Document generated on 07/06/2025 7:13 p.m.

Continuité

CONTINUITÉ

Les maisons du Mile End
Pareilles et différentes

Susan Bronson

Number 86, Fall 2000

Regards sur la ville

URI: https://id.erudit.org/iderudit/16899ac

See table of contents

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)
1923-2543 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Bronson, S. (2000). Les maisons du Mile End : pareilles et différentes. *Continuité*, (86), 40–42.

Tous droits réservés © Éditions Continuité, 2000

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

LES MAISONS DU MILE END

Pareilles et différentes

Les décisions que prend chaque propriétaire, la disposition et l'étendue des propriétés ont des répercussions sur le caractère patrimonial d'un site, particulièrement en ville où la proximité oblige à l'addition des ressemblances et des différences. Dans le secteur Mile End du Plateau Mont-Royal à Montréal, les maisons en rangée racontent l'histoire de leurs propriétaires et leur traversée des modes et du temps.

par Susan Bronson

Entre 1850 et 1930, des maisons en rangée sont construites à grande échelle à Montréal. Ces habitations de deux ou trois étages contribuent fortement au caractère distinctif de la ville. Comptant un appartement par étage, ces bâtiments se présentent détachés, en paires ou en séries de trois ou plus. Certes, les dimensions des lots et les règlements municipaux ont imposé des contraintes aux bâtisseurs, mais la créativité de ces derniers et celle des propriétaires ont su s'exprimer dans les détails. Résultat: l'ensemble, à la fois uniforme et diversifié, possède un caractère patrimonial à préserver.

Les contraintes imposées par la disposition et l'étendue des propriétés ainsi que la créativité qui s'exprime dans les choix libres des propriétaires donnent lieu à une expression architecturale caractéristique observable dans un secteur comme le

Ces maisons en rangée, autrefois identiques avec leur fausse mansarde, ont évolué différemment, s'ajustant aux goûts des propriétaires, aux pressions du marché ou encore aux obligations d'entretien.
Photo: Susan Bronson

Mile End, sur le Plateau Mont-Royal à Montréal. Le site qui correspond à l'ancien terrain de l'exposition provinciale, situé au coin sud-ouest du Mile End (anciennement Ville Saint-Louis), a été développé entre 1905 et 1910.

Au moment où s'amorce le développement du terrain de l'exposition, le site est divisé en rues, en ruelles et en lots d'environ 25 pieds de largeur sur 100 pieds de profondeur (environ 7,6 mètres sur 30). À l'époque, les secteurs au nord et à l'est sont déjà développés et les lots se vendent rapidement en raison de leur proximité du centre-ville et du mont Royal. De plus, la municipalité de Ville Saint-Louis, souhaitant attirer des spéculateurs et maintenir son identité de municipalité autonome, impose des taxes plus basses que Montréal et offre aux nouveaux arrivants une infrastructure moderne (édifices publics neufs, égouts, aqueduc, électricité, trottoirs, éclairage de rue, etc.). La mise en place d'une telle infrastructure laisse toutefois la municipalité avec une lourde dette de 625 000$. En 1908, Montréal propose à Ville Saint-Louis d'assumer cette dette en échange de l'annexion et les citoyens acceptent l'offre. Au moment de l'annexion, le 1er janvier 1910, le développement résidentiel de l'ancien terrain d'exposition est terminé.

Les années fondatrices

Mais comment ce développement a-t-il été encadré ? En 1907, Ville Saint-Louis adopte le règlement 139 qui remplace celui de 1904 sur la sécurité publique. Le nouveau règlement impose des exigences qui auront des influences sur le paysage résidentiel. Les dimensions des marges de recul sont spécifiées pour permettre les jardins devant les maisons ainsi que les escaliers extérieurs. Les bâtiments doivent compter deux ou trois étages, être séparés par des murs mitoyens de maçonnerie et surmontés de toits plats.

