

CALO

ENERGIZED

HERITAGE AND
CREATIVE DEAL-MAKING

BY CHRISTOPHER WIEBE



GARY

DYNAMISÉ

LES ENTENTES CRÉATIVES
ET LE PATRIMOINE

PAR CHRISTOPHER WIEBE



Photo : Leigh Anthony Dehany



Photo : Wolfgang Kaehler, Photography

Calgary's famous pedestrian mall, Stephen Avenue National Historic Site, is known for its eclectic mix of commercial buildings from the 1880-1930 era. *Previous page:* After sitting vacant for 3 years, the Centennial Planetarium, one of Calgary's most iconic architectural landmarks, is being converted into a modern art gallery.

Le célèbre mail piétonnier de Calgary, le lieu historique national de l'avenue Stephen, est réputé pour sa collection variée d'immeubles commerciaux datant de 1880 à 1930. Page précédente : Après être resté inoccupé pendant trois ans, le Planétarium du Centenaire, un des monuments architecturaux les plus emblématiques de Calgary, est en voie de devenir une galerie d'art moderne.

The postcard image of Calgary shows the bristling glass towers of its downtown core. Walk its streets, however, and it is the architectural mix downtown, the fine-grained textures of its commercial main streets and older residential neighbourhoods that impress visitors the most. New and old sit cheek by jowl—often in harmony, sometimes less so: trendy and traditional are interwoven along the vibrant 17th Avenue commercial strip, while elegant Gothic Revival churches bump up against Brutalist beauties with sprawling piazzas.

La carte postale classique de Calgary montre les rutilantes tours de verre de son centre-ville. Cependant, si vous vous rendez sur place, c'est plutôt la variété architecturale de ce centre-ville, la riche texture des principales rues commerciales et le caractère des quartiers résidentiels anciens qui vous frapperont. L'ancien et le nouveau cohabitent intimement – souvent en harmonie et parfois non. Le long de la zone commerciale de la très animée 17^e Avenue, en particulier, le moderne et le traditionnel s'imbriquent entre eux; des églises néogothiques avoisinent des chefs-d'œuvre brutalistes avec leurs vastes piazzas.

More than any other Canadian city, Calgary has been shaped by the swings of its boom and bust cycles. These economic contractions have branded themselves into the city's built form with striking, often provocative results. Yet Calgary has developed an increasingly sophisticated and flexible response, one that seeks development-based heritage conservation to save key structures and landscapes.

Plus que toute autre ville canadienne, Calgary a été façonnée par l'alternance des hauts et des bas des cycles économiques. Les convulsions économiques se sont imprimées dans le tissu bâti de la ville, produisant parfois des résultats saisissants. Pourtant, Calgary a mis au point une politique de plus en plus raffinée et souple, qui cherche à favoriser la conservation du patrimoine alliée au développement pour sauver des structures et des paysages précieux.

BUILDING A CULTURE OF CONSERVATION

CRÉER UNE CULTURE DE LA CONSERVATION

Calgary's heritage awakening can be traced to the pressures experienced during the long post-war oil boom, which included the 1960s demolition of large swathes of downtown in the name of urban renewal. Recognizing the need to conserve its historic resources, the City responded with the 1966 Downtown Plan that saw the transformation of historic Stephen Avenue into a pedestrian mall. When the *Alberta Heritage Act* arrived in 1973 it was the most progressive provincial legislation for historic site preservation in Canada, giving the minister powers to protect provincial heritage sites. It was not until the Act was revised in 1978 that municipalities were empowered to designate local historic sites. The challenge was, and still is, that owners of buildings designated without their consent must be compensated for any loss of property development value. This requirement tends to put a substantial brake on designation.

In 1978, Stephen Avenue was again a focus of attention. The University of Calgary, the National Trust for Canada and several other groups joined forces to develop a design concept for the district. The attention drawn by the plan, along with a series of strategic historic building designations by the Province, helped stabilize the area amidst intense development pressure. The City acted quickly to create the Calgary Heritage Advisory Board the following year, and initiated a heritage inventory process in 1982. The first City heritage designation bylaw, however, had to wait another ten years.

