



Photo: Pittsburgh Historical Society Archives (Rickey Collection)

Social Housing Pressures Meet Heritage Conservation District: The Case of Barriefield Village

by Sheila Ascroft

▲ **Mayberry House** (1838) at 223 Main Street, taken circa 1910.

▲ **Maison Mayberry** (1838) au 223, rue Main, vers 1910.

▶ **John Marks House** (1828) at 275 Main Street.

▶ **Maison John Marks** (1828) au 275, rue Main.

An offer of federal lands for \$1 has forced the City of Kingston to grapple with its affordable housing needs. The glitch in what might otherwise seem like a deal too good to pass up is their location within a buffer zone around Barriefield Village, the oldest heritage conservation district (HCD) in Ontario.

Under the Surplus Federal Real Property for the Homeless initiative, vacant federal lands across the country are available for a loonie if used for social housing. The Department of National Defence has offered the City three parcels of land for this purpose.

Barriefield Village sits on a hillside rising from the eastern shore of the Cataraqui River. It is adjacent to the intersection of Highways 2 and 15 near the Royal Military College, Canadian Forces Base Kingston and the UNESCO-designated heritage sites of Fort Henry and the Rideau Canal. A unique example of a rural, early 19th-century village, it features decorative stone gateposts, stone survey

markers, dry stone walls, hillside streets, lilac hedgerows and mature black locusts. The village contains significant cultural heritage sites such as St. Mark's, a stone church perched on its green, as well as woods and fields buffering narrow streets and alleys. This was once home to soldiers, officers, masons, carpenters and shipbuilders. Along with



Photo: Craig Sims



Photo : Pittsborough Historical Society Archives (Rickey Collection)

Les besoins en logements sociaux et les districts de conservation du patrimoine : Le cas de Barriefield

par Sheila Ascroft

▲ **Maison Michaels**, 249, rue Main, vers 1910.

▲ **Michaels House**, 249 Main Street, taken circa 1910.

► **L'auberge Pittsburgh** (1838) au 236, rue James est devenue la **Dominion House**, une taverne, en 1867.

► **Pittsburgh Inn** (1838) at 236 James Street, changed to the **Dominion House**, a tavern, in 1867.

Une offre de terrains fédéraux au prix de 1 \$ a mis la ville de Kingston face à ses besoins en logements abordables. La perspective serait alléchante si ce n'était que ces terrains se situent dans une zone tampon entourant le quartier du village de Barriefield, le plus ancien district de conservation du patrimoine (DCP) en Ontario.

Dans le cadre de l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans abri, des terrains fédéraux vacants de toutes les régions du pays peuvent être rachetés pour un huard s'ils sont utilisés pour du logement social. Le ministère de la Défense nationale a ainsi proposé trois terrains à la ville de Kingston.

Le village de Barriefield se trouve sur le versant est de la rivière Catarqui, à l'intersection des routes 2 et 15 près du Collège militaire royal de la Base des Forces canadiennes Kingston et des sites du patrimoine de l'UNESCO du fort Henry et du

canal Rideau. Il est un exemple unique de village rural du début du 19^e siècle, doté de montants de barrière décoratifs en pierre, de bornes géodésiques en pierre, de murs de pierres sèches, de rues en pente, de haies de lilas et d'acacias matures. On y trouve aussi d'importants sites du patrimoine culturel, comme l'église St. Mark, un bâtiment de



Photo : Robert Cardwell



Photo: Robert Cardwell

▲ Old village boathouses still in use along the Cataraqui River.

▲ *Les anciennes remises à bateau du village, sur la rivière Cataraqui, sont encore de service.*

► Detail of Georgian-style construction still evident in front entrance.

► *Détail d'une construction de style géorgien toujours visible à l'entrée principale.*

its several historic houses, the village has new infill built according to heritage guidelines.

“Barriefield is not designated because it is a wonderful collection of historic buildings,” notes Craig Sims, a professional restoration consultant who lives in the village. “Of its 85 houses or so ... no more than a dozen would be individually designated. What is remarkable is that Barriefield is still recognizable as a rural village. The open space around it is absolutely critical to this.”

Designated under Part V of the *Ontario Heritage Act* in 1980, the village’s special character has been maintained over the years both by the residents who have accepted the additional responsibility that comes with living in an HCD and the vigilant local heritage committee.

The first phase of the City’s plan would involve 32 units for 110 people leading to a total of 64 units, most of them in four-unit buildings on 1.38 acres of buffer lands. This would increase Barriefield’s population by more than 50 per cent.

“Barriefield residents feel betrayed by a proposal which threatens to run roughshod over the guidelines they have been compelled to live by,” said Christine Sypnowich, a member of the Kingston Municipal Heritage Committee.

The Barriefield HCD plan and the City’s official plan require low-density housing, architectural designs that conform to heritage guidelines and protection of green spaces—all of which are violated by the proposal.

According to Ms. Sypnowich, the fragile heritage character of the village is jeopardized by the much higher density housing and increase in population

contemplated by the proposal.

Although some have accused the conservationists of NIMBY-ism (not in my backyard) when it comes to low-income housing, many residents say they are worried about cookie-cutter higher-density units, whether they represent affordable housing or high-end condos.