Les murs extérieurs doivent être revêtus de brique ou de pierre. Des éléments architecturaux qui présentaient des risques dans les maisons construites antérieurement, comme les linteaux et les corniches en bois, sont interdits. Un mur en maçonnerie doit soutenir les fausses mansardes. Pour assurer la ventilation et l'éclairage adéquats, les dimensions des fenêtres doivent être proportionnelles aux pièces.

Ces exigences auraient sûrement rendu les ensembles résidentiels monotones et répétitifs n'eût été la diversité rendue possible par la disposition et l'étendue des propriétés au moment de la construction. Ainsi, un seul propriétaire peut développer plusieurs lots adjacents. Évidemment, la construction de multiples unités semblables permet une économie d'échelle. Ainsi, 25 % des maisons en rangée à l'intérieur du site de l'ancien terrain d'exposition sont indépendantes, 30 % sont construites en paires, 35 % en séries de trois à sept bâtiments semblables et 10 % occupent des têtes d'îlots au complet.

Cet ensemble de 13 bâtiments comprenant 39 logements appartient toujours à un seul propriétaire. Il se démarque de la majorité des maisons en rangée construites sur le site d'étude, ces dernières se présentant plutôt de façon individuelle, en paire ou en série de trois à sept bâtiments.

Photo : Susan Bronson

La part du propriétaire

Une fois les contraintes du règlement 139 respectées, les propriétaires ont toute latitude en ce qui a trait à diverses décisions. Ainsi peuvent-ils décider du nombre d'étages. On ne s'étonnera pas de constater que 90 % des constructions comptent trois étages, les triplex générant des revenus de loyers plus intéressants que les duplex. La deuxième décision du ressort exclusif des propriétaires concerne le matériau de revêtement de la façade : 33 % des maisons en rangée possèdent des façades en pierre calcaire locale et 67 % sont revêtues de brique. De ces dernières façades, les deux tiers sont en brique locale rouge et les autres en brique importée jaune ou chamois ; les murs arrière et latéraux sont toujours revêtus de brique rouge locale. Certains propriétaires ajoutent des détails de maçonnerie, des fenêtres en saillie ou des entrées en retrait, ce qui ajoute à l'intérêt architectural de l'ensemble.

La variété des éléments architecturaux standards de l'époque contribue aussi à l'originalité des constructions. On observe peu de modèles de fenêtres : elles sont généralement à guillotine à l'extérieur et à battants à l'intérieur. Les portes par contre présentent une grande variété. Les boiseries sont peintes ou finies avec un faux grain de bois. Le marché offre aussi quelques modèles de balustrades en fer et en bois. On peut enfin choisir parmi une gamme de corniches préfabriquées en métal, avec ou sans motifs centraux et aux extrémités.

Une évolution imprévisible

Plusieurs maisons en rangée se sont vendues individuellement comme duplex ou triplex, soit dès l'achèvement de la construction soit plus tard, tandis que d'autres ensembles résidentiels sont demeurés une propriété unique jusqu'à ce jour. Au milieu des années 1990, la proportion des bâtiments de l'ancien site d'exposition qui ne faisaient pas partie d'un ensemble de bâtiments appartenant au même propriétaire était de 80 %, comparé à 25 % au moment de leur construction. Depuis le début, presque tous les propriétaires occupent un de leurs appartements et louent les autres, tout en conservant la responsabilité de l'entretien de la propriété.

Entre 1910 et le milieu des années 1990, l'accroissement graduel du nombre de propriétaires dans l'ancien site de l'exposition ajoute de la diversité aux paysages des rues. La personnalisation des propriétés individuelles, petites et grandes, commence avec l'aménagement des jardins. Au moment de repeindre les boiseries, de nouvelles couleurs apparaissent. Dans la foulée de l'exode vers la banlieue des années 1950, de nombreuses propriétés du quartier sont achetées par des immigrants

Le site d'étude comprend des duplex et des triplex avec des façades en pierre calcaire et en brique.