L'éveil de Calgary au patrimoine peut être attribué aux pressions subies pendant le long boom pétrolier de l'après-guerre. Dans les années 1960, de vastes secteurs du centre-ville ont été démolis au nom du renouveau urbain. Reconnaissant la nécessité de conserver ses ressources historiques, l'administration municipale a réagi en adoptant en 1966 un plan du centre-ville qui a transformé l'historique avenue Stephen en mail piétonnier. Lorsque la *Alberta Heritage Act* est entrée en vigueur en 1973, elle était la loi provinciale la plus favorable à la préservation de sites historiques au Canada, conférant au ministre le pouvoir de protéger des sites provinciaux du patrimoine. C'est seulement quand elle a été révisée en 1978 que les municipalités ont été habilitées à désigner des sites historiques locaux. Le problème qui se posait, et qui se pose encore aujourd'hui, est qu'elles devaient aussi dédommager les propriétaires d'immeubles désignés sans leur consentement, pour la valeur de toute perte de potentiel de développement, ce qui a fortement tempéré la volonté de désigner.

En 1978, l'avenue Stephen a de nouveau retenu l'attention. L'Université de Calgary, la Fiducie nationale du Canada et plusieurs autres groupes se sont concertés pour élaborer un plan conceptuel du quartier. L'intérêt suscité par le plan, ainsi qu'une série de désignations stratégiques d'immeubles historiques par la province, a aidé à stabiliser le secteur malgré d'intenses pressions en faveur d'un développement. La Ville a agi rapidement pour créer le comité consultatif sur le patrimoine de Calgary l'année suivante et lancer un inventaire du patrimoine en 1982. Il a toutefois



Photo : Calgary Municipal Land Corporation

The Calgary Municipal Land Corporation's revitalization of the downtown's East Village into a mixed-use community includes the rehabilitation of the area's few remaining heritage buildings. The Simmons Building, seen here, is a former mattress factory recently converted into a unique culinary destination.

La Calgary Municipal Land Corporation a résolu de faire du secteur East Village, au centre-ville, un ensemble polyvalent dynamique préservant ses rares bâtiments patrimoniaux. L'immeuble Simmons, vu ici, est une ancienne fabrique de matelas qui a été transformée récemment en destination culinaire exclusive.

In the ensuing decades, attention shifted to historic areas beyond the downtown core. Established in 1875, Inglewood—Calgary’s oldest neighbourhood—is centred on 9th Avenue SE, the original main street. Described as the largest contiguous assemblage of 1906-1919 buildings in Western Canada, it was slated for demolition in the 1960s for freeway interchanges and parking structures. But the community rose up and successfully fought City Hall. By 1992, recognizing that the area was ripe for revitalization, city planners and the local business community worked with the Alberta Main Street program on a two-year regeneration project.

Heritage conservation had settled into a comfortable groove in Calgary—until the demolition of St. Mary’s High School. The distinctive red brick and sandstone building opened in 1909, closed in 1995, then sat empty for six years when trustees voted to knock it down to save maintenance costs. School graduates picketed the construction site while a preservation group scrambled in vain to obtain an eleventh-hour heritage designation. In spite of these efforts, the school was demolished in 2002. The trials of St. Mary’s rekindled the profile of heritage and sparked interest in greater protection. Citizens launched the Calgary Heritage Initiative in 2005 as a grassroots advocacy group. Emphasizing dialogue over confrontation, they raise awareness about heritage buildings that lack designation. Their heritage forums, social media, and awards programs continue to bring together advocates, developers and urbanists.

In the years following, Calgary has developed an array of incentives and flexible heritage policies to help manage change and retain key buildings, street-scapes, and landscapes. From 1990 to 2010, Calgary invested over \$50 million in its historic resources, including the restoration of the Reader Rock Garden, the Simmons Factory Warehouse, Bridgeland Community Garden, and Central Memorial Park.

PROTECTING HERITAGE THROUGH CREATIVE DEVELOPMENT

The protection and rehabilitation of the Lougheed Block (1912) in the mid-2000s is an excellent illustration of innovative financial arrangements involving all three levels of government. The six-storey brick commercial building and theatre was a heritage designated landmark whose owner had obtained permission to demolish it and build a 22-storey tower. Local developer Neil Richardson of the Heritage Property Corporation (HPC) stepped in, purchasing the Lougheed Block in 2003 at fair

fallu 10 ans de plus avant qu’elle n’adopte son premier règlement municipal sur la désignation patrimoniale.

Dans les décennies suivantes, l’attention s’est portée sur des secteurs historiques au-delà du centre-ville. Établi en 1875, Inglewood – le plus ancien quartier de Calgary – se déploie autour de la 9^e Avenue S.-E., la première rue principale de la ville. Reconnu comme la plus importante collection contiguë de constructions de 1906 à 1919 dans l’Ouest canadien, le quartier avait été condamné à la démolition dans les années 1960, pour faire place à des échangeurs routiers et des structures de stationnement. Cependant, la communauté s’est élevée contre le projet et a remporté la bataille contre l’hôtel de ville. En 1992, estimant que le secteur méritait une revitalisation, les responsables municipaux et le milieu local des affaires ont collaboré avec le programme Rues principales Alberta à un projet de régénération de deux ans.