To make their case, residents have turned to a recent report of the Federation of Canadian Municipalities which states, “Sometimes, a housing proposal is just wrong for the neighbourhood— it’s out of scale, violates heritage character or has inadequate infrastructure or support services.”

Residents would prefer a mix of social groups that could be more successfully absorbed into the village atmosphere.

“Our main concern is integration. You can’t drop 32 brand new units on a piece of land and expect people to feel part of a heritage community. The plan, as it is now, would create isolation, not integration,” argued Barriefield resident Daryl Bell.

Mr. Bell recommended that city council consider instead buying existing village properties to use for social housing, an approach that would both provide housing for those in need and preserve the area’s heritage character. The problem with that strategy is money: Barriefield’s heritage character has made it a highly attractive and expensive place to live. Rural, yet close to the city, its property values have risen over the years so that it is now unlikely that the municipality could afford to purchase land there.

Opponents of the City’s plan have also argued that Barriefield Village lacks the services that



Photo: Craig Sims



Photo : Craig Sims

▲ **Barriefield** conserve l'apparence d'un village rural.

▲ **Barriefield**—still recognizable as a rural village.

pièce perchée sur son coin de verdure, ainsi que des bois et des champs entre d'étroites rues et allées. Y vivaient jadis des soldats, des officiers, des maçons, des charpentiers et des constructeurs de navire. Entre les maisons historiques, de nouveaux projets intercalaires ont été construits dans le respect des lignes directrices sur le patrimoine.

« Barriefield n'est pas désigné en raison de sa magnifique collection de bâtiments historiques, affirme Craig Sims, un consultant professionnel en restauration qui habite le village. Sur ses quelque 85 maisons, il n'y en a guère plus d'une douzaine qui seraient désignées à titre individuel. Ce qui est remarquable est que Barriefield ressemble toujours à un village rural. Les espaces ouverts qui l'entourent y sont absolument essentiels. »

Le caractère spécial du village, désigné en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* en 1980, a été préservé au fil des ans à la fois par les résidents, qui ont accepté le surcroît de responsabilité associé à la vie dans un DCP, et le vigilant comité local du patrimoine.

Le plan de la ville prévoit en première phase 32 logements pour 110 personnes, et au final 64 logements dont la plupart dans des bâtiments à quatre logements construits sur 1,38 acre dans les zones tampons. La population de Barriefield augmenterait ainsi de plus de 50 %.

« Les résidents de Barriefield se sentent trahis par une proposition qui menace de bafouer les lignes directrices qu'ils ont été contraints de respecter », soutient Christine Sypnowich, membre du comité municipal du patrimoine de Kingston.

Le plan du DCP de Barriefield et le plan officiel de

la ville exigent des logements à faible densité, une architecture conforme aux lignes directrices sur le patrimoine et la protection des espaces verts. La proposition viole tous ces principes.

Selon M^{me} Sypnowich, le fragile caractère patrimonial du village est menacé par des logements à la densité largement supérieure et l'augmentation de la population envisagée par la proposition.

D'aucuns ont accusé les partisans de la conservation de souffrir du syndrome du « pas dans ma cour » face aux logements abordables, mais de nombreux résidents affirment s'inquiéter de voir apparaître des logements uniformisés à haute densité, peu importe qu'il s'agisse de logements abordables ou de condominiums de luxe.

À l'appui de leur point de vue, les résidents évoquent une constatation figurant dans un récent rapport de la Fédération canadienne des municipalités : un projet résidentiel peut parfois tout simplement ne pas convenir au quartier – parce qu'il n'est pas de la bonne échelle, parce qu'il viole le caractère patrimonial ou parce que l'infrastructure ou les services nécessaires ne sont pas présents.

Ils préféreraient une diversité de groupes sociaux qui pourraient plus aisément s'intégrer à l'atmosphère de village.

« Notre premier souci est l'intégration, insiste le résident de Barriefield Daryl Bell. Vous ne pouvez pas installer 32 logements flambant neufs sur un terrain et vous attendre à ce que les gens considèrent qu'ils font partie d'une communauté patrimoniale. Tel qu'il est formulé, le plan créerait de l'isolation, pas de l'intégration. »

M. Bell a recommandé que le conseil municipal envisage plutôt d'acheter des propriétés existantes dans le village pour du logement social. Il y aurait ainsi moyen à la fois de fournir du logement à des personnes qui en ont besoin, et de préserver le caractère patrimonial du secteur. Le problème de cette stratégie est son coût : le caractère patrimonial de Barriefield en a fait un lieu de vie très recherché et dispendieux. Dans ce milieu rural mais proche de la ville, l'immobilier s'est apprécié au point où la municipalité n'aurait probablement pas les moyens d'y acheter du terrain.

Les opposants au plan de la ville ont aussi soutenu que le village de Barriefield est dépourvu des services habituellement prévus dans un plan de logement social. Le résident de Kingston Anthony Barlow, un architecte qui a travaillé aussi bien à des projets de logement abordable qu'à des bâtiments patrimoniaux, a fait valoir au conseil municipal que le secteur est éloigné des magasins, des services



Photo: Robert Caradwell

▲ **Alexander Rickey House** (1886) at 404 Regent Street.

