



This rendering depicts one of three blocks on the south side of Colborne Street (numbering 115 to 151) destined to be demolished. Some of the buildings date back to pre-Confederation.

Brantford “Urban Renewal” to Demolish 41 Heritage Buildings

by Christopher Wiebe

In keeping with a 1960s-style “urban renewal” project, the City of Brantford, Ontario is on track to demolish 41 downtown heritage buildings—most dating from 1850-1870—covering three blocks on the south side of Colborne Street. There are no firm plans for their replacement. The scheme has polarized Brantford City Council (with 5 of the 11 members strongly opposed) and Brantford residents.

Colborne Street—Brantford’s historic retail and commercial Main Street—has

been the object of public concern and sporadic revitalization efforts since the 1980s. After years of urging the small group of building owners to maintain their properties through maintenance bylaws and façade improvement grants, the City decided to expropriate all 41 buildings in 2009 at the cost of approximately \$10 million in compensation, with the intention of demolishing them.

In October, the Brantford Heritage Committee advised that demolition should not proceed until a heritage

assessment was conducted, the redevelopment of the existing buildings considered by council, and a site plan approved and in place to redevelop the site.

“The committee is puzzled by the haste to demolish the expropriated blocks ... so quickly after the City assumed ownership,” said chair Jack Jackowetz.

Council chose to ignore those recommendations and instead notified residents and commercial tenants to vacate all premises by the end of November.



Artiste : Jack Jackowitz

Ce rendu illustre un des trois ensembles du côté sud de la rue Colborne (numéros 115 à 151) destinés à être démolis. Certains de ces bâtiments datent d'avant la Confédération.

Démolition prévue de 41 immeubles patrimoniaux au nom du « renouvellement urbain » à Brantford

par Christopher Wiebe

Dans l'esprit d'un projet de « renouvellement urbain » des années 1960, la ville de Brantford (Ontario) est sur le point de démolir 41 immeubles patrimoniaux – datant pour la plupart de 1850 à 1870 – dans son centre-ville. Les immeubles sont répartis sur trois pâtés du côté sud de la rue Colborne. Aucun plan n'a été fixé pour les remplacer. Le projet a polarisé le conseil municipal de Brantford (dont cinq des 11 membres y sont vivement opposés) et les résidents de la ville.

La rue Colborne est l'artère commerciale et la rue principale historique de Brantford. Depuis les années 1980, elle fait l'objet de débats publics, et des efforts sporadiques de revitalisation y ont été consacrés. Pendant des années, la ville a tenté de presser le petit groupe de propriétaires des immeubles d'en assurer l'entretien, à coups de règlements municipaux et de subventions à l'amélioration des façades. En 2009, elle a décidé d'exproprier l'ensemble des 41 bâtiments, au coût de quelque

10 millions de dollars en dédommagement, en vue de les démolir.

En octobre, le comité du patrimoine de Brantford a jugé que la démolition ne devrait pas débuter avant qu'une évaluation patrimoniale soit réalisée, que le réaménagement des bâtiments soit envisagé par le conseil et qu'un plan de réaménagement du site soit approuvé.

« Le comité est perplexe face à l'empressement à démolir les immeubles expropriés, si rapidement après que la ville en a assumé la propriété », a dit le

A demolition tender was posted in December.

On January 14, the plan was given fresh impetus with the announcement of \$1.38 million in demolition funding from a new federal government agency, the Southern Ontario Development Program (SODP). A contract was awarded on February 3 with the aim of initiating demolition immediately, as the federal grant needed to be used by March 31.

Heritage advocates say that while two of the buildings are in very poor repair (particularly the Art Deco-style 1937 theatre which suffered a fire), the rest—of durable squared timber and masonry construction—are structurally sound and highly suited for adaptive use.

The SODP, however, had not yet finalized the contribution agreement, which is conditional on an environmental assessment under the *Canadian Environmental Assessment Act*. The assessment must consider any potential impact on historical and aboriginal resources, calling into question the payment of the funds once the buildings are gone.

Colborne Street represents a rare example of an early Ontario commercial district, not unlike those found in Perth or Ottawa's Byward Market. The majority of the buildings under threat were built in the 1850s and 1860s, often with sloping roofs and dormers, with later buildings designed in the Second Empire and Edwardian styles. While all were placed on Brantford's Heritage Inventory after a study was completed in 1992, none have been designated, leaving them without the protection of the *Ontario Heritage Act*. A professional structural assessment of the buildings has not been undertaken.