La conservation du patrimoine avait adopté un rythme de croisière à Calgary – jusqu’à ce que survienne la démolition de l’école secondaire St. Mary. Le remarquable immeuble de brique rouge et de grès avait ouvert ses portes en 1909 et les avait fermées en 1995. Il était ensuite resté inoccupé pendant six ans, quand les administrateurs ont voté en faveur de sa démolition pour faire l’économie des coûts d’entretien. D’anciens diplômés de l’école ont fait du piquetage autour du chantier tandis qu’un groupe voué à la préservation s’est démené pour obtenir une désignation patrimoniale de dernière heure, en vain. L’école a été démolie en 2002. Le cas de St. Mary a remis le patrimoine à l’ordre du jour et moussé l’intérêt en faveur d’une plus grande protection. En 2005, un groupe de citoyens a lancé la Calgary Heritage Initiative. Privilégiant le dialogue par rapport à la confrontation, il s’emploie à sensibiliser le public aux immeubles du patrimoine qui ne sont pas désignés. Leurs forums sur le patrimoine, leur présence dans les médias sociaux et leurs programmes de prix réunissent défenseurs du patrimoine, promoteurs immobiliers et urbanistes.

Dans les années suivantes, Calgary a créé une gamme de mesures incitatives et de politiques souples en matière de patrimoine afin d’aider à gérer le changement et de conserver des immeubles, des paysages urbains et des paysages naturels. Entre 1990 et 2010, Calgary a investi plus de 50 millions de dollars dans ses ressources historiques, y compris pour restaurer le jardin de rocailles Reader, l’entrepôt Simmons, le potager communautaire de Bridgeland et le parc commémoratif central.

PROTÉGER LE PATRIMOINE GRÂCE À UN AMÉNAGEMENT CRÉATIF

La protection et la réhabilitation de l’immeuble Lougheed (1912), au milieu des années 2000, est une



Calgary's investment in the restoration of the Reader Rock Garden, an Edwardian Arts and Crafts-style rockery and cottage that commemorate the pioneering work of horticulturalist William Roland Reader, received a National Trust for Canada Achievement Award in 2008.

L'investissement de Calgary dans la restauration du jardin de rocailles Reader, un aménagement comprenant un chalet de style édouardien-Arts and Crafts, commémore l'œuvre de pionnier de l'horticulteur William Roland Reader. Il lui a valu un prix d'excellence de la Fiducie nationale du Canada en 2008.

market value based on its potential as an office tower site. Government incentives were essential to make the numbers work if the heritage structure was to be saved. The City offered HPC yearly property tax refunds for the difference between the pre- and post-rehabilitation taxes for 15 years, or up to \$2.1 million, plus \$85,000/year from its heritage grant fund for 15 years. A \$1-million federal Commercial Heritage Properties Incentive Fund grant and \$100,000 from the Province completed the financial picture.

Creative deal-making has enabled the retention of heritage resources in many city projects. For example, in the mid-2000s, Victoria Sandstone School (1912) and the wooden Victoria Bungalow School (1919) were retained within the Arriva Towers development. In return for protecting the two historic schools, the City allowed a different use for the site which enabled more density. Deal making can, however, involve difficult trade-offs. This past year, the City obtained the designation of 2 commercial buildings on Kensington Road only by allowing the demolition of 13 century-old homes on nearby Memorial Drive for condos.

Elsewhere, heritage has been seen as the lynchpin for redevelopment plans, as the downtown's East Village clearly demonstrates. In the early 20th century the area was a mix of residential, commercial and industrial activity, but by the 1940s it was considered blighted and was largely demolished in

excellente illustration de solution grâce à des dispositions financières innovatrices faisant intervenir les trois paliers de gouvernement. Le bâtiment de six étages en brique, comprenant un théâtre, était un important édifice désigné. Le propriétaire avait pourtant obtenu l'autorisation de le démolir pour construire une tour de 22 étages. Le promoteur immobilier local Neil Richardson, de la Heritage Property Corporation (HPC) est intervenu, achetant l'immeuble en 2003 à sa juste valeur marchande tenant compte de son potentiel comme site d'une tour de bureaux. Les incitatifs gouvernementaux ont été essentiels pour rentabiliser le sauvetage de la structure patrimoniale. La Ville a négocié un incitatif sur 15 ans : ristourne annuelle d'impôts fonciers correspondant à la différence entre les taxes payables avant et après la réhabilitation, à hauteur de 2,1 millions de dollars; et 85 000 \$ par année à partir du fonds de subventions pour le patrimoine. Le gouvernement fédéral a versé 1 million de dollars au titre du Fonds pour favoriser les propriétés patrimoniales commerciales, et la province a ajouté 100 000 \$.

