

Extrait du rapport : secteur pittoresque de logements pour anciens combattants : lignes directrices et contexte historique

Ville d'Ottawa
Ébauche
Hiver 2022

Ce document est un extrait. Veuillez envoyer un courriel à heritage@ottawa.ca pour obtenir une copie du document complet.

Table des matières abrégée

- 1.0 Limite du secteur
- 2.0 Contexte historique
 - 2.1 Contexte
 - 2.2 Dates clés
 - 2.3 Description du caractère patrimonial
- 3.0 Lignes directrices de gestion
 - 3.1 Conservation et orientation technique
 - 3.2 Démolition
 - 3.3 Lignes directrices générales
 - 3.4 Ajouts
 - 3.5 Construction neuve
 - 3.6 Garages et bâtiments accessoires
 - 3.7 Paysages, domaine public et emprises
 - 3.8 Visibilité
- 4.0 Communiquez avec nous

1.0 Limite du secteur

La limite du Secteur pittoresque de logements pour anciens combattants est de façon générale la zone délimitée par l'avenue Carling au nord, l'avenue Fisher à l'est, les avenues General et Marshall au sud et le chemin Merivale à l'ouest. La zone a essentiellement un caractère résidentiel et se compose en majeure partie de maisons construites par la Wartime Housing Ltd. après la Seconde Guerre mondiale.

La limite du secteur est basée sur les limites des plans de lotissement de 1946 et 1947.



Image : La limite du secteur. Ville d'Ottawa.

2.0 Contexte historique

Contexte

Wartime Housing Limited, une société d'État fédérale, a construit et géré des maisons pour les travailleurs de guerre et les anciens combattants pendant la pénurie de logements à l'échelle nationale qui a suivi la Seconde Guerre mondiale. À Ottawa, deux lotissements ont été construits par Wartime Housing Limited à Carlington North.

Les sections ci-dessous présentent une chronologie générale de l'évolution du quartier et une description de son caractère et de ses valeurs patrimoniaux.

Dates clés

Plusieurs dates clés sont associées à l'aménagement des lotissements de Wartime Housing Limited à Ottawa.

1939 : Début des combats; le Canada entre officiellement dans la Seconde Guerre mondiale.

1941 : Wartime Housing Limited se constitue en société d'État en vertu de la *Loi sur les mesures de guerre* et de la *Loi sur le ministère des Munitions et des Approvisionnements*.

Wartime Housing Limited détermine qu'Ottawa n'est pas un centre de surpeuplement dû à l'activité industrielle. Par conséquent, Ottawa n'est pas admissible à faire une demande de logements en temps de guerre.

1942 : Le gouvernement fédéral annonce que Wartime Housing Limited peut aider les municipalités qui n'ont pas de liens directs avec l'industrie de guerre. Ottawa est maintenant admissible à faire une demande de logements en temps de guerre.

1943 à 1944 : Le gouvernement fédéral ordonne à Wartime Housing Limited d'étendre ses activités pour inclure la construction de logements pour les anciens combattants et leurs familles.

1944 : Les conceptions de maisons de Wartime Housing Limited commencent à acquérir un caractère plus permanent. Cela comprend une meilleure construction de la structure et des fondations plus intégrées.

1945 : Le conseil d'Ottawa approuve la construction de 200 logements locatifs pour les anciens combattants en collaboration avec Wartime Housing Limited. L'entente stipule que les maisons seront disponibles à la location aux marins, soldats ou aviateurs des forces armées du Canada ou à leurs personnes à charge.

L'État achète les terrains de l'ancien parc à bois débités de Booth à Nepean. Cela deviendra le site des logements pour les anciens combattants. Nepean accepte de transférer les terrains de lotissement à la Ville d'Ottawa. Ottawa assurera les services publics et le pavage du quartier dans le cadre de l'entente.

Fin officielle de la Seconde Guerre mondiale

La première maison pour anciens combattants est achevée sur l'avenue Carling. Les premiers locataires sont T. E. Bishop et Maria Bishop, et leurs trois enfants.