Heritage advocates say that while two of the buildings are in very poor repair (particularly the Art Deco-style 1937 theatre which suffered a fire), the rest—of durable squared timber and masonry construction—are structurally sound and highly suited for adaptive use.

By the 1820s, Brantford emerged as a shoe manufacturing centre in Ontario. A number of the doomed buildings on Colborne Street were built by Arunah Huntington, an early shoe tycoon. From the 1870s, Brantford was on its way to becoming one of Canada's top industrial cities with a concentration of farm equipment manufacturers like Massey-Harris, Waterous Engine Works, Verity Plow, and Cockshutt Plow Company.

Downtown Brantford fell into decline in the 1970s with the advent of suburban shopping malls on the city's periphery. At the same time, the recession of the early 1980s hit Brantford's manufacturing particularly hard and gave the city one of the highest unemployment rates in the country.

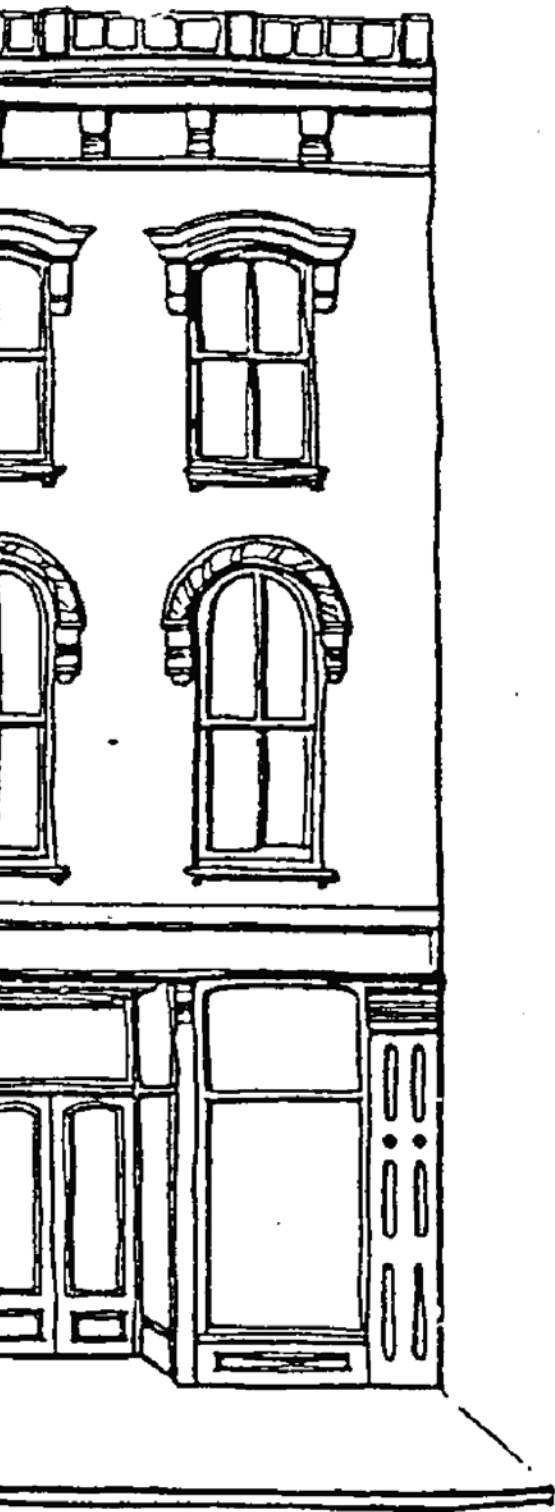
Since the late 1990s, however, a process of revival has been under way. Wilfrid Laurier University has developed its Brantford Laurier campus by adapting over a dozen buildings around Victoria Square, giving the downtown a significant economic boost.

But Colborne Street continues to struggle. A Market Study for the 2008 Brantford Downtown Master Plan framed the challenges for commercial retail on Colborne Street and area, saying "the patchwork of retail, vacancies and underdeveloped lots along the three major streets in downtown creates a less than desirable advert for existing retail." It revealed a vacancy rate of 40 percent, double the rate of any other street downtown. "The high vacancy rate and the deteriorated condition of many of the properties communicate a negative reaction, and accordingly the strategy must address the area in a comprehensive manner."

But while some Brantford residents see these "derelict" buildings as



Source: Cobourg HCD Guidelines



président du comité Jack Jackowetz.

