

Quartier William Baker – Phase 3 du processus de mobilisation

## **Downsview Lands Community Voice Association**

Réunion virtuelle par WebEx Meetings

Jeudi 5 novembre 2020

de 19 h 30 à 21 h

### **Participants**

Downsview Lands Community Voice Association (Linda Gargaro, Rita Delcasale-Cimini, Josie Casciato, Marlene DiPasquale, Rosanna Laboni, Patrick O'Neill, Vincent Galperin), le conseiller James Pasternak et son personnel (Conseiller Pasternak, Adam Steiner)

Ville de Toronto, Aménagement urbain (Ben Di Raimo)

Société immobilière du Canada (James Cox et Kristal Tanunagara)

The Planning Partnership, consultants pour la Société immobilière du Canada

(Donna Hinde), consultante pour la Société immobilière du Canada

Dougan & Associates, consultants en écologie pour la Société immobilière

du Canada (Jim Dougan), consultant pour la Société immobilière du Canada

Swerhun Inc. (Nicole Swerhun et Matthew Wheatley), consultants pour la Société immobilière du Canada.

*Ce résumé a été rédigé par Swerhun Inc. et a été communiqué aux participants pour examen avant d'être finalisé. Le résumé fournit un aperçu des principaux sujets abordés dans la conversation; il ne doit pas être considéré comme un compte rendu textuel.*

---

## **SOMMAIRE DES COMMENTAIRES**

Le jeudi 5 novembre, la Société immobilière du Canada et les membres de son équipe de consultants ont rencontré des représentants de l'association Downsview Lands Community Voice (association Voice) dans le cadre de la troisième phase du processus de mobilisation du quartier William Baker. L'équipe de la Société immobilière du Canada a présenté le plan conceptuel d'aménagement de district en émergence pour le futur quartier et a demandé des commentaires sur le matériel présenté. Les commentaires des représentants participants de l'association Voice sont résumés ci-dessous; les réponses et les commentaires fournis par la Société immobilière du Canada et son équipe de consultants sont en *italique*.

La grande majorité des discussions a porté sur les questions posées par les représentants de l'association Voice relativement à la présentation faite par la Société immobilière du Canada et leur équipe de consultants. Les questions ont été classées par thème dans le présent document et sont accompagnées des commentaires ou des préoccupations supplémentaires exprimées.

### **Discours d'ouverture de James Pasternak, conseiller**

James Pasternak a ouvert la réunion par quelques remarques, en précisant qu'il était passé par William Baker à vélo plus tôt dans la semaine et qu'il avait remarqué

la beauté du boisé. Il a mentionné que les points ci-dessous étaient importants pour William Baker, notamment :

- La protection du boisé (en faisant remarquer qu'il a eu une réunion de très haut niveau avec le gestionnaire général de la foresterie à ce sujet au cours de la semaine dernière);

- Construire une communauté complète (en soulignant l'importance d'avoir des commodités communautaires dans William Baker et dans les environs du quartier, y compris le centre communautaire et la garderie);
- Donner la priorité au logement et aux commodités pour les personnes âgées (en indiquant que, la semaine dernière, il a formulé une proposition au conseil municipal de Toronto destinée au personnel de l'aménagement, afin de créer des lignes directrices sur la définition d'un « village-retraite »);
- Faire preuve du respect pour les collectivités historiquement durables établies aux alentours des terrains de Downsview et qui font partie de Downsview.

Il a conclu en disant que ces discussions sont importantes et qu'il reconnaît la valeur de l'opinion des gens. Il a également indiqué qu'il a hâte d'entendre les commentaires des gens et de suivre le processus pour s'assurer que l'aménagement de William Baker soit le meilleur possible et qu'il donne accès aux ressources et aux atouts qui ont longtemps manqué à la région de Downsview.