1946 : Wartime Housing Limited achève le projet domiciliaire pour anciens combattants n° 1, qui couvre environ 30 acres.

Le gouvernement fédéral annonce que toute la main-d'œuvre et les matériaux disponibles peuvent être canalisés vers la construction de maisons et de services essentiels.

Wartime Housing Limited propose d'acheter le terrain immédiatement au sud du premier lotissement pour construire 200 maisons supplémentaires.

La Ville d'Ottawa approuve la construction de 200 maisons supplémentaires pour les anciens combattants en collaboration avec Wartime Housing Limited.

Le conseil de Nepean adopte officiellement la motion n° 63, approuvant l'annexion par la Ville d'Ottawa de 30 acres de terrain pour le « Projet n° 1 – Logements pour anciens combattants ». Elle est antidatée au 1^{er} janvier 1946.

Le Conseil de Nepean adopte la motion n° 64, qui approuve la demande de la Ville d'Ottawa pour une autre annexion de terrains en vue de la construction de 200 logements supplémentaires pour le « Projet n° 2 – Logements pour anciens combattants ». Le Conseil de Nepean stipule que les anciens combattants

résidant à Nepean ne peuvent être empêchés de faire une demande de location et que leurs demandes seront traitées de la même manière que celles des anciens combattants d'Ottawa.

1946 à 1947 : La Société centrale d'hypothèques et de logement se constitue en société d'État fédérale responsable de l'administration de la *Loi nationale sur l'habitation*. Wartime Housing Limited est dissoute. Ses actifs sont transférés à la Société centrale d'hypothèques et de logement.

1947 : Wartime Housing Limited achève le projet domiciliaire pour anciens combattants n° 2, qui couvre environ 71 acres.

Ouverture de l'école W. E. Gowling.

L'avenue Tunis est pavée à la fin de l'année.

1951 : La Société centrale d'hypothèques et de logement commence à vendre les maisons pour anciens combattants, les mettant à la disposition des locataires. Le loyer précédemment payé par les locataires pouvait servir à un acompte. Les logements se sont vendus environ 6 000 \$ chacun.

Description du caractère patrimonial

Le caractère du secteur pittoresque de logements pour anciens combattants est décrit par les caractéristiques de construction et les éléments de conception associés à Wartime Housing Limited et à l'urbanisme d'après-guerre. Les routes, les parcs, les bâtiments et les espaces ouverts contribuent à créer un sentiment d'appartenance distinct qui reflète l'identité des lotissements de logements pour anciens combattants et l'histoire des logements pour anciens combattants à Ottawa et au Canada. Ces caractéristiques sont définies plus en détail dans les lignes directrices à la section 5.0.

Le secteur pittoresque de logements pour anciens combattants comprend deux lotissements aménagés par Wartime Housing Limited, appelés projet domiciliaire pour anciens combattants n° 1 et projet domiciliaire pour anciens combattants n° 2. Ces lotissements sont généralement délimités par l'avenue Carling au nord, l'avenue Fisher à l'est, les avenues General et Marshall au sud et le chemin Merivale à l'ouest.

- **Projet domiciliaire pour anciens combattants n° 1 (1945 à 1946)**

Le premier lotissement de 200 logements locatifs a été construit au sud de l'avenue Carling, à la hauteur du chemin Merivale, dans l'ancienne Ville de

Nepean. La construction a été achevée en 1946 et les terrains de lotissement ont été annexés à Ottawa.

- **Projet domiciliaire pour anciens combattants n° 2 (1946 à 1947)**

Un deuxième lotissement de 200 logements locatifs et une école ont été construits immédiatement au sud du premier lotissement. Les terrains du deuxième lotissement ont été annexés de Nepean à Ottawa en 1947.

Les terrains du lotissement abritaient autrefois le parc à bois débités de Nepean de J. R. Booth, également connu sous le nom de cour City View. Les piles de bois et les wagons de chemin de fer faisaient partie de ce paysage à la limite de la ville, à la frontière entre Ottawa et Nepean. Le parc à bois débités a été actif jusque dans les années 1940, lorsque la demande de bois en temps de guerre a épuisé ses réserves. Le cour à bois a été acquis par l'État pour Wartime Housing Limited.

