

De-designation of Winnipeg's Dennistoun House Approved

This past summer the Court of Queen's Bench of Manitoba rejected an application from four private residents of Osborne Village—with strong support from Heritage Winnipeg—to overturn city council's decision to de-designate the historic Dennistoun House, saying Council acted within its jurisdiction.

Dennistoun House
Maison Dennistoun



Photo: Len Chackowsky

Heritage advocates in Winnipeg warn that this ruling has far-reaching implications. It throws into question the effectiveness of Winnipeg's processes for protecting heritage and seriously erodes the ability of residents to shape development in their own communities through neighbourhood secondary plans.

Completed in 1909, Dennistoun House was declared a historic building in 1984 on the basis of its architectural and historical significance. Osborne Village, a historic inner-city neighbourhood, has been the site of considerable intensification in the past few decades. The Osborne Village Neighbourhood Plan (2007) addresses these pressures, stating demolition of heritage buildings "shall be considered as a last resort, and should

only be considered when buildings are determined to be structurally unsound beyond repair" and that "economic viability should not be the sole determining factor."

In February 2009 Sunstone Resort Communities applied to the City for the delisting of Dennistoun House to make way for its demolition and the construction of a condominium complex. While the Historical Buildings Committee recommended against this move, city council resolved to grant the delisting in June 2009. The applicants, Osborne Village Neighbourhood Association and Heritage Winnipeg, contend that council's decisions on the delisting were coloured by the condo development plans for the site, and that the decision to delist was unfairly intertwined with the decision to demolish. What the court ruling underlines is that council and committee decisions are essentially unquestionable. Unlike administrative tribunals, "councils do not need to give written reasons articulating how or why a decision was reached" making it impossible to determine if demolition and development plans swayed their choice to delist.

The decision also shows that neighbourhood plans are riddled with equivocating words like "should" and "discourage," which ultimately neuter their effectiveness, throwing a shadow across the rest of the city's heritage buildings. The much-touted Downtown North Secondary Plan for this very area will be released later this year. Heritage Winnipeg is concerned that Downtown North will be just like the Osborne Village Neighbourhood Plan—a largely impotent "guiding document" for an area set to experience high development pressures. Heritage Winnipeg will be using this experience to educate councillors on the need for future secondary plan guidelines to be strengthened and enforceable.

Heritage Headlines

Picton's "Brick Church" Demolished

On a quiet August Sunday morning, a wrecking crew descended on the former Methodist Episcopal/Pentecostal Church in Picton, Ontario. Many people in the historic town were caught off guard, including Prince Edward County's chief building official Garry Davis. Before he could halt the hail of falling bricks and dust, the entire west wall was rubble.

The owners of the 135-year-old landmark known as the "Brick Church" had obtained a demolition permit, despite recent efforts by

the Prince Edward County Heritage Advisory Committee to have the building designated heritage. Its destruction was halted with a stop work order due to a lack of even basic public safety measures at the site.

In the meantime, a coalition of citizens quickly came together to pool resources to purchase the building, but their \$250,000 offer was turned down. The Recreation Outreach Centre was hopeful that a long-term lease could be negotiated that would see the structure repaired and converted into a downtown youth centre.

Un jugement entérine la révocation de la désignation de la maison Dennistoun à Winnipeg

L'été dernier, la Cour du Banc de la Reine du Manitoba a rejeté une requête visant à invalider la décision du conseil municipal d'annuler la désignation de l'historique maison Dennistoun. La requête avait été introduite par quatre résidents du quartier du village Osborne; elle était énergiquement appuyée par Heritage Winnipeg. La Cour a jugé que le conseil municipal a agi dans les limites de son pouvoir.

Les défenseurs du patrimoine de Winnipeg s'inquiètent de ce que cette décision ait de vastes implications. Elle remet en question l'efficacité des moyens de protection du patrimoine de Winnipeg et érode gravement la capacité des résidents d'influer sur l'avenir de leurs propres milieux par le biais de plans secondaires de quartier.

La maison Dennistoun, achevée en 1909, a été déclarée bâtiment historique en 1984 au nom de son importance architecturale et historique. Elle se situe dans le village Osborne, un quartier historique de la ville qui a connu une importante densification dans les dernières décennies. Le plan de quartier du village Osborne (2007) aborde les pressions qui en découlent et déclare que la démolition de bâtiments patrimoniaux doit être considérée comme un dernier recours, envisagée uniquement dans le cas de bâtiments dont la structure est irrémédiablement fragilisée, étant entendu que la viabilité économique ne sera pas le seul facteur déterminant.

En février 2009, l'entreprise Sunstone Resort Communities a demandé à la ville de retirer la maison Dennistoun de la liste du patrimoine afin de pouvoir la démolir et construire un ensemble de

condominiums. Le Comité des bâtiments historiques s'y est opposé, mais le conseil municipal a décidé d'accepter la demande en juin 2009. Les requérants, l'association de quartier du village Osborne et Heritage Winnipeg ont contesté la décision du conseil municipal, soutenant d'une part qu'elle était teintée par l'attrait du projet de condominiums prévu pour le site, et d'autre part qu'elle était injustement liée à la décision de démolir. L'arrêt de la Cour affirme que les décisions du conseil municipal et des comités sont essentiellement à l'abri des remises en cause. Selon le jugement, au contraire des tribunaux administratifs, les conseils municipaux ne sont pas tenus de préciser par écrit des motifs indiquant comment ou pourquoi une décision a été prise, de sorte qu'il est impossible de savoir si la démolition et les projets futurs ont conditionné le choix d'annuler la désignation.