### 1. Discussion relative au boisé et aux arbres

- Le sentier à usage multiple qui traverse le boisé (dans le plan de district en émergence) suit-il la chaussée asphaltée existante ou s'agit-il d'un nouveau chemin? *Le sentier suit généralement l'asphalte en place, qui correspond à l'endroit où se trouvait l'ancienne rue militaire. La surface va changer, mais c'est à peu près le même endroit.*
- À quelle distance au nord se trouve la nouvelle route est-ouest au sud du boisé? Quelle est sa distance par rapport au boisé? *Il se trouve au même endroit que celui que la ville de Toronto a indiqué dans le plan secondaire du secteur Downsview, à environ 140 mètres au nord de Sheppard. La route contourne le boisé, et une zone tampon d'environ 10 mètres sépare la route et le boisé. La zone tampon sera naturalisée et comprendra quelques nouvelles plantations pour améliorer l'écologie du boisé.*
- Il y a quelques arbres très matures sur le site. Que savez-vous des arbres à l'extrémité sud du site, à l'angle nord-est de l'intersection des rues Keele et Sheppard? Certains d'entre eux ont 100 ans. *Nous avons étiqueté et évalué tous les arbres. L'objectif est d'essayer de protéger le plus grand nombre d'arbres possible et de les intégrer dans le nouveau paysage de rue et le nouveau projet d'aménagement. Nous savons que cette zone faisait partie des arrière-cours des gens, lorsque les anciens logements militaires étaient ici.*
- Qu'impliquerait la mise en valeur du boisé? *Il s'agirait de créer des zones tampons autour du boisé afin d'améliorer la condition des lisières pour qu'elles soient plus naturelles et contiguës au boisé, ce qui améliorerait la canopée, aiderait à gérer le vent et la lumière du soleil et améliorerait les zones ouvertes entre les îlots de boisés. Cela créerait une canopée plus continue qui serait plus favorable aux oiseaux qui préfèrent des forêts plus denses. Il est aussi question d'éliminer les espèces envahissantes comme le dompte-venin de Russie.*
- Pourquoi des immeubles de faible hauteur ont-ils été coincés entre le boisé et l'avenue Sheppard Ouest? Ils ne faisaient partie d'aucun des concepts partagés avec nous lors de la phase 2 de la mobilisation publique. *Notre équipe a*

*examiné attentivement l'emplacement de la lisière du boisé dans cette zone et les espèces d'arbres qui s'y trouvent. Lorsque Sheppard a été déplacé et que cette zone a été défrichée, elle s'est régénérée grâce au sumac et est totalement infestée de dompte-venin de Russie. Nous avons examiné la profondeur nécessaire au projet d'aménagement; il s'agit*

*d'environ 40 mètres. Cela n'a pas d'incidence sur le boisé. Nous allons éliminer les espèces envahissantes et créer une nouvelle lisière.*

## **2. Discussion relative aux personnes âgées**

- *Combien de logements y aura-t-il dans le carrefour pour personnes âgées? La Société immobilière du Canada utilise le mot « carrefour » pour désigner un « centre d'activité » et non un bâtiment ou un lieu physique. La première phase de tout le projet d'aménagement à William Baker se déroulera dans la partie sud du site. Environ 1 500 unités sont prévues pour cette première phase. La Société immobilière du Canada envisage ce carrefour comme un centre intergénérationnel comprenant deux sites destinés aux logements pour les personnes âgées.*
- *Combien de logements pour personnes âgées y sont inclus? Il est encore tôt pour le dire, mais, par exemple, le bâtiment pour personnes âgées le plus près du boisé est un site d'environ 1 à 1,5 acre qui pourrait être parfait pour des résidences-services ou des centres de soins de longue durée. Nous prévoyons qu'il pourrait y avoir environ de 100 à 150 unités.*
- *Je pensais que les personnes âgées seraient plus proches du centre communautaire et du nouveau pont traversant Sheppard. Nous estimons que le bâtiment pour personnes âgées situé à côté du pont se trouve à une distance de marche d'environ 50 mètres du site du futur centre communautaire.*