▲ **Maison Alexander Rickey** (1886) au 404, rue Regent.

usually accompany a social housing plan. Kingston resident Anthony Barlow, an architect who has worked on both affordable housing projects and heritage buildings, pointed out to city council that the village is far from stores, social and medical services and public transit.

Meanwhile, affordable housing advocates note that Kingston is lacking non-profit housing east of the Cataraqui River, and the Barriefield lands have merit.

City councillors are awaiting a report from the community services commissioner which will examine whether the land can be sold without any housing strings attached. Other factors to be considered include the availability of financing, construction partnership opportunities and opportunities for city-wide public consultation.

There are a number of hurdles that would have to be overcome before the development could proceed.

Barriefield would have to be rezoned to allow higher-density housing. The official plan would have to be amended and a heritage impact statement developed.

Many Kingston residents are following these developments closely. They are working on creating a new heritage conservation district in the Sydenham ward of downtown Kingston. The point has not been lost on local residents that, if the new district is created, they will be required to follow procedures of the *Ontario Heritage Act* which the City itself seems prepared to ignore.

“It really makes clear how, in this province at least, heritage issues will always risk being seen as something that can be compromised to serve the crisis of the day,” said Mr. Sims.

Whig Standard, 10/24/09 and 01/15/10 and; City of Kingston, *Development Concept for Affordable Housing, Report No. 09-312, 10/20/09*; EMC News, Kingston, 10/31/09; and barriefieldvillage.com.

To find out more about the history of the houses shown in this article, visit www.heritagecanada.org/eng/mag.html

Sheila Ascroft is an Ottawa-based writer who can be contacted at sheilaascroft@rogers.com.

Athabasca University introduces an exciting new **Heritage Resources Management Program** that provides a sound foundation in museum and heritage studies.

Our heritage is our future

The **Heritage Resources Management Program** offers two levels of professional certification:

- an undergraduate Certificate in Heritage Resources Management
- a graduate Diploma in Heritage Resources Management

The new program is strengthened by a unique partnership with the Historical Resources Intern Program, an initiative of the Government of Alberta. Courses available to the public are also taken by employees of government operated museums, archives and historic sites.

Athabasca University has a worldwide reputation for delivering rigorous, high quality university-level programs through distance education. This new Heritage Resources Management Program is a valuable and accessible professional training opportunity for prospective and current heritage professionals across Canada and around the world.

For more information, visit the program website at <http://heritage.resources.athabascau.ca> or call 1-800-788-9041, ext. 6955.

Athabasca University 

HERITAGE RESOURCES MANAGEMENT

www.athabascau.ca



photos by Angela Specht©

sociaux et médicaux et des transports en commun.

Entre-temps, les promoteurs du logement social font remarquer que Kingston n'a pas de logements sans but lucratif à l'est de la rivière Cataraqui et que les terrains de Barriefield ont des qualités.

Les conseillers municipaux attendent un rapport du commissaire des services communautaires qui examinera la possibilité que le terrain soit vendu sans conditions en matière de logement. Il faudra aussi tenir compte de la disponibilité de financement, des possibilités de partenariats pour la construction et de l'opportunité d'une consultation auprès de l'ensemble des citoyens de la ville.

Un certain nombre d'obstacles devraient être surmontés avant qu'un aménagement puisse débiter. Le zonage de Barriefield devrait être modifié pour permettre des logements de forte densité. En outre, le plan officiel devrait être révisé et une étude d'impact sur le patrimoine devrait être réalisée.

De nombreux résidents de Kingston suivent la situation de près. Certains travaillent à la création

d'un nouveau DCP dans le quartier Sydenham au centre-ville de Kingston. Les résidents locaux n'ont pas manqué de constater que si le nouveau DCP est créé, ils devront respecter la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* que la ville elle-même semble disposée à mépriser.

« Le tout démontre clairement que dans cette province, les questions du patrimoine risquent toujours d'être perçues comme pouvant être négligées au profit de la crise du jour », a déclaré M. Sims.

Whig Standard, 09/10/24 et 10/01/15; ville de Kingston, *Development Concept for Affordable Housing*, rapport 09-312, 09/10/20; EMC News, Kingston, 09/10/31; et barriefieldvillage.com.

Pour en savoir plus sur l'historique des maisons présentées dans cet article, visitez www.heritagecanada.org/fre/mag.html

Sheila Ascroft est une rédactrice d'Ottawa. Communiquez avec elle à sheilaascroft@rogers.com.

► **Atelier Knapp Boat Builder**, vers 1907.

► **Knapp Boat Builder Shop**, taken circa 1907.



Photo : PHS Archives

Preview next issue

Aperçu du prochain numéro

Making a Difference: Parks Canada Cost-Sharing Program
Helping National Historic Sites

Un effet tangible : Le programme de partage des frais de Parcs Canada vient en aide aux lieux historiques nationaux

Nuts and Bolts: Dealing With Water Infiltration

Pratico-pratique : Comment parer aux infiltrations d'eau

