



Photo: Ayako Kita, du Toit Allsopp Hillier Architects

A Toronto Barn-Raising— Old Streetcar Barns on Track with Artscape

by Katherine McIntyre

▲ The grand opening last November drew a large crowd.

▲ *L'inauguration de novembre dernier a attiré une foule importante.*

► Streetcar use in Toronto grew in the years following WWI.

► *Les tramways ont connu un essor à Toronto après la Première Guerre mondiale.*

The neglected red brick Wychwood streetcar repair barns, once the hub of the early 20th-century Toronto Civic Railway, are back in service.

They've been reincarnated as the Artscape Wychwood Barns—a 5,500-square-metre multi-purpose community centre incorporating artist housing and studios, office space for arts and environmental groups, a greenhouse, farmers market and a huge event space, all surrounded by an 11,800-square-metre park.

This is also among the first projects involving converted heritage buildings to be certified under the Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) program.

Getting to the official opening of the Artscape Wychwood Barns last November was a 10-year journey that saw Artscape engage the community with “art, culture and creativity.”



Photo: City of Toronto Archives, courtesy of Artscape

Hub of the Neighbourhood

The area's history rolls back to the late 19th century when Marmaduke Matthews, a landscape painter, purchased forested land in what is now



Photo : Ayako Kita, du Tott Allisopp Hillier Architects

Les granges de Wychwood – Les anciens dépôts de tramways transformés grâce à Artscape

par Katherine McIntyre

▲ La grange 4 et ses portes d'origine datant de 1921.

▲ Barn 4 with original doors dating to 1921.

Les bâtiments en brique négligés des dépôts de tramways de Wychwood, centre nerveux du Toronto Civic Railway au début du 20^e siècle, entament une nouvelle vie.

Ils sont devenus les Artscape Wychwood Barns, un centre communautaire polyvalent de 5 500 mètres carrés comprenant des logements et des studios pour artistes, des bureaux d'organismes voués aux arts ou à l'environnement, une serre, un marché de fermiers et un immense site pour manifestations spéciales, le tout au milieu d'un parc de 11 800 mètres carrés.

Ils sont aussi les premiers bâtiments patrimoniaux transformés à être certifiés en vertu du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

L'inauguration officielle des Artscape Wychwood Barns en novembre dernier est l'aboutissement de 10 ans d'efforts déployés par Artscape pour mobiliser la communauté au nom de « l'art, la culture et la créativité ».

La plaque tournante du quartier

L'histoire remonte à la fin du 19^e siècle lorsque Marmaduke Matthews, un peintre paysagiste, achète un terrain boisé dans ce qui est maintenant le secteur Bathurst-Christie. Il entend y créer une colonie d'artistes. Il nomme le domaine le parc Wychwood en souvenir de la forêt Wychwood, un lieu de retraite non loin de la maison de son enfance. Depuis lors, ce secteur de Toronto est connu sous le nom de district Wychwood.

Au tournant du 20^e siècle, Wychwood et le terrain au nord de St. Clair sont des lieux prisés pour les projets immobiliers et les transports en commun. Le Toronto Civic Railway (TCR), entité municipale créée pour exploiter des tramways dans des régions récemment annexées à Toronto, lance le service sur la ligne St. Clair en 1913. La construction de hangars d'entreposage et d'en-

Barn 2 was transformed into the Covered Barn, used for community events, exhibits, and more.

La grange 2 a été transformée en « grange couverte » qui servira à des activités communautaires et des expositions.



Photo: Artscape

the Bathurst/Christie area with plans to develop an artists colony. He called it Wychwood Park, after Wychwood Forest, a retreat near his boyhood home. Since then, this part of Toronto has been known as the Wychwood district.

By the turn of the 20th century, Wychwood and the land north of St. Clair were in demand for housing and public transportation. The Toronto Civic Railway (TCR), a city-owned service created to run streetcars in recently annexed areas of Toronto, opened the St. Clair line in 1913. Soon construction began on storage and repair sheds on Wychwood Avenue. Two streetcar barns were built in 1913 and 1916 and three more by the 1920s. The facility housed 50 cars inside and 110 outside with nine

tracks providing access through the yard.