## **3. Discussion relative à la densité et aux usages**

- *Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est un carrefour communautaire et un point de ralliement? Il s'agit d'un mélange de logements, de services de soutien, de commerces de détail, d'utilisations commerciales et médicales et d'espaces communautaires, soutenus par de grandes voies piétonnes.*
- *Quelle est la différence entre les commerces locaux et l'usage mixte? Nous considérons que les commerces locaux sont de très petite taille, tandis que les zones à usage mixte comprennent un éventail de services beaucoup plus large, comme des restaurants, des épiceries, des cabinets de médecins et d'autres utilisations qui attirent beaucoup plus de personnes.*
- *Le plan de district en émergence semble trop chargé au sud en raison des 1 500 unités. Cela signifie qu'il doit y avoir 2 000 unités qui iront à l'extrémité nord du site. Je préférerais que vous augmentiez le nombre d'unités au nord. Nous avons réalisé de nombreuses études de marché et nous comprenons qu'une certaine population est nécessaire pour pouvoir offrir avec succès la combinaison d'usages que certaines personnes aimeraient voir dans le quartier. D'ailleurs, nous avons tenu compte des commentaires de l'assemblée Voice lors des réunions précédentes sur ce sujet. La mixité des usages est importante pour ne pas créer une cité-dortoir. Il y a deux endroits clés où la densité est la plus élevée et où une combinaison d'usages est la plus susceptible d'être soutenue. Le premier est à proximité des transports en commun et des infrastructures existantes dans la partie nord-est du site, près de la gare de Downsview Park, et le second, près de l'intersection Keele et Sheppard. Nous pourrions répartir plus uniformément la densité au sein du site, mais il est alors probable que nous nous retrouvions avec une forme construite uniforme et c'est quelque chose que les*

*gens nous ont dit qu'ils préféreraient ne pas voir. Ils veulent voir une forme construite variée et un mélange d'architecture.*

#### **4. Discussion relative à l'abordabilité**

- Une certaine partie de l'aménagement doit-elle être destinée à la location? Des logements abordables seront-ils répartis dans tout le quartier? *Oui, la Société immobilière du Canada livrera un minimum de 10 % des unités à un prix abordable (comme l'exige la ville de Toronto),*

*dont la moitié des celles-ci seront des unités de logement locatif abordable. Par exemple, si nous prenons le plan de démonstration de la ville pour William Baker qui prévoit 3 500 unités, 350 unités seraient alors abordables, et 175 seraient des unités de logement locatif abordable. Et effectivement, elles seront réparties sur l'ensemble du site.*

- Si un complexe d'appartements pour personnes âgées finit par être construit, c'est-à-dire un endroit où les personnes âgées achètent des logements, par exemple dans un immeuble plus adapté à la vie adulte, ces unités seraient-elles considérées comme des logements abordables? D'autant plus que les logements ne feront probablement que 600 pieds carrés. *Il est fort probable que ces unités ne soient pas considérées comme des logements abordables. Celles-ci pourraient être admissibles s'il existait un programme d'accession à la propriété abordable pour les locataires du bâtiment, ce qui faisait partie de l'exigence pour être qualifié comme un logement abordable. Mais il pourrait aussi y avoir un appartement indépendant pour les personnes âgées qui ne serait pas admissible.*

