

ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LE PATRIMOINE

153-185 avenue Eastern, ville de Toronto

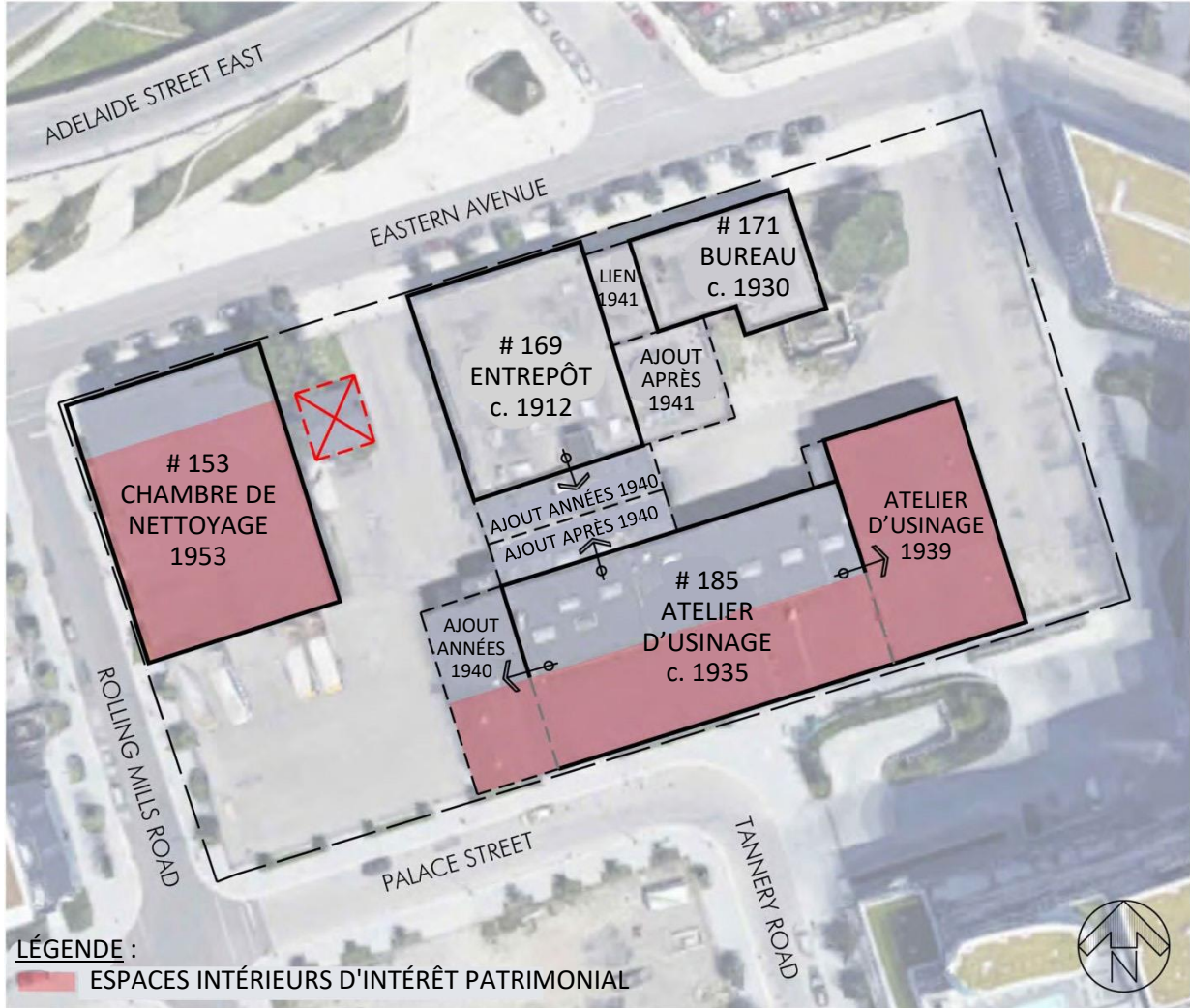
(ancienne Dominion Wheel and Foundries Company)

B80086 N° 153 avenue Eastern

B81484 N° 169 avenue Eastern

AB80102 N° 171 avenue Eastern

B80129 N° 185 avenue Eastern



Plan du site, 2021 (SBA)

VERSION FINALE

Préparé pour Infrastructure Ontario (IO)

Le 24 juin 2021



Stevens Burgess Architects Ltd.

120 Carlton Street, Suite 204 Toronto, ON. M5A 4K2 T: 416-961-5690 www.sba.on.ca E-mail: office@sba.on.ca

Client : Société ontarienne des infrastructures
et de l'immobilier 1, rue Dundas Ouest Bureau 2000
Toronto (Ontario) M5G 1Z3

Auteurs : Jane Burgess, OAA, CAHP, MRAIC, APT
Stevens Burgess Architects Ltd
204-120, rue Carlton
Toronto (ON) M5A 4K2
jane@sba.on.ca
416-961-5690

Julia Rady, Ph. D.
Stevens Burgess Architects Ltd.
204-120, rue Carlton
Toronto (ON) M5A 4K2
juliar@sba.on.ca
416-961-5690

Table des matières

Résumé

Confirmation de l'examen par le ministère ou l'organisme public prescrit et acceptation des recommandations

1. Introduction	5
2. Déclaration de valeur sur le plan du patrimoine culturel.....	11
3. Évaluation des conditions existantes.....	14
4. Description et objectif de l'activité proposée	18
5. Évaluation des impacts	23
6. Solutions de rechange et mesures d'atténuation envisagées	27
7. Résumé de l'engagement communautaire.....	39
8. Recommandations.....	43

ANNEXES

Annexe A : Qualifications des auteurs

Annexe B : Référence et bibliographie

Annexe C : Paysages urbains et bâtiments existants – SBA – Novembre 2020

- ❖ Paysage urbain de l'avenue Eastern et élévation est du complexe
- ❖ Paysage urbain de la rue Palace et liaison avec la section courante

Annexe D : Présentations de la conception préliminaire pour 153-185 avenue Eastern –
CORE Architects 21 juin 2021

- ❖ Plan du contexte
- ❖ Idéogramme – Bâtiments existants
- ❖ Idéogramme – Bâtiments conservés
- ❖ Idéogramme – Masse extrudée (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ Idéogramme – Dispositions relatives aux espaces accessibles au public de propriété privée et à la circulation des piétons (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ Idéogramme – Volumétrie de la tour modifiée (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ Idéogramme – Articulation de la volumétrie de la tour
- ❖ Plan du rez-de-chaussée – Proposition originale
- ❖ Plan du rez-de-chaussée – Solution de rechange n° 1
- ❖ Plan du rez-de-chaussée – Solution de rechange n° 2
- ❖ Perspective – Vue depuis la rue Palace et le chemin Rolling Mills
- ❖ Perspective – Vue des espaces accessibles au public de propriété privée
- ❖ Perspective – Vue de la rue Palace
- ❖ Perspective – Vue de l'avenue Eastern
- ❖ Perspective – Hall d'entrée de l'immeuble à loyer modéré
- ❖ Perspective – Espace communautaire
- ❖ Perspective – Vue de l'est le long de l'avenue Eastern

Résumé

La propriété située au 153-185 avenue Eastern appartient à la province et est un bien patrimonial provincial. Une évaluation de la valeur ou de l'intérêt du patrimoine culturel de la propriété a été documentée dans un Rapport d'évaluation du patrimoine culturel (REPC) daté de juin 2021. Sa valeur ou son intérêt en matière de patrimoine culturel découle du fait qu'il s'agit du dernier complexe industriel associé au thème de l'expansion ferroviaire entre 1910 et 1960 dans le quartier des terrains de l'Ouest de la rivière Don de Toronto. Le complexe est composé de cinq bâtiments à valeur patrimoniale : deux bâtiments industriels, la salle de nettoyage et deux ateliers d'usinage, ainsi que deux bâtiments annexes, l'entrepôt et le bureau.

Cette évaluation des impacts sur le patrimoine (EIP) a été réalisée en suivant le « *Information Bulletin 3: Heritage Impact Assessments for Provincial Heritage Properties* » du MIPSTC (publié en 2017) (en anglais seulement). Le bulletin fournit des conseils sur la préparation d'une évaluation des impacts sur le patrimoine afin de répondre aux exigences des *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale* de l'Ontario (publiées en vertu de l'article 25.2 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*).

Le gouvernement provincial a l'intention d'aliéner ce bien excédentaire dans le cadre des efforts continus de la province et de la ville pour transformer et revitaliser le secteur des terrains de l'Ouest de la rivière Don, qui est passé d'une zone industrielle largement sous-utilisée et vacante à une communauté résidentielle prospère comprenant des logements abordables. Cette proposition de réaménagement appuie le plan d'action provincial sur l'offre de logements, le plan d'action 2020-2030 HousingTO de la ville de Toronto et le plan secondaire des terrains de l'Ouest de la rivière Don. La propriété elle-même est destinée à soutenir l'aménagement de nouvelles unités de logement résidentiel et d'espaces d'agrément publics intérieurs et extérieurs, conformément à l'arrêté de zonage ministériel 595/20. L'arrêté prévoit des exigences de forme bâtie pour l'aménagement du site avec une hauteur et une densité maximales prescrites : la hauteur maximale autorisée est de 141 mètres et la surface brute de plancher résidentielle et non résidentielle totale autorisée s'élève à 75 038,4 mètres carrés, dont un minimum de 500 mètres carrés doit être alloué à des utilisations non résidentielles. En outre, l'arrêté prévoit des marges de recul minimales pour les bâtiments, des exigences en matière d'espaces d'agrément résidentiels, des exigences en matière de stationnement des véhicules et des vélos, et des exigences en matière de chargement. L'arrêté exige aussi qu'au moins 500 mètres carrés du site soient constitués d'espaces accessibles au public de propriété privée.

Dans une entente de contribution provinciale distincte, la province obligera tout futur acheteur potentiel à fournir des logements abordables indispensables. Cette mesure répondra à l'exigence de la ville selon laquelle 30 % de la surface brute de plancher serait consacrée à des logements locatifs abordables.

Proposés par CORE Architects, les dessins sont conceptuels et continuent d'évoluer. L'impact patrimonial du concept est en cours d'évaluation afin de se conformer à l'injonction de la Cour et d'établir des garanties contre la démolition de biens patrimoniaux, dont la préservation est compatible avec les exigences de planification de l'AZM. Il est prévu qu'une fois le terrain vendu, un plan d'aménagement spécifique sera soumis à la ville et devra répondre aux exigences du processus d'accord sur le plan du site de la ville. Le texte de l'Évaluation des impacts sur le patrimoine (EIP) donne une description plus précise de l'intention du processus de conception et de la proposition d'aménagement. Dans les cas où il y a une divergence entre les mots et les dessins, la description écrite de l'aménagement et de ses détails dans l'EIP doit être considérée comme le reflet exact du processus et de la conception.

La proposition de conception initiale réalisée par CORE Architects a conclu que tous les bâtiments du site devaient être démolis afin de répondre aux exigences de planification de l'AZM et de la convention de lotissement. La déclaration de faisabilité de la planification de CORE a fourni trois raisons pour la démolition de tous les bâtiments : l'assainissement de tous les sols du site, l'avantage financier de disposer de deux niveaux de parking couvrant l'ensemble du site et le mauvais état de la maçonnerie en briques existante. La déclaration initiale de faisabilité de la planification soutenait que le maintien des bâtiments patrimoniaux aggraverait la mesure dans laquelle les unités de marché pourraient fournir la base financière pour construire les unités abordables. Bien qu'aucune partie du tissu patrimonial d'origine ne soit préservée, la proposition rend hommage à l'histoire industrielle du site en reproduisant les murs extérieurs de la salle de nettoyage, de l'atelier d'usinage de 1939 et de la façade sud de l'atelier d'usinage de 1935. Un grand espace industriel ouvert et reconstruit serait également conçu pour un usage essentiellement public.

En janvier 2020, en vue de l'aliénation de la propriété, la province a entrepris la démolition. Peu de temps après le début de la démolition, la ville et la communauté ont soulevé des préoccupations concernant la démolition et ont poursuivi la province en justice. La démolition a été suspendue par une ordonnance du juge Corbett de la Cour divisionnaire. Depuis lors, les parties à la procédure judiciaire ont convenu de tenter de résoudre leurs préoccupations respectives concernant l'intégration des attributs patrimoniaux du site dans son réaménagement et la démolition connexe en dehors du processus de litige. Infrastructure Ontario (IO) a retenu les services de Stevens Burgess Architects Ltd. (« SBA »), une entreprise d'architecture qualifiée qui se spécialise dans la conservation du patrimoine, pour entreprendre un rapport d'évaluation du patrimoine culturel (REPC) et une Évaluation des impacts sur le patrimoine (EIP). En outre, la province a entamé un vaste processus de consultation publique conformément à l'exigence d'engagement communautaire énoncée dans les *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale* et le *Bulletin d'information 3* (MIPSTC, 2017). La province a aussi cherché à clarifier les mesures de gestion des risques applicables requises pour les sols contaminés lors de la construction d'un bâtiment de la densité de logements prévue sur le site.

Le programme d'engagement communautaire a permis de préciser que les bâtiments patrimoniaux et le caractère patrimonial de la zone bénéficiaient d'un large soutien public. La création de logements abordables sur la propriété a aussi été fortement appuyée. La mise à jour de l'évaluation des risques liés au sol et le relevé des conditions du site ont indiqué que l'aménagement résidentiel pourrait avoir lieu sur le site sans autre mesure corrective, sous certaines conditions prescrites. L'évaluation de l'état amorcée dans le cadre du REPC a évalué la maçonnerie de briques comme étant généralement en bon état.

Sur la base de ces nouveaux renseignements, CORE, en collaboration avec SBA, a élaboré une autre proposition qui atténue la perte de l'équilibre des ressources patrimoniales en conservant les murs de la salle de nettoyage, toute l'enveloppe du bâtiment de l'atelier d'usinage de 1939, ainsi que la façade sud de l'atelier d'usinage de 1935 et son annexe le long de la rue Palace. Cette autre conception n'a pas d'impact notable sur la composante résidentielle au-dessus du niveau du sol mais signifie que le garage de stationnement ne s'étendra pas sous la salle de nettoyage ou l'atelier d'usinage de 1939.

L'achèvement du REPC a permis de mieux comprendre la valeur patrimoniale du site en tant que cadre historique, ainsi que les attributs patrimoniaux qui contribuent à cette valeur. Il a été décidé d'élaborer une deuxième solution pour atténuer la perte des attributs du cadre ainsi que des attributs à plus petite échelle, en particulier les attributs intérieurs associés aux grands espaces ouverts. L'EIP recommande cette deuxième solution de rechange, car elle permet d'atteindre un équilibre acceptable entre un

nouveau projet de logement qui reflète les objectifs des gouvernements, notamment la création de logements abordables dont la ville de Toronto a grand besoin, et la conservation de la valeur du patrimoine culturel de la propriété.

Voici les impacts patrimoniaux positifs les plus importants de la proposition recommandée :

- la préservation d'un mur de rue en maçonnerie de briques grâce à la combinaison de la préservation de la façade en maçonnerie du local de nettoyage, de la reproduction de la façade de l'entrepôt et d'une base sympathique en maçonnerie de briques de hauteur similaire pour la nouvelle tour autonome.
- la préservation de l'équilibre entre l'espace ouvert et la forme bâtie à l'intérieur du bloc.
- pour la salle de nettoyage, la préservation de la volumétrie, des murs extérieurs, des finitions intérieures et de la structure d'une partie de l'espace ouvert principal.
- pour le bâtiment de l'atelier d'usinage de 1939, la préservation de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, des finitions intérieures et de la structure de son espace ouvert intérieur.
- pour l'atelier d'usinage de 1935, la préservation de la façade sud complète avec les finitions intérieures, la reconstruction de l'espace ouvert intérieur complet avec la structure et les finitions.
- la préservation de tous les aménagements qui sont des attributs du patrimoine sur le site.

Voici les impacts négatifs les plus importants de la proposition recommandée :

- la construction de trois tours d'habitation dans un cadre historique de bâtiments industriels en maçonnerie de deux étages;
- la démolition et l'enlèvement de deux bâtiments auxiliaires : le bureau du 171 avenue Eastern et l'entrepôt du 169 avenue Eastern.

La perte des ressources patrimoniales des bâtiments de l'entrepôt et des bureaux est atténuée par la reproduction de la façade de l'entrepôt, le rapport de documentation sur le patrimoine culturel entrepris par SBA en novembre 2020, et la possibilité accrue d'installer la plaque des « travailleurs industriels » et la plaque de la « fonderie Dominion » recommandée dans l'EIP de l'évaluation des risques écologiques pour les terrains de l'Ouest de la rivière Don (2011).

Les recommandations suivantes contenues dans cette EIP visent à assurer la protection de la valeur du patrimoine culturel du bien.

Jusqu'à ce que le bien quitte la propriété du gouvernement provincial :

- Aucune démolition ne doit être effectuée sur le bâtiment de nettoyage, les bâtiments de l'atelier d'usinage de 1935 et 1939 et les ajouts des années 1940 à l'ouest ou au nord. Dans le cadre de la planification de la démolition et/ou des travaux que la province pourrait entreprendre, il est préférable que les murs ouest et/ou nord de l'atelier d'usinage de 1939 et les ajouts des années 1940 restent intacts pour faciliter l'entretien et la stabilité avant toute vente future et tout réaménagement ultérieur. Si la province envisage la démolition des murs ouest et/ou nord de l'atelier d'usinage de 1939 et de l'annexe des années 1940, il est recommandé que ces travaux soient soumis à l'approbation technique et à la surveillance d'un conseiller en patrimoine afin de protéger adéquatement le reste des bâtiments.
- La province retiendra les services d'un conseiller en patrimoine qualifié pour superviser son plan de démolition. Le professionnel du patrimoine examinera le plan de démolition de la province et fournira des instructions écrites détaillées pour la récupération, la stabilisation et la reproduction des ressources patrimoniales. La province fournira à la ville, en temps opportun, une copie de son plan de démolition comprenant toutes les instructions de conservation avant

que les travaux de démolition ne soient entrepris sur le site. De plus, la province fournira des examens continus de l'avancement des travaux de démolition entrepris par le professionnel du patrimoine.

- Aucune démolition ne pourra être entreprise sur l'entrepôt avant qu'un plan décrivant sa reproduction, sa documentation et sa récupération n'ait été soumis à la ville.
- Au minimum, les deux portes et les cadres de la salle des coffres du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux seront récupérés. Tous les éléments récupérés seront photographiés, inventoriés et stockés en toute sécurité sur le site.
- Pour les bâtiments à démolir avant l'élimination : le bâtiment des bureaux, l'entrepôt et tous les ajouts à ces deux bâtiments, le « Rapport de documentation sur le patrimoine culturel de SBA » daté de novembre 2020 servira de documentation préalable à la démolition. (Une copie de ce rapport a été fournie à la ville de Toronto)

Les conditions de vente comprendront :

- L'obligation de protéger, d'entretenir et de surveiller le bâtiment de nettoyage et les ateliers d'usinage, ainsi que toutes les autres activités obligatoires qui n'ont pas été entreprises pendant que la province en était propriétaire.
- Une condition de l'accord d'achat et de vente entre le gouvernement et tout acheteur potentiel sera un accord de conservation du patrimoine qui sera enregistré sur le titre. L'accord de conservation du patrimoine établira le plan de conservation tel que recommandé dans la présente EIP.

1. Introduction

1.1 Retenue

La propriété sise au 153-185 avenue Eastern est située sur le côté sud de cette avenue, à l'est de la rue Cherry et en face de l'entrée de la rue St. Lawrence. La propriété est la partie restante de ce qui était autrefois le site de la Fonderie Dominion. Les structures existantes sur le site comprennent un bâtiment de nettoyage (153 Eastern; construit en 1953), un entrepôt (169 Eastern; construit en 1912), des bureaux (171 Eastern; construit en 1930) et des ateliers d'usinage (185 Eastern; construit en 1935/39), ainsi que de nombreux ajouts datant des années 1940. On l'appelle familièrement le site de la fonderie Dominion ou le complexe de la fonderie.

La propriété en question a cessé d'être utilisée comme complexe industriel vers 1986 et la province l'a expropriée en 1987. Depuis la fin de l'utilisation industrielle, la propriété est restée en grande partie sous-utilisée, certains bâtiments étant utilisés de façon intermittente et partiellement pour l'entreposage et le tournage. La propriété a été identifiée comme excédentaire et la province la vend avec un arrêté de zonage ministériel (AZM) pour le réaménagement en logements.

Il n'y a pas de plan de conservation stratégique en place pour la propriété. *L'Information Bulletin 3: Heritage Impact Assessments for Provincial Heritage Properties (MIPSTC, 2017)* indique ce qui suit : « Une évaluation des impacts sur le patrimoine sera préparée lorsqu'une activité est proposée pour un 'bien patrimonial provincial' qui peut affecter sa valeur patrimoniale culturelle ou ses attributs patrimoniaux et qu'un plan de conservation stratégique n'est pas en place... » [traduction]. L'intention est que ces recommandations puissent servir de plan de conservation stratégique pour l'aliénation du site de manière à se conformer aux exigences de la S. & G F.2 : « Si un bien doit quitter le contrôle provincial, faire tout son possible, dans la mesure où la loi le permet, pour assurer la protection permanente et juridiquement contraignante de la valeur du patrimoine culturel du bien (comme la désignation en vertu de la partie IV de la Loi, une servitude de conservation du patrimoine, etc.) dans tout accord de vente ou d'aliénation. Le niveau de protection doit être adapté à la valeur patrimoniale culturelle du bien. » [traduction]

L'article 41 de l'accord de lotissement de 2011 pour cette propriété entre la province et la ville exige que « le propriétaire fournisse, avant tout travail susceptible de modifier les attributs patrimoniaux, les dessins du permis de construire ou les dessins de modification et, en outre, une évaluation de l'impact sur le patrimoine, s'il est déterminé que les attributs peuvent être affectés par les modifications prévues, à la satisfaction du gestionnaire des services de préservation du patrimoine » [traduction] pour la ville de Toronto.

En octobre 2020, Infrastructure Ontario a préparé une ébauche d'évaluation des impacts sur le patrimoine de la propriété, qui a été transmise à la ville en janvier 2021.

En janvier 2021, la province a procédé à la démolition des bâtiments, mais peu après le début de la démolition, celle-ci a été suspendue par une ordonnance du juge Corbett de la Cour divisionnaire, car une évaluation des impacts sur le patrimoine n'avait pas été fournie. Depuis, les parties à la procédure judiciaire ont convenu de tenter de résoudre leurs préoccupations respectives concernant le processus de démolition en dehors du processus de litige. En février 2021, Infrastructure Ontario (IO) a retenu les services de Stevens Burgess Architects (SBA) pour qu'ils apportent un « regard neuf » et les a chargés d'entreprendre une évaluation du patrimoine culturel (REPC) et une évaluation des impacts sur le patrimoine (EIP) indépendante. En outre, la province a entrepris un vaste processus de consultation publique conformément à l'exigence d'engagement communautaire énoncée dans les *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale*.

Le REPC provisoire a été revu par le comité du patrimoine du MSGSC en avril 2021. Le REPC a déterminé que la propriété répondait aux critères de propriété du patrimoine de la province. Le REPC a été examiné par les services de planification du patrimoine de la ville de Toronto en mai et a été accepté par la ville en juin.

Cette EIP détermine l'incidence de l'activité proposée et recommande une option et des mesures d'atténuation conformes aux « huit principes directeurs en matière de conservation des biens historiques », MSGSC, 2007.

Jane Burgess, architecte du patrimoine et chef de projet, s'est rendue sur le site en février et à nouveau en mars. Julia Rady, historienne, avec SBA, a entrepris la recherche historique et l'évaluation historique. Leurs qualifications figurent à l'annexe A.