The TCR was eventually taken over by the Toronto Transportation Commission (precursor to today's Toronto Transit Commission), and the Wychwood Car Barns operated until 1978 when they became storage.

Artscape Steps In

When it was rumoured in the late 1990s that the barns were targeted for demolition and the city-owned site was to be sold, the neighbouring community, the Department of Parks and Recreation and Heritage Toronto became interested. Having 1.8 hectares (4.3 acres) with only 30 percent covered by buildings sparked debate about the possibilities—from high-end townhouses to open green space.

Around this time the Toronto Historical Board released its report on the heritage significance of the site and in 1998 it was listed on the City of Toronto Inventory of Heritage Properties. It is now formally designated under the *Ontario Heritage Act* because the Wychwood Car Barns are rare surviving examples of Toronto's earliest public transportation system, its expansion and related innovations. The 1913 car barn is the oldest surviving barn built for the Toronto Civic Railway.

In 2001, architect Philip Goldsmith & Company prepared a report for the city's Economic Development, Culture and Tourism Department. It concluded that the buildings—except the two most



Photo: Artscape

► L'aménagement de la cour avant l'inauguration de novembre.

► *Preparing the courtyard for the November opening.*

▼ La grange 4 est devenue une serre de l'organisme The Stop Community Food Centre.

▼ *Barn 4 was converted into The Stop Community Food Centre greenhouse.*



Photo : Ayako Kita, du Toit Allisopp Hillier Architects

retien débute peu après sur l'avenue Wychwood. Deux dépôts de tramways sont construits en 1913 et 1916, et trois de plus dans les années 1920. Les installations accueillent 50 tramways à l'intérieur et 110 à l'extérieur; neuf voies y donnent accès.

Le TCR sera éventuellement absorbé par la Toronto Transportation Commission (précurseur de l'actuelle Commission de transport de Toronto), et les dépôts de Wychwood seront utilisés jusqu'en 1978, lorsqu'ils sont cantonnés au rôle d'entrepôts.

Artscape entre en scène

À la fin des années 1990, la rumeur veut que les dépôts seront démolis et que le terrain appartenant à la ville sera vendu. La communauté avoisinante,

le service des parcs et des loisirs ainsi que Heritage Toronto s'intéressent au dossier. Le terrain de 1,8 hectare (4,3 acres) couvert à seulement 30 p. 100 de bâtiments suscite un débat sur les possibilités – depuis des maisons en rangées haut de gamme jusqu'à un espace vert naturel.

À cette époque, la Commission historique de Toronto publie son rapport sur l'importance patrimoniale du site. En 1998, celui-ci est inscrit au répertoire des propriétés patrimoniales de la ville de Toronto. La propriété est aujourd'hui officiellement désignée en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* parce que les dépôts de tramways de Wychwood sont les derniers témoins du premier réseau de transport en commun de Toronto, de son développement et des innovations qui y sont rattachées. Le dépôt de 1913 est le plus ancien survivant de ceux construits pour le TCR.

En 2001, les architectes Philip Goldsmith & Company dressent un rapport pour le service du développement économique, de la culture et du tourisme de la ville. Ils indiquent que les structures sont saines, sauf les deux dépôts les plus au sud, et que la valeur patrimoniale du site dépasse celle du dépôt de 1913 de sorte que l'ensemble du complexe mérite d'être sauvé.

La ville révisé sa volonté de conserver uniquement le dépôt de 1913, et le conseil appuie la conservation des divers dépôts, en vue de les adapter à une vocation polyvalente.

Toujours en 2001, l'organisme sans but lucratif



Photo : Artscape

► Mayor David Miller officially opens Artscape Wychwood Barns.

► Le maire David Miller inaugure l'ensemble Artscape Wychwood Barns.

▼ Saturday's Farmers Market in the Covered Street Barn.

▼ Le marché du samedi dans la grange couverte.

southerly barns—were structurally sound, that the heritage value of the site extended beyond the 1913 car barn and that the complex was worth saving.