Wartime Housing Limited, une société d'État fédérale, a rapidement construit et géré des maisons lors d'une pénurie de logements à l'échelle nationale pendant et immédiatement après la Seconde Guerre mondiale. Les lotissements construits par Wartime Housing Limited avant 1944 offraient des logements aux ouvriers des usines de guerre. Après 1944, Wartime Housing Limited a construit des lotissements pour les anciens combattants de retour au pays et leurs familles.

Les employés de Wartime Housing Limited ont tracé les rues et organisé les regroupements de maisons avec économie et efficacité. L'emplacement de chaque maison sur sa parcelle et la configuration de chaque rue dans les plans de lotissement créent une disposition spatiale distincte et reconnaissable, qui comprend des culs-de-sac, des ellipses, des îlots médians et des rues courbes. Quatre cents maisons d'un étage et demi ont été construites selon les plans standard familiaux de Wartime Housing Limited. Des noms de rues commémoratives ont été choisis pour refléter le patrimoine militaire des lotissements, notamment avenue Admiral, avenue Veterans et avenue General.

Les lotissements du secteur pittoresque de logements pour anciens combattants ont été construits de 1945 à 1947, reflétant la transition de la société du temps de guerre au temps de paix. Les locataires des lotissements d'Ottawa n'étaient pas des ouvriers d'usine, mais des anciens combattants de retour au pays et leurs familles. L'arrivée de centaines d'anciens combattants et de membres de leur famille dans ce secteur a transformé la périphérie de la ville en une banlieue résidentielle dynamique. La migration des familles vers les lotissements pour anciens combattants comprend des

épouses de guerre et coïncide avec une forte augmentation des naissances, marquant le début de la surnatalité au Canada. Les valeurs sociales contenues dans le secteur pittoresque de logements pour anciens combattants soutiennent son caractère. Les souvenirs et les associations émotionnelles avec le quartier renforcent son identité historique en tant que communauté d'anciens combattants.

Ces lotissements sont des exemples représentatifs et relativement intacts des quartiers planifiés aménagés par Wartime Housing Limited partout au Canada dans les années d'après-guerre. Ce sont les seuls lotissements connus de Wartime Housing Limited situés dans la ville fusionnée d'Ottawa.

La Société centrale d'hypothèques et de logement (connue plus tard sous le nom de Société canadienne d'hypothèques et de logement) a repris les opérations de Wartime Housing Limited en 1947 et a continué à gérer les logements locatifs. Les maisons ont été rendues accessibles à la propriété privée en 1951. De nombreux locataires ont acheté leur maison.

Les travaux de Wartime Housing Limited et de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans la période d'après-guerre ont influencé la conception des résidences et du quartier pendant une grande partie de la seconde moitié du XX^e siècle. Devenus emblématiques, les conceptions d'un étage et demi sont des bâtiments simples et économiques qui se prêtent bien à l'innovation.

Malgré les changements survenus depuis son aménagement, le secteur pittoresque de logements pour anciens combattants est un lieu important qui nous rappelle la pénurie de logements à l'échelle nationale pendant et immédiatement après la Seconde Guerre mondiale. L'afflux de soldats de retour au pays et la surpopulation urbaine ont entraîné la construction rapide de centaines de logements locatifs à Ottawa. Ces lotissements ont été construits en réponse directe à la crise du logement et reflètent un effort coordonné de plusieurs ordres de gouvernement et de divers acteurs du secteur privé à un moment où les besoins étaient considérables. Ils font partie des premiers lotissements construits à Ottawa après la Seconde Guerre mondiale et représentent un moment déterminant de l'urbanisme résidentiel à Ottawa et au Canada. L'utilisation résidentielle actuelle des lotissements perpétue les traditions des anciens combattants de la Seconde Guerre mondiale et des familles qui y ont vécu. Ces lotissements survivent en tant que legs de la guerre et en tant que témoins de la croissance et de l'aménagement de l'Ottawa d'après-guerre.

