages ou autres occasions pour les étudiants de TMU/OCAD et d'autres établissements d'enseignement supérieur. Par exemple, à Londres, le Central Saint Martins College of Art and Design propose un cours sur les villes créatives et offre aux étudiants des possibilités de collaborations artistiques dans la ville.

Dynamiser le paysage urbain dès le début, notamment en animant les voies piétonnes et cyclables. Exemples de Montréal et de l'Europe où des routes sont fermées pour être piétonnes ou donner la priorité aux cyclistes. D'autres suggestions ont été faites, notamment avec la création de patios.

Préoccupation concernant les inondations au sud et à l'ouest des terrains, y compris les inondations de caves dans ce secteur. Un participant a demandé si une étude sera réalisée et si elle sera rendue publique.

Réponse de la SIC : Nous sommes conscients que ce projet aura des répercussions sur les quartiers environnants. Dans le cadre du processus de mise à jour du Plan secondaire de Downsview, les limites de la zone d'étude ont été fixées en consultation

avec la ville afin d'étudier les répercussions potentielles sur la zone environnante. La zone étudiée pour les eaux pluviales, les eaux sanitaires et l'approvisionnement en eau est assez vaste et similaire à la zone d'étude définie pour le plan directeur de transport, qui va du nord à l'avenue Finch, de l'est à la rue Bathurst, du sud à l'avenue Lawrence et de l'ouest à la rue Jane.

Besoin de créer une identité architecturale cohérente pour le quartier et entre les différents quartiers des terrains de Downsview. Un participant a aussi suggéré de ne pas reproduire l'esthétique des tours vitrées omniprésente dans la ville.

Salle de discussion n°4 : Yulia

Sentiment général

La discussion a porté sur un certain nombre de sujets, notamment le Dépôt d'approvisionnement, la sécurité routière et les embouteillages, le besoin de services communautaires et d'écoles supplémentaires dans ce secteur et le Parc Downsview.

Incertitude quant au respect du patrimoine du Dépôt d'approvisionnement s'il est divisé en deux. Le Dépôt d'approvisionnement a été construit en 1953. Il a été construit à l'épreuve des bombes et un travail important a été fait pour qu'il soit singulier. Il a été entièrement financé par des citoyens canadiens à l'époque de la guerre froide. Il semble que l'équipe du projet se sert de l'argument des Autochtones pour limiter l'ampleur des travaux consistant à scinder le bâtiment en deux. Cette approche n'est pas respectueuse de l'histoire et du patrimoine. Ce bâtiment est en quelque sorte un « éléphant blanc », mais il fait partie intégrante de Downsview, et c'est un bâtiment singulier qui devrait être préservé.

Réponse de la SIC : Le patrimoine est un élément important depuis l'élaboration du plan-cadre id8 pour les 520 acres de terres plus vastes. L'approche a toujours été de se tourner vers l'avenir tout en honorant le passé. Le secteur a connu plusieurs changements : l'histoire avant le contact, l'histoire agricole des colons, l'utilisation militaire et l'utilisation post-militaire avec des usages plus publics du Dépôt et des espaces environnants. En fonction de tout cela, nous envisageons ce que pourrait être la prochaine itération de cet espace. Nous tenons compte de tout ce qu'il a été auparavant et nous nous projetons dans l'avenir.

Le choix de diviser le bâtiment a été pris à l'issue d'une étude d'évaluation environnementale réalisée en collaboration avec la Ville de Toronto. Le bâtiment continuera à avoir une présence significative et à servir de point de repère, même lorsqu'il sera traversé par une route. En fait, cette orientation offre de nombreuses possibilités d'accroître l'accès au bâtiment et son utilisation par le public.

Envisager la divulgation de l'étendue des matériaux contenant de l'amiante dans le Dépôt. De nombreuses demandes ont été adressées à la SIC pour qu'elle divulgue les études portant sur les matériaux contenant de l'amiante dans le Dépôt. Sa réponse a été que cette information ne sera pas divulguée, mais que les pratiques exemplaires sont appliquées et que la loi est respectée. Si le bâtiment devait être scindé, on peut craindre des conséquences sur la santé des résidents à proximité. Ainsi, les communautés sont en droit de savoir quel est ce risque.

Comment le Dépôt sera-t-il réhabilité? Quelle programmation pourrait être envisagée?

Réponse de la SIC : Ce bâtiment a accueilli le tournage de films au cours des 25 dernières années, et nous aimerions que cela se poursuive. Il s'agit d'une excellente utilisation professionnelle et un gage de valeur dans le quartier. Lorsque nous avons amorcé l'étude d'une réutilisation du bâtiment, une question essentielle s'est posée : comment ouvrir ce bâtiment? Il a été conçu intentionnellement pour être orienté vers l'intérieur. Il ne devait pas être adapté à un usage public. Les collectivités locales nous ont fait savoir que Downsview avait besoin d'endroits comme le marché des commerçants, de plus de boutiques locales, de cafés et de cafés-restaurants. Par ailleurs, ce bâtiment est immense, ce qui signifie qu'il offre un grand potentiel évolutif en adéquation avec l'évolution du quartier. Il est possible d'y ouvrir un vaste espace avec des cloisons plus petites pour répondre aux besoins des entrepreneurs, des entreprises et des employeurs. La planification du quartier ne va pas dicter ce qui sera aménagé dans le bâtiment, mais examinera plutôt comment le bâtiment peut être intégré dans la nouvelle communauté à usage mixte.

Si la route est construite et que plusieurs commerces s'installent, comment le stationnement sera-t-il assuré?

Réponse de la SIC : La plupart des stationnements actuels sont en surface. La mise en œuvre progressive permettra d'adapter les comportements à l'égard du stationnement en fonction des utilisations du Dépôt. Il n'est pas prévu de conserver les aires de stationnement autour du bâtiment. Cela ne correspond pas à une utilisation optimale de ces terrains. Certains îlots disposeront d'espaces de stationnement souterrain, mais dans l'ensemble, on s'attend à un changement de comportement en faveur des transports en commun et des transports actifs, notamment en raison de la proximité de la station de métro TTC.

Envisager une conception de routes et une circulation permettant de réduire le nombre de feux de circulation. Il y a environ 10 feux de circulation sur le schéma du réseau de transport. En général, la nécessité d'installer un feu de circulation signale une mauvaise conception de la route sur le plan sécuritaire. La sécurité routière est essentielle et les cas qui éliminent le besoin d'intersections signalées (là où un panneau d'arrêt suffirait) tendent à être bien plus sûrs pour les piétons et les cyclistes. En Suède, les villes de plus de 100 000 habitants sont desservies par des réseaux routiers dépourvus de feux de circulation.

Inquiétudes quant à l'augmentation du trafic. Expliquez clairement comment le trafic et les embouteillages seront gérés en fonction de l'augmentation quotidienne prévue de la population.

Envisager l'installation d'un plus grand nombre de toilettes publiques, de zones abritées et de places assises sur le chemin menant au Parc Downsview. C'est un endroit charmant à visiter en été. Avec l'arrivée de nouveaux résidents et entreprises, il est impératif d'améliorer l'aménagement du Parc Downsview afin d'offrir une expérience plus agréable aux visiteurs. Actuellement, il n'y a qu'une seule toilette publique accessible près du verger.

Un besoin se fait sentir pour aménager davantage d'écoles et d'aires d'agrément communautaires dans cette zone.