The City reversed its position on retaining only the 1913 barn, and council endorsed this decision with an emphasis on adapting the barns for mixed uses.

In 2001 Artscape, a not-for-profit organization providing live-work spaces for Toronto artists since 1986, proposed a “Green/Arts Barn Project” to “encompass an ecology of uses in a dynamic environment.” It offered something for everyone—not-for-profit housing, artist studios, office space, community meeting room, theatre, children’s playground, sustainable food production centre and open park—all for an estimated \$14 million. The project involved architects, consultants and community activists passionate about the future of the Wychwood Car Barns.

Battles and Challenges

The community quickly polarized into two factions. Friends of A New Park supported Artscape’s concepts for a multi-use park. Neighbours wanted a “100 percent Green Park” with facilities for children. They worried the project would bring buses of school children, crowds of theatregoers and food bank users.

There were years of acrimony—websites and emails proliferated, public meetings and contentious municipal elections were held, and the project’s budget ballooned to \$21 million. However, in the end, success came through consensus and collaboration. The community, whether supportive or opposed, took ownership of the project.

This success depended on creative partnerships between Artscape, the City, The Stop Community Food Centre (a leader in sustainable urban food systems education which was on board right from the start), architect Joe Lobko of du Toit Allsopp Hillier and the community.

Funding partners were also critical. Support came from three levels of government, charitable foundations and private donations. In return for Artscape finding funding, tenants and future management of the site, the City signed a 40-year leasing agreement at \$1 a year and agreed to restore and maintain the surrounding land for use as a park.

“We learned how to package all the great ideas people gave us—the mix of uses along with a vision



Photo: Vanessa Garrison

of the project that has grown out of the community—in an interesting and dynamic way that’s powerful enough to attract investment and make a project like this happen,” said Tim Jones, Artscape president and CEO.

Architect Joe Lobko, who was familiar with the challenges of working with heritage buildings, used a sustainable, green approach to the renovation and restoration. The conservation of the Wychwood Car Barns was about more than honouring the site’s history.

“As we become increasingly concerned about sustainability and building for the long term, there’s a natural link between sustainable design and heritage and adaptive reuse. That is not a link we’ve recognized enough,” he stated. “Heritage and sustainability are natural complements. We have to stop tearing old buildings down.”

This is the first converted heritage-designated buildings project to seek a LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) gold rating for environmental sustainability in Canada. For Joe Lobko this is important, “an exemplar for others in the heritage movement that heritage and sustainability are complementary.”



Photo: Katherine McIntyre

► Le gala d'avant-première, activité de levée de fonds a été un grand succès.

► *The preview fundraiser was a gala event.*

▼ Des étudiants assistent à une représentation de Theatre Direct dans la grange 3, la grange communautaire.

▼ *Students attending a Theatre Direct production in Barn 3, the Community Barn.*

Artscape qui fournit des espaces de vie et de travail pour les artistes torontois depuis 1986, propose un projet de « grange verte et artistique » qui « englobe une écologie de vocations dans un environnement dynamique ». Il présente une offre diversifiée : du logement sans but lucratif, des studios d'artiste, de l'espace à bureaux, un lieu de rencontre communautaire, un théâtre, un terrain de jeux pour enfants, un centre de production alimentaire durable et un parc - le tout pour un montant estimé de 14 millions de dollars. Le projet mobilise des architectes, des consultants et des activistes communautaires se passionnant pour l'avenir des dépôts de tramways de Wychwood.

Combats et défis à relever

La communauté se polarise rapidement en deux factions. Le groupe Friends of A New Park appuie les concepts de parc polyvalent d'Artscape. Les voisins veulent un parc « 100 p. 100 vert », avec des installations pour enfants. Ils s'inquiètent de ce que le projet fera venir des autobus remplis d'écoliers, des foules d'amateurs de théâtre et des clients de banques alimentaires.

Des années d'amertume s'ensuivent. Il y a profusion de sites Web, de courriels et de réunions publiques, et des élections municipales chaudement contestées. Le budget du projet grimpe à 21 millions de dollars. À la fin toutefois, le succès du projet est assuré par un consensus et une collaboration. La communauté, y compris partisans et opposants, le concrétise.