1.2 Emplacement du site et description légale de la propriété

1.2.1 Emplacement du site

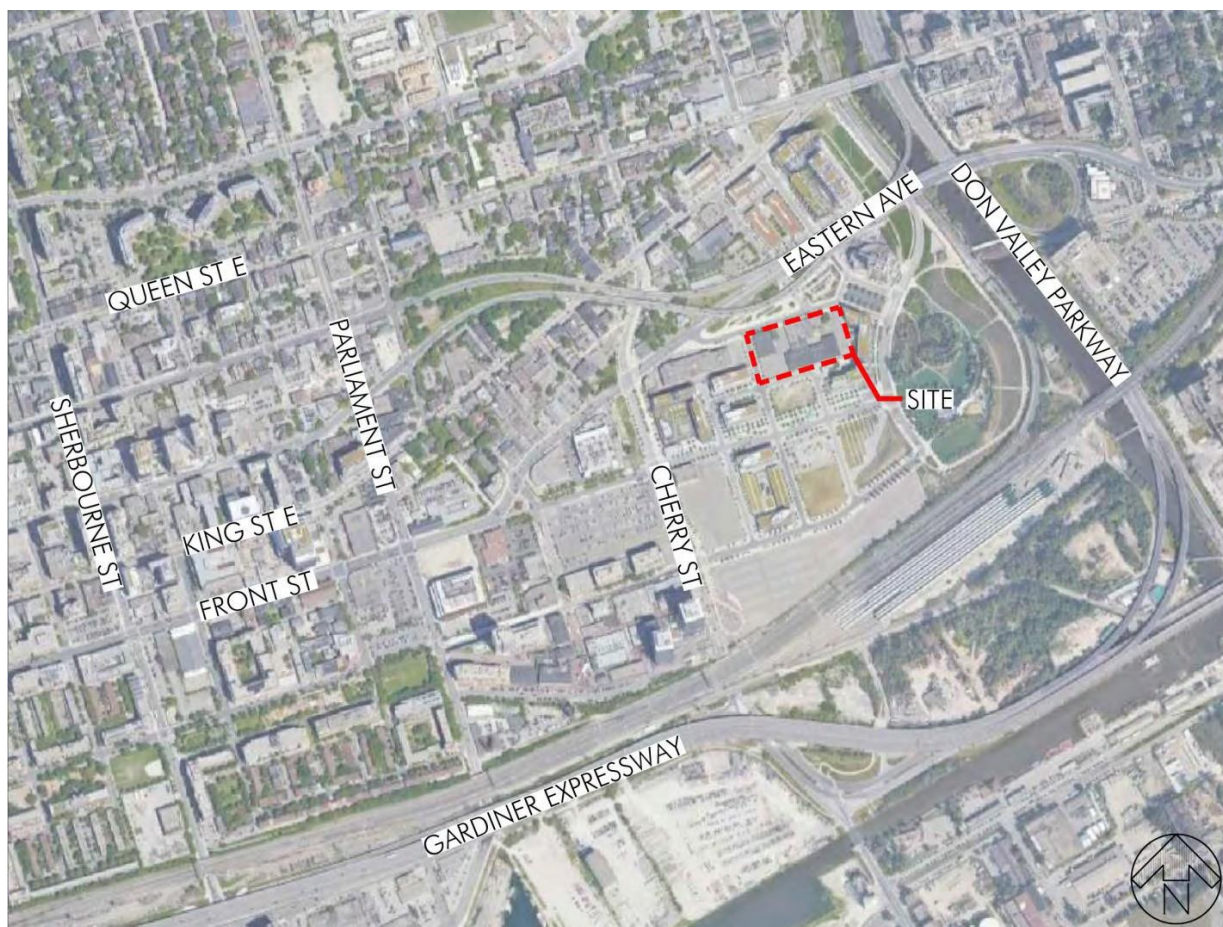


Figure 1 Plan du contexte – Carte de base Google Maps, annotée par SBA

1.2.2 Description légale de la propriété

Voici l'adresse légale de la propriété :

PIN 21077-0322 (LT), soit le bloc 26, plan 66M-2488, ville de Toronto

PIN 21077-0313 (LT), soit le bloc 17, plan 66M-2488, ville de Toronto

La propriété fait 2,3 acres.

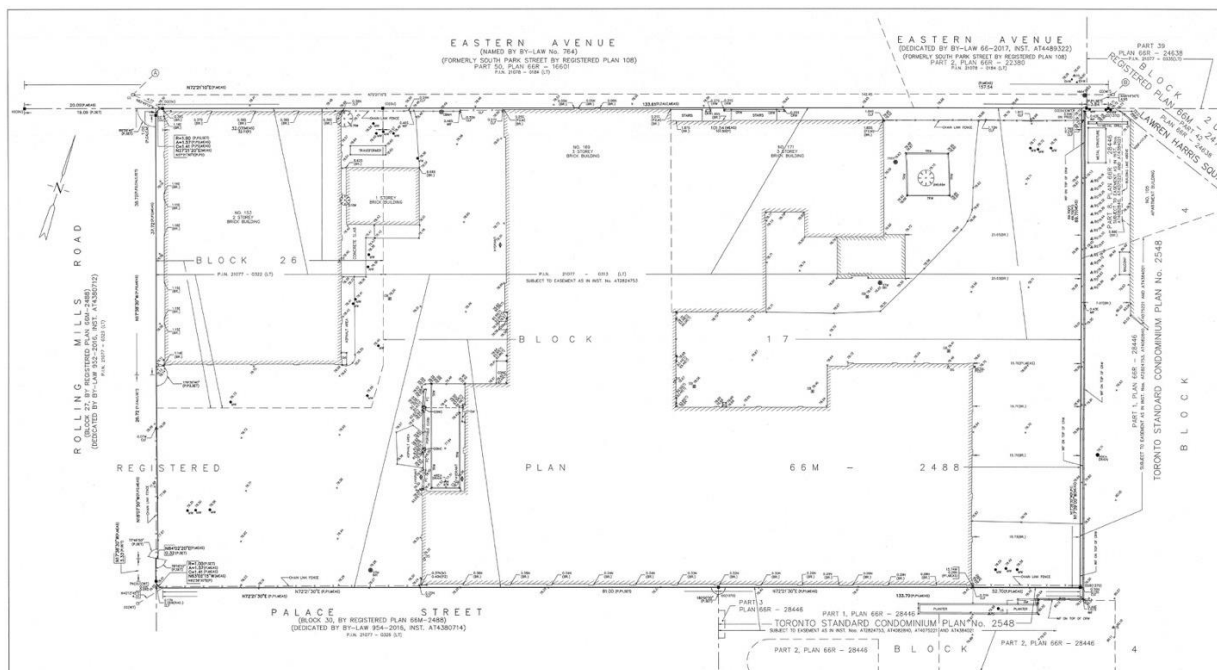


Figure 2 Levé

1.3 Niveau de signification

Statut de patrimoine municipal

La ville de Toronto a inscrit la propriété sur son registre du patrimoine municipal en 2004.

Statut de patrimoine provincial

La valeur patrimoniale de la propriété a été évaluée en 2021 conformément à la *Loi sur le patrimoine* de l'Ontario de 2006, au Règlement 9/06 *Critères permettant d'établir la valeur ou le caractère d'intérêt provincial d'un bien sur le plan du patrimoine culturel* et au Règlement 10/06 *Critères permettant d'établir la valeur ou le caractère d'intérêt provincial d'un bien sur le plan du patrimoine culturel, aux Normes et lignes directrices du ministère des Industries du patrimoine, du sport, du tourisme et de la culture* et au *Processus d'identification et d'évaluation des biens patrimoniaux du ministère de l'Infrastructure*. Le REPC a déterminé que la propriété répondait aux critères d'un bien à valeur patrimoniale en vertu du Règlement 9/06, mais pas à ceux d'un bien patrimonial provincial ayant un caractère d'intérêt provincial en vertu du Règlement 10/06.

Le comité du patrimoine du MSGSC a confirmé ce statut.

1.4 Processus et exigences applicables

Ministère des Industries du patrimoine, du sport, du tourisme et de la culture (MIPSTC)

Le bien est une propriété provinciale et est donc soumis à la partie III, paragraphe 25.2 : *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale* publiées le 1^{er} juillet 2010 et en vigueur en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Le « *Information Bulletin 3: Heritage Impact Assessments for Provincial Heritage Properties* » (publié en 2017) apporte aussi un éclairage à l'entreprise. Le bulletin fournit des conseils sur la préparation d'une évaluation des impacts sur le patrimoine afin de répondre aux exigences des Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale de l'Ontario.

Archéologie

En décembre 2003, Archaeological Services Inc. (ASI) a réalisé la phase 1 de l'évaluation archéologique des dix propriétés des terrains de l'Ouest de la rivière Don de la Société immobilière de l'Ontario. ASI a conclu que ce site avait fait l'objet de réaménagements importants et répétés liés principalement à des utilisations industrielles et qu'il ne présentait pas de potentiel de ressources archéologiques pré-contact ou euro-canadiennes importantes.

Loi de 2019 pour plus logements et plus de choix

La province a adopté la *Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix* qui comprend des mesures visant à augmenter l'offre de logements, les rendant plus abordables. Cela permettrait à un plus grand nombre de personnes de réaliser leur rêve d'accession à la propriété, tandis que les locataires verraient leurs coûts diminuer et pourraient choisir parmi différents types de logements.

La vision du gouvernement est que toutes les personnes et leurs familles trouvent un logement qui réponde à leurs besoins et à leur budget.

Arrêté de zonage ministériel (AZM)

Le Règlement de l'Ontario 595/20 a été déposé et est entré en vigueur le 22 octobre 2020. Dans le règlement pris en vertu de l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le ministre associé des Affaires municipales et du Logement, délégué aux Affaires rurales, a pris un arrêté de zonage. L'arrêté de zonage s'applique aux blocs 17 et 26, plan 66M-2488, connus sous le nom de 153-185 avenue Eastern, Toronto, et constitue le zonage en vigueur pour le site. L'arrêté établit le zonage du site pour permettre la construction d'un immeuble d'appartements, d'un immeuble à usage mixte, d'un garage de stationnement commercial, d'un centre communautaire, d'un espace extérieur commun et d'usages accessoires; tous les autres usages sont interdits. L'arrêté autorise un maximum de trois bâtiments sur le site, dont l'un doit être un immeuble d'habitation. L'arrêté prévoit des exigences de forme bâtie pour l'aménagement du site avec une hauteur et une densité maximales prescrites : la hauteur maximale autorisée est de 141 mètres et la surface brute de plancher résidentielle et non résidentielle totale autorisée s'élève à 75 038,4 mètres carrés, dont un minimum de 500 mètres carrés doit être alloué à des utilisations non résidentielles. En outre, l'arrêté prévoit des marges de recul minimales pour les bâtiments, des exigences en matière d'espaces d'agrément résidentiels, des exigences en matière de stationnement des véhicules et des vélos, et des exigences en matière de chargement. L'arrêté exige également qu'au moins 500 mètres carrés du site soient constitués d'espaces accessibles au public de propriété privée.

Juin 2021

SBA Projet no 20073.1

Plan d'action 2020-2030 de HousingTo

La ville de Toronto a fait de la lutte contre le manque de logements, et en particulier de logements abordables, une priorité.

Le plan d'action 2020-2030 de HousingTO (PDF) constitue un plan directeur pour l'ensemble du secteur du logement, depuis l'itinérance aux soins de longue durée pour les personnes âgées, en passant par le logement locatif et la propriété. Ce nouveau plan a été créé à la suite d'une vaste consultation du public et des parties prenantes en 2019 et définit un programme de logement agressif axé sur le soutien aux personnes au cours des dix prochaines années.

Le plan d'action HousingTO actualise le premier plan de logement de la ville, le Housing Opportunities Toronto Action Plan 2010-2020, et s'appuie sur celui-ci. Il s'aligne sur d'autres politiques de la ville telles que la stratégie de réduction de la pauvreté, la stratégie de résilience, TransformTO, la stratégie pour les personnes âgées. Il fixe également des objectifs à atteindre au cours des dix prochaines années et estime les investissements financiers nécessaires pour y parvenir. En outre, le plan prévoit une responsabilisation et une surveillance accrues d'une série de ressources gouvernementales nécessaires à l'amélioration des résultats en matière de logement pour les résidents¹.

¹ Site Web de la ville de Toronto.

2. Déclarations de la valeur sur le plan du patrimoine culturel

La déclaration de valeur du patrimoine culturel suivante appuie la propriété en tant que bien patrimonial provincial.

2.1 Déclaration provisoire de la valeur sur le plan du patrimoine culturel pour un bien patrimonial provincial

Description de la propriété

La propriété de 2,3 acres occupe un pâté de maisons délimité par l'avenue Eastern au nord, la rue Cherry à l'ouest, la rue Place au sud, et un espace ouvert public privé (anciennement Overland) à l'est. Le site comprend quatre bâtiments principaux. Deux des bâtiments – la salle de nettoyage (153 avenue Eastern) et les ateliers d'usinage (185 avenue Eastern) – sont des bâtiments de type industriel tandis que l'entrepôt (169 avenue Eastern) et le bureau (171 avenue Eastern) sont des bâtiments de type bureau.

Les quatre bâtiments en brique de deux étages créent un complexe homogène. La salle de nettoyage (153 avenue Eastern) et les ateliers d'usinage (185 avenue Eastern) sont tous deux d'excellents exemples représentatifs des bâtiments de type industriel du milieu du XX^e siècle. L'entrepôt (169 avenue Eastern) et le bureau (171 avenue Eastern) sont des bâtiments modestes typiques de leur époque.

Déclaration de valeur sur le plan du patrimoine culturel

Le complexe est le seul exemple restant, bien qu'incomplet, d'un complexe industriel issu de la période d'expansion du chemin de fer dans la zone récemment réaménagée : les terrains de l'Ouest de la rivière Don. Il s'agit de la partie est de la propriété du XX^e siècle de la Dominion Wheel & Foundries Ltd, une entreprise dont l'occupation du site est associée au soutien industriel des chemins de fer canadiens, qui ont joué un rôle important dans la communauté des années 1910 aux années 1960. La propriété permet de comprendre la région en tant que centre industriel et le thème de l'expansion ferroviaire au cours de la première moitié du XX^e siècle.

La salle de nettoyage et l'atelier d'usinage de 1939 ont été conçus par le très respecté cabinet d'ingénieurs Procter, Redfern et Laughlin.

Le déclin de l'activité industrielle (1960-2000) a entraîné une transition vers un nouveau quartier résidentiel. Les terrains de l'Ouest de la rivière Don et la zone se sont fondamentalement transformés avec de nouveaux schémas de rues soutenant la nouvelle utilisation résidentielle des terres. La partie de l'avenue Eastern où se trouve la propriété est l'une des rares rues qui subsistent du début du XIX^e siècle. L'atelier d'usinage constitue le point d'arrivée du corridor visuel qui remonte la nouvelle rue Tannery Road.

La propriété est un point de repère dans la communauté des terrains de l'Ouest de la rivière Don et les quatre bâtiments constituent un lien clé avec le passé industriel de la région.

Description des attributs du patrimoine

Cadre – Paysage du patrimoine culturel

- Bâtiments construits à proximité des limites de la propriété
- Un mur de rue de deux étages en maçonnerie de briques le long de l'avenue Eastern et de la rue Palace, ponctué d'espaces ouverts
- Un équilibre entre la forme bâtie et les espaces ouverts répartis à peu près uniformément sur le site

La salle de nettoyage – 153 avenue Eastern

- Volumétrie et emplacement proches des lignes de propriété nord et ouest
- Construction massive en maçonnerie de briques rouges organisée symétriquement avec des façades sud et nord à quatre baies et des façades est et ouest à six baies
- Grandes ouvertures de fenêtres rectangulaires placées entre des piliers en brique avec des appuis en béton et équipées de fenêtres industrielles à guillotine en métal
- Les ouvertures des portes de grand équipement sur deux étages
- Le grand espace intérieur ouvert dans les deux tiers sud du bâtiment, avec :
 - Des murs en briques apparentes et un plancher en béton
 - Une ferme en acier, des pannes en acier et une terrasse en bois exposée
- Les aménagements comprennent :
 - Une structure secondaire en acier pour supporter la grue à portique
 - Une grue construite par Sir William Arrol & Co. Ltd, Glasgow, Écosse

L'entrepôt – 169 avenue Eastern

- Volumétrie et emplacement proche de la limite de propriété
- Construction en maçonnerie de briques rouges massives organisée symétriquement sur la façade nord à sept baies, avec des losanges et des boucliers décoratifs en béton incrustés dans la baie centrale
- Bandeau de briques
- Ouvertures de fenêtres, appuis en pierre et voussoirs en brique au-dessus des ouvertures au niveau du sol
- Fenêtres à guillotine en bois du deuxième étage avec le châssis supérieur divisé en trois carreaux
- Lanterneaux industriels

Le bureau – 171 avenue Eastern

- Volumétrie, proche de la limite de propriété
- Construction massive en maçonnerie de briques brun orangé, façade nord à trois baies organisées symétriquement
- Piliers en brique provenant d'une nappe phréatique avec des losanges et des boucliers décoratifs en béton incrusté
- Ouvertures de fenêtres avec appuis de fenêtre en béton et linteaux en soldat
- Carreaux en damier au-dessus de l'entrée principale et imités dans la baie d'extrémité
- Fenêtres à guillotine en bois du deuxième étage avec le châssis supérieur divisé en trois carreaux
- Aménagements des deux portes de la salle des coffres du rez-de-chaussée

Ateliers d'usinage – 185 avenue Eastern

- Volumétrie construite serrée à la limite sud de la propriété
- Construction massive en maçonnerie de briques rouges, organisée symétriquement – élévation est à cinq baies (1939), élévation sud à treize baies (2 baies années 1940 + 8 baies 1935, + 3 baies 1939) :
 - Piliers en briques

- Grandes ouvertures de fenêtres avec appuis en béton, linteaux en acier et structure intermédiaire en acier
- Grandes ouvertures de porte d'équipement à deux étages
- Fenêtres métalliques à guillotine industrielle à vitres multiples, avec quincaillerie en laiton
- Les grands espaces ouverts de deux étages des ateliers d'usinage à plancher en béton de 1935 et de 1939, avec les éléments suivants :
 - Des pannes de poutres en acier exposées dans l'atelier de 1935
 - Les fermes et les poutrelles en acier à âme ouverte de l'atelier de 1939
 - Le platelage de toit en bois apparent des ateliers de 1935 et 1939
- Les aménagements comprennent :
 - La structure secondaire en acier pour les grues à portique des deux ateliers
 - Les voies ferrées qui traversent l'ajout de 1940 et l'atelier de 1935 jusqu'à l'atelier de 1939.

3. Évaluation des conditions existantes

Le REPC de 2021 (paragraphe 1 portant sur la recherche sur le patrimoine culturel; et paragraphe 2 concernant l'évaluation) par SBA a été rédigé au même moment que la présente EIP. La propriété a été entièrement documentée dans le cadre de l'EIP et il n'y a pas de changements physiques ou matériels au bien qui diffèrent de ceux exprimés dans ce document; par conséquent, il n'y a pas de changements à apporter à la déclaration de valeur du patrimoine culturel.

L'évaluation sur place a été menée par Jane Burgess et de concert avec le rapport de documentation sur le patrimoine culturel 2020 par Kelly Gilbride, Ashley Stewart et Will Rosenblat, tous de SBA. En février et en mars 2021, il n'y avait pas d'accès à l'intérieur des bâtiments de bureaux et de l'entrepôt parce que l'enlèvement de matières dangereuses était en cours.

3.1 Conditions matérielles

Voir l'annexe B : Panorama de paysages urbains et de bâtiments pour les images de bâtiments.

Cadre – Paysage du patrimoine culturel

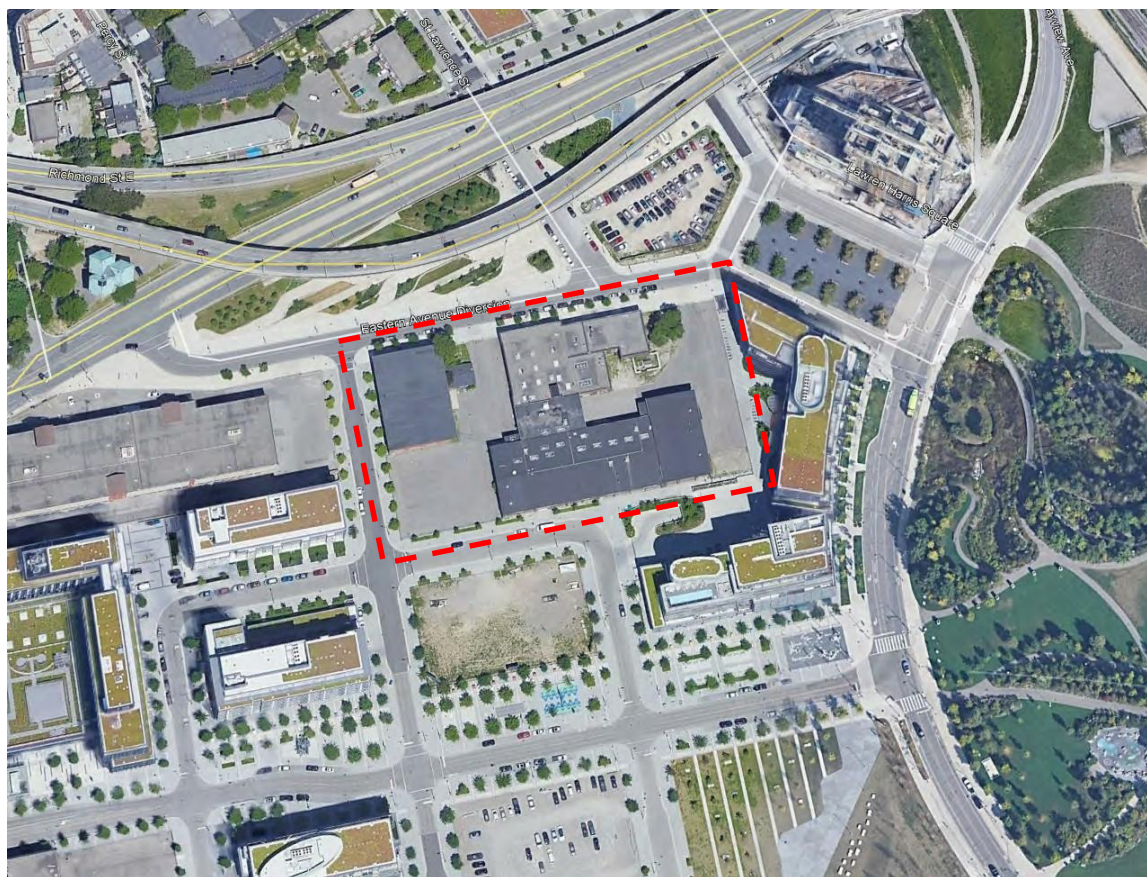


Figure 3 Google Maps (2019).



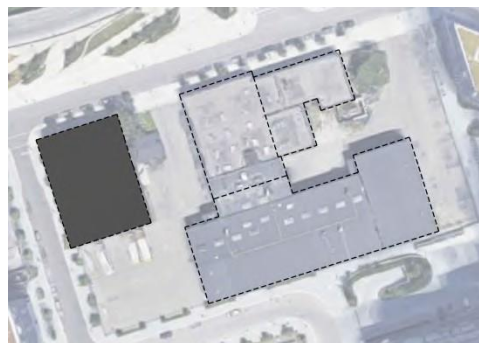
Figure 4 Vue vers l'est le long de l'avenue Eastern.

Le site actuel ressemble beaucoup à celui de 1956, après la construction de la salle de nettoyage. Le site a été mis en veilleuse et bien entretenu jusqu'en janvier 2021, date à laquelle tous les services ont été coupés aux bâtiments.

Bâtiments

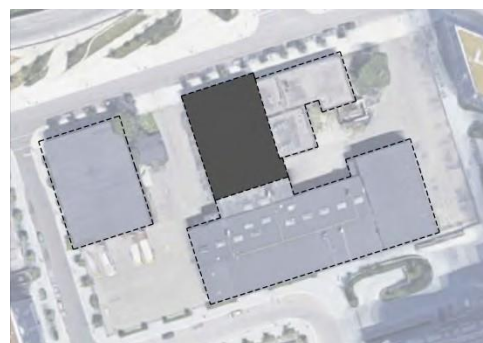
La salle de nettoyage – (c1935) – 153 avenue Eastern (B80086)

Malgré la démolition partielle récente dans le coin sud-ouest, le bâtiment conserve un haut degré d'intégrité patrimoniale tant pour sa volumétrie que pour son grand espace intérieur ouvert. L'enveloppe du bâtiment est généralement en bon état. Les fenêtres industrielles à guillotine en métal ne sont que dans un état passable et devront être reproduites. Les portes sont de remplacement ou présentent un faible intérêt patrimonial. Le portique et sa structure de support, élément important de l'intégrité du patrimoine, sont toujours en place.