3.0 Lignes directrices de gestion

Les lignes directrices de cette section visent à encourager la conservation des maisons dans le secteur pittoresque et à fournir des lignes directrices pour gérer le changement dans le secteur. Elles visent également à aider les propriétaires qui envisagent de modifier leurs propriétés dans les secteurs pittoresques de logements pour anciens combattants en construisant des ajouts et de nouveaux logements intercalaires. Ces lignes directrices doivent être consultées lors de l'examen de propositions d'ajouts ou de nouvelles constructions, ou lors de demandes de planification dans le secteur pittoresque.

Les lignes directrices fournissent une orientation de haut niveau sur les questions de conservation dans le secteur pittoresque et devraient être considérées comme étant complémentaires aux lignes directrices d'aménagement urbain et aux règlements municipaux applicables, y compris, mais sans s'y limiter, le plan officiel, le Règlement de zonage et le Règlement sur la protection des arbres.

Conservation et orientation technique

- I. La restauration et la conservation des maisons historiques pour les anciens combattants dans le secteur pittoresque sont fortement encouragées.
- II. Les propriétaires qui souhaitent restaurer des maisons pour les anciens combattants peuvent communiquer avec le personnel de la Planification du patrimoine de la Ville d'Ottawa pour obtenir de l'aide.
- III. Les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada de Parcs Canada peuvent être consultées pour obtenir des conseils supplémentaires sur les projets de restauration, de conservation ou de rénovation.

Démolition

- I. La démolition est fortement découragée en faveur de la conservation, des modifications et de la construction d'ajouts.
- II. Lorsqu'une démolition est proposée, la récupération et la réutilisation des matériaux de construction sont encouragées.
- III. Toute demande de démolition d'un bâtiment existant doit être accompagnée des plans d'un bâtiment de remplacement.

Lignes directrices générales

Les maisons pour les anciens combattants dans le secteur pittoresque sont généralement caractérisées par les caractéristiques communes suivantes :

- une hauteur de 1 à 1 ½ étage;
 - un modèle de construction avec toit à pignon latéral;
 - des entrées principales orientées vers la rue;
 - une fenestration simple sur la façade;
 - des matériaux de revêtement uniformes;
 - une relation cohérente par rapport à la rue;
 - un rez-de-chaussée proche du sol avec des entrées qui ne dépassent généralement pas cinq marches au-dessus du sol.
- I. Les caractéristiques susmentionnées devraient être conservées lorsqu'elles existent et se refléter dans la conception des ajouts et des nouvelles constructions.
 - II. Les entrées principales doivent être situées face à la rue, être clairement visibles de la rue et être proportionnées de façon à ne pas dominer visuellement la façade.
 - III. Les entrées des bâtiments et les rez-de-chaussée doivent être construits aussi près du sol que possible. Lorsque cela n'est pas possible, les entrées principales devraient être abaissées et les escaliers supplémentaires devraient être construits à l'intérieur.
 - IV. La fenestration sur la façade avant devrait être simple et équilibrée sans dominer la façade principale.
 - V. Les nouveaux aménagements devraient intégrer des cours avant vertes et refléter la relation spatiale établie avec la rue.
 - VI. On encourage tout nouvel aménagement de faible hauteur à refléter le caractère du secteur par l'utilisation de formes rectilignes et d'une palette de matériaux simples.

Ajouts

- I. Les ajouts doivent conserver les caractéristiques communes indiquées dans la section 5.3 ci-dessus, lorsqu'elles existent.

