

# L'habitat urbain à Montréal

## La ville telle que vécue

Denys Marchand

---

Number 86, Fall 2000

Regards sur la ville

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/16894ac>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

Marchand, D. (2000). L'habitat urbain à Montréal : la ville telle que vécue. *Continuité*, (86), 19–22.

# L'HABITAT URBAIN À MONTRÉAL



## *La ville telle que vécue*

*Comment comprendre le Montréal d'aujourd'hui ? Que décodeur de son habitat multiforme ? Comment se sont tissés les liens, sont survenues les ruptures dans la façon de vivre la ville ? En remontant le fil du temps, il est possible de refaire la trame du tissu urbain.*

par Denys Marchand

Les traditions juridiques et de construction, les techniques, les goûts et les besoins personnels ont engendré différentes façons d'habiter la ville. Cottages isolés, maisons unifamiliales en rangée, duplex, triplex, immeubles d'appartements, hôtels de résidence ou hôtels par-

ticuliers, condominiums, HLM, coopératives et communautés protégées, tous ces modèles occupent le territoire urbain et témoignent d'une évolution marquée de ruptures, de continuités et de retours.

L'habitat urbain traditionnel s'est constitué au rythme des poussées démographiques et des développements économiques. De nombreux facteurs en déterminent la forme : la dimension et la disposition des

*Rue Ducharme à Outremont. Le succès du projet Europa tient autant à ses agencements qu'à son architecture résolument contemporaine.*

Photo : Denys Marchand



*Rue Charlemagne, la proximité d'un transport en commun efficace n'a pas suffi à réduire la pression de l'automobile. Le demi sous-sol de ces habitations abrite le garage.*

Photo: Denys Marchand

*Rue Drolet, une réalisation très dense qui utilise les cours anglaises et les mezzanines pour profiter au maximum de la popularité du Plateau Mont-Royal.*

Photo: Denys Marchand



rues et du parcellaire, la rareté et le prix des terrains, les règles de droit, la tendance au regroupement selon les appartenances familiales, les matériaux, les traditions de construction, etc. Dans ce tissu urbain traditionnel, on vit relativement près des lieux de travail et des écoles. Les citoyens développent un profond sentiment d'appartenance à leur rue, leur quartier, et nourrissent entre eux des relations affables. L'étroite symbiose entre la société et son cadre bâti, entre le comportement social et la forme de l'habitat, fait qu'on ne peut considérer une maison comme un simple objet: il faut prendre

en compte les conditions sociales de son apparition.

### RUPTURE ET TÂTONNEMENTS

Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle survient une rupture majeure dans l'aménagement des villes et la conception de l'habitat. Les responsables de cette révolution: l'automobile et la maison de banlieue. La première repousse les limites de la ville et la seconde console des restrictions que des années de récession et de guerre avaient imposées. La banlieue devient le modèle de référence et le centre commercial, la nouvelle cathédrale. Les ingénieurs en transport coupent les arbres pour élargir les rues... et rendre les quartiers invivables! Des quartiers anciens sont ainsi sacrifiés à la rénovation urbaine sous de fallacieux prétextes de salubrité ou de rentabilité. Le zonage permissif et la complicité des services municipaux favorisent la dégradation, puis la démolition des logements anciens pour les remplacer par des conciergeries sans âme.

À Montréal, il aura fallu de nombreuses protestations, mais surtout la faillite du grand projet de la «Cité Concordia», qui prévoyait la démolition de plusieurs îlots autour de l'intersection de l'avenue du Parc et de la rue Prince-Arthur, pour que s'éveille un regain d'intérêt pour la vie urbaine. La remise en état par la Société du patrimoine urbain de Montréal (SPUM) des bâtiments voués à la démolition a sans doute contribué à mettre en évidence la très grande valeur sociale et économique de l'habitat urbain traditionnel et son potentiel de réutilisation.

Au début des années 1980, la Ville de Montréal prend conscience de l'érosion de sa population et lance ses opérations 10 000 et 20 000 logements. Nommées selon le nombre de logements à réaliser, ces opérations mettaient à la disposition des constructeurs intéressés des terrains à très bas prix. Par la même occasion, la Ville offrait aux nouveaux acheteurs des rabais de taxe importants. On voit alors surgir dans des quartiers comme la Petite Bourgogne ou Pointe-Saint-Charles une typologie de compromis. Des maisons unifamiliales de banlieue sont construites en contiguïté, chacune pourvue d'un garage face à une allée si courte que l'arrière de la voiture dépasse sur le trottoir! Voilà le résultat de la perte d'une tradition de construction après 30 ans d'engouement pour la banlieue et du désintérêt des constructeurs et des architectes pour la ville.

La sous-utilisation du terrain urbain à proximité du centre-ville entraîne une sous-utilisation des services comme le transport en commun. Il faut réapprendre à construire et à habiter la ville. Mais cet apprentissage, comme tout mouvement social, ne se fait pas du jour au lendemain.

### RENOUVEAUX

En novembre 1995, *Continuité* (numéro 66) publiait un numéro spécial sur le Plateau Mont-Royal faisant état d'un renouveau de vie, d'un réinvestissement qui prenait racine à la fois dans la mémoire du lieu, dans ses commerces accessibles, dans un cadre bâti dont on avait retrouvé l'intérêt et l'adaptabilité.