Entrepôt – (c1912) – 169 avenue Eastern (B81484)

Le bâtiment ne ressemble plus à un entrepôt autonome en raison des liens avec le bâtiment des bureaux au 171 Eastern et avec l'atelier d'usinage au 185 Eastern. Il s'agit du plus ancien bâtiment du site et l'enveloppe du bâtiment est généralement en bon état. Les seules fenêtres d'origine, celles du deuxième étage, sont en mauvais état. Il n'y a pas de portes ou de fenêtres extérieures d'envergure au niveau du sol.



Édifice à bureaux – (c1930) – 171 avenue Eastern (B80102)

L'enveloppe du bâtiment est généralement en bon état et l'intégrité globale de l'extérieur de l'édifice à bureaux est relativement intacte. Les fenêtres d'origine, celles qui se trouvent au deuxième niveau le long de l'avenue Eastern, sont en mauvais état.



Ateliers d'usinage – (c1935&1939) – 185 avenue Eastern (B80129)

Les enveloppes des deux ateliers d'usinage sont généralement en bon état. Les fenêtres industrielles à guillotine en métal ne sont que dans un état passable et devront être reproduites. Les portes sont de remplacement ou de faible intérêt patrimonial. La structure de soutien des grues à portique et la voie ferrée sont des éléments importants de l'intégrité patrimoniale.



3.2 Évaluation du risque lié aux sols contaminés ²

Il y a une contamination du sol et des eaux souterraines sur la propriété résultant de l'utilisation industrielle historique de la propriété. Les impacts sur le sol de la propriété se trouvent principalement dans les matériaux de remplissage et s'étendent généralement à des profondeurs d'environ 3 mètres sous le niveau du sol sur l'ensemble du site. Les sols sont principalement contaminés par des hydrocarbures pétroliers (HCP), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des composés organiques volatils (COV) et des métaux. Les impacts sur les eaux souterraines sont en grande partie confinés à l'aquifère de remplissage et consistent principalement en des HCP et des COV. Le réaménagement qui comprend une excavation à travers la propriété s'étendant à des profondeurs supérieures à 3 mètres pourrait avoir un avantage secondaire d'assainissement de la propriété. La propriété a un passif environnemental comptabilisé dans le cadre du programme des sites contaminés d'IO.

Un rapport d'état du site (RES) a été réalisé pour le 169 à 185 avenue Eastern en 2012. Un RES a été soumis au ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs (MEPNP) pour le 153 avenue Eastern en 2021 et est actuellement en cours d'examen. Les RES autorisent une future utilisation résidentielle du site à condition que les mesures de gestion des risques (MGR) décrites dans les certificats d'utilisation des biens (CUB) soient mises en œuvre.

Les MGR suivantes font partie des CUB approuvés par le MEPNP pour la propriété :

- Placer des remblais propres aux nouvelles zones d'aménagement paysager, de jardins ou de services publics.
- Construire d'autres barrières telles que des pavés, des jardins, du béton, des chaussées, des trottoirs ou des bâtiments pour empêcher tout contact humain avec les zones de sol contaminé.
- Utiliser des méthodes techniques pour contrôler l'intrusion des vapeurs dans les bâtiments.
- Effectuer une surveillance de l'air intérieur.
- Mettre en œuvre un plan de gestion des sols lorsque des sols contaminés sont rencontrés.
- Mettre en œuvre un plan de santé et de sécurité propre au site pour les travailleurs susceptibles d'entrer en contact avec les sols de subsurface et les eaux souterraines pendant les activités de construction ou d'entretien.
- Mettre en œuvre un programme de surveillance des eaux souterraines après le réaménagement du site (153 avenue Easter seulement).
- Effectuer des inspections continues des barrières et des contrôles d'intrusion de vapeur.

Bien qu'il n'y ait aucune obligation d'assainir la propriété, et donc aucune obligation d'un point de vue environnemental de démolir les bâtiments pour assainir la propriété (comme indiqué ci-dessus, les utilisations résidentielles futures sont soutenues par les RES et les CPU associées, permettant aux bâtiments existants de rester tant que les MGR des CUB sont mis en œuvre).

Références

1. *Revised Risk Assessment, Group 4, West Don Lands, Toronto, Ontario, CH2M HILL, 15 mars 2011.*
2. *Risk Assessment, 153 Eastern Avenue, West Don Lands, Toronto, Ontario, CH2M HILL Canada Limited, août 2020.*

² L'évaluation des risques liés aux sols a été fournie par : Cory Ostrowka, ingénieur, Infrastructure Ontario, spécialiste de l'environnement, gestion environnementale

4.0 Description et objectif de l'activité proposée

4.1 Objectif

L'objectif de l'activité proposée est d'aliéner le bloc industriel vacant du XX^e siècle pour le réaménager en logements du marché et abordables ainsi qu'en espaces d'agrément, conformément au Règlement de l'Ontario 595/20, un AZM.

Cette proposition de réaménagement appuie la *Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix*, le plan d'action HousingTO 2020-2030 de la ville de Toronto et le plan secondaire des terrains de l'Ouest de la rivière Don.

L'arrêté prévoit des exigences de forme bâtie pour l'aménagement du site avec une hauteur et une densité maximales prescrites : la hauteur maximale autorisée est de 141 mètres et la surface brute de plancher résidentielle et non résidentielle totale autorisée s'élève à 75 038,4 mètres carrés, dont un minimum de 500 mètres carrés doit être alloué à des utilisations non résidentielles. En outre, l'arrêté prévoit des marges de recul minimales pour les bâtiments, des exigences en matière d'espaces d'agrément résidentiels, des exigences en matière de stationnement des véhicules et des vélos, et des exigences en matière de chargement. L'arrêté exige également qu'au moins 500 mètres carrés du site soient constitués d'espaces accessibles au public de propriété privée.

L'engagement de fournir des logements abordables sera garanti par une entente de contribution provinciale distincte.

L'intention de l'aménagement proposé est de fournir des utilisations résidentielles de haute qualité pour que les gens puissent vivre et contribuer à ce nouveau quartier par la création d'un domaine public exemplaire et dynamique. Le réaménagement en logements de terrains industriels vacants appartenant à la province crée une cohorte de résidents qui peuvent soutenir économiquement les commerces de la rue Front et se rendre à pied au grand parc public et à l'école, ce qui constitue un élément important du calcul d'un quartier vivant. Il est possible d'obtenir des scores élevés de potentiel piétonnier en situant les opportunités résidentielles à proximité des commodités, des parcs et du domaine public. À l'avenir, le site sera desservi par la ligne de métro de l'Ontario. La réduction de la dépendance à l'égard de l'automobile par la création de quartiers piétonniers au centre-ville est une pierre angulaire du plan officiel de la ville et est conforme aux objectifs de Waterfront Toronto.

Sur les 1 045 unités d'habitation, les 781 unités du marché devront fournir la base économique pour construire les 264 unités abordables, les espaces accessibles au public de propriété privée et les espaces communautaires extérieurs supplémentaires, ainsi que la reproduction, la préservation et la conservation des ressources patrimoniales.

RATIO LOGEMENTS À LOYER MODIQUE VS UNITÉS TOTALE	25.26%							
% SHOB ABORDABLES VS TOTAL SHOB	30.12%							
NOMBRE D'UNITÉS	NOMBRE D'UNITÉS	RATIO DES UNITÉS TOTALES						TOTAL
BÂTIMENT A (MARCHÉ)	337	32.25%						337
BÂTIMENT B (LOYER MODIQUE)	264	25.26%						264
BÂTIMENT C (MARCHÉ)	444	42.49%						444
TOTAL								1,045
BÂTIMENT A (MARCHÉ)	STUDIO (400-450 pc)	1 CHAMBRE (450-529 pc)	1 CHAMBRE + COIN-DÉTENTE (530-650 pc)	2 CHAMBRES (650-750 pc)	2 CHAMBRES + COIN-DÉTENTE (751-900 pc)	3 CHAMBRES (900-1100 pc)	4 CHAMBRES (+1100 pc)	TOTAL
NOMBRE D'UNITÉS	0	103	113	67	33	21	0	337
PRÉVU %	0%	31%	34%	20%	10%	5%	0%	100%
REQUIS %		30%	35%	20%	10%	5%	0%	
BÂTIMENT B (LOYER MODIQUE)	STUDIO (400-450 pc)	1 CHAMBRE (450-529 pc)	1 CHAMBRE + COIN-DÉTENTE (530-650 pc)	2 CHAMBRES (650-750 pc)	2 CHAMBRES + COIN-DÉTENTE (751-900 pc)	3 CHAMBRES (900-1100 pc)	4 CHAMBRES (+1100 pc)	TOTAL
NOMBRE D'UNITÉS	0	105	105	41	13			264
PRÉVU %	0%	40%	40%	15%	5%			100%
REQUIS %		40%	40%	15%	5%			
BÂTIMENT C (MARCHÉ)	BACHELOR (400-450 pc)	1 CHAMBRE (450-529 pc)	1 CHAMBRE + COIN-DÉTENTE (530-650 pc)	2 CHAMBRES (650-750 pc)	2 CHAMBRES + COIN-DÉTENTE (751-900 pc)	3 CHAMBRES (900-1100 pc)	4 CHAMBRES (+1100 pc)	TOTAL
NOMBRE D'UNITÉS	0	127	155	91	49	22	0	444
PRÉVU %	0%	29%	35%	20%	11%	5%	0%	100%
REQUIS %		30%	35%	20%	10%	5%	0%	
ESPACE AMÉNAGÉ	AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR (2 m2/JUNITÉ)			AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR (2 m2/JUNITÉ)				
BÂTIMENT A (MARCHÉ)								
PRÉVU	694			680				
REQUIS	674			674				
BÂTIMENT B (LOYER MODIQUE)								
PRÉVU	530			530				
REQUIS	528			528				
BÂTIMENT C (MARCHÉ)								
PRÉVU	894			889				
REQUIS	888			888				
STATIONNEMENT POUR VÉHICULES	RÉGULIER		SANS BARRIÈRE		TOTAL			
STATIONNEMENT P-2	227		6		233			
STATIONNEMENT P-1	159		5		164			
TOTAL	386		11		397			
STATIONNEMENT POUR BICYCLETTES	COURT TERME		LONG TERME		TOTAL			
BÂTIMENT A (MARCHÉ)								
PRÉVU	34		304		338			
REQUIS	34		304		338			
BÂTIMENT B (LOYER MODIQUE)								
PRÉVU	28		238		266			
REQUIS	27		238		265			
BÂTIMENT C (MARCHÉ)								
PRÉVU	45		400		445			
REQUIS	45		400		445			
Remarque (*): Projet SHOB basé sur 90 % de la superficie brute de construction du projet	TOTAL RÉSIDENTIEL (superficie brute de construction) (AU-DESSUS DU SOL)				894,726	83,122.72		
	TOTAL RÉSIDENTIEL SHOB (AU-DESSUS DU SOL)				805,253	74,810.45		
	TOTAL ZONE DU SITE (m2)				9,379.80			
	TOTAL COUVERTURE DU SITE				8.0			
	TOTAL SITE AUTORISÉ SHOB (m2) (8,00x COUVERTURE)				75,038.40			
	TOTAL SITE AUTORISÉ SHOB (m2) (8,00x COUVERTURE)				807,707			

Figure 5 Données de planification pour la proposition initiale

Juin 2021

SBA Projet no 20073.1

4.2 Description de l'activité proposée (voir aussi l'annexe D pour les dessins)

La description suivante concerne la proposition initiale. Cette proposition initiale a été élaborée plus en détail et deux solutions de rechange ont été créées : Solutions de rechange n^{os} 2 et 3. Celles-ci sont décrites dans la Section 6 – Solutions de rechange et mesures d'atténuation envisagées.

4.2.1 Bâtiments

En raison de la contamination du sol et de l'efficacité d'un grand stationnement souterrain de deux étages couvrant l'ensemble du site, il a été décidé de démolir tous les bâtiments. La conception proposée consiste en deux tours résidentielles marchandes. Le bâtiment A, une tour de 34 étages, est situé à l'angle de l'avenue Eastern et de Rolling Mills Road, face à Rolling Mills Road. Le bâtiment C, une tour de 43 étages, est situé vers la partie est du site et fait face à l'avenue Eastern.

La partie sud du bloc donne sur une rue communautaire tranquille, la rue Palace, et bénéficie d'un maximum de lumière naturelle. Le bâtiment B, le bâtiment de logements abordables, est situé à mi-chemin d'un pâté de maisons, face à la rue Palace, à l'extrémité de Tannery Road. Ce bâtiment est également le plus court proposé sur le site : une structure de 18 étages qui descend vers le nord. Les espaces d'agrément des bâtiments bénéficient d'espaces accessibles au public de propriété privée à l'ouest et de l'espace ouvert communautaire à l'est.

Les tours ont été conçues avec des retraits et des décalages qui divisent volumétriquement les divisions en tiers. Cette caractéristique géométrique est destinée à mettre la volumétrie à l'échelle de la fonderie et de l'atelier d'usinage existants.

L'empreinte rectangulaire des tours est tournée à angle droit l'une par rapport à l'autre et en retrait de l'intersection de Rolling Mills Road et de la rue Palace, formant un espace public paysagé de propriété privée à l'angle. Cet espace constitue une avant-cour à l'échelle urbaine pour un espace communautaire largement paysagé et une cour d'arrivée des voitures au milieu du bloc. La large façade d'un immeuble de taille moyenne flanque le bord nord de cet espace communautaire. Chacun de ces trois bâtiments a une adresse distincte, respectivement sur la rue Palace, Rolling Rock Road et l'avenue Eastern. La répartition vers le haut de la volumétrie du bâtiment permet à ces bâtiments existants de conserver la présence de leurs murs d'enceinte intacts, plutôt que d'être contenus dans un immeuble de moyenne hauteur.

On a pris soin de mettre en retrait les tours des deux bâtiments situés au-dessus de bâtiments historiques reproduits. La base de deux étages de la tour du bâtiment A est une réplique de la volumétrie de la salle de nettoyage. La partie de la tour est en retrait presque jusqu'à la crête le long de l'ouest, de l'avenue Rolling Mills, et à environ 11,5 m de l'avenue Eastern, ce qui réduira considérablement le plan de vue des tours au-dessus depuis le domaine piétonnier des deux rues.

De même, la base de la tour du bâtiment B, qui compte plus de deux étages, est une réplique des ateliers d'usinage. La tour a été reculée d'environ 6 m au sud et à l'ouest, ce qui réduira considérablement le plan de vue des tours depuis le domaine piétonnier des espaces accessibles au public de propriété privée et de la rue Palace. La réplique de la façade sud de l'atelier d'usinage met fin au couloir de vue sur Tannery Road.

L'ensemble des bâtiments et des espaces forme une totalité cohérente.

4.2.2 Espaces ouverts

Espaces accessibles au public de propriété privée

Les espaces accessibles au public de propriété privée de 560 mètres carrés sont situés à l'angle sud-ouest du pâté de maisons, au même endroit et de la même taille que l'aire de stationnement pavée existante. Les espaces sont constitués d'une combinaison de surfaces dures et molles.

Les espaces accessibles au public de propriété privée sont délimités par deux bâtiments du patrimoine industriel qui comportent de grands espaces ouverts adaptés à la vente au détail et à l'usage public, qui peuvent déborder sur les espaces accessibles au public de propriété privée. Une liaison piétonne à mi-chemin d'un pâté de maisons se trouve à l'est des espaces accessibles au public de propriété privée et relie la rue Palace à l'avenue Eastern.

Espace communautaire extérieur

Cet espace ouvert de 512 mètres carrés est situé à l'angle sud-est de l'îlot où se trouve aujourd'hui une aire de stationnement pavée. Cet espace ouvert est destiné à être utilisé exclusivement par l'espace communautaire et servira de zone de déversement pour les événements et les utilisations qui sont organisés dans l'espace communautaire.

La passerelle/allée des espaces accessibles au public de propriété privée du n°106 Lawrence Harris Square longe la limite est de l'espace ouvert de l'espace communautaire. Un grand atelier d'usinage situé à l'ouest sera réutilisé comme espace communautaire et son vitrage à deux étages sur toute la façade ouest permet des vues dégagées depuis et vers l'espace ouvert communautaire.

Liaison piétonne à mi-chemin d'un pâté de maisons

Une liaison piétonne nord-sud à mi-chemin d'un pâté de maisons est prévue le long de la partie est des espaces accessibles au public de propriété privée, entre le bâtiment A (la salle de nettoyage) et le bâtiment B (les ateliers d'usinage), qui relie la rue Palace au sud et l'avenue Eastern au nord.

Espace d'agrément extérieur privé

À mi-chemin d'un pâté de maisons, entre le bâtiment C et le bâtiment B, se trouve un espace ouvert divisé en trois zones distinctes : un espace vert naturalisé, un espace barbecue/pique-nique et un espace de rassemblement en dur. Ces zones sont séparées du domaine public et sont destinées à l'usage exclusif du bâtiment C.

4.2.3 Circulation automobile et accès au stationnement

Accès

L'impact des automobiles doit être minimisé par un placement stratégique des voies d'accès et du stockage des véhicules. Toute la circulation automobile accède au site par l'avenue Eastern. Cela suit le schéma de circulation historique et minimise l'impact sur les bâtiments résidentiels adjacents.

L'accès au stationnement souterrain pour l'ensemble du site se fait par une seule rampe d'accès depuis l'avenue Eastern, sous le bâtiment A (la salle de nettoyage).

Il n'y a qu'un seul autre accès véhiculaire au pâté de maisons, une généreuse allée de 12 m de large entre les bâtiments A et B, qui permet le chargement et le ramassage des ordures pour les bâtiments A et B. Une allée secondaire part de cette allée vers le bâtiment C et permet le chargement et le ramassage des ordures.

Les dépôts et les livraisons de courrier doivent avoir lieu devant l'entrée du bâtiment, en bordure du trottoir, ou dans les allées intérieures.

Stationnement

Les tarifs de stationnement pour le site sont déterminés conformément aux tarifs minimums et maximums établis dans l'AZM propre au site.

Les tarifs de stationnement minimum et maximum pour le site sont indiqués ci-dessous.

Minimum pour les bâtiments A et C :

0,4 par unité de logement pour les résidents
0,1 par unité d'habitation pour les visiteurs
10 places de stationnement non résidentiel
Maximum pour les bâtiments A et C :
1,0 par unité d'habitation pour les résidents
0,8 par unité de logement pour les visiteurs
100 places de stationnement non résidentiel
Le bâtiment B (abordable) n'aura pas de places de stationnement.

La conception a été configurée pour accueillir environ 397 voitures, y compris le stationnement des visiteurs. Le tout est fourni dans un parc de stationnement souterrain à deux étages. Il n'y a pas de stationnement en surface sur le site.

4.2.4 Stationnement des bicyclettes

Le stationnement pour bicyclettes sur le site est déterminé conformément à la norme verte de Toronto ou aux taux minimums établis dans l'AZM propre au site, qui exige un minimum de 75 places pour bicyclettes à court terme et 900 places à long terme. Le stationnement des vélos à court terme pour les bâtiments A, B et C sera assuré par une combinaison de poteaux et d'anneaux extérieurs au niveau du sol et de vestiaires intérieurs sécurisés. Le stationnement pour bicyclettes à long terme pour les bâtiments A et C sera assuré par une combinaison de vestiaires sécurisés sous le niveau du sol et au niveau du sol, et le bâtiment B sera équipé de vestiaires sécurisés au niveau du sol.

4.3 Considérations patrimoniales (proposition initiale)

Des quatre bâtiments situés dans ce secteur, deux – la salle de nettoyage sur Rolling Mills Road et les ateliers d'usinage sur la rue Palace – étaient consacrés à la fabrication et ont une échelle et un caractère unique remarquables. Les deux autres, un entrepôt et des bureaux donnant tous deux sur l'avenue Eastern, ont été exécutés en leur temps comme des structures basiques et artisanales qui remplissaient leurs fonctions sans fanfare. Les grands espaces ouverts de la salle de nettoyage et de l'atelier d'usinage se prêtent à une réutilisation en tant que commerces et espaces publics, tandis que les espaces plus petits de l'entrepôt et des bureaux sont difficiles à réaffecter.

Il a été jugé nécessaire de démolir tous les bâtiments du site afin d'assainir le sol de manière rentable et pour les deux niveaux de stationnement souterrain couvrant toute la surface du site, nécessaires pour répondre aux exigences du zonage, soit 397 voitures.

La stratégie consistait à préserver et à honorer la valeur historique du commissariat en reproduisant ou en reconstruisant en panneaux toutes les façades de la salle de nettoyage, la façade sud des ateliers d'usinage le long de la rue Palace et toute l'enveloppe du bâtiment des ateliers d'usinage à l'est. L'intention était de minimiser l'empreinte au sol de la nouvelle construction moderne et de s'en remettre au caractère dominant de la brique des façades existantes.

Afin de répondre aux exigences du programme, une intervention de conception sympathique sera nécessaire. La façade sud de la salle de nettoyage sera dotée d'un nouveau vitrage industriel au niveau inférieur afin d'animer les espaces accessibles au public de propriété privée. Les façades pleines ouest et nord de la salle de nettoyage nécessiteront des zones de vitrage et des entrées supplémentaires pour faciliter l'aménagement des espaces d'agrément de la tour résidentielle située au-dessus. La rampe d'accès au stationnement souterrain passera par la façade nord de la salle de nettoyage. Actuellement, la façade est de l'atelier d'usinage, à la suite d'une série de modifications, est un mélange peu attrayant de matériaux, de pleins et de vides. L'intention était de reconstruire cette élévation dans le même style que les façades sud et est. La présence des murs de briques patrimoniales reproduits de la fonderie et de l'atelier d'usinage sera un élément important de la conception proposée. Ces murs restaurés formeront la base des deux tours, et leurs matériaux architecturaux, les pilastres en briques rouges peu profonds et les vitrages industriels multi-vitres en métal patenté, ainsi que des éléments paysagers complémentaires constitueront la principale présence constitutive de l'expérience piétonne.

5. Évaluation des impacts

Voici l'impact de la solution de rechange recommandée, la solution de rechange n° 2, qui conserve la plupart des ressources patrimoniales. Une brève description de la proposition initiale et des solutions de rechange n° 1 et 2 est présentée à la section 6 – Solutions de rechange et mesures d'atténuation envisagées. Voir l'annexe D pour les dessins.

5.1 Cadre – Paysage du patrimoine culturel

La valeur ou son intérêt en matière de patrimoine culturel découle du fait qu'il s'agit du dernier complexe industriel associé au thème de l'expansion ferroviaire entre 1910 et 1960 dans le quartier des terrains de l'Ouest de la rivière Don. Au niveau des piétons, il continuera à être compris dans ce contexte. De loin, les trois tours de 18 à 43 étages ressembleront à leurs voisins résidentiels d'aujourd'hui.