- II. Les ajouts doivent généralement être situés dans la cour arrière, mais peuvent s'étendre dans la cour latérale. Lorsqu'un ajout s'étend dans la cour latérale, il doit être en retrait de la façade principale.
- III. Le caractère du toit à pignon latéral d'une demeure existante doit être prudemment intégré dans les nouveaux ajouts lorsqu'une augmentation de la hauteur est proposée;
- IV. La ligne de toiture d'un nouvel ajout doit être à pignon, à pignon latéral ou horizontale.
- V. Les nouvelles lucarnes doivent être situées sur la pente arrière d'une toiture. Lorsqu'elles sont visibles de la rue, la forme, la taille et l'inclinaison du toit des nouvelles lucarnes doivent être compatibles avec le cachet de la rue.

Construction neuve

- I. Les nouvelles maisons unifamiliales doivent être construites en respectant approximativement le même retrait de cour avant que la demeure originale du lot. Lorsque cela n'est pas possible, le retrait des nouveaux bâtiments doit respecter approximativement la moyenne du retrait de cour avant des lots contigus jouxtant la rue.
- II. On encourage toute nouvelle maison unifamiliale à refléter la hauteur, l'échelle et la volumétrie des demeures existantes dans le secteur pittoresque.
- III. On encourage les nouveaux logements de rez-de-jardin à intégrer un toit à pignon afin de refléter le caractère historique du secteur.
- IV. On encourage les nouvelles habitations jumelées et les duplex et triplex à être conçus de manière à être perçus comme des maisons unifamiliales depuis la rue.
- V. Lors de la conception d'un nouveau bâtiment résidentiel de faible hauteur, tenez compte des précédents en matière de logement en temps de guerre pour les immeubles résidentiels.
- VI. Les requérants doivent tenir compte des lignes directrices municipales pertinentes en matière de design urbain, y compris, mais sans s'y limiter, les Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur, les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur et les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes artères ou les documents similaires qui leur succèdent.

Garages et bâtiments accessoires

- I. Les garages attenants sont fortement déconseillés. Lorsque des garages attenants sont proposés, leurs entrées ne doivent pas être orientées vers la rue.
- II. Les bâtiments accessoires, les annexes résidentielles et les garages isolés doivent être situés dans la cour arrière.

Paysages, domaine public et emprises

- I. L'agencement des rues et des îlots existants doit être conservé dans tout nouvel aménagement.
- II. Les arbres matures sur les terrains privés doivent être maintenus. L'abattage des arbres doit respecter l'ensemble des règlements municipaux pertinents sur les arbres ainsi que les autres exigences du gouvernement provincial (pour les espèces en péril ou protégées). La plantation de nouveaux arbres d'espèces indigènes est fortement encouragée.
- III. Le maintien d'une cour avant ou latérale paysagée à l'aide de matériaux végétaux est fortement encouragé.
- IV. La restauration d'une cour avant ou latérale paysagée à l'aide de matériaux végétaux est encouragée.
- V. Les clôtures, les haies et autres délimitations sont déconseillées dans les cours avant.
- VI. La configuration actuelle du stationnement des véhicules et des entrées de cour doit être maintenue.
- VII. La création de places de stationnement dans les cours avant est fortement déconseillée.
- VIII. Les îlots de verdure centraux situés à l'intérieur des culs-de-sac et des rues en croissant sont une caractéristique du paysage commune et unique du secteur pittoresque. Ces îlots doivent être conservés lorsque la Ville d'Ottawa entreprend des travaux publics.

Visibilité

Les maisons de plusieurs zones du secteur pittoresque sont orientées vers des points de vue communs, tels que les îlots de verdure centraux ou les parcs locaux. Ces zones comprennent :

- la place Harrold et le Parc de la place Harrold;

- l'avenue Viscount entre l'avenue Veteran et l'avenue Carling;
 - le chemin Merivale entre l'avenue Crerar et l'avenue Viscount;
 - l'avenue Crerar entre le chemin Merivale et l'avenue Admiral;
 - l'avenue Crerar entre l'avenue Admiral et l'avenue Anna.
- I. Les modifications dans le secteur pittoresque ne doivent pas porter atteinte ou avoir de répercussions négatives sur les points de vue indiqués.

4.0 Communiquez avec nous

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Planification du patrimoine

patrimoine@ottawa.ca

613-580-2463