Le succès est celui de partenariats créatifs entre Artscape, la ville, l'organisme The Stop Commu-

nity Food Centre (un chef de file de l'éducation en matière de systèmes alimentaires urbains et durables qui était d'emblée de la partie), l'architecte Joe Lobko du cabinet du Toit Allsopp Hillier et la communauté.

Les partenaires financiers ont aussi été essentiels. Trois paliers de gouvernement ont apporté leur soutien, ainsi que des fondations caritatives et des particuliers. En contrepartie de ce qu'Artscape ait trouvé du financement et des locataires et assure la gestion future de l'ensemble, la ville a accepté de signer un bail de 40 ans à 1 \$ par année; en outre, elle remettra en état et entretiendra le parc environnant.

« Nous avons appris comment utiliser les excellentes idées que les gens nous ont exprimées - la



Photo : Vanessa Garrison

variété de vocations ainsi que la vision du projet issue de la communauté - d'une façon intéressante et dynamique qui est suffisamment puissante pour attirer les investissements nécessaires à la réalisation d'un tel projet », dit le pdg d'Artscape Tim Jones.

L'architecte Joe Lobko, qui connaissait bien la problématique des bâtiments patrimoniaux, a abordé la rénovation et la restauration sous un angle écologique. La conservation des dépôts de tramways de Wychwood n'était pas seulement une question d'honorer l'historique du site.

« Vu le souci croissant d'assurer la durabilité et de construire pour le long terme, il y a un lien naturel entre conception durable, patrimoine et réutilisation adaptée, dit-il. C'est un lien que nous n'avons pas suffisamment reconnu dans le passé. Le patrimoine et la durabilité vont naturellement de pair. Nous devons cesser de démolir les vieux bâtiments. »

Le projet des granges écologiques de Wychwood est le premier projet de transformation de bâtiment patrimonial désigné au Canada à avoir visé à la cote Or de LEED pour la durabilité environnementale. Joe Lobko estime que c'est important : « il s'agit d'un exemple pour les autres dans le mouvement du patrimoine, démontrant que patrimoine et durabilité sont complémentaires. »



Photo : Katherine McIntyre

Artscape Wychwood Barns works as a functionally diverse centre designed to promote synergy and collaboration.

Green By Design

Rainwater collected from the half-hectare roof is stored underground and used on the gardens and for flushing the site's low-flow toilets, saving an estimated 7,800 litres of potable water per day. The roof uses a highly reflective membrane, reducing the indoor temperature during the summer months by up to three degrees. Other green features include non-incandescent lighting, energy-efficient appliances and the use of locally manufactured building materials whenever possible. Recycled brick is featured in interior walls and 90 percent of construction waste was diverted from landfill.

A geothermal system, which draws heat from the earth for heating and cooling, is not inexpensive, costing an extra \$200,000 to \$400,000, but Lobko estimates it will pay for itself within 7 to 10 years.

"Heritage buildings are sometimes difficult to fit into the LEED criteria. For example, it was difficult to achieve high insulation levels for the barns' traditional double brick walls, so we had to find other ways to achieve LEED's high energy-saving objectives through a broad range of design strategies," he explained. Lobko is not convinced the LEED rating system adequately values the sustainable benefits of adaptive reuse.

Highlights of the Barns

The Artscape Wychwood Barns house 13 not-for-profit organizations, 15 artist studios and 26 artist live/work spaces. They provide community access to arts and culture, educational programming, environmental technologies and The Stop Community Food Centre. The barns also offer year-round space for community events, live theatre



Photo: Ayako Kita, du Toit Allsopp Hillier Architects

and neighbourhood gatherings.

Not only has this rehabilitation preserved rare examples of the early public transportation history of Toronto, it has also restored the once-downtrodden site into a vibrant neighbourhood landmark.

So Far, So Good

To date, all indications point to the Wychwood Barns engaging the community. Neighbours flood the farmers market, children attend arts programs and gardeners fill greenhouses.