Le jugement indique aussi que les plans de quartier sont truffés de termes équivoques comme « devrait » et « décourager », qui en fin de compte minent leur efficacité. Il fait ainsi planer une ombre sur le reste des bâtiments patrimoniaux de la ville. Le très attendu plan secondaire du centre-ville Nord visant ce quartier sera publié cette année. Heritage Winnipeg s'inquiète du risque qu'à la lumière de l'expérience de la maison Dennistoun, ce nouveau plan sera – tout comme le plan de quartier du village Osborne – un document guide largement inefficace pour un secteur qui est sur le point de connaître d'importantes pressions dues au développement. Heritage Winnipeg évoquera cette expérience pour sensibiliser les conseillers municipaux à la nécessité que les lignes directrices des plans secondaires futurs soient renforcées et applicables.

L'actualité du patrimoine

L'« église en brique » de Picton a été démolie

Un beau dimanche matin d'août, une équipe de démolisseurs s'est attaquée à l'ancienne église méthodiste / épiscopale / pentecôtiste de Picton, en Ontario. Nombreux sont ceux, dans la localité historique, qui ont été pris de court – y compris le principal responsable du bâtiment du comté de Prince Edward, Garry Davis. Avant qu'il puisse intervenir face à la pluie de briques et de poussière, le mur ouest n'était plus qu'un tas de débris.

Les propriétaires du monument de 135 ans

appelé familièrement « église en brique » ont obtenu un permis de démolir malgré les efforts déployés par le comité consultatif sur le patrimoine du comté de Prince Edward pour faire désigner le bâtiment. Sa destruction a été interrompue par une ordonnance d'arrêt des travaux en raison de l'absence même de mesures de sécurité de base sur le chantier.

Entre-temps, une coalition de citoyens s'est employée à réunir les ressources nécessaires d'acheter le bâtiment, mais l'offre de 250 000 \$ a été rejetée. Le Recreation Outreach Centre espérait



Former Picton church

L'ancienne église de Picton

But the stop work order was lifted after a plan for demolition was approved by the county and the Ministry of Environment.

Marketed as a cultural and heritage tourism destination, Prince Edward County is benefiting economically from the resulting influx of visitors. The destruction of a landmark described as “exemplifying the historic character of Picton” had received council approval. “We had the opportunity to allow 30 days to pursue the historic designation of the property as architecturally significant and could have possibly saved it. Unfortunately, I was outvoted,” said councillor Sandy Latchford.

Townpeople are reacting. Through social media sites and informal meetings, citizens’ groups are rallying to use this demolition as a catalyst for change.

The County Weekly, *Picton, Ont.*, 08/06/10 and 08/13/10; Belleville Intelligencer, *Ont.*, 08/10/10 and 08/17/20; www.countylive.ca; www.quintenews.ca; and *Save-the-Church Facebook site*.

Picton church before its demolition

L'église de Picton avant sa démolition

qu'un bail à long terme pourrait être négocié de sorte que la structure soit transformée en centre des jeunes au cœur de la ville.

L'ordonnance d'arrêt des travaux a été levée après qu'un plan technique de la démolition a été approuvé par le comté et que les conditions du ministère de l'Environnement ont été remplies.

Le comté de Prince Edward est présenté comme une destination du tourisme culturel et patrimonial, et son économie bénéficie de l'afflux de visiteurs qui en découle. La destruction d'un monument décrit comme un exemple type du caractère historique de Picton a été approuvée par le conseil. « Nous aurions pu prévoir un délai de 30 jours pour permettre la désignation du bâtiment, ce qui aurait pu le sauver, a dit la consillère Sandy Latchford. Malheureusement, les votes contraires l'ont emporté ».

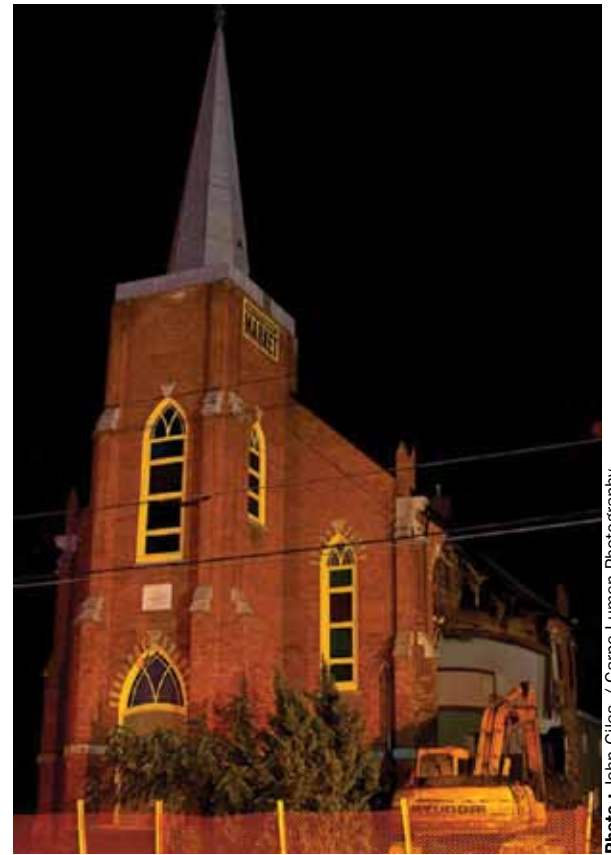


Photo : John Giles / Carpe Lumen Photography

Les résidents locaux réagissent. Par le biais de sites de médias sociaux et de rencontres, des groupes de citoyens se mobilisent afin d'utiliser cette démolition comme un catalyseur de changement.

The County Weekly, *Picton (Ontario)*, 10/08/06 et 10/08/13; Belleville Intelligencer (*Ontario*), 10/08/10 et 10/08/17; www.countylive.ca; www.quintenews.ca; et site Facebook *Save-the-Church*.