Le conseil a choisi de ne tenir aucun compte des recommandations du comité, avisant plutôt les résidents et commerces qu'ils devaient libérer les lieux avant la fin de novembre.

Un appel d'offres pour la démolition a été publié en décembre.

Le 14 janvier, le projet de démolition a reçu un nouvel élan lorsqu'une subvention fédérale de 1,38 million de dollars a été annoncée dans le cadre du nouveau Programme de développement du Sud de l'Ontario (PDSO). Un contrat a été octroyé le 3 février, prévoyant le début immédiat de la démolition puisque la subvention fédérale devait être utilisée avant le 31 mars.

Les défenseurs du patrimoine affirment que si deux des immeubles sont gravement délabrés (surtout le théâtre art déco de 1937 qui a subi un incendie), les autres sont solides et conviennent parfaitement à une utilisation adaptée. Ils sont faits de bois d'œuvre et de maçonnerie, un type de construction d'une durabilité éprouvée.

Les responsables du PDSO n'avaient toutefois pas encore finalisé l'accord de contribution, qui exige une évaluation en vertu de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*. L'évaluation doit prendre en compte toute incidence éventuelle sur des ressources historiques ou autochtones. À défaut, le versement des fonds peut être remis en question une fois que les bâtiments ont disparu.

La rue Colborne est un rare exemple des premiers quartiers commerçants de l'Ontario - comme celui de Perth et du marché By à Ottawa. La plupart des bâtiments menacés ont été construits dans

les années 1850 et 1860; ils comportent souvent des toits en pente à lucarnes, et les plus récents s'inscrivent dans les styles Second Empire et édouardien. Bien qu'ils aient tous été inscrits au registre patrimonial de Brantford après une étude réalisée en 1992, aucun n'a été désigné ni donc n'est protégé en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Aucune évaluation professionnelle de la structure des bâtiments n'a été entreprise.

Les défenseurs du patrimoine affirment que si deux des immeubles sont gravement délabrés (surtout le théâtre art déco de 1937 qui a subi un incendie), les autres sont solides et conviennent parfaitement à une utilisation adaptée. Ils sont faits de bois d'œuvre et de maçonnerie, un type de construction d'une durabilité éprouvée.

Dans les années 1820, Brantford s'est établie comme le centre de fabrication de souliers en Ontario. Nombre des bâtiments condamnés de la rue Colborne ont été construits par Arunah Huntington, un des premiers barons du soulier. À partir des années 1870, Brantford était en voie de devenir une des principales villes industrielles au Canada. On y trouvait une concentration de fabricants d'équipement agricole dont Massey-Harris, Waterous Engine Works, Verity Plow et Cockshutt Plow.

Le centre-ville de Brantford a périçlé dans les années 1970 par suite de l'avènement des centres commerciaux de banlieue. Dans les années 1980, la récession a frappé de plein fouet l'activité manufacturière de Brantford, y engendrant un des plus forts taux de chômage au pays.

Depuis la fin des années 1990 toutefois, une renaissance est en cours. L'Université Wilfrid Laurier a aménagé son campus Brantford Laurier en adaptant une douzaine de bâtiments autour de la place Victoria. Le tout a apporté un important stimulant économique au centre-ville.

Pourtant la rue Colborne reste à la peine. Une étude de marché réalisée aux fins du plan directeur du centre-ville de Brantford de 2008 a situé tout le défi

“eyesores” and the source of “urban blight,” there is a diverse and increasingly organized coalition of optimistic citizens who want to see the buildings preserved and reanimated. The sheer number of buildings offers the critical mass of historic architecture needed to ignite a revitalization project. Many of them are involved with the Brantford Arts Block (an organization promoting arts-led revitalization in the downtown) and the Save the South Side of Colborne Street Facebook site.

At a meeting of Brantford’s Operations and Administration Committee on February 9, councillors were surprised to learn that the SODP had extended the deadline for fulfillment of its \$1.38-million grant for another year, until March 31, 2011. Some councillors

still saw demolition proceeding immediately as planned, while others viewed this funding extension as an opportunity to increase public engagement and potentially rehabilitate some of the buildings. The issue goes before the full council later in February.

In the meantime, there are moves afoot to quickly set up an Architectural Conservancy of Ontario branch to help advocate for heritage concerns in the future.

Brantford Expositor, 10/19/09, 12/26/09, 01/13/10, 01/16/10, 01/27/10, 01/28/10, 02/09/10; Brant News, 06/25/09, 11/12/09, 01/21/10, 01/28/10; Toronto Star, 02/02/10, 02/08/10; and Hamilton Spectator, 01/29/10.