ATTRIBUT PATRIMONIAL	IMPACT
<i>Quatre bâtiments en maçonnerie de deux étages construits à l'intérieur ou très près des limites de la propriété</i>	<p><i>Effet négatif direct</i> : Les deux bâtiments annexes, l'entrepôt et le bureau, seront démolis mais la base de la tour proposée est située à proximité de la limite de propriété. Voir le mur de la rue ci-dessous.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : La hauteur des bâtiments a considérablement augmenté mais aucune structure plus haute que les deux étages existants n'est adjacente aux limites de la propriété.</p> <p><i>Effet positif</i> : Les deux bâtiments industriels, la salle de nettoyage et les ateliers d'usinage, maintiennent leur relation avec les limites de la propriété.</p>
<i>Un équilibre entre la forme bâtie et les espaces ouverts répartis à peu près uniformément sur le site</i>	<p><i>Effet négatif direct</i> : Aucun changement n'est apporté aux espaces ouverts de la partie sud du pâté de maisons. L'espace ouvert historique situé à l'emplacement de la rue Water doit être conservé comme liaison piétonne à mi-chemin d'un pâté de maisons. Le grand espace ouvert unique situé à l'angle nord-est a été réduit et d'autres espaces ouverts plus petits sont répartis le long de la partie nord de l'îlot.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : Les tours créeront plus d'ombre sur les espaces ouverts; cependant, les tours sont situées au nord des deux principaux espaces ouverts publics, ce qui atténuera l'ombre.</p> <p><i>Effet positif</i> : Le caractère d'une grande partie de l'espace ouvert a été transformé, passant de surfaces dures, industrielles et de véhicules à des espaces verts et des zones publiques à revêtement dur. Une partie importante de l'ancien complexe pourra être lue à partir des vues de l'espace public et à du trottoir le long de la rue Palace.</p>
<i>Un mur de rue de deux étages en maçonnerie de briques le long de l'avenue Eastern et de la rue Palace, ponctué d'espaces ouverts</i>	<p><i>Effet négatif direct</i> : Le long de l'avenue Eastern, le mur de rue relié à l'entrepôt et aux immeubles de bureaux est en cours de démolition. Pour atténuer cette perte, le mur nord de l'entrepôt sera reproduit à son emplacement actuel comme partie d'un mur commémoratif et la base de la nouvelle tour formera un mur de rue en maçonnerie sympathique. (La contribution des salles de nettoyage au mur de rue historique reste inchangée)</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Le mur de la rue reste intact le long de la rue Palace. L'atelier se trouve à l'extrémité de la nouvelle rue, Tannery Road, ouvrant un long couloir de vue sur le mur historique de la rue Palace.</p>

5.2 Le bâtiment de nettoyage – 153 avenue Eastern

Il est proposé de préserver l'enveloppe du bâtiment de nettoyage. L'impact sur les attributs patrimoniaux est indiqué ci-après.

ATTRIBUT PATRIMONIAL	IMPACT
Volumétrie et emplacement proches des lignes de propriété nord et ouest	<p><i>Effet négatif direct</i> : La volumétrie historique de deux étages sera affectée par la construction d'une tour de 34 étages au-dessus.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : L'emplacement de l'empreinte du bâtiment restera tel quel. Les marges de recul de la tour par rapport à toutes les façades des bâtiments permettront d'assurer l'interprétation de la volumétrie originale.</p>
Construction solide en maçonnerie de briques d'argile rouge à parement lisse Organisation symétrique avec des façades sud et nord à quatre baies et des façades est et ouest à six baies	<p><i>Effet négatif direct</i> : s.o.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Les quatre murs d'origine sont préservés et la maçonnerie conservée. Les ouvertures agrandies récemment démolies partiellement à l'angle sud-ouest resteront pour animer les espaces accessibles au public de propriété privée.</p>
Grandes ouvertures de fenêtres rectangulaires placées entre des piliers en brique avec des appuis en béton et équipées de fenêtres industrielles à guillotine en métal	<p><i>Effet négatif direct</i> : Les fenêtres industrielles à guillotine en métal devront être reproduites.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Les ouvertures des fenêtres resteront à leur emplacement actuel. Le remplacement des fenêtres industrielles à guillotine en métal se fera à l'aide d'un châssis, de canaux, d'unités de commande et de quincaillerie en acier dont le matériau, la taille et le profil sont semblables à ceux de l'original. La valeur isolante accrue des unités permettra des utilisations autres qu'industrielles.</p>
Ouvertures de portes pour gros équipements	<p><i>Effet négatif direct</i> : s.o.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : La porte de l'équipement sur l'élévation ouest a été bloquée. Il est proposé de l'ouvrir pour l'utiliser comme entrée principale de la tour située au-dessus. L'ouverture de l'équipement sur la façade est servira de quai de chargement.</p>
Grand espace intérieur ouvert dans les deux tiers sud du bâtiment avec :	<p><i>Effet négatif direct</i> : L'espace sera légèrement plus petit que celui existant et sera séparé du reste du bâtiment par un mur de séparation. De nouveaux éléments, tels qu'une structure pour la tour et des pavillons de vente au détail à un étage, pourraient se trouver dans cet espace.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Il restera suffisamment d'espace sur deux étages pour permettre d'interpréter l'espace de la salle de nettoyage originale.</p>
○ Murs en briques apparentes et sol en béton dans le grand espace intérieur ouvert	<p><i>Effet négatif direct</i> : La dalle d'origine sera remplacée par une nouvelle dalle.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p>

	<p><i>Effet positif</i> : La surface intérieure en briques apparentes sera débarrassée de la peinture au plomb dangereuse et les briques seront remplacées par endroits pour rétablir l'aspect homogène d'origine.</p> <p>Le remplacement de la dalle de béton sur toute la surface permettra d'assainir le sol.</p>
<p>○ Poutrelles en acier, pannes en acier et terrasse en bois exposée dans le grand espace intérieur ouvert</p>	<p><i>Effet négatif direct</i> : La structure du toit (fermes et pannes) sera enlevée et remontée.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Le contrôle de la qualité de la conservation des éléments structurels peut être meilleur dans un atelier que sur place. L'enlèvement de la structure du toit permet de réaliser des économies dans la construction de la nouvelle tour au-dessus.</p>
<p>○ Structure secondaire en acier pour supporter le portique dans le grand espace intérieur ouvert et grue construite par Sir William Arrol & Co. Ltd, Glasgow, Écosse</p>	<p><i>Effet négatif direct</i> : Le déplacement de la grue portique vers les espaces accessibles au public de propriété privée diminue l'interprétation de l'espace industriel.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : La structure secondaire de la grue restera en place et sera conservée. La grue portique sera conservée et restera sur le site.</p>

5.3 Entrepôt – 169 avenue Eastern

L'entrepôt doit être démolie, ce qui entraînera la perte de tous les attributs patrimoniaux. Le mur sera reproduit à son emplacement actuel et la corniche ornementale en ciment sera restaurée.

5.4 Le bureau – 171 avenue Eastern

Le bureau sera démolie, ce qui entraînera la perte de tous les attributs patrimoniaux. On propose de construire une tour d'appartements en copropriété de quarante-trois étages dans le secteur général de ce bâtiment. La tour aura une base en maçonnerie de la même hauteur que le mur de la rue existant. Les accessoires d'attributs patrimoniaux, deux portes et cadres de coffre-fort, seront conservés quelque part sur le site. Des éléments décoratifs de ce bâtiment pourraient être représentés dans le mur de rue commémoratif du 169 avenue Eastern.

5.5 Ateliers d'usinage – 185 avenue Eastern

L'atelier d'usinage du 185 Eastern Avenue se compose de deux bâtiments : l'atelier d'usinage de 1939 et l'atelier d'usinage de 1935. Il est proposé que l'atelier d'usinage de 1939, situé à l'est, soit conservé dans son intégralité. Pour le bâtiment original de l'atelier d'usinage de 1935, il est proposé de préserver la façade sud in situ et de reconstruire l'espace ouvert de l'atelier d'usinage. Le mur de démolition et la partie nord fortement modifiée de l'atelier d'usinage de 1935 seront démolis. Pour l'extension ouest de l'atelier d'usinage de 1935, il est proposé de préserver la façade sud in situ, de concevoir une nouvelle élévation ouest sympathique et de construire sur l'empreinte existante avec la même volumétrie que celle qui existe actuellement. L'espace sur deux étages de l'atelier d'usinage de 1935 et de l'annexe des années 1940 et suivantes sera reproduit.

L'impact sur les attributs patrimoniaux est indiqué ci-après.

ATTRIBUT PATRIMONIAL	IMPACT
<p><i>Volumétrie construite serrée à la limite sud de la propriété</i></p>	<p><u>Atelier d'usinage de 1939</u> <i>Effet négatif direct : s.o.</i> <i>Effet négatif indirect : s.o.</i> <i>Effet positif : L'ensemble de l'enveloppe du bâtiment doit être conservé in situ.</i></p> <p><u>Atelier d'usinage de 1935 et ajout des années 1940</u> <i>Effet négatif direct : À l'exception de la façade sud, l'ensemble de l'atelier d'usinage et de l'ajout des années 1940 sera démoli. La volumétrie historique de deux étages sera affectée par la construction d'une tour de 34 étages au-dessus.</i> <i>Effet négatif indirect : s.o.</i> <i>Effet positif : L'atelier est en train d'être construit sur la même empreinte à partir du mur de démolition vers le sud. L'annexe est reconstruite sur la même empreinte au sol avec la même volumétrie. L'empreinte au sol reste proche de la limite de propriété. Les marges de recul de la tour depuis toutes les façades permettront d'interpréter la volumétrie d'origine.</i></p>
<p><i>Construction massive en maçonnerie de briques rouges, organisée symétriquement : élévation est à cinq baies (1939), élévation sud à treize baies (2 baies années 1940 + 8 baies 1935, + 3 baies 1939) :</i></p>	<p><u>Atelier d'usinage de 1939, atelier d'usinage de 1935 et ajout</u> <i>Effet négatif direct : s.o.</i> <i>Effet négatif indirect : s.o.</i> <i>Effet positif : Tous les murs extérieurs qui ont été recensés comme des attributs du patrimoine sont préservés.</i></p>

<p><i>Grandes ouvertures de fenêtres rectangulaires placées entre des piliers en brique avec des appuis en béton et équipées de fenêtres industrielles à guillotine en métal</i></p>	<p><u>Atelier d'usinage de 1939, élévation sud de l'atelier d'usinage de 1935 et ajout</u> <i>Effet négatif direct</i> : Les fenêtres industrielles à guillotine en métal devront être remplacées. L'ouverture de la baie en haut de Tannery Road sera reconfigurée pour permettre l'entrée principale de la nouvelle tour située au-dessus. <i>Effet négatif indirect</i> : s.o. <i>Effet positif</i> : Les ouvertures des fenêtres resteront à leur emplacement actuel avec des changements minimes. Les ouvertures des fenêtres resteront à leur emplacement actuel. Le remplacement des fenêtres industrielles à guillotine en métal se fera à l'aide d'un châssis, de canaux, d'unités de commande et de quincaillerie en acier dont le matériau, la taille et le profil sont semblables à ceux de l'original. La valeur isolante accrue des unités permettra des utilisations autres qu'industrielles.</p>
<p><i>Ouvertures de portes pour gros équipements</i></p>	<p><i>Effet négatif direct</i> : La porte sud de l'atelier de 1935 est en train d'être déplacée vers la baie vitrée située en haut de Tannery Road afin de faciliter la conception de l'entrée de la tour située au-dessus. À l'emplacement original de l'entrée, une baie de fenêtre typique sera conçue. <i>Effet négatif indirect</i> : s.o. <i>Effet positif</i> : Les autres ouvertures de portes d'équipement seront lisibles avec la conception de la fenestration de remplacement.</p>
<p><i>Grands espaces ouverts des ateliers d'usinage de 1935 et de 1939, avec les pannes de poutres en acier exposées de l'atelier de 1935 et les fermes en acier à âme ajourée et les pannes de l'atelier de 1939, tous deux avec le platelage de toit en bois exposé</i></p>	<p><u>Atelier d'usinage de 1939</u> <i>Effet négatif direct</i> : L'espace ouvert de l'atelier d'usinage de 1935 ne sera plus un espace contigu. De nouveaux systèmes mécaniques et électriques ainsi qu'un pavillon de services auxiliaires à un étage seront intégrés dans l'espace. <i>Effet négatif indirect</i> : s.o. <i>Effet positif</i> : Tous les attributs sont préservés et conservés. <u>Atelier d'usinage de 1935</u> <i>Effet négatif direct</i> : Le mur de séparation au nord sera démolé et un nouveau mur construit au même endroit et à la même hauteur. La structure du toit sera enlevée et soit reconstruite après conservation, soit reproduite. De nouveaux systèmes structurels, mécaniques et électriques seront intégrés dans l'espace. <i>Effet négatif indirect</i> : s.o. <i>Effet positif</i> : L'espace ouvert reconstruit aura les mêmes dimensions et finitions que l'original.</p>
<p><i>Les aménagements comprennent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La structure secondaire en acier pour les grues à portique des deux ateliers</i> 	<p><i>Effet négatif direct</i> : Le mur de soutènement nord étant en cours de démolition, la structure du portique devra être enlevée et réinstallée après la conservation. <i>Effet négatif indirect</i> : s.o. <i>Effet positif</i> : À part le long du mur nord, les structures secondaires des grues à portique resteront en place et seront conservées in situ dans les deux ateliers.</p>

<ul style="list-style-type: none">• <i>Voies ferrées qui traversent l'ajout de 1940 et l'atelier de 1935 jusqu'à l'atelier de 1939</i>	<p><i>Effet négatif direct</i> : La construction du stationnement souterrain nécessitera la suppression de la dalle de béton et des voies ferrées.</p> <p><i>Effet négatif indirect</i> : s.o.</p> <p><i>Effet positif</i> : Un ensemble de nouvelles voies ferrées sera installé sur toute la longueur des deux ateliers d'usinage.</p>
--	--

6. Solutions de rechange et mesures d'atténuation envisagées

6.1 Généralités

Le site du 153-185 avenue Eastern est en grande partie vacant depuis 1988. Les bâtiments ont été mis en veilleuse et ont été surveillés et entretenus pendant cette période. Le gouvernement n'a pas été en mesure de trouver une réutilisation adaptative pour les structures patrimoniales et, conformément aux *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale de l'Ontario*, le gouvernement a examiné son « *élimination appropriée et opportune* »³. Les bâtiments vacants sont toujours en danger.

L'utilisation « appropriée » du site a été identifiée à l'interne au sein du gouvernement provincial comme étant le logement et un AZM a été créé pour faciliter la réutilisation du site pour ce qui suit :

- Le lotissement proposé comprend trois bâtiments résidentiels (deux immeubles de copropriété de marché de 43 et 34 étages, et un immeuble de logements abordables de 18 étages), avec 6 867 pieds carrés de nouveaux espaces communautaires intérieurs et 5 512 pieds carrés de nouveaux espaces communautaires extérieurs.
- L'aménagement d'un total de 1 045 unités résidentielles, dont 264 (25 %) sont des unités locatives abordables pour une durée de 40 ans, et comprend 159 unités de dimensions familiales (c'est-à-dire des unités de 2, 3 et 4 chambres à coucher) ainsi que 15 % d'unités accessibles dans tous les types d'unités. Ces chiffres sont conformes aux paramètres de la ville de Toronto en matière de loyers abordables.

Toutes les solutions de rechange envisagées avaient en commun ce qui suit :

- Trois tours : une tour résidentielle de marché libre de 43 étages à peu près à l'endroit où se trouvait l'immeuble de bureaux, une tour de marché libre de 34 étages à l'endroit où se trouve la salle de nettoyage, et une tour de 18 étages (la tour de logements abordables) partant au nord de l'endroit où se trouve l'atelier d'usinage de 1935.
- Un stationnement souterrain contigu à deux niveaux.
- Les espaces accessibles au public de propriété privée à l'endroit où se trouve le stationnement ouvert sud-ouest, et un espace communautaire extérieur à l'endroit où se trouve le stationnement ouvert sud-ouest.
- Réutilisation de l'atelier d'usinage de 1939 pour en faire un espace communautaire intérieur.
- Maintien de l'accès véhiculaire au site uniquement à partir de l'avenue Eastern.
- Une liaison piétonne au milieu du pâté de maisons, du nord au sud, entre la salle de nettoyage et l'entrepôt, reliant la rue Palace à l'avenue Eastern.

6.2 La proposition initiale – Démolition totale / Reproduction

IO avait envisagé des solutions de rechange à la démolition de tous les bâtiments avant la cession de la propriété, mais celles-ci ont été considérées comme non réalisables pour les raisons suivantes :

- La nature contaminée du sol, d'après ce que l'on sait, car la propriété a été utilisée pour la fonte des métaux.
- L'impossibilité de rénover les bâtiments patrimoniaux pour les rendre conformes aux normes de performance environnementale et de sécurité des personnes définies dans le code du bâtiment actuel.

³ Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale de l'Ontario

Proposition initiale

- Démolir tous les bâtiments du site.
- Reproduire les murs extérieurs des deux ateliers d'usinage et redessiner de façon sympathique les murs extérieurs de l'annexe de 1940 à l'atelier d'usinage en créant de nouvelles ouvertures là où c'est nécessaire.
- Créer un espace communautaire intérieur dans l'atelier d'usinage de 1939.
- Reproduire les murs extérieurs de la salle de nettoyage, mais créer de nouvelles ouvertures de fenêtres aux endroits souhaités et insérer la rampe d'accès au stationnement souterrain à travers le mur nord.
- Créer une nouvelle tour ponctuelle à la place du mur de rue actuel le long de l'avenue Eastern.

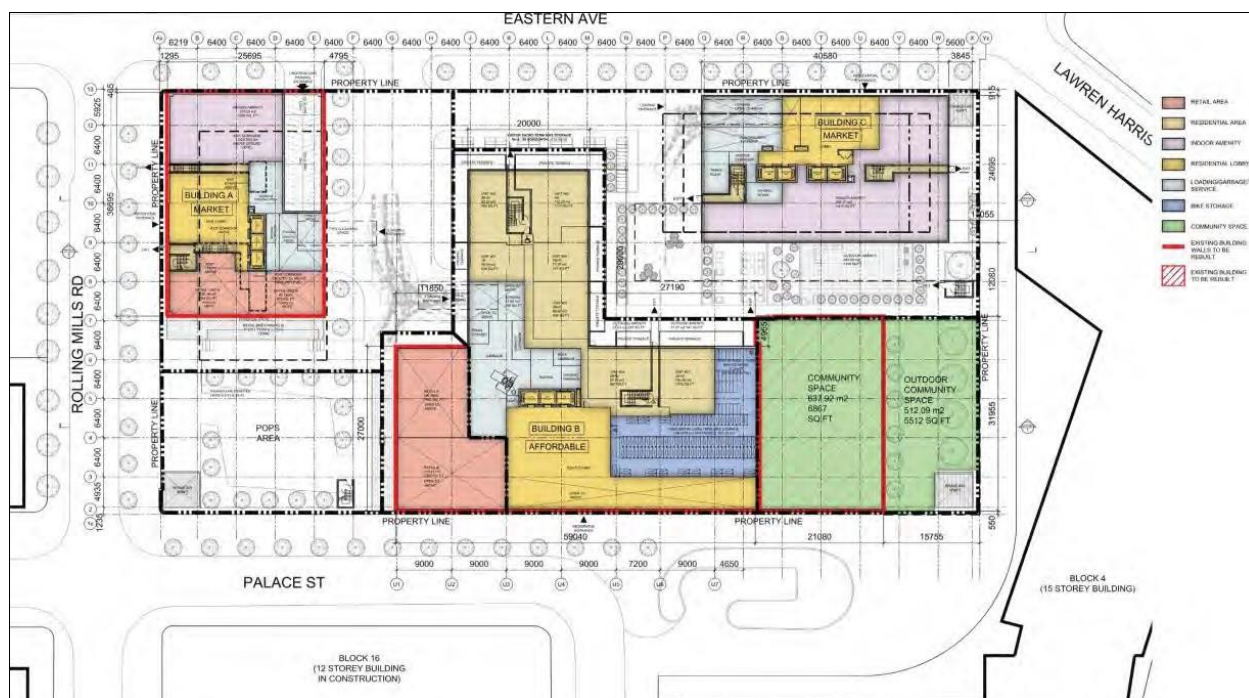


Figure 6 Plan du site de CORE Architects – Proposition initiale

Cette solution de rechange a permis d'atténuer la perte de tous les attributs du patrimoine bâti :

- Maintenir la combinaison actuelle de formes bâties et d'espaces ouverts.
- Reproduire le mur extérieur sud de l'atelier d'usinage d'origine et de l'ajout des années 1940 à l'atelier d'usinage en créant une nouvelle ouverture là où c'est nécessaire.
- Reproduire l'atelier d'usinage de 1939 à son emplacement actuel, mais avec des ouvertures modifiées.
- Reproduire les murs extérieurs de la salle de nettoyage mais avec des ouvertures modifiées.

6.3 Solution de rechange n° 1 : Préservation de la salle de nettoyage, de l'atelier d'usinage de 1939 et du mur le long de la rue Palace

En réponse aux objections de la communauté et de la ville de Toronto à la démolition des quatre propriétés patrimoniales, la province s'est efforcée de trouver des solutions de rechange et des mesures d'atténuation supplémentaires. Afin d'éclairer ces mesures de rechange, IO a entrepris les initiatives suivantes :

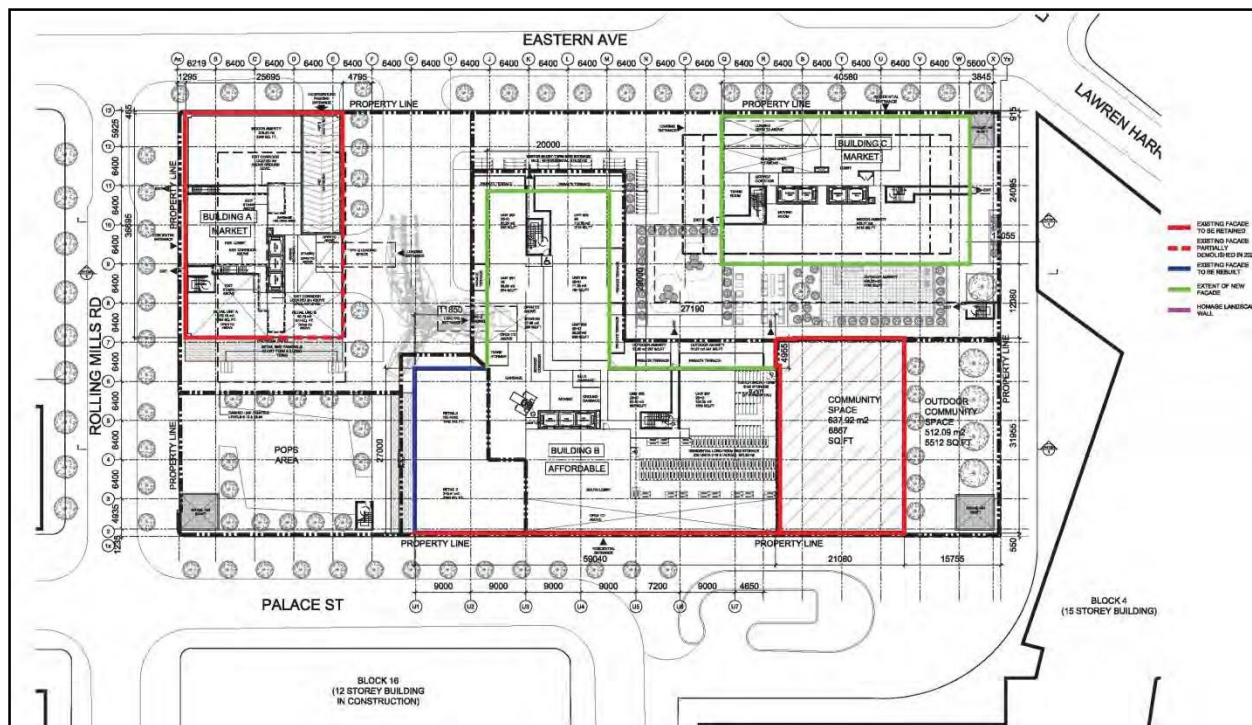
- Un programme d'engagement communautaire
- La commande de la présente EIP
- Une évaluation environnementale plus approfondie pour les sols

Le programme d'engagement communautaire a permis de clarifier qu'il existait un large soutien public pour la création de nouveaux logements et de logements abordables, ainsi que d'espaces communautaires intérieurs et extérieurs. Il a aussi confirmé le soutien de la communauté aux bâtiments patrimoniaux et au caractère patrimonial de la zone.

La mise à jour de l'évaluation des risques liés au sol (en 2020) et le relevé des conditions du site ont indiqué que l'aménagement résidentiel pourrait avoir lieu sur le site sans autre mesure corrective, sous certaines conditions prescrites.

Solution de rechange n° 1

- Démolir tous les bâtiments à l'exception de l'atelier d'usinage de 1939 et du bâtiment de nettoyage.
- Préserver et conserver les murs extérieurs de l'atelier d'usinage de 1939, mais en créant de nouvelles ouvertures.
- Préserver et conserver le mur sud de l'atelier d'usinage de 1935 et l'ajout le long de la rue Palace, mais créer de nouvelles ouvertures.
- Créer un espace communautaire intérieur dans l'atelier d'usinage de 1939.
- Préserver et conserver les murs extérieurs de la salle de nettoyage, mais créer de nouvelles ouvertures pour les fenêtres et les portes.
- Insérer la rampe du stationnement souterrain à travers le mur nord de la salle de nettoyage.
- Créer une nouvelle tour de pointage à la place du mur de rue actuel le long de l'avenue Eastern.