La conclusion d'ententes créatives a permis de conserver des ressources du patrimoine dans de nombreux projets. Par exemple au milieu des années 2000, l'école Victoria Sandstone (1912) et l'école de bois Victoria Bungalow (1919) ont été conservées et intégrées au projet des tours Arriva. En contrepartie de la protection des deux écoles historiques, la Ville a autorisé un changement de vocation du site



Representative of Calgary's tremendous commercial growth prior to WWI, the Lougheed Block (604-1 Street SW) was saved from demolition thanks to creative property tax incentives and a grant from the City's Heritage Fund.

L'immeuble Lougheed (604, 1 Avenue S.-W.) témoigne du formidable essor commercial de Calgary avant la Première Guerre mondiale. Il a été sauvé de la démolition grâce à des mesures créatives en matière d'impôts fonciers et à une subvention du fonds municipal du patrimoine.

the 1960s. Neglected thereafter, it would be revitalized by the Calgary Municipal Land Corporation (CMLC) formed in 2008. East Village had very few structures left, but CMLC has successfully built its marketing around a handful of heritage buildings (such as the Simmons Building, Hillier Block and King Edward Hotel) to define the character of the emerging neighbourhood.

In recent years, the fruits of the oil boom in the 60s and 70s often came under pressure from redevelopment and their fates have been mixed. The striking Brutalist Calgary Board of Education Building (1969), for instance, was rezoned in 2012 prior to sale for much higher density. Its fate is still up in the air. Meanwhile, the former Catholic Board of Education Building across the street—also a Brutalist gem—has been adaptively reused by Bow Valley College. Happily, another high-profile Brutalist building is finding a second life as well. After sitting vacant for three years, the Centennial Planetarium (1967), one of Calgary's most iconic architectural landmarks, is being converted by Contemporary Calgary into a major gallery dedicated to modern visual art.

Calgary is a city buzzing with development energy. Through creativity, innovative strategies and community engagement, it continues to find ways in which heritage resources and new development can be harnessed together for mutual benefit.

permettant une plus grande densité. Les ententes exigent parfois de douloureux compromis. Au cours de l'année passée, la Ville a obtenu la désignation de deux immeubles commerciaux sur le chemin Kensington, mais au prix d'une autorisation de démolir 13 demeures centenaires, non loin sur la promenade Memorial, où seront construit des condos.

Ailleurs, le patrimoine a été considéré comme la pierre angulaire de projets de réaménagement, comme le démontre clairement East Village, au centre-ville. Au début du 20^e siècle, le secteur combinait le résidentiel, le commercial et l'industriel. Dans les années 1940, il était considéré comme délabré; il sera en grande partie démolit dans les années 1960, et les restants seront négligés par la suite. Il serait toutefois revitalisé par la Calgary Municipal Land Corporation (CMLC) fondée en 2008. Il restait très peu de structures, mais la CMLC a réussi à élaborer une campagne de marketing autour d'une poignée de

bâtiments du patrimoine (comme l'immeuble Simmons, l'immeuble Hillier et l'hôtel King Edward) définissant le caractère du quartier.

Depuis quelques années, les créations de la période du boom pétrolier, dans les années 60 et 70, ont souvent été menacées par des projets de réaménagement, et elles ont connu des sorts divers. Par exemple, le saisissant édifice brutaliste du conseil scolaire de Calgary, construit en 1969, a été rezoné en 2012 avant d'être vendu, afin de permettre une densité sensiblement plus grande. Son avenir reste incertain. Entre-temps, l'ancien immeuble du conseil scolaire catholique, en face, aussi un bijou brutaliste, a été réaménagé pour devenir le Collège Bow Valley. Et encore un autre éminent immeuble brutaliste aura heureusement la chance de connaître une nouvelle vie. Après être resté vacant pendant trois ans, le Planétarium du Centenaire (1967), un des monuments architecturaux les plus emblématiques de Calgary, est en voie d'être transformé par l'organisme Contemporary Calgary en grande galerie de l'art visuel contemporain.

Calgary se développe sans cesse, et grâce à de la créativité, à des stratégies innovatrices et à la mobilisation de la communauté, elle continue de trouver des moyens de concilier ressources patrimoniales et nouvelle construction pour le plus grand bien de tous concernés.