## **5. Discussions relatives au centre communautaire et à l'article 37**

- Compte tenu des difficultés financières auxquelles le gouvernement fait face, il est peu probable que le centre communautaire puisse être livré rapidement, même si le terrain est disponible. La Société immobilière du Canada envisagerait-elle un financement préalable pour le centre communautaire? *Le financement préalable d'infrastructures est une approche que la Société immobilière du Canada a déjà pratiquée auparavant et nous sommes ouverts à l'idée de l'envisager ici.*
- Quelles sont les limites de la somme que la ville peut demander en matière de contributions relatives à l'article 37 de la Société immobilière du Canada? *Ben Di Raimo et le conseiller James Pasternak ont expliqué que la ville croit que la croissance se finance d'elle-même et qu'elle n'approuvera pas de projet d'aménagement à moins qu'il ne contribue à créer une communauté complète.*
- Ne pourrions-nous pas faire appel au secteur privé pour soutenir le centre communautaire au moyen d'un partenariat public-privé? Il existe un certain nombre de grandes entreprises dans la région qui pourraient être contactées. C'est un modèle que l'on peut observer dans d'autres quartiers de Toronto. De plus, le nouveau centre communautaire juif est le fruit d'un partenariat public-privé et il est magnifique. *Le conseiller James Pasternak a remarqué que le centre communautaire sera probablement construit dans le cadre d'un partenariat public-privé auquel participe un certain nombre de promoteurs. En outre, le centre communautaire pourrait ne pas être aussi vaste en superficie et devrait coûter moins que 60 millions de dollars. Il existe de bons exemples de centres communautaires qui ont coûté 40 millions de dollars (comme celui à l'intersection de Black Creek et Eglinton) qui sont magnifiques et servent bien à la communauté.*

## **6. Autres questions soulevées et commentaires exprimés :**

- Y a-t-il un autre endroit pour un terrain de jeu dans William Baker, autre que l'espace vert à côté du nouveau pont piétonnier? *Oui, il y a aussi de la place*

*pour un terrain de jeu dans le parc dans la partie nord du site et dans l'espace de parc autour du boisé.*

- *Quand pensez-vous que les première et deuxième phases seront lancées? Nous savons que le projet d'aménagement du quartier William Baker passera par plusieurs cycles de marché. Nous commencerons à planifier la phase 2 quand la phase 1 sera toujours encore en cours. Nous devons composer avec les forces du marché.*
- Lorsque la base des Forces canadiennes a fermé, le gouvernement fédéral a promis que le produit de la vente de tous les terrains autour du parc serait affecté au



Parc Downsview C'est la promesse que les libéraux ont faite. Le parc Downsview n'a jamais été terminé. La Société immobilière du Canada va-t-elle affecter les produits de William Baker au parc de Downsview? *La Société immobilière du Canada investira dans les avantages pour la communauté à William Baker, notamment le nouveau pont piétonnier, l'amélioration et la préservation du boisé, etc. Au cours des dernières années, d'importants investissements ont été réalisés dans le parc Downsview et ses environs, entre autres, dans le terrain de jeu, le parc à chiens, le sentier Sesqui, l'amélioration de la rue Keele et d'autres éléments du parc.*

- Nous recevions auparavant des plans à long terme et des rapports annuels du Parc Downsview, mais nous n'avons plus vu ces rapports depuis des années.

## **PROCHAINES ÉTAPES**

James Cox a remercié les représentants de l'association Voice pour leurs réflexions et pour avoir pris le temps de participer. Il les a encouragés à assister aux prochaines réunions publiques ou à lui faire part directement de leurs réflexions à tout moment.

## APRÈS LA RÉUNION

Immédiatement après la réunion, un membre participant de l'association Voice a envoyé un courriel dans lequel il faisait part de ses réflexions par rapport à la présentation. Ces réflexions ne faisaient pas partie de la discussion, mais étant donné la rapidité avec laquelle elles ont été communiquées et comme le participant n'avait pas été actif pendant la réunion, il a été convenu que les commentaires seraient inclus dans ce résumé de la réunion, accompagnés des réponses fournies par la Société immobilière du Canada.