Cette solution de rechange a permis d'atténuer la perte de valeur patrimoniale en :

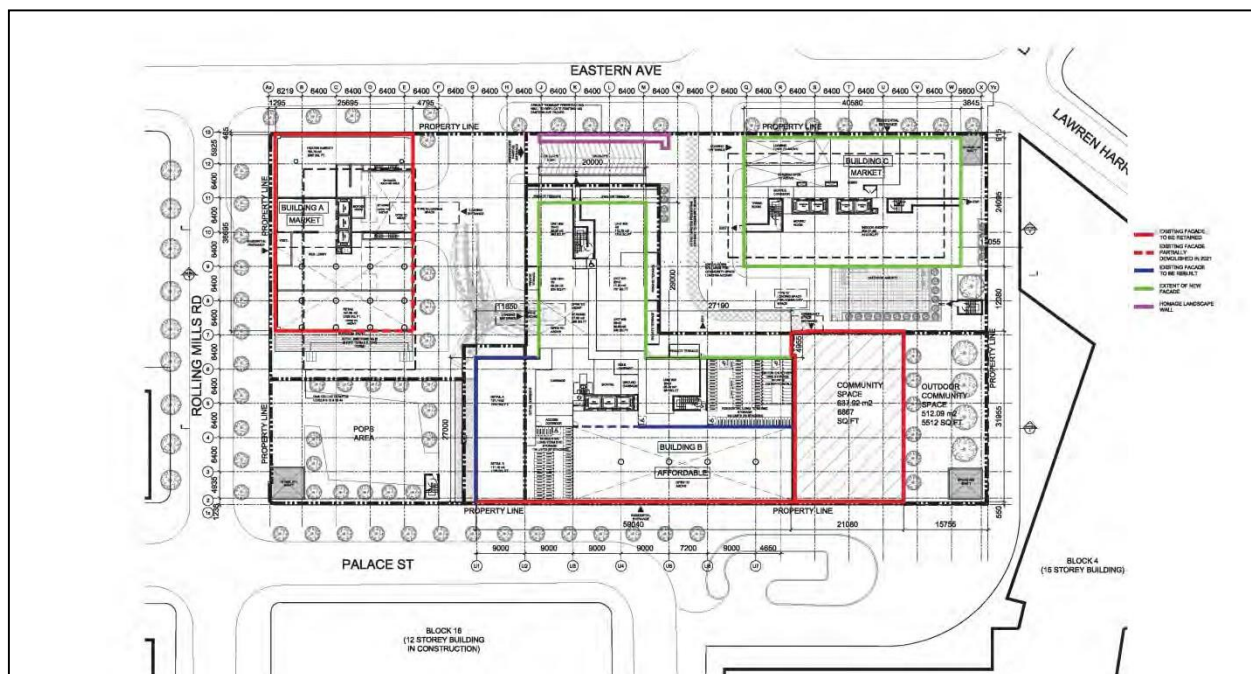
- Ne prolongeant pas le stationnement souterrain sous la salle de nettoyage et l'atelier de 1939, ce qui permettrait de préserver l'enveloppe originale du bâtiment et non de le démolir puis de le reproduire.
- Retirant le stationnement souterrain de la propriété sud pour permettre au mur d'origine sud, rue Palace, de l'atelier d'usinage de 1935 et de l'ajout à l'ouest, ce qui permet de préserver le mur et non de le reproduire.

6.4 Solution de rechange n° 2 : Conservation de l'environnement, de la salle de nettoyage et des ateliers d'usage – Recommandée

Le REPC a permis de mieux comprendre la valeur patrimoniale du site et de procéder à une évaluation détaillée et positive de l'état du bâtiment. Grâce à cette nouvelle compréhension, la solution de rechange n° 2 a été élaborée pour minimiser davantage la perte de ressources patrimoniales.

Mesures de conservation supplémentaires de la solution de rechange n° 2

- Reproduction du mur nord de l'entrepôt à son emplacement actuel.
- Respect des ouvertures existantes et limitation du nombre de nouvelles ouvertures.
- Déplacement de la rampe d'accès, qui traverse le mur nord de la salle de nettoyage, sous le mur ouest du bâtiment B.
- Préservation et conservation partielle de l'espace ouvert intérieur majeur de l'atelier d'usage de 1935 en tant qu'espace d'agrément.
- Préservation et conservation de la partie sud du principal espace ouvert intérieur de la salle de nettoyage pour une utilisation commerciale.
- Préservation de tous les attributs patrimoniaux de l'aménagement.



Aucune solution de rechange n'a pu être identifiée qui permettrait de préserver les deux bâtiments patrimoniaux annexes, l'entrepôt/bureau du 169 et le bureau du 171, ou les ajouts à ces bâtiments, qui ont une valeur patrimoniale limitée.

6.5 Mesures d'atténuation de la solution de rechange n° 2 – Recommandée

Généralités

Pour toutes les structures devant être commémorées, reproduites ou préservées in situ, aucune démolition ne sera entreprise avant que des dessins dimensionnels à l'état brut n'aient été élaborés pour toutes les structures devant être commémorées, reproduites ou préservées in situ.

6.5.1 Bâtiment de nettoyage – 153 avenue Eastern

L'enveloppe du bâtiment est préservée et la tour de 32 étages au-dessus du bâtiment existant a été mise en retrait sur les façades ouest et nord afin de réduire l'impact sur les paysages de rue et de maintenir la hauteur du mur de rue existant. La forme de la structure du toit sera apparente dans les zones de retrait.

Maçonnerie

Les murs extérieurs en maçonnerie seront conservés, y compris le rejointoiement sélectif, la suppression des raccords redondants et le nettoyage.

Fenêtres

Les ouvertures de fenêtres existantes, y compris les linteaux en acier et les appuis en béton, seront conservées. Les linteaux en acier seront conservés.

Les fenêtres industrielles à guillotine en acier constituent un important attribut patrimonial. Le rapport approfondi de l'évaluation de la conservation du Commonwealth de 2010 a évalué que les fenêtres étaient en assez bon état, mais a indiqué qu'étant donné que les joints de l'acier doivent pouvoir bouger, le vitrage simple ne peut être scellé, ce qui limitera le type d'utilisation future du bâtiment. En raison de l'usage proposé, les fenêtres existantes doivent être remplacées. Toute perte sera compensée grâce au remplacement des fenêtres industrielles à guillotine en métal qui se fera à l'aide d'un châssis, de canaux, d'unités de commande et de quincaillerie en acier dont le matériau, la taille et le profil seront semblables à ceux de l'original.

Au fil des années, le vitrage existant fut un méli-mélo. L'intention est de le remplacer de manière à garantir à ce que le nouveau vitrage soit clair et homogène. Il n'y aura pas d'installation d'unités de conditionnement d'air ou d'ouverture d'aération telles qu'elles existent aujourd'hui.

Les cinq façades en baie où il y a eu démolition en 2021 ne représentent actuellement qu'une grande maçonnerie sans vitrage. Ces ouvertures témoignent de l'intérêt historique qu'entoure ce bâtiment et seront préservées telles quelles. Le but est de les remplir de larges panneaux de vitrage et de portes d'entrée vernissées afin de bien différencier les façades en baie des fenêtres industrielles historiques de châssis en acier.

Entrées

Quoiqu'il s'agisse d'un attribut patrimonial, la grande entrée véhiculaire donnant sur le mur ouest sera restaurée en tant qu'entrée vernissée du vestibule du bâtiment A.

L'entrée du personnel, qui donne sur le côté sud, sera conservée. La porte coupe-feu en acier, qui fut une addition contemporaine, sera toutefois remplacée.

Les entrées menant à l'espace commercial ouvert seront incorporées dans les écrans vernissés à l'intérieur des ouvertures qui ont été créées en raison de la récente démolition.

L'entrée du quai de chargement de la façade est sera centrée par rapport à l'ouverture existante.

Les appuis des entrées devront sans doute être rajustés pour se conformer à des usages extérieurs.

Grand espace intérieur ouvert

Le grand espace intérieur ouvert est un attribut patrimonial essentiel pour bien saisir l'histoire industrielle de ce bâtiment. Pour la plus grande partie de son histoire, l'espace ouvert de ce bâtiment occupait quatre baies et demie sur un total de six baies. Les exigences du programme résidentiel par rapport à l'usage du rez-de-chaussée sont importantes, ce qui réduit considérablement l'étendue de l'espace ouvert à deux étages qui doit être préservé. Les revêtements intérieurs seront les revêtements originaux ou compatibles à l'original.

- Les briques des murs de briques intérieurs seront nettoyées et laissées exposées. Les espaces remplis de briques seront enlevés pour garantir une apparence homogène.
- La dalle de béton sera enlevée durant la construction, le sol sera assaini et les services et semelles des éléments de la nouvelle structure seront installés. Une nouvelle dalle de béton isolante sera versée à la fin des travaux de construction.
- La structure métallique sur laquelle repose le roulement pour grues en acier ainsi que les rails en acier demeureront sur place. La vieille peinture sera enlevée et la structure sera conservée.
- Les fermes de toit en acier et les entremises métalliques seront enlevées pour ériger une nouvelle tour par-dessus. Une fois enlevées, elles subiront des travaux de conservation avant de les faire de nouveau monter.
- Le plancher de toiture en bois sera aussi enlevé; deux solutions se présentent, à savoir restaurer le plancher existant ou le remplacer par un tout nouveau aux mêmes dimensions.

De nouveaux éléments doivent être incorporés dans l'espace ouvert à valeur historique en raison des nouveaux usages du bâtiment. Cependant, l'intention demeure de faire ressortir la nature et l'étendue de l'espace original autant que possible. Voici quelques-uns des nouveaux éléments :

- Nouvelles colonnes de support qui sont indépendantes de la structure existante et se distinguent de celle-ci.
- Éléments de circulation verticale, ascenseurs et escaliers.
- Pavillons à étage destinés à des magasins de détail ou des services.

Le pont-portique constitue un attribut de valeur historique et devrait être conservé sur les lieux. Au cas où il n'aurait plus d'espace disponible dans la partie ouverte à deux étages, il est possible de le mettre à l'extérieur, à savoir aux espaces accessibles au public de propriété privée, à l'exemple de la grue Wilcox qui se trouve au 106 place Harris.

6.5.2 Entrepôt – 169 avenue Eastern

Voici comment la perte des attributs à valeur patrimoniale par suite de la démolition de ce bâtiment est atténuée.

Généralités / Volumétrie

La reproduction sur place de l'élévation nord préservera l'emplacement original du bâtiment sur l'avenue Eastern. Le Rapport n° 153 sur l'évaluation des biens patrimoniaux au 185 avenue Eastern (novembre 2020) servira de guide pour documenter le bâtiment et les annexes sur le côté sud.

Fenêtres et entrées

Le rapport « Commonwealth *Conservation Assessment, Doors and Windows 169 Eastern Avenue* » datant de 2010 énumère soigneusement toutes les fenêtres en bois, les claires-voies industrielles, les fenêtres en acier industrielles et les entrées du bâtiment.

Mur de rue commémoratif

La perte partielle de cette ressource à valeur patrimoniale sera atténuée par la conservation de la façade antérieure/façade nord de l'Entrepôt qui se trouve au 169 avenue Eastern. Il y aura une liaison avec le mur commémoratif qui sera érigé à la même hauteur que les deux biens patrimoniaux qui se trouvent au 171 avenue Eastern. Des margelles en pierre décoratives qui ont été détruites seront remplacées et restaurées sur la baie reconstruite.

6.5.3 Bureau – 171 avenue Eastern

Voici comment la partie des attributs à valeur patrimoniale par suite de la démolition de ce bâtiment est atténuée.

Généralités / Volumétrie

Le Rapport n° 153 sur l'évaluation des biens patrimoniaux au 185 avenue Eastern (novembre 2020) servira de guide pour documenter les bâtiments et les ajouts de bâtiment sur le côté sud.

Fenêtres et entrées

Le rapport « Commonwealth *Conservation Assessment, Doors and Windows 169 Eastern Avenue* » datant de 2010 énumère soigneusement toutes les fenêtres en bois, les claires-voies industrielles, les fenêtres en acier industrielles et les entrées du bâtiment.

Mur de rue commémoratif

La perte de ces ressources à valeur patrimoniale sera atténuée par la reconstruction de la façade antérieure de l'entrepôt qui se trouve au 169 avenue Eastern. Le mur autoportant sera à la même hauteur que la rue comme dans le cas des biens patrimoniaux qui se trouvent au 171 et 169 avenue Eastern. Vu que la structure de l'aire de stationnement s'étend jusqu'à la ligne foncière, la reconstruction du mur sera faite le long de la ligne foncière par rapport à son emplacement actuel reculé. Avant de la démolir, on procédera à un enregistrement des dimensions de la façade. Des briques ou panneaux de briques ainsi que les éléments décoratifs en béton seront préservés. Des margelles en pierre décoratives qui ont été détruites seront remplacées et restaurées sur la baie reconstruite.

Les aménagements comprennent les éléments suivants :

Les portes des deux coffres-forts du bureau, dotées de décorations en acier et de moulage, seront incorporées dans le plan de reconstruction. L'intention est de réutiliser ces deux portes en les plaçant dans un endroit public à l'intérieur du bâtiment B, à savoir près du 171 avenue Eastern.

6.5.4 Ateliers d'usinage – 185 avenue Eastern Atelier d'usinage de 1939

Le bâtiment est préservé dans son intégralité.

Volumétrie : Atelier d'usinage de 1935 et ajouts

Pour construire l'aire de stationnement, il faudra démolir le tout, sauf le mur sud. Le caractère patrimonial de ce bâtiment devient manifeste aux espaces réservés aux ateliers d'usinage. Ce sont ces espaces qui ont fait l'objet d'une reconstruction. Le mur mitoyen, qui sépare le magasin de l'espace auxiliaire, est reconstruit à la même hauteur dont il dispose actuellement. La reconstruction telle que

proposée ainsi que les seize étages en retrait sur les côtés ouest, sud et est rendront clairement identifiable le caractère patrimonial de cette masse architecturale.

Maçonnerie

L'ensemble du mur en maçonnerie qui donne sur la rue Palace ainsi que les murs extérieurs de l'atelier d'usinage de 1939 seront préservés et conservés dans leur intégralité. Les travaux de conservation consisteront, entre autres, à réparer la maçonnerie, à nettoyer et à enlever tout aménagement inutile. Vu que les murs ouest et nord, qui ont été rajoutés dans les années 1940, ont subi d'importantes modifications au fil des années, ils n'ont qu'une valeur patrimoniale modeste dans leur état actuel. Le plan proposé prévoit de reconstruire ces deux murs dans un esprit architectural qui va de pair avec la conception architecturale des ateliers d'usinage. Le mur ouest donne sur une partie des espaces accessibles au public de propriété privée. Pour cette raison, sa reconception doit utiliser au maximum l'interface entre les espaces accessibles au public de propriété privée et les espaces intérieurs ouverts.

Fenêtres

Les ouvertures de fenêtres existantes, y compris les linteaux d'acier et les dalles de béton, seront conservées. Les linteaux d'acier seront aussi conservés.

Les fenêtres industrielles à guillotine en acier constituent un important attribut patrimonial. Le rapport approfondi de l'évaluation de la conservation du Commonwealth datant de 2010 a évalué que les fenêtres étaient en assez bon état, mais a indiqué qu'étant donné que les joints de l'acier doivent pouvoir bouger, le vitrage simple ne peut être scellé, ce qui limitera le type d'utilisation future du bâtiment. En raison de l'usage proposé, les fenêtres existantes doivent être remplacées. Toute perte sera compensée grâce au remplacement des fenêtres industrielles à guillotine en métal qui se fera à l'aide d'un châssis, de canaux, d'unités de commande et de quincaillerie en acier dont le matériau, la taille et le profil seront semblables à ceux de l'original. Au fil des années, le vitrage existant fut un méli-mélo. L'intention est de le remplacer de manière à garantir à ce que le nouveau vitrage soit clair et homogène.

Le rapport du Commonwealth recommande une évaluation du profilé en C qui soutient les fenêtres tout au long du mur sud de l'atelier d'usinage de 1935 afin de préserver le profilé déjà installé.

Entrées

Il y a au total cinq portes de baie et quatre portes d'entrée. Toutes les portes remontent à 2008. Pour bien comprendre la valeur historique des entrées, il faut tenir compte de leur utilisation. Ceci dit, les entrées les plus importantes sont les baies de portes d'entrée du secteur ouest qui s'alignent avec la voie ferroviaire et les entrées qui vont tout au long du nord et du sud de l'atelier d'usinage de 1939. La structure de ces entrées fera partie du plan de reconstruction des vitrages. Cependant, de nouvelles portes à usage spécifique seront installées. Pour ce qui est de l'atelier d'usinage de 1939, il faut entièrement redessiner les portes d'entrée pour permettre la circulation libre d'un grand nombre de personnes se déplaçant entre les aires d'agrément intérieures et extérieures. L'atelier d'usinage de 1935 comprend une baie vitrée qui s'étend le long de la rue Tannery. Cette baie vitrée se transformera en entrée de vestibule du bâtiment B.

Grands espaces intérieurs ouverts

Les grands espaces intérieurs ouverts nous aident à comprendre le passé industriel de ce bâtiment.

L'atelier d'usinage sera entièrement préservé. Cependant on en fera une tout autre utilisation puisqu'il servira d'espace communautaire. ***Voici quelques-unes des stratégies d'atténuation des interventions proposées :***

- Les briques intérieures seront nettoyées et laissées exposées. Les aménagements inutiles seront enlevés.
- La dalle de béton devra sans doute être enlevée durant la construction, le sol sera assaini et les services et semelles des éléments de la nouvelle structure seront installés.
- La structure métallique sur laquelle repose le roulement pour grues en acier ainsi que les rails en acier demeureront sur place. La vieille peinture sera enlevée et la structure sera conservée.
- Les travaux de conservation sur les fermes de toit de la rue, les entremises et la terrasse en bois seront faits sur place.
- Le nouvel éclairage ainsi que les systèmes mécaniques et électriques sont exposés et des travaux seront effectués sur la structure existante; de plus,
- il y aura de petits pavillons autonomes seront installés qui serviront de toilettes et d'espaces réservés à un usage auxiliaire.

L'aire de stationnement souterraine sera construite en-dessous de l'atelier d'usinage de 1935 et des annexes à celui-ci durant les années 1940. Pendant les travaux de construction, le mur sud de l'atelier d'usinage et de ses annexes demeurera sur place. **Voici quelques-unes des stratégies d'atténuation des interventions proposées :**

- Le mur sud de l'atelier n'a pas une grande valeur patrimoniale : ces ouvertures sont modernes. Il s'agit d'une maçonnerie rugueuse monolithique. Afin de pouvoir construire le parc de stationnement et de supporter la tour qui sera construite par-dessus le parc, on devra démolir le mur et le construire de nouveau au même endroit et à la même hauteur.
- La dalle de plancher sera enlevée et remplacée par une nouvelle.
- La structure du toit, les poutres en acier, les entremises et la terrasse en bois seront toutes enlevées. La peinture des poutres en acier sera enlevée. Elle subira des travaux de conservation avant de la reconstruction de la structure. Une nouvelle terrasse, ayant les mêmes dimensions que la terrasse originale, sera installée.
- Les briques intérieures seront nettoyées et laissées exposées. Les aménagements inutiles seront enlevés.
- Les grues sur rails qui traversent le mur nord ont été coupées à plusieurs endroits pour permettre de créer des ouvertures facilitant une meilleure visualisation. Une partie de ces rails sera rétablie là ils sont le plus visibles. Tout le long du mur sud, la structure indépendante en acier, sur laquelle reposent les poutres roulantes et les rails en acier, sera conservée. Les couches de vieille peinture seront enlevées et la structure sera conservée.
- De nouveaux éléments doivent être incorporés dans l'espace ouvert à valeur historique en raison des nouveaux usages du bâtiment. Cependant, l'intention demeure de faire ressortir la nature et l'étendue de l'espace original autant que possible. Voici quelques-uns des nouveaux éléments :
 - Nouvel éclairage ainsi que systèmes mécaniques et électriques exposés et travaux effectués sur la structure existante.
 - Escaliers ouverts.
 - Petites mezzanines vitrées projetées.
 - Pavillons à étage destinés à des magasins de détail ou à des services.

Les aménagements comprennent les éléments suivants :

Une nouvelle voie ferroviaire sera installée le long des magasins, à l'endroit qu'elle occupait actuellement. La nouvelle installation minimisera les risques de trébuchement.

Voir Grands espaces intérieurs ouverts pour préservation des grues à portique.

7. Résumé de l'engagement communautaire

7.1 Engagements avec la ville de Toronto

Le 19 janvier, les représentants de la province et ses expert-conseils se sont entretenus avec des membres du personnel. Lors de cette réunion, les représentants de la province ont exprimé leur vision, selon laquelle le site devrait être géré comme un bien excédentaire. CORE, pour sa part, a soumis une première solution de rechange telle que décrite dans la section 6.0. Solutions de rechange et mesures d'atténuation envisagées.

Le personnel de la ville a présenté une demande de renseignements qui a été satisfaite. La ville a également demandé ce qui suit :

- i. Une mise à jour de l'énoncé de valeur du patrimoine culturel ainsi qu'une mise à jour de l'évaluation des impacts sur le patrimoine culturel basée sur l'énoncé en question. Ces deux documents devraient être rédigés par un expert-conseil en patrimoine indépendant.
- ii. Un engagement de la communauté.

Après qu'IO lui ait demandé de préparer un rapport d'évaluation du patrimoine culturel ainsi que la présente évaluation des impacts sur le patrimoine, Jane Burgess s'est entretenue avec Mary MacDonald, cadre supérieure de la planification des aires du patrimoine ainsi qu'avec Joseph Muller, gestionnaire de projet de la planification des aires du patrimoine chargé du service de conservation de la ville. Le but de cette rencontre était de passer en revue la portée des travaux relatifs au SBA et de communiquer la rétroaction de la ville concernant le champ d'application des travaux à entreprendre.

Suite à la demande de la ville, et dans l'esprit de se conformer aux exigences procédurales établies par le processus d'identification et d'évaluation des biens à valeur patrimoniale du ministère de l'Infrastructure (ministère de l'Infrastructure, août 2016) et aux normes et lignes directrices, un rapport préliminaire d'évaluation du patrimoine culturel, qui comprenait la mise à jour de l'énoncé de valeur du patrimoine culturel, a été soumis à la ville le 28 mai pour vérification et commentaires. La ville a accepté l'énoncé en question à condition que des modifications mineures au niveau de la forme soient effectuées. Le 23 juin, l'énoncé de valeur du patrimoine culturel a été déposé à la ville.

Le 26 mai, la ville a reçu une copie de l'énoncé de valeur du patrimoine culturel préliminaire. Le 28 mai, une première réunion des affaires liées au patrimoine culturel fut convoquée en présence des représentants de la ville et de la province qui a été suivie d'une deuxième réunion le 8 juin. En général, la ville s'est montrée favorable à un engagement public plus poussé quant à la proposition actuelle de plan de développement. Elle a également voulu comprendre plus en détail le mécanisme proposé afin de mettre en place les recommandations comprises dans le rapport d'évaluation des impacts sur le patrimoine et faire de sorte qu'il soit possible de désigner à la municipalité la propriété après-vente. La ville a aussi exprimé quelques préoccupations concernant la solution de rechange n° 2 de la proposition de réaménagement.

- a) La ville a demandé des engagements par rapport à la remise en état ou au remplacement des fenêtres (par des fenêtres ayant le même type que les fenêtres originales) pour toute élévation du bâtiment retenue avec surface vitrée. Ces engagements s'ajoutent à l'obligation de maintenir et de remettre en état la maçonnerie, y compris l'engagement de remettre en place les éléments architecturaux antérieurs telles les corniches.
- b) Absence de lisibilité tridimensionnelle du bâtiment et une plus grande préservation et conservation du bâtiment sont exigées pour ce qui est des éléments de l'atelier d'usinage datant des années 1935 et 1940.