Photo : Susan Bronson

Le plan urbain de 1907 montre que seulement 20 % du site étudié était construit. Deux ans plus tard, avant l'annexion de Ville Saint-Louis à la ville de Montréal, tout le territoire est construit en duplex et triplex.

Illustration : Pinsonnault, 1907, coll. Bibliothèque nationale du Québec

européens. Les nombreuses familles portugaises personnalisent leurs maisons avec des jardins soigneusement aménagés et des plaques en céramique à côté de leur porte d'entrée.

Au cours des décennies 1950-1960, de nombreuses corniches en métal sont remplacées par de simples solins. La crise de l'énergie des années 1970 provoque quant à elle l'installation de fenêtres extérieures en aluminium et, plus récemment, des fenêtres en métal avec double vitrage viennent remplacer plusieurs fenêtres originales en bois. Les portes originales en bois et leurs moulures n'échappent pas aux exigences de la modernité et du « progrès ». Elles sont changées pour des modèles en vogue dans les années 1960 et 1970 ou, plus récemment, pour des répliques en acier des portes traditionnelles. Des fabrications simplistes en acier et en PVC sont aussi préférées aux balustrades artisanales en fer et en bois. Dans certains cas, des propriétaires vont jusqu'à peindre des façades en brique et en pierre, croyant à tort protéger ainsi la maçonnerie.

Ces changements ajoutent au fil du temps de la complexité et de l'intérêt aux paysages résidentiels de ce secteur du Mile End. Bien que chaque propriété se distingue, il est presque toujours possible d'identifier l'étendue des propriétés au moment de la construction. De plus, dans la plupart des cas, il est facile d'imaginer le design initial des paires ou des séries de maisons en rangée en examinant ce qui reste des éléments d'origine de chacune.

Le boum des années 90

Au milieu des années 1990, la Ville de Montréal adopte un règlement municipal qui permet la division horizontale des maisons en rangée en condominiums et en copropriétés indivises. Le Mile End étant un secteur résidentiel recherché, le nombre de propriétaires à l'intérieur de l'ancien site d'exposition s'accroît d'environ 30 % en cinq ans. Mais bientôt un moratoire est imposé sur la transformation des logements en condominiums. Ce moratoire veut faire contrepoids à la chute du taux de vacance des logements locatifs sur le Plateau Mont-Royal (il est à moins de 3 %). La conversion en copropriétés indivises demeure toutefois permise.

Ce nouveau mode de propriété, combiné à une économie en croissance et à des valeurs immobilières à la hausse, incite plusieurs nouveaux et anciens propriétaires à investir dans leur résidence. Les répercussions sur le paysage urbain sont ambivalentes. Dans certains cas, l'absence d'accord entre les différents propriétaires d'un même immeuble conduit à des résultats plutôt bigarrés. Par exemple, on observe des modèles différents de fenêtres, de portes, de balustrades, ou des couleurs différentes pour un même immeuble. Dans les cas où les propriétaires d'un même bâtiment ont prévu que les travaux se feraient en concertation, les changements semblent être plus soigneusement réfléchis et coordonnés. En plus, on voit des propriétaires réparer ou restaurer des éléments architecturaux d'origine plutôt que les remplacer, ou corriger des interventions inappropriées du passé.

Le changement est inévitable dans les quartiers résidentiels comme le Mile End. Il serait peu souhaitable que les autorités municipales encadrent avec des règlements rigides toutes les interventions des propriétaires sur l'extérieur de leurs maisons. Par contre, les propriétaires doivent se concerter sur les travaux à réaliser sur l'enveloppe de leur maison en rangée, car leurs interventions ont une incidence sur le paysage de la rue. Ici, le maître mot est la sensibilisation au caractère patrimonial de ces maisons en rangée et des ensembles de rues. Et cette sensibilisation passe par une facilité d'accès aux informations techniques et par les conseils appropriés aux propriétaires pour qu'ils prennent des décisions éclairées afin de mettre en valeur non seulement leur maison mais l'ensemble résidentiel auquel elle appartient.

Susan Bronson est architecte et professeure à l'Université de Montréal.