- J'ai été un peu surpris par les commentaires de l'expert en écologie qui a dit vouloir réduire l'aire allouée au sumac à cause de l'infestation du dompte-venin de Russie. Je ne pense pas que ce soit une raison pour diminuer l'aire allouée au sumac et d'y ajouter des maisons de ville. Je pense qu'il y a d'autres moyens de préserver le sumac et d'éliminer le dompte-venin de Russie. J'étais également préoccupé par les arbres qui faisaient autrefois partie de l'arrière-cour de certaines maisons. Je pense qu'ils devraient être préservés au même titre que le boisé principal. Je suis principalement préoccupé par la possibilité d'un rétrécissement du boisé existant. Je comprends que certains arbres sont morts, mourants ou envahissants, mais cela devrait être l'occasion de commencer immédiatement à planter des arbres indigènes. Les nouvelles plantations doivent contenir des arbres bien établis ou suffisamment forts pour être plantés, des arbres qui ne nécessitent pas d'entretien, au lieu de petits semis qui ont besoin d'entretien pendant les premiers mois de leur vie. *Pour répondre à votre commentaire et à vos préoccupations, je tiens à vous informer que la Société immobilière du Canada va mettre en valeur le boisé et augmenter sa superficie grâce au plan de gestion écologique dont nous avons discuté hier soir. Nous allons naturaliser certaines des zones qui abritaient auparavant des logements militaires et étendre la canopée reliant les trois boisés existants. Cela profitera aux boisés en ce qui concerne la diversité des oiseaux et des plantes et cela améliorera d'autres services écologiques en ce qui a trait à la gestion des eaux de ruissellement, la qualité de l'air, le microclimat et la réduction du bruit. Ce plan contribuera aussi à l'objectif de la ville de Toronto en matière de couverture forestière, un objectif clé du conseiller James Pasternak. Comme l'a fait remarquer hier Jim Dougan (écologiste en chef), il a été proposé de remplacer la lisière d'arbustes de sumac actuelle par une nouvelle bordure naturalisée, afin d'éliminer la grave infestation de dompte-venin de Russie qui existe actuellement dans l'aire attribuée au sumac. Les maisons en rangée proposées ne réduisent pas la taille du boisé et seraient construites dans le champ adjacent à Sheppard.*
- Je suis aussi préoccupé par toutes les routes qui traverseraient le boisé. Le terrain boisé et les arbres existants doivent être conservés et entretenus correctement. S'il existe un comité formé pour le boisé, j'aimerais en faire partie. *La conception de la nouvelle route interne allant de l'avenue Sheppard à la rue Keele est issue du cadre routier qui provient du plan secondaire du secteur Downsview. Elle sera dirigée vers le sud pour éviter la partie sud du boisé. Elle fournira au boisé une zone tampon d'environ 10 mètres (30 pieds) et permettra également de conserver certains arbres*

*qui pourront pousser dans un espace ouvert au sud du boisé. La zone tampon, et une naturalisation supplémentaire, permettront, à terme, d'étendre la couverture forestière de cette zone. Il existe des routes résidentielles attribuées aux anciens logements qui seront soit enlevées et naturalisées, soit réaménagées*

*en sentiers à usage multiple. À cet égard, l'étendue globale des routes sera réduite, ce qui est un point positif.*

- *Aucune mention n'a été faite au sujet de l'organisation de vétérans Homes for Heroes. Cet aspect sera-t-il intégré dans la conception des logements résidentiels? Il a beaucoup été question des personnes âgées et de leurs commodités. Je me demande simplement où se trouveraient les logements des anciens combattants. La Société immobilière du Canada s'est engagée avec Homes for Heroes et a suivi son projet de Calgary qui a créé 15 nouvelles unités résidentielles pour les vétérans sans-abri. Je suis d'accord que l'examen de la question pour William Baker doit être entrepris en temps et lieu. Comme mentionné hier soir, une partie de notre travail pour William Baker concernant le logement abordable se fera au moyen de l'Initiative des terrains fédéraux pour le logement abordable (le programme de la Stratégie nationale sur le logement que la Société immobilière du Canada met en œuvre avec la SCHL). Dans le cadre de ce programme, nous avons également participé à la Maison des vétérans de Wateridge, un projet pilote faisant partie du projet pour Ottawa, qui apportera un soutien à près de 40 vétérans sans abri.*