- c) Davantage de préservation de la partie du bâtiment donnant sur l'avenue Eastern. Cela permettra de conserver des structures représentatives de l'escalier ainsi que l'aspect historique à caractère industriel de la façade originale donnant sur la rue. Cette façade a subi de nombreuses modifications.
 - o La priorité doit être accordée à la préservation de l'élévation nord de l'entrepôt qui est le premier bâtiment de ce site. Il s'agit du seul édifice qui se trouve toujours sur l'avenue Eastern et date de la période initiale du complexe. Intégration de l'entrepôt au podium avec recul suffisant par-dessus, rétention de la façade en retour et de cette élévation nord pour lisibilité (si nécessaire à l'intérieur du nouveau bâtiment) et rétention de la façade en retour ouest de cette élévation nord pour lisibilité externe similaire.
- d) On pourrait faire intégrer au plan proposé des éléments qui ont trait avec la relation qui existait entre le bureau et l'entrepôt tout en la commémorant. Pour ce faire, on devrait se montrer respectueux vis-à-vis la forme des baies et le fenêtrage, les traits, la représentation de l'élévation nord originale, les façades en retour et les matériaux utilisés, la volumétrie du bâtiment, du bureau et de l'entrepôt. Tous ces éléments doivent faire partie intégrante du nouveau bâtiment au coin nord-est du site de construction.

Jane Burgess (SBA) et Joseph Muller ont effectué une visite des lieux pour mieux saisir l'impact du plan de réaménagement proposé sur le patrimoine en question et pour échanger des idées. Cette visite avait aussi pour but de permettre aux représentants de la ville de constater personnellement si la forme des ateliers d'usinage peut être préservée.

Tenant compte des commentaires formulés par la ville, le nouveau rapport d'évaluation des impacts sur le patrimoine est beaucoup plus détaillé en ce qui concerne le remplacement des fenêtres industrielles par des fenêtres de même nature et le rétablissement des corniches qui ont été détruites. La conception fut modifiée pour permettre la reproduction exacte de l'élévation nord de l'entrepôt au lieu du bâtiment de bureaux. Elle a incorporé un dessin qui illustre le lien entre l'entrepôt, le bureau et le nouveau bâtiment.

7.2 Engagement public

Depuis des années, la communauté s'est intéressée au complexe de la fonderie en raison de la densification, du développement et de l'expansion considérable des terrains de l'Ouest de la rivière Don et des zones avoisinantes. En janvier 2021, l'engagement public par rapport à ce site s'est particulièrement intensifié en raison du commencement des travaux de démolition et de l'interruption de ceux-ci.

Pour mieux comprendre l'intérêt communautaire par rapport à ce site, la province a organisé des séances d'engagement par le biais de réunions virtuelles et de propositions écrites. Des représentants du Ministère ont mis au point un plan de consultation communautaire. Ils étaient présents aux séances de consultation en fournissant des commentaires et des observations.

7.2.1 Des rencontres au niveau de la communauté locale

Au cours des réunions virtuelles convoquées le 24 février 2021, trois groupes de la communauté locale ont fait des présentations portant sur le site. Il s'agit de la *Corktown Residents and Business Association*, de la *West Don Lands Association*, et de la *St. Lawrence Neighbourhood Association*. Tous les groupes ont exprimé leur vif intérêt quant au site et aux analyses de conception qui ont été présentées. Ils apprécient la valeur patrimoniale de ce site en tant que propriété immobilière et paysage patrimonial tout en reconnaissant la valeur apportée à la communauté des terrains de l'Ouest de la rivière Don.

Parmi les représentants des différents ordres de gouvernement figurent de grands porte-parole du logement abordable, des personnes chargées des biens immobiliers du gouvernement et du patrimoine culturel, des sous-ministres adjoints du ministère des Affaires municipales et du Logement, du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs, du ministère des Industries du patrimoine, du sport, du tourisme et de la culture ainsi qu'un des vice-présidents directeurs d'Infrastructure Ontario.

Thèmes

Toutes les organisations se montrent favorables à utiliser de nouveau le site et à le rénover. Elles soutiennent aussi le logement abordable. Les organisations intéressées sont des fervents défenseurs d'une réutilisation adaptative du site. Elles estiment que l'ensemble des bâtiments à valeur patrimoniale, dans leur état actuel, peuvent servir de base pour concevoir le nouveau développement de ce site. La *St. Lawrence Neighbourhood Association/West Don Lands Committee (SLNA/WDLC)* a insisté sur ce que le bâtiment de nettoyage et l'atelier d'usinage soient maintenus alors que la *Corktown Residents' and Business Association (CRBA)* a proposé de conserver les trois bâtiments. Toutes les organisations acceptent que le site soit transformé en emplacement de logements abordables. Les différents groupes de voisinage ont présenté des propositions portant sur des solutions de logement abordable qui varient sur le plan du nombre d'unités de logement et la densité. Au cours de deux réunions, les parties prenantes ont insisté sur l'importance d'avoir des espaces publics du côté sud-ouest du site ainsi que de créer un couloir entre les bâtiments. Elles ont également insisté sur l'importance de faire de ce site un espace communautaire favorisant les programmes et les organismes sans but lucratif. Les parties prenantes ont rejeté l'argument selon lequel le programme d'assainissement proposé empêcherait de conserver le caractère patrimonial des structures. Elles ont fourni des exemples pour appuyer leur point de vue, comme le cas de la Distillery District et le Commissariat de Police de la 51^e division. Ce sont deux exemples de réutilisation des bâtiments comparativement à un réaménagement du site.

7.2.2 Engagement sur le Web

Outre les réunions virtuelles, le gouvernement a fait appel au public en invitant les personnes intéressées à s'engager par l'entremise du portail de consultation central de la province. Une promotion de cet engagement en ligne a été effectuée par le biais des médias sociaux (Twitter, LinkedIn). Au total, 438 propositions écrites ont été soumises en ligne par des citoyens qui ont visité le portail.

Thèmes

Encore une fois, les propositions et commentaires transmis suggèrent que la préservation des éléments patrimoniaux du site est la principale priorité du public. La grande majorité des répondants estiment que les éléments patrimoniaux peuvent et doivent être incorporés dans le plan de rénovation. Un peu moins de la moitié des répondants (soit 44 %) est en faveur des logements abordables, alors que 51 % des personnes ayant formulé des observations et suggestions ne se prononcent pas sur le sujet. Un peu moins de 20 % des répondants a fait référence à l'une des propositions présentées par les groupes communautaires ou a effectué ses propres suggestions sur l'utilisation optimale du site. Un répondant sur cinq défend avec vigueur l'utilisation de ce site en tant qu'espace communautaire en citant l'exemple de la Distillery District. Les propositions vont des espaces d'événement aux marchés fermiers en passant par des espaces verts et d'agriculture urbaine. Trois personnes se prononcent en faveur de la démolition des bâtiments à valeur patrimoniale.

Presque la moitié des répondants avait des doutes quant au processus de consultation. La plupart des inquiétudes exprimées portaient sur l'absence de processus de consultation durant les étapes initiales du projet ainsi que sur la suite à donner à l'appel de participation de la communauté locale au processus en question.

7.3 Conclusions

Les commentaires reçus ont été relativement uniformes quant aux thèmes abordés et à leur contenu. L'écrasante majorité du public est favorable à la préservation des aspects et éléments patrimoniaux du site et à leur incorporation dans le plan de réaménagement. Des mentions bien particulières en faveur de la préservation des bâtiments Forge (salle de nettoyage) et des ateliers d'usinage ont été faites. Le site de réaménagement est bien vu de la majorité des répondants qui pensent que préserver certains de bâtiments dans leur intégralité tout en réaménageant le site sont deux opérations qui ne s'excluent pas mutuellement.

La création de logements abordables sur la propriété a aussi été fortement appuyée.

L'élaboration du plan de conception évoluant, c'est la raison pour laquelle il n'a pas été soumis au public pour rétroaction dans le cadre du processus de consultation. L'impact patrimonial du concept est en cours d'évaluation afin de se conformer à l'injonction de la Cour et d'établir des garanties contre la démolition de biens patrimoniaux, dont la préservation est compatible avec les exigences de planification de l'AZM. L'engagement public effectué dans le cadre de l'évaluation des impacts sur le patrimoine culturel est conforme aux normes et directives concernant le mandat de ce rapport, à savoir de demander aux citoyens de trancher sur des questions relatives à la valeur patrimoniale de cette propriété.

Par conséquent, le rapport ne fournit pas de commentaires sur la manière dont ce projet de construction peut être perçu. Cette question doit faire partie d'une consultation qui s'inscrit dans le plan d'implantation de la ville à un moment où, une fois le terrain vendu, le plan de construction finalisé devrait être soumis à la ville. C'est à ce moment-là qu'il devra être approuvé, et ce processus comprend l'étape de consultation plus large.

8. Recommandations

8.1 Solution de rechange recommandée – Solution de rechange n° 2

Tous les modèles du site doivent se conformer aux exigences de l'arrête de zonage ministériel (AZM). Ces exigences portent sur :

- un maximum de trois bâtiments sur le site en question.
- un bâtiment qui comprendra des logements abordables (un total de 264 appartements).
- une surface brute de plancher résidentielle et non résidentielle totale autorisée de 75 038,4 mètres carrés, dont un minimum de 500 mètres carrés doit être alloué à des utilisations non résidentielles.
- 500 mètres carrés d'espaces accessibles au public de propriété privée (espace ouvert).
- des exigences de stationnement conformément à l'AZM. Dans une entente de contribution provinciale distincte, la province obligera tout futur acheteur potentiel à fournir des logements abordables indispensables qui devraient se conformer à l'exigence de la ville d'allouer 30 % de la surface brute de la région aux logements abordables.

Proposés par CORE Architects, les dessins sont conceptuels et continuent d'évoluer. L'impact patrimonial du concept est en cours d'évaluation afin de se conformer à l'injonction de la Cour et d'établir des garanties contre la démolition de biens patrimoniaux, dont la préservation est compatible avec les exigences de planification de l'AZM. Il est prévu qu'une fois le terrain vendu, un plan d'aménagement précis sera soumis à la ville et devra répondre aux exigences du processus d'accord sur le plan du site de la ville. Le texte de l'Évaluation des impacts sur le patrimoine (EIP) donne une description plus précise de l'intention du processus de conception et de la proposition d'aménagement. Dans les cas où il y a une divergence entre les mots et les dessins, la description écrite de l'aménagement et de ses détails dans l'EIP doit être considérée comme le reflet exact du processus et de la conception.

Ce rapport a évalué les impacts sur le patrimoine qu'aura la démolition originale totale ainsi que ceux de deux solutions de rechange. Ces impacts émanent d'une compréhension plus poussée de la valeur patrimoniale du site et de l'intérêt que porte la communauté envers le site en question. Le plan de proposition de la solution de rechange n° 2 tel que soumis par les architectes de la compagnie CORE se trouve en annexe. La proposition comprise dans l'annexe D est un plan de nature conceptuelle dont la formulation ne satisfait pas pleinement les exigences posées par le présent rapport d'évaluation des impacts sur le patrimoine culturel. Il est entendu que tous ces désaccords disparaîtront une fois qu'un plan de conservation intégral sera soumis en vertu du présent plan d'implantation.

La solution de rechange n° 2 optimise la préservation et la conservation d'importantes ressources à valeur patrimoniale qu'engendrent les bâtiments industriels, à savoir la salle de nettoyage et les deux ateliers d'usinage. L'environnement historique est préservé grâce à un délicat équilibre entre, d'une part la forme des bâtiments et, d'autre part, les espaces ouverts et les nouveaux bâtiments qui seront érigés à proximité des limites de la propriété en question. Selon le plan, le mur de rue le long de la rue Palace (dont la hauteur est l'équivalent de deux étages) sera entièrement conservé. Le long de l'avenue Eastern, la salle de nettoyage ne sera pas dépourvue du mur de rue, du côté ouest du site; la façade reproduite de l'entrepôt comblera le vide au centre. Le mur de rue est complété par une base à briques dont la hauteur et le rythme à la fois horizontal et vertical sont similaires à la nouvelle tour qui sera érigée du côté est. Qui plus est, quoique l'accès du public à ce complexe historique ait été hautement contrôlé, la création d'espaces ouverts, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur, faciliteront l'accès du public.

Aussi bien le plan original que cette solution de rechange se traduisent par la perte de deux bâtiments auxiliaires à valeur historique. Il s'agit de l'entrepôt et du bâtiment de bureaux. Cette perte s'impose par les exigences du programme, les conditions environnementales du site, ainsi que par des problèmes de constructibilité reliés au patrimoine culturel tels que relevés par CORE. Bien que l'approche d'atténuation patrimoniale recommandée consiste à préserver la façade de l'entrepôt, et compte tenu des restrictions imposées par CORE, la solution retenue est de reproduire soigneusement la façade afin de mettre en valeur le mur de rue historique et de refléter ainsi le style de la structure auxiliaire à l'intérieur du complexe industriel. Par conséquent, la dernière itération de la solution de rechange n° 2, telle que soumise par CORE, comprend la reproduction de la façade et la remise en état de la corniche détruite au même endroit où elles se trouvent actuellement.

La perte de ressources patrimoniales des bâtiments de l'entrepôt et des bureaux est atténuée par la reproduction de la façade de l'entrepôt, le rapport de documentation sur le patrimoine culturel entrepris par SBA en novembre 2020. La proposition se traduit par une possibilité accrue d'installer la plaque des « travailleurs industriels » et la plaque de la « Fonderie Dominion » recommandée dans l'EIP de l'évaluation des risques écologiques pour les terrains de l'Ouest de la rivière Don (2011).

Le plan alternatif recommandé d'aliénation patrimoniale se résume comme suit :

- Préservation et conservation de ce qui suit :
 - i. Salle de nettoyage
 - ii. Atelier d'usinage de 1939
 - iii. Mur sud des ateliers d'usinage et de la rue Palace
- Si les murs de maçonnerie extérieurs sont préservés, ils doivent également être conservés. Les ouvertures dans la maçonnerie doivent rester les mêmes, tout en veillant à ce que le motif de nouvelles ouvertures soit le plus compatible possible à celui des structures existantes.
- Les fenêtres en acier industrielles seront mesurées sur place après avoir été répertoriées. Ensuite, elles seront reproduites à l'aide d'un châssis, de canaux, d'unités de commande et de quincaillerie en acier dont le matériau, la taille et le profil sont semblables à ceux de l'original.
- Préservation de l'espace intérieur à deux étages :
 - i. Second atelier d'usinage
 - ii. Atelier d'usinage original
 - iii. Hall de la salle de nettoyage sud (minimum)
- Parmi les principaux espaces ouverts intérieurs à maintenir :
 - i. Préserver les systèmes structuraux de la grue à portique
 - ii. Enlever la peinture et tout aménagement inutile de la maçonnerie extérieure, laissant ainsi les briques exposées
 - iii. Conserver et reproduire le platelage du toit en bois
 - iv. Conserver ou reproduire les dalles en béton exposées
 - v. Il est entendu que la nouvelle structure, les systèmes techniques de bâtiment et les pavillons seront installés dans les principaux espaces intérieurs à mesure que l'aspect patrimonial de l'espace ouvert sera conservé sans en être altéré.
- Parmi les aménagements à valeur patrimoniale qui doivent être préservés figurent :
 - i. La grue à portique construite par Sir William Arrol & Co Ltd., à Glasgow en Écosse. Actuellement située à l'intérieur de la salle de nettoyage, elle devra y être conservée ou déplacée aux espaces accessibles au public de propriété privée.

- ii. Les voies ferroviaires qui se trouvent le long des deux ateliers d'usinage ainsi que l'annexe ouest seront reproduits et incorporés à l'intérieur de la nouvelle dalle de plancher en béton.
- iii. Les portes des deux coffres-forts du bureau, dotées de décorations en acier et de moulage, seront incorporées dans le plan de reconstruction.
- La reproduction de la façade du bâtiment de l'entrepôt le long de l'avenue Eastern
- Nouveau cadre bâti :
 - i. Pour ce qui est des bâtiments A et B, les tours seront posées en recul par rapport à toute façade qui donne sur la rue.
 - ii. Pour ce qui est du bâtiment B, le modèle prévoit la construction d'une base à briques de deux étages de hauteur près de la limite de propriété du côté de l'avenue Eastern. Le modèle sera respectueux du style des briques existantes.

8.2 Recommandations

Il faut suivre le plan décrit dans la partie 8.1.

Il n'existe pas de plan de conservation stratégique pour ce site. Cependant, l'intention est que ces recommandations puissent servir de plan de conservation stratégique pour l'aliénation du site de manière à se conformer aux exigences de la S. & G F.2 : « Si un bien doit quitter le contrôle provincial, faire tout son possible, dans la mesure où la loi le permet, pour assurer la protection permanente et juridiquement contraignante de la valeur du patrimoine culturel du bien (comme la désignation en vertu de la partie IV de la Loi, une servitude de conservation du patrimoine, etc.) dans tout accord de vente ou d'aliénation. *Le niveau de protection doit être adapté à la valeur patrimoniale culturelle du bien.* » [traduction]

8.2.1 Jusqu'à ce que le bien quitte la propriété du gouvernement provincial :

Installer et maintenir des systèmes de sécurité y compris une clôture de périmétrie et une surveillance vigile et contre les incendies.

Si la propriété n'est pas aliénée avant la saison de chauffage, un minimum de chauffage sera fourni dans la salle de nettoyage et les ateliers d'usinage.

Plans de démolition, de stabilisation et de sauvetage

Aucune démolition ne doit être effectuée pour la salle de nettoyage, les bâtiments de l'atelier d'usinage de 1935 et 1939 et les ajouts des années 1940 à l'ouest ou au nord. Dans le cadre de la planification de la démolition et/ou des travaux que la province pourrait entreprendre, il est préférable que les murs ouest et/ou nord de l'atelier d'usinage de 1939 et les annexes des années 1940 restent intacts pour faciliter l'entretien et la stabilité avant toute vente future et tout réaménagement ultérieur. Si la province envisage la démolition des murs ouest et/ou nord de l'atelier d'usinage de 1939 et de l'annexe des années 1940, il est recommandé que ces travaux soient soumis à l'approbation technique et à la surveillance d'un conseiller en patrimoine afin de protéger adéquatement le reste des bâtiments.

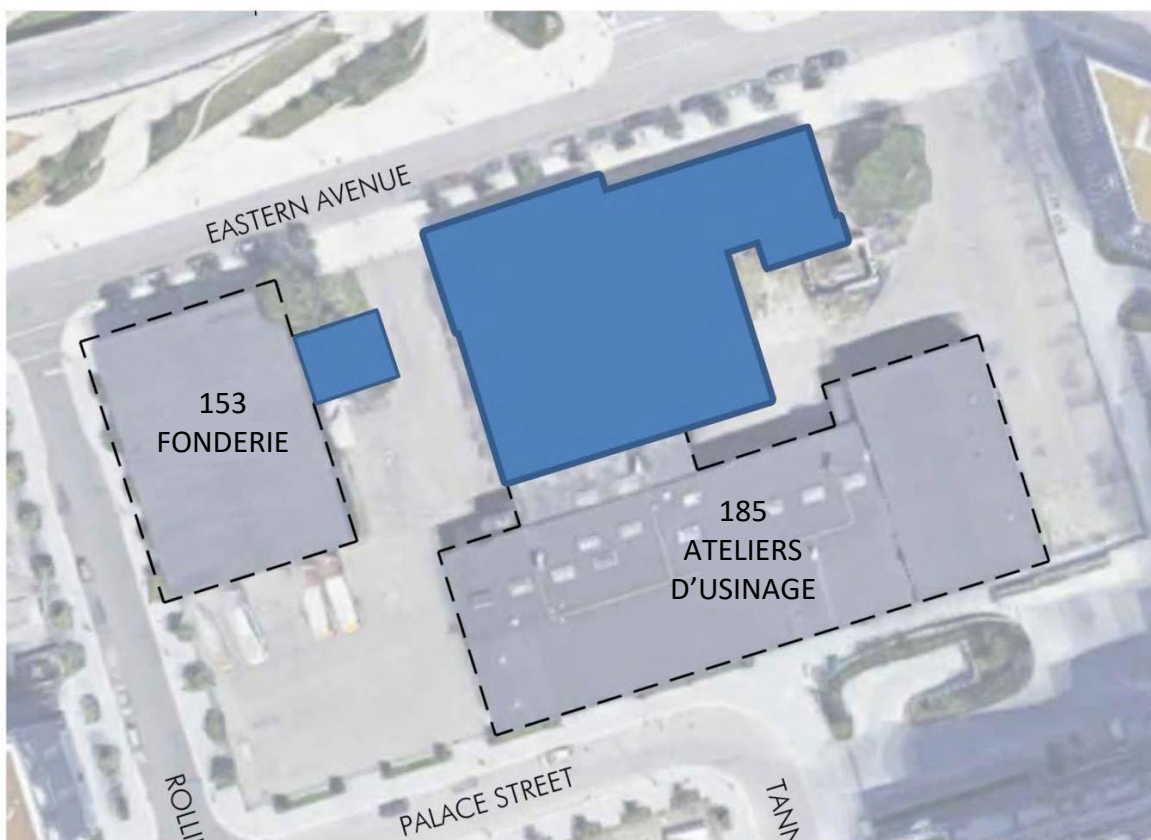
La province retiendra les services d'un conseiller en patrimoine qualifié pour superviser son plan de démolition. Le professionnel du patrimoine examinera le plan de démolition de la province et fournira des instructions écrites détaillées pour la récupération, la stabilisation et la reproduction des ressources patrimoniales. La province fournira à la ville, en temps opportun, une copie de son plan de démolition comprenant toutes les instructions de conservation avant que les travaux de démolition ne soient entrepris sur le site. De plus, la province fournira des examens continus de l'avancement des travaux de démolition entrepris par le professionnel du patrimoine.

Aucune démolition ne pourra être entreprise sur l'entrepôt avant qu'un plan décrivant sa reproduction, sa documentation et sa récupération n'ait été soumis à la ville.

Au minimum, les deux portes et les cadres de la salle des coffres du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux seront récupérés. Tous les éléments récupérés seront photographiés, inventoriés et stockés en toute sécurité sur le site.

Pour les bâtiments à démolir avant l'élimination : le bâtiment des bureaux, l'entrepôt et tous les ajouts à ces deux bâtiments, le « Rapport de documentation sur le patrimoine culturel de SBA » daté de novembre 2020 servira de documentation préalable à la démolition. (Une copie de ce rapport a été fournie à la ville de Toronto)

Les briques provenant de la démolition partielle récente ont été récupérées et stockées dans la salle d'épuration qui sera transformée en salle de réparation de la maçonnerie du bâtiment.



En bleu : à démolir par la province avant le transfert du fonds.

8.2.2 Mesures d'adaptation une fois que la province cède la propriété des lieux.

Les conditions de vente comprendront :

- L'obligation de protéger, d'entretenir et de surveiller le bâtiment de nettoyage et les ateliers d'usinage, ainsi que toutes les autres activités obligatoires qui n'ont pas été entreprises pendant que la province en était propriétaire.
- Une condition de l'accord d'achat et de vente entre le gouvernement et tout acheteur potentiel sera un accord de conservation du patrimoine qui sera enregistré sur le titre. L'accord de conservation du patrimoine établira le plan de conservation tel que recommandé dans la présente EIP.

Annexe A Qualifications des auteurs

Stevens Burgess Architects Ltd. (SBA) est un cabinet d'architectes agréé par l'Ordre des architectes de l'Ontario. Il se spécialise dans la conservation du patrimoine. SBA compte dans ses rangs six architectes agréés, dont trois sont membres de l'Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine (ACECP) et deux sont accrédités par LEED. Son personnel est formé à l'application des normes et des règles de l'art relatives au patrimoine.

En 1988, SBA a été engagé pour aider les curateurs de la Vieille-Église-en-Pierre à Beaverton, Ontario, à obtenir la désignation de cette église en pierre datant des années 1840 et à assurer sa conservation. L'église est devenue par la suite un site historique national. Depuis, SBA a travaillé sur plus d'une quarantaine de biens patrimoniaux reconnus ou désignés et bon nombre d'autres édifices répertoriés ou admissibles à l'être. SBA adhère aux principes de conservation reconnus internationalement. Les contributions de SBA vont de la recherche et de la documentation jusqu'à la préparation d'évaluations de la valeur patrimoniale, d'évaluations de l'état d'édifices, de lignes directrices pour les interventions, de plans directeurs de conservation, d'études de faisabilité, d'énoncés de l'impact patrimonial, et de plans d'entretien, de surveillance, de réutilisation ou de modernisation.