Historic buildings on the south side of Colborne Street, as seen from Harmony Square, are slated for demolition.

Des immeubles du côté sud de la rue Colborne, vus ici depuis la place Harmony, sont condamnés à la démolition.

Heritage Buildings as Economic Engine Drivers

Many Ontario communities have placed heritage buildings at the centre of their downtown revitalization plans. Visit these websites for more information:

Cobourg

www.cobourg.ca/lacac/hgguidelines.pdf

Port Hope

www.porthopehbia.com/overview.html

Unionville

www.unionvilleinfo.com/

Ottawa – Byward Market

www.fes.uwaterloo.ca/research/hrc/projects/documents/HCDStudyFinalReportBywardMarketOttawa.pdf

Kingston – Springer Market Square

www.cityofkingston.ca/residents/recreation/marketsquare/index.asp

New Hamburg

www.nhbot.ca/about-us-new-hamburg.shtml

Perth

<http://shop-heritage-perth.com/>

Goderich

www.goderich.ca/en/heritage/districts.html

Stratford

www.city.stratford.on.ca/marketsquare/documents/MarketSquare-History.pdf



Artist: Jack Jackowetz



Des bâtiments patrimoniaux stimulent l'économie

Voici des exemples des nombreuses collectivités ontariennes qui ont mis en valeur des bâtiments patrimoniaux comme éléments centraux de leurs plans de développement économique du centre-ville. Leurs sites Web présentent de plus amples renseignements.

à relever pour le commerce de détail dans le secteur de la rue Colborne : « l'ensemble disparate de commerces, d'immeubles vacants et de terrains sous-utilisés le long des trois grandes rues du centre-ville crée une image peu attrayante pour les commerces existants ». L'étude précisait que le taux de vacance atteignait les 40 %, deux fois plus que sur toute autre rue du centre-ville. « Le taux de vacance élevé et le délabrement de nombreux immeubles suscite une réaction négative. La stratégie doit donc aborder le secteur d'une manière exhaustive. »

Toutefois même si certains résidents de Brantford considèrent que les immeubles négligés gâchent le paysage et engendrent une dégénérescence urbaine, il existe une coalition de plus en plus organisée de citoyens provenant de divers horizons, qui tient à ce que les bâtiments soient préservés et réanimés. Il y en a un tel nombre qu'ils constituent la masse critique d'architecture historique voulue pour lancer un projet de revitalisation. Bon nombre des citoyens sont associés à l'organisme Brantford Arts Block (qui fait la promotion d'une revitalisation du centre-ville axée sur les arts). Ils ont par ailleurs créé le

site Facebook Save the South Side of Colborne Street.

Le 9 février lors d'une réunion du comité des opérations et de l'administration de Brantford, les conseillers municipaux ont été étonnés d'apprendre que le PDSO avait reporté d'un an la date limite à l'égard de sa subvention de 1,38 million de dollars, jusqu'au 31 mars 2011. Certains conseillers restent d'avis que la démolition devrait se faire immédiatement comme prévu. D'autres voient par contre le prolongement des délais du financement comme une occasion de mieux consulter le public, avec à la clé la possibilité de réhabiliter certains des immeubles. La question sera soumise au conseil municipal en février.

Entre-temps, des démarches ont été entreprises pour créer sans délai une section locale de l'Architectural Conservancy of Ontario qui aiderait à défendre le patrimoine.

Brantford Expositor, 09/10/19, 09/12/26, 10/01/13, 10/01/16, 10/01/27, 10/01/28, 10/02/09; Brant News, 09/06/25, 09/11/12, 10/01/21, 10/01/28; Toronto Star, 10/02/02, 10/02/08; et Hamilton Spectator, 10/01/29.

Cobourg

www.cobourg.ca/lacac/hgguidelines.pdf

Port Hope

www.porthopehbia.com/overview.html

Unionville

www.unionvilleinfo.com/

Ottawa – Marché By

www.fes.uwaterloo.ca/research/hrc/projects/documents/HCDStudyFinalReportBywardMarketOttawa.pdf

Kingston – Place du marché Springer

www.cityofkingston.ca/residents/recreation/marketsquare/index.asp

New Hamburg

www.nhbot.ca/about-us-new-hamburg.shtml

Perth

<http://shop-heritage-perth.com/>

Goderich

www.goderich.ca/en/heritage/districts.html

Stratford

www.city.stratford.on.ca/marketsquare/documents/MarketSquare-History.pdf