Wychwood Barns Community Association chair Ruth Baumann said at the official opening last November: "This project is a testament to what vision, imagination and conviction—the willingness to sustain [ourselves] through conflict—fundraising, community building and consultation can do."

After a hundred years has Marmaduke Matthews' dream of a Wychwood community of artists materialized? Only time will tell. Some lingering doubts remain. Will this urban park satisfy the advocates of a green park with sports facilities for youth? Will money still flow in troubled economic times? Will the local community continue to embrace the project?

Katherine McIntyre is a writer living in Toronto.



Photo: Ayako Kita, du Toit Allsopp Hillier Architects

Le complexe Artscape Wychwood Barns est un centre polyvalent destiné à promouvoir la synergie et la collaboration.

Photo : Ayako Kita, du Toit Allsopp Hillier Architects



Une conception écologique

L'eau de pluie recueillie par le toit d'un demi-hectare est conservée en sous-sol et utilisée pour les jardins et la chasse des toilettes à faible débit du site; on économise ainsi quelque 7800 litres d'eau potable par jour. Le toit est recouvert d'une membrane à haut indice de réflexion qui peut réduire la température intérieure de trois degrés l'été. On trouve aussi un éclairage sans lampes incandescentes et des appareils à haute efficacité énergétique. Des matériaux de construction fabriqués localement ont été utilisés dans la mesure du possible. Des murs intérieurs ont été construits avec des briques recyclées. Et 90 p. 100 des déchets de la construction ont été détournés des sites d'enfouissement.

Une installation géothermique servant au chauffage et au refroidissement a exigé un investissement supplémentaire de 200 000 \$ à 400 000 \$, mais Joe Lobko estime qu'elle sera rentabilisée en sept à dix ans.

« Les bâtiments patrimoniaux sont parfois difficiles à insérer dans les critères LEED, explique-t-il par ailleurs. Ainsi, il était difficile d'obtenir de hauts niveaux d'isolation avec les murs doubles en brique traditionnels des granges, donc nous avons dû trouver d'autres moyens de satisfaire aux objectifs ambitieux d'économie d'énergie de LEED - en recourant à une vaste gamme de stratégies de

conception. » L'architecte n'est pas convaincu que le système d'évaluation LEED accorde une juste valeur aux avantages de la réutilisation adaptée pour la durabilité.

Points saillants des granges

Les granges Artscape de Wychwood abritent 13 organismes sans but lucratif, 15 studios d'artiste et 26 espaces de vie et de travail pour artistes. Elles procurent à la communauté un accès aux arts et à la culture, à des programmes éducatifs, à des technologies environnementales et à The Stop Community Food Centre - un centre d'éducation sur les systèmes alimentaires durables. Les granges offrent un espace quatre saisons pour les événements communautaires, les représentations théâtrales et les rencontres de quartier.

Cette réhabilitation a restauré un site jadis à l'abandon en site éminent du quartier. Elle a aussi préservé de rares témoins des débuts des transports en commun à Toronto.

Tout va bien jusqu'à présent

Jusqu'à présent, tout indique que les granges de Wychwood rallient la communauté. Les riverains envahissent le marché des fermiers, les enfants participent aux programmes d'arts et les jardiniers remplissent les serres.

À l'inauguration du complexe en novembre dernier, la présidente de la Wychwood Barns Community Association Ruth Baumann s'est exprimée ainsi : « Ce projet démontre ce que peuvent accomplir la vision, l'imagination et la conviction - la volonté de surmonter les conflits, le travail de financement, le développement communautaire et la consultation. »

Après une centaine d'années, le rêve de Marmaduke Matthews d'une communauté d'artistes Wychwood s'est-il matérialisé? C'est ce qu'il restera à voir avec le temps. Des doutes persistent. Ce parc urbain comblera-t-il les partisans d'un parc écologique doté d'installations sportives pour les jeunes? L'argent continuera-t-il d'arriver en période de difficultés économiques? La communauté locale continuera-t-elle de souscrire au projet?

Katherine McIntyre est une rédactrice vivant à Toronto.