Ce REPC a été préparé par un membre de l'Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine (ACECP), Jane Burgess **OAA, MIRAC, ACECP, APT**, associée fondatrice de Stevens Burgess Architects Ltd. (SBA) et associée en charge des projets patrimoniaux. Elle œuvre au sein du secteur patrimonial depuis plus de trente ans et elle a contribué au développement de politiques de préservation du patrimoine, à sa promotion et à la sensibilisation relative à celui-ci. Jane a été présidente de l'Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine (ACECP), vice-présidente du conseil de préservation de Toronto et vice-présidente de l'Ordre des architectes de l'Ontario. Elle a reçu de nombreux prix pour son travail dans le domaine de la conservation et elle prononce souvent des conférences sur ce sujet.

Julia Rady a obtenu son doctorat en histoire canadienne à l'Université de Toronto en 2017. Elle a présenté ses travaux à la Société historique du Canada et à la Société canadienne d'histoire de l'Église. Elle a travaillé comme conseillère historienne pour Radio-Canada, pour la Société Osgoode pour l'histoire juridique canadienne et pour Heritage Toronto, et elle a publié des comptes rendus de livres dans la revue *Ontario History*. En 2017, elle a commencé à travailler chez SBA, où elle a contribué aux travaux de recherche historique et à la rédaction de textes pour les projets de la firme relatifs au patrimoine. En 2019, elle a été nommée membre du Conseil de préservation de Toronto.

Annexe B Sources consultées

Annexe B Sources consultées

Archaeological Services Inc.

2003 *Stage 1 Archaeological Assessment of Ten ORC West Donlands Properties, City of Toronto*. CIF # P047-017, P047-018, P047-033 et P-047-040.

CH2M Hill

2011 *Summary of Phase Two Environmental Site Assessment Investigation at 153 Eastern Avenue, Toronto, Ontario*. Document technique à Infrastructure Ontario.

Ville de Toronto

2004 *153-185 Eastern Avenue (Dominion Wheel and Foundries Company) – Inclusion on the City of Toronto Inventory of Heritage Properties*. Toronto Staff Report.

2020 Lettre du 24 janvier de Gregg Lintern, urbaniste en chef à Joshua Paul, SMA (MAML) concernant les préoccupations relatives à l'évaluation des impacts sur le patrimoine d'IO, octobre 2020.

2021 Rapport public – Stopping the Demolition to Protect Ontario's Heritage Foundry Buildings – 153-185 Eastern Avenue

Commonwealth Historic Resource Management Limited

2008 *Conservation Assessment Windows & Doors B80086 No. 153 Eastern Avenue, B81484 No. 169 Eastern Avenue, B80102 No. 171 Eastern Avenue, B80129 No. 185 Eastern Avenue, West Don Lands, Toronto, Ontario*.

Core Architects

2020 *153-185 Eastern Avenue Brief about the Environmental Remediation and Heritage Strategy*. Lettre/note.

ERA Architects

2011 The West Don Lands Public Realm. Heritage Analysis and Interpretation Plan.

Infrastructure Ontario

2020 Oct Draft Heritage Impact Assessment: 153-185 Eastern Avenue (Former Dominion and Wheel Foundries Company). *B80086 No. 153 Eastern Avenue, B81484 No. 169 Eastern Avenue, B80102 No. 171 Eastern Avenue, B80129 No. 185 Eastern Avenue*.

Ministère des Industries du patrimoine, du sport, du tourisme et de la culture

2010 *Normes et lignes directrices relatives à la conservation des biens à valeur patrimoniale de la province de l'Ontario*.

2016 *Information Bulletin 3: Heritage Impact Assessments for Provincial Heritage Properties*. Philip Goldsmith Architect

2020 *Description of the disassembly and reconstruction of a heritage building as a means of conserving a heritage property*. Lettre/note pour Aspen Ridge Homes.

Province de l'Ontario

2020 Arrêté de zonage du ministre : Ontario Regulation 595/20 En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* – Arrêté de zonage — Ville de Toronto

Stevens Burgess Architects Ltd.

2020 Nov 2020 Cultural Heritage Documentation Report: 153-185 Eastern Avenue (ancienne Dominion and Wheel Foundries Company). B80086 No. 153 Eastern Avenue, B81484 No. 169 Eastern Avenue, B80102 No. 171 Eastern Avenue, B80129 No. 185 Eastern Avenue.

2021 Cultural Heritage Evaluation Report (Section 1: Cultural Research and Section 2: Evaluation): 153-185 Eastern Avenue (Former Dominion and Wheel Foundries Company). B80086 No. 153 Eastern Avenue, B81484 No. 169 Eastern Avenue, B80102 No. 171 Eastern Avenue, B80129 No. 185 Eastern Avenue.

Unterman McPhail Associates

2006 *Draft West Donlands Phase 2 Cultural Heritage Study Report 2 of 5 Built Heritage Inventory. B80025 No. 104 Eastern Avenue, B80153 2 St. Lawrence Street & Former Dominion Wheel & Foundries Ltd. B80086 No. 153 Eastern Avenue, B81484 No. 169 Eastern Avenue, B80102 No. 171 Eastern Avenue, B80129 No. 185 Eastern Avenue.*

2010 Waterfront Toronto: Heritage Impact Assessment – Cleaning Room Building, Dominion Wheel & Foundries Ltd., Foundry District Energy Centre, No. 153 Eastern Avenue, Toronto ON – document préparé pour Kongats Architects.

Urban Design Associates

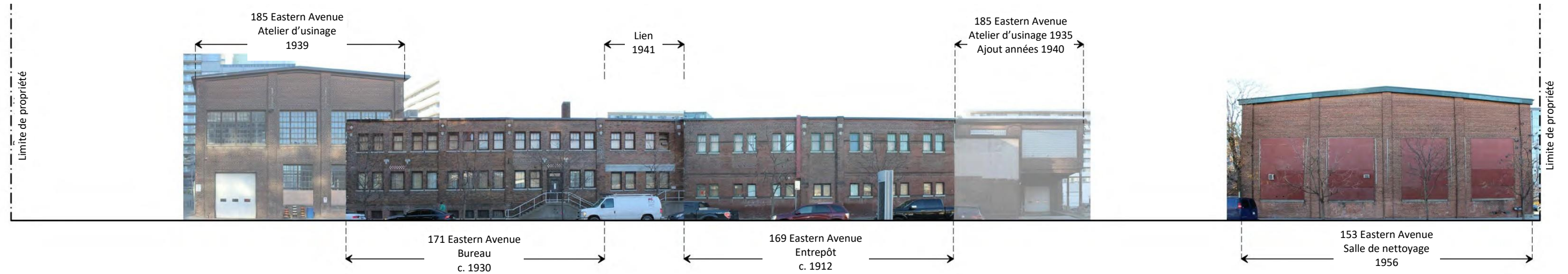
2006 West Don Lands Block Plan and Design Guidelines.

Annexe C

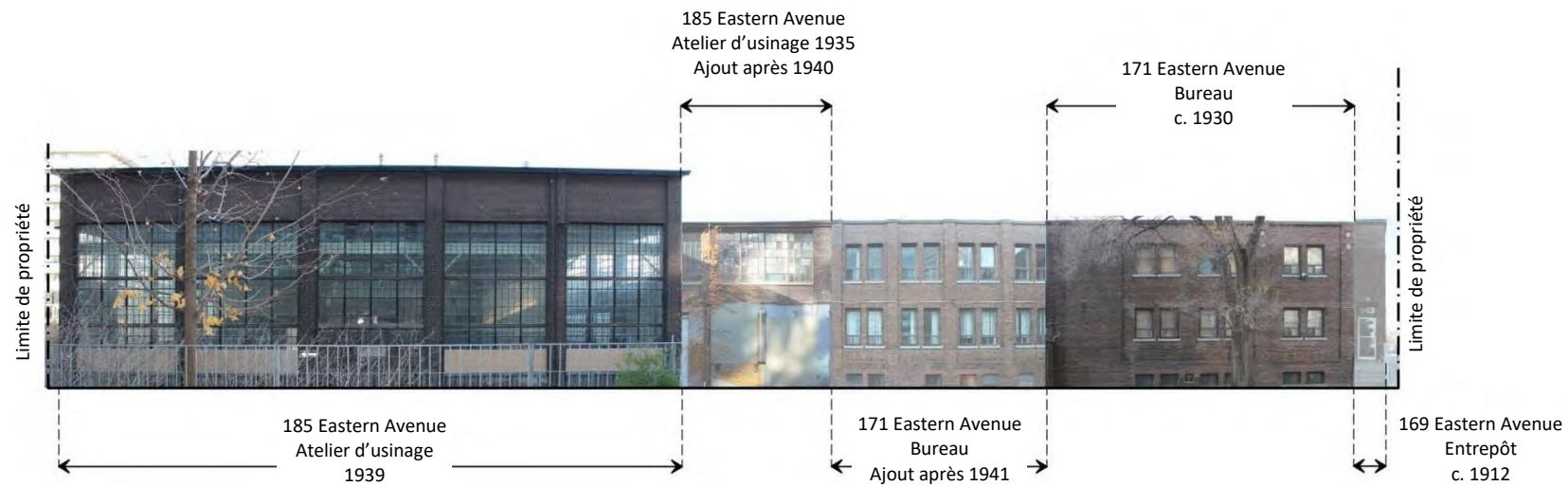
Paysages urbains et bâtiments existants – SBA – Novembre 2020

- ❖ Paysage urbain de l'avenue Eastern et élévation est du complexe
- ❖ Paysage urbain de la rue Palace et liaison avec la section courante

Annexe C : Paysages urbains existants

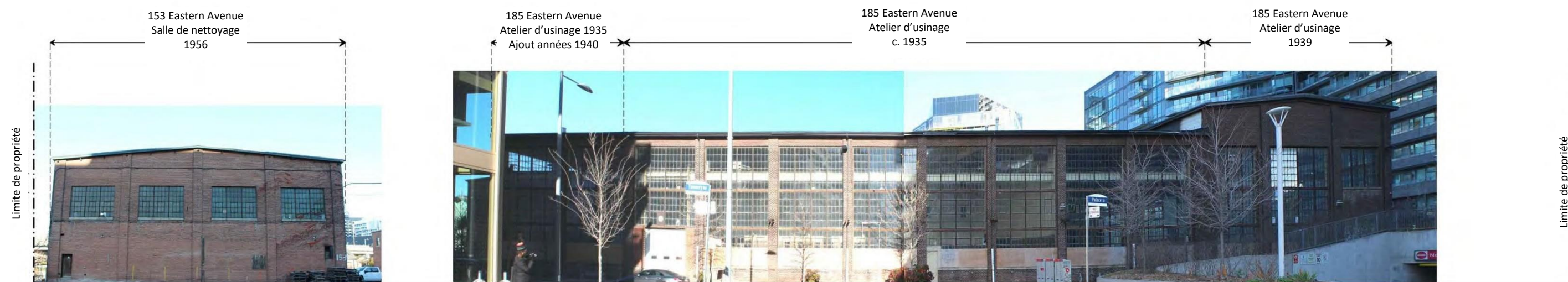


Paysage urbain de l'avenue Eastern



Élévation complexe est





Paysage urbain de la rue Palace



Liaison au milieu du pâté de maisons

Annexe D

Présentations de la conception préliminaire pour 153-185 avenue Eastern – CORE Architects, 21 juin 2021

- ❖ Plan du contexte
- ❖ Idéogramme n° 1 BÂTIMENTS EXISTANTS
- ❖ Idéogramme n° 2 Bâtiments/Façades retenus
- ❖ Idéogramme n° 3 – Masse extrudée (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ IDÉOGRAMME n° 4 – ESPACES ACCESSIBLES AU PUBLIC DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET LIENS PIÉTONNIERS SUPPLÉMENTAIRES (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ Idéogramme – Masse de la tour modifiée (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ IDÉOGRAMME n° 6 – Articulation de la volumétrie de la tour
- ❖ Plan de proposition originale du rez-de-chaussée (NON SUGGÉRÉ)
- ❖ Plan du rez-de-chaussée – Solution de rechange n° 1
- ❖ Plan du rez-de-chaussée – Solution de rechange n° 2
- ❖ Perspective – Vue depuis la rue Palace et le chemin Rolling Mills
- ❖ Perspective – Vue des espaces accessibles au public de propriété privée
- ❖ Perspective – Vue de la rue Palace
- ❖ Perspective – Vue de l’avenue Eastern
- ❖ Perspective – Hall d’entrée de l’immeuble à loyer modéré
- ❖ Centre communautaire

153-185 AVENUE EASTERN

TORONTO. ONTARIO

PRÉSENTATION DE LA CONCEPTION PRÉLIMINAIRE



PLAN DU CONTEXTE
153-185 AVENUE EASTERN

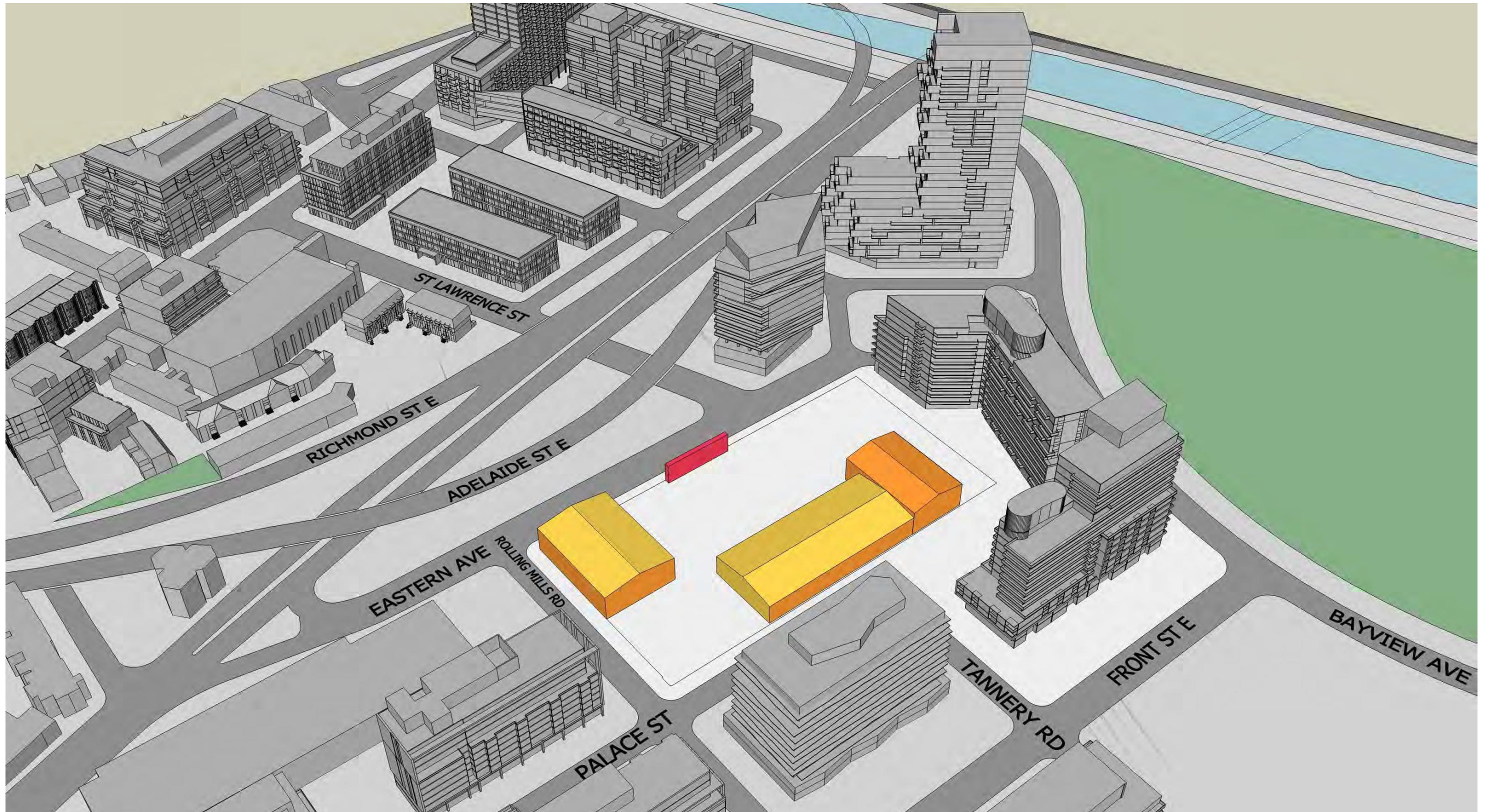
21 juin 2021



IDÉOGRAMME N° 1 – BÂTIMENTS EXISTANTS

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021



IDEOGRAMME no 2 – BÂTIMENTS ET FAÇADES RETENU

153-185 AVENUE EASTERN

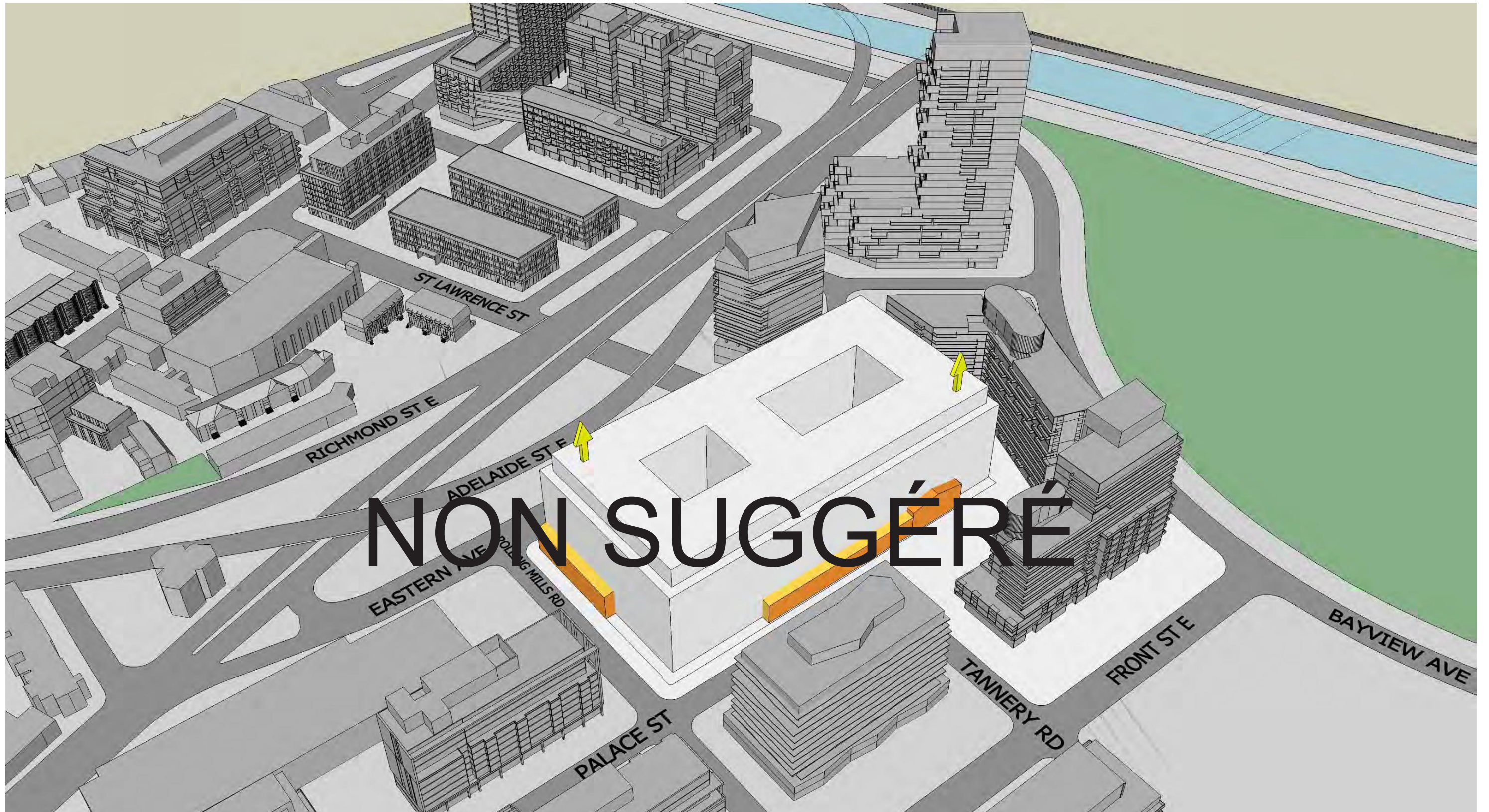
21 juin 2021

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
A CONSERVER

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
A REBÂTIR

■ MUR COMMÉMORATIF

COREARCHITECTS



NON SUGGÉRÉ

IDEOGRAMME n° 3 – VOLUMÉTRIE
153-185 AVENUE EASTERN

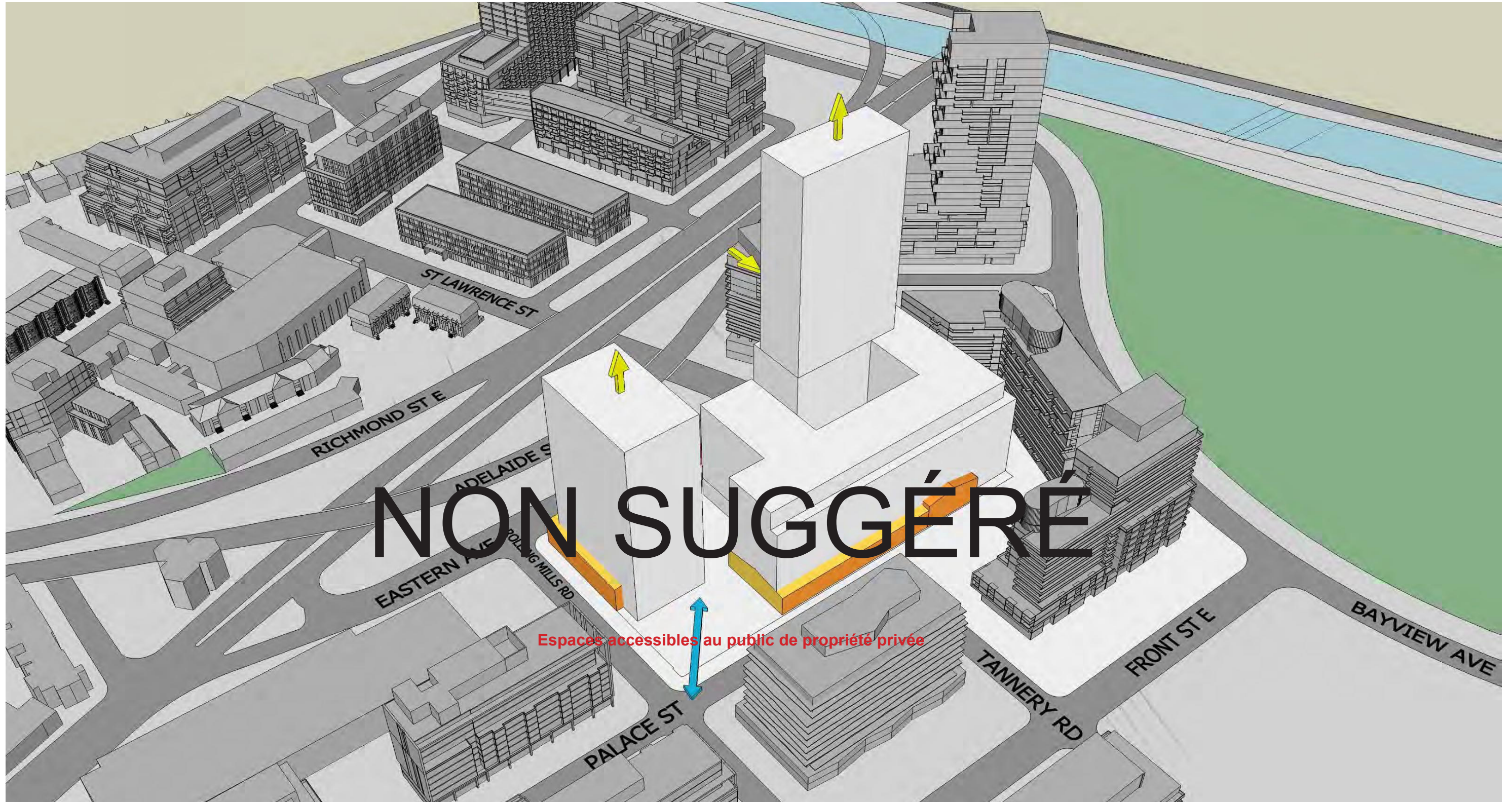
21 juin 2021

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
A CONSERVER

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
A REBÂTIR

■ MUR COMMÉMORATIF

COREARCHITECTS



IDÉOGRAMME n° 4 – ESPACES ACCESSIBLES AU PUBLIC DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET LIENS PIÉTONNIERS SUPPLÉMENTAIRES

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT À CONSERVER

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT À REBÂTIR

■ MUR COMMÉMORATIF

COREARCHITECTS



IDEOGRAMME N° 5 – VOLUMÉTRIE DE LA TOUR MODIFIÉE

153-185 AVENUE EASTERN

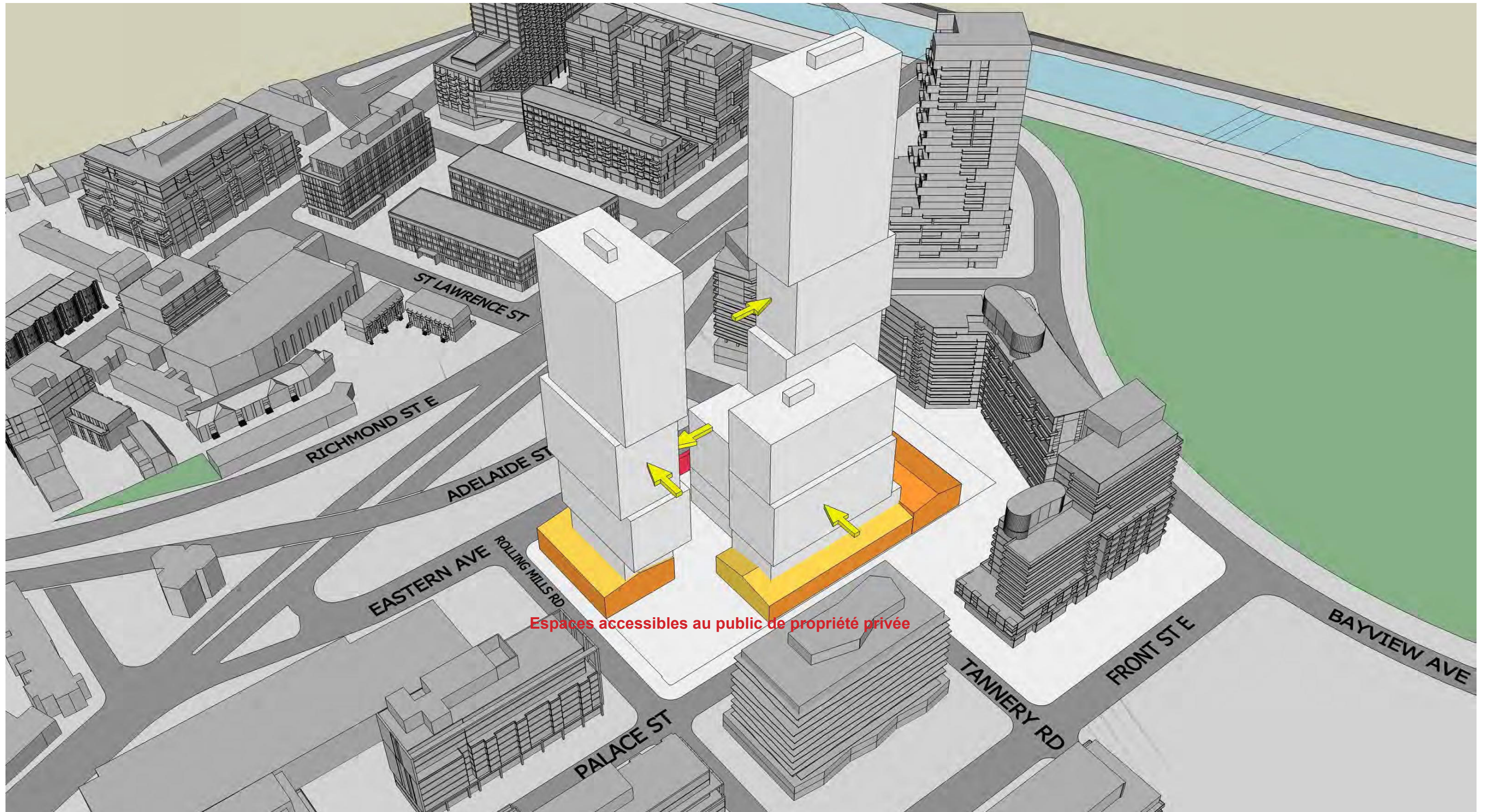
21 juin 2021

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
 À CONSERVER

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT
 À REBÂTIR

■ MUR COMMÉMORATIF

COREARCHITECTS



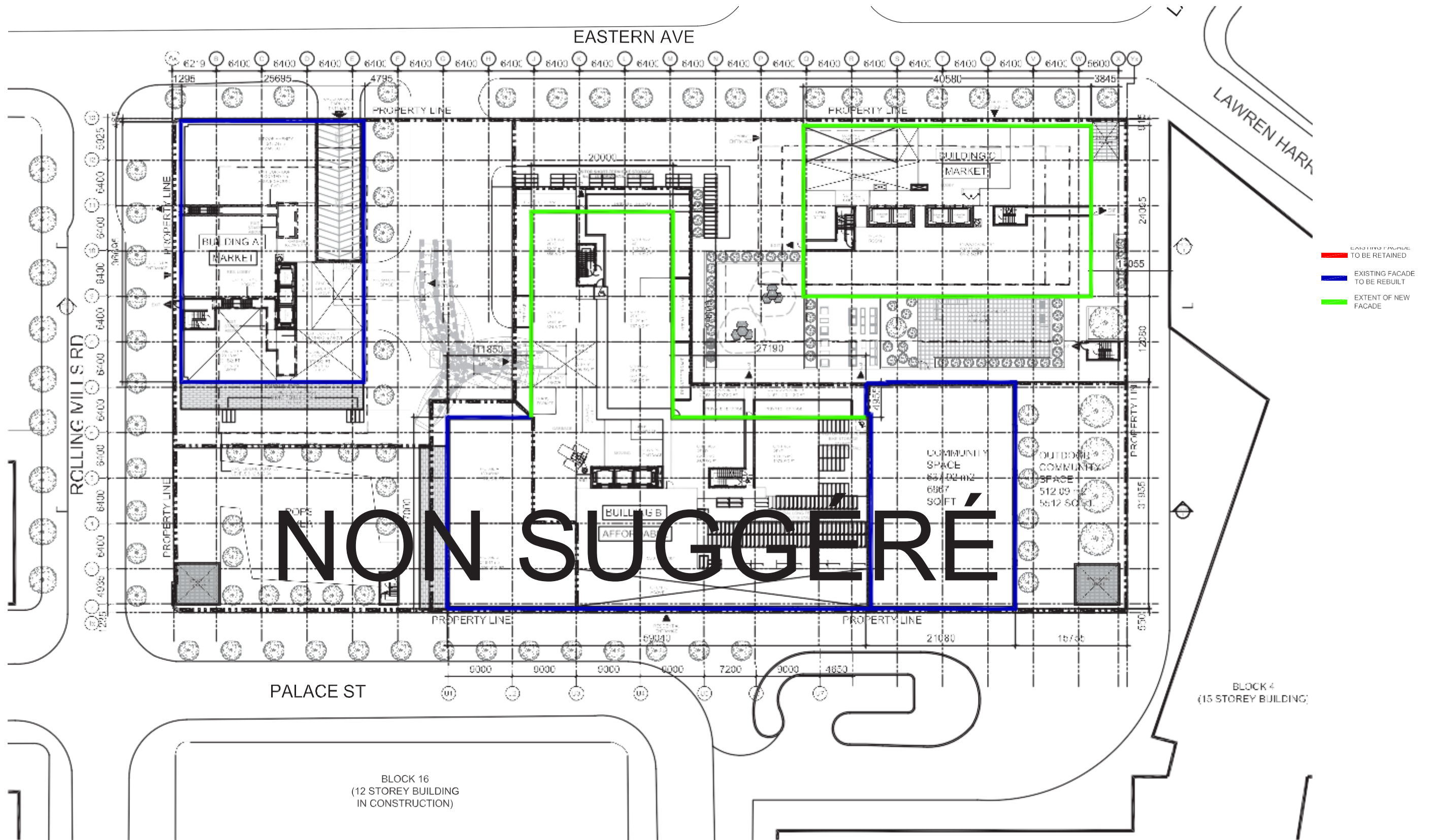
Espaces accessibles au public de propriété privée

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT À CONSERVER

■ SUPERFICIE DU BÂTIMENT À REBÂTIR

■ MUR COMMÉMORATIF

IDÉOGRAMME n° 6 – ARTICULATION DE LA VOLUMÉTRIE DE LA TOUR
 153-185 AVENUE EASTERN 21 juin 2021



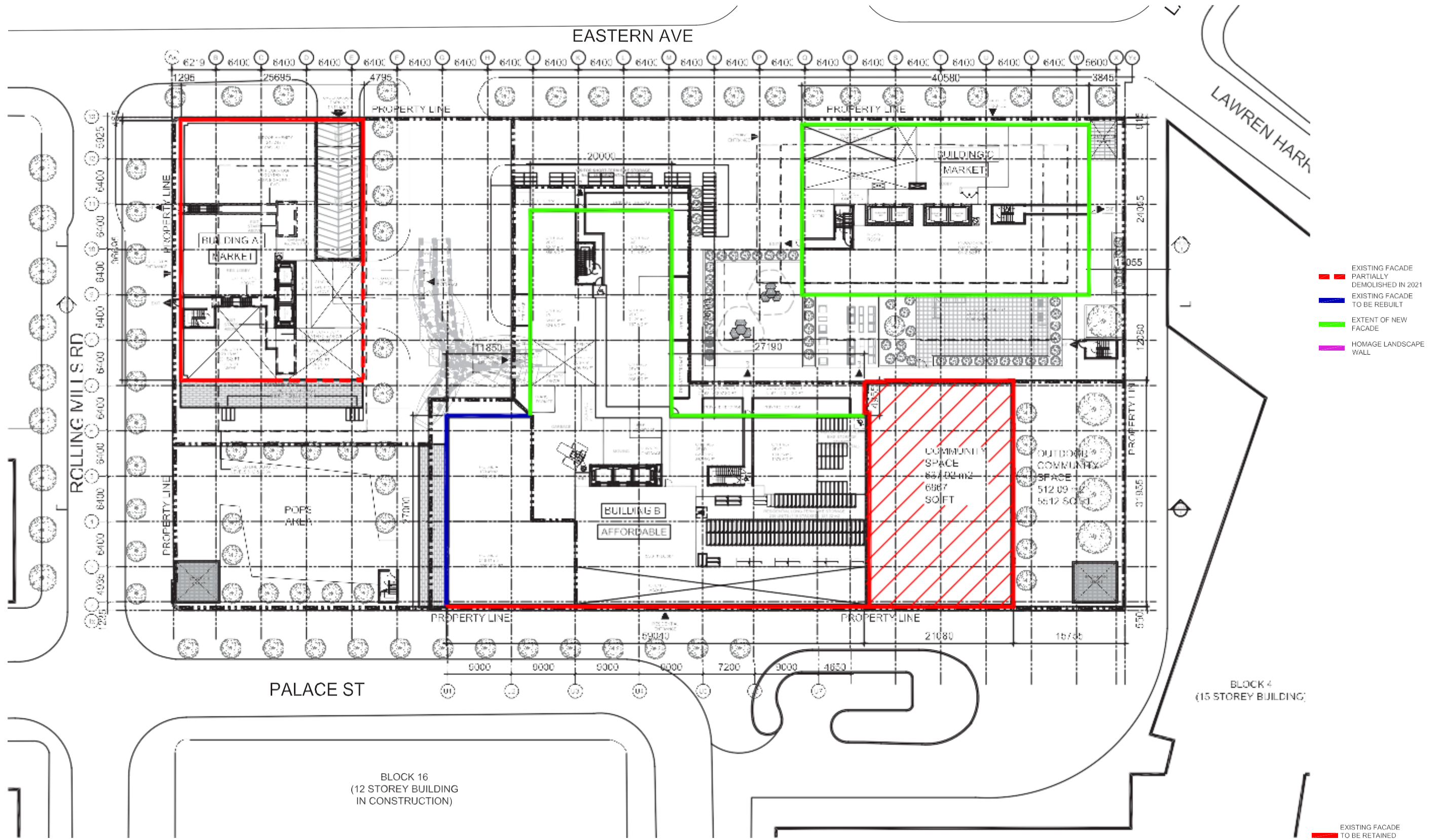
NON SUGGÉRÉ

- EXISTING FACADE TO BE RETAINED
- EXISTING FACADE TO BE REBUILT
- EXTENT OF NEW FACADE

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE – PROPOSITION ORIGINALE

153-185 AVENUE EASTERN

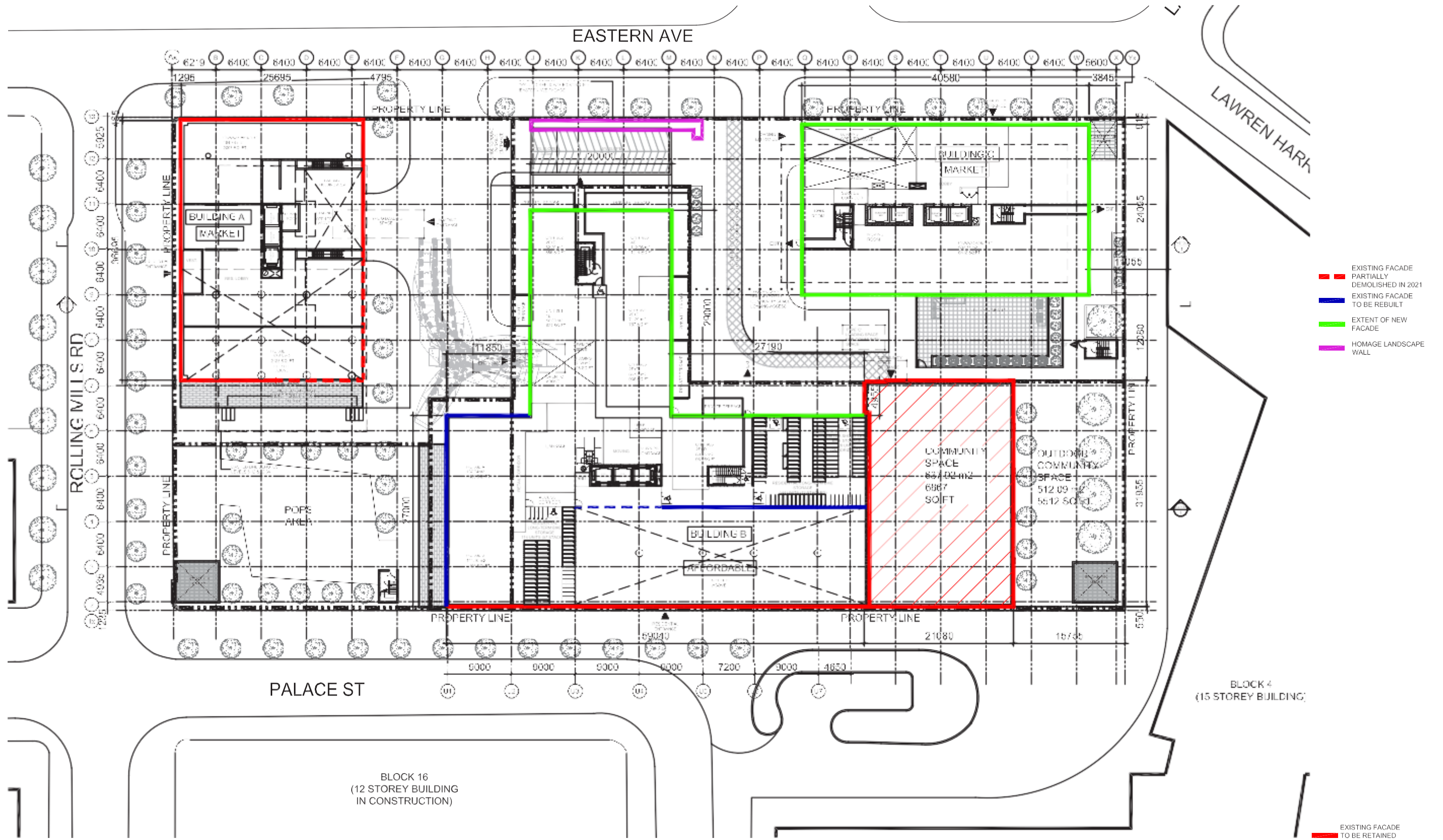
21 juin 2021



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE – SOLUTION DE RECHANGE No1

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE – SOLUTION DE RECHANGE N° 2

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021



PERSPECTIVE – VUE DEPUIS LA RUE PALACE ET LE CHEMIN ROLLING MILLS

153-185 AVENUE EASTERN

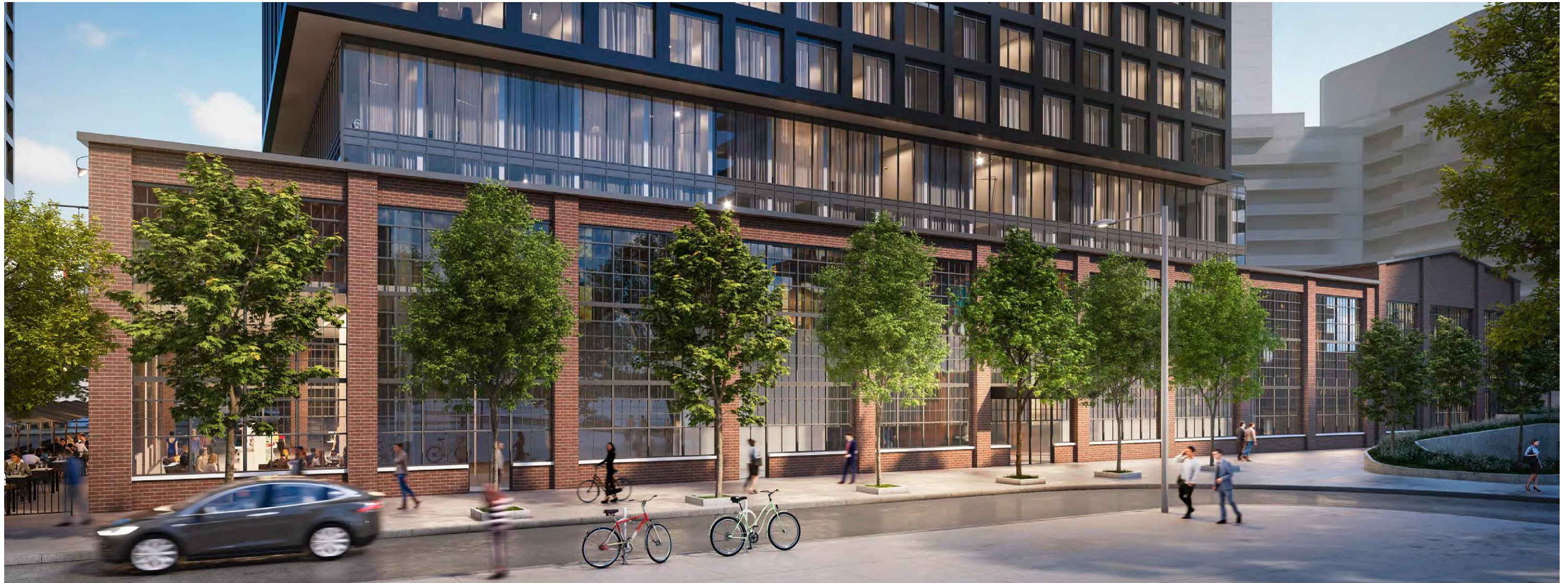
21 juin 2021



PERSPECTIVE – VUE DES ESPACES ACCESSIBLES AU PUBLIC DE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021



PERSPECTIVE – VUE DEPUIS LA RUE PALACE

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021

COREARCHITECTS



PERSPECTIVE – VUE DEPUIS L'AVENUE EASTERN

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021

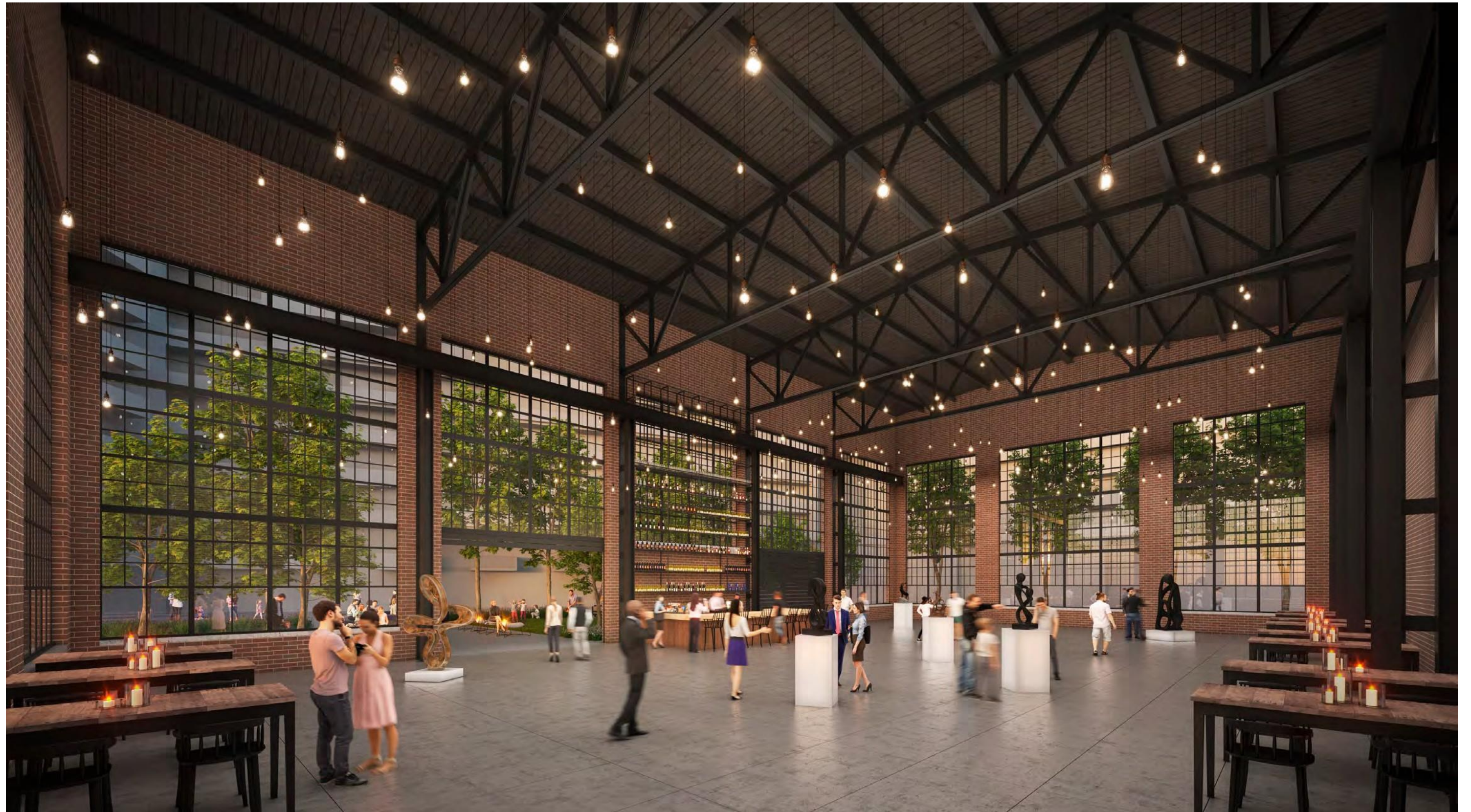


VITRAGE SOLIDE

PERPECTIVE – HALL D'ENTRÉE ACCESSIBLE

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021



PERSPECTIVE – ESPACE COMMUNAUTAIRE

153-185 AVENUE EASTERN

21 juin 2021