Le Plateau est constitué majoritairement de duplex et de triplex construits sur des lots de 20 à 24 pieds de largeur (environ 6 à 7,5 mètres) et de profondeur variable. Les maisons sont desservies par une ruelle à l'arrière. Les duplex, ces petites maisons ouvrières de deux étages sans recul érigées selon un plan en «L», sont transformées, plus particulièrement à partir des années 1980, en maisons individuelles. Les deux portes qui conduisaient au rez-de-chaussée et à l'étage ne font plus qu'une. L'escalier s'ouvre et participe à l'espace du rez-de-chaussée. Salon double ou pièce de travail à l'avant remplacent les deux chambres d'origine. La cuisine reste à l'arrière dans la branche du «L» qui donne sur un petit jardin cerné par un mur mitoyen et une haute clôture. L'espace d'intimité perdu à l'avant par la proximité de la rue est ainsi récupéré à l'arrière. À l'étage, autrefois logement familial, deux chambres ou une chambre et un bureau occupent l'espace avec une grande salle de bains. Parfois les propriétaires les plus fûtés percent la toiture pour y aménager une terrasse avec ou sans appentis...

À la même époque, les triplex, généralement construits avec un recul, se transforment en copropriétés divisées ou indivises. Conçus aussi selon un plan en «L», mais avec balcons à l'avant, ils sont plus profonds que les duplex, offrant à l'origine sept pièces avec le traditionnel salon double à l'avant. L'intimité est assurée par la profondeur de la construction et le réaménagement de l'espace habitable est relativement facile, notamment par l'abattage de quelques cloisons non portantes qui permet les aires ouvertes. Cependant, force est de constater que ces transformations qui assurent la permanence du cadre bâti marquent aussi le déplacement d'une popula-



tion moins aisée au profit d'une autre. L'exemple du Plateau montre l'intérêt de la vie urbaine en ce qu'elle peut permettre de se soustraire aux inconvénients de la circulation et de la dispersion en banlieue.

### VIVRE LA VILLE AUTREMENT

Différents facteurs ont contribué à diversifier les formes de l'habitat urbain. Les coopératives d'habitation, les règles de la Régie du logement qui découragent les petits propriétaires, et surtout, les modifications aux lois concernant la propriété des immeubles ont à ce chapitre joué un rôle déterminant.

La copropriété devenue facilement réalisable, la mode des condominiums est lancée avec un impact important sur la forme des bâtiments d'habitation. La nouvelle

*Marketing oblige, une fausse architecture victorienne a marqué les premières phases du projet Domaine des Bois-Francs de Ville Saint-Laurent.*

Photo: Denys Marchand

*L'aspect novateur de la Cité-jardin de Fonteneau, avec ses garages en coursives, a inspiré de nombreux autres développements.*

Photo: Denys Marchand





*Une architecture contemporaine qui s'associe bien aux triplex traditionnels de la rue Saint-Denis.*

Photo : Denys Marchand

loi permet de séparer la forme du logement de la forme du terrain : la séparation des propriétés peut se faire tant à la verticale qu'à l'horizontale et des parties du bâtiment et du terrain deviennent propriété commune. Terrain et maison ne forment plus obligatoirement une propriété unique. Les nouvelles dispositions permettent la juxtaposition des logements, le partage des garages, des accès, des cours et des stationnements extérieurs. Elles influenceront de façon majeure l'évolution de l'habitat et faciliteront la transformation des anciens bâtiments industriels en habitation, les fameux « lofts ».

Sur le territoire de Montréal, la Cité-jardin de Fonteneau témoigne bien d'une recherche sérieuse des architectes dans l'application des nouveaux règlements. Les unités d'habitation sur deux étages, réunies en groupes de six, partagent aux extrémités des accès communs en pente conduisant à des coursives sur lesquelles donnent les garages. Des terrasses occupent les coursives sur lesquelles s'ouvre la salle familiale de chaque logement qui, avec salon à l'avant, cuisine à l'arrière et chambres aux étages, est peu profond. Une telle disposition permet de conserver à l'intérieur de l'îlot un espace vert au profit de tous. Cette formule sera reprise au Domaine des Bois-Francis à Saint-Laurent. Mais, si la Cité-jardin emploie

un langage architectural contemporain, aux Bois-Francis on opte pour un style pseudo-victorien un peu caricatural qui ne met pas nécessairement en valeur les aspects novateurs du développement.

Deux nouveaux règlements municipaux viennent marquer l'habitat urbain. La possibilité d'aménager des cours anglaises à l'avant va faciliter l'apparition des logements en demi-sous-sol alors que la construction de mezzanines, à condition qu'elles ne soient pas visibles du trottoir d'en face, permet d'augmenter la superficie du dernier étage et de le prolonger en terrasse à l'arrière.

Ainsi se façonne une nouvelle façon d'habiter la ville. Mais si l'on échappe à la banlieue, on ne se départ toutefois pas de l'automobile comme on peut le constater dans un ensemble comme les Cours du Cloître, rue Drolet. Une rangée de condominiums tire profit de la cour anglaise pour disposer ses logements sur quatre étages et si l'avant profite de profonds balcons, l'arrière, entièrement pavé, est consacré au stationnement.

De réalisation plus récente, les habitations de la rue Charlemagne offrent des logements plus étroits sur deux étages prolongés d'une mezzanine et d'une terrasse à l'arrière, mais dont le demi-sous-sol abrite un garage. La contiguïté des logements étroits et des accès aux garages se combinent pour pratiquement interdire aux piétons ce côté de la rue et éliminer tout stationnement occasionnel. Un nouveau règlement a été nécessaire pour contrer l'incurie des promoteurs.

Toutes ces réalisations laissent apparaître des caractéristiques typologiques. On

trouve de plus en plus de logements étroits, de cinq à six mètres, présentant un salon en façade, une cuisine au centre et la salle à dîner à l'arrière, le tout à aires ouvertes, avec salle de bains et deux chambres à l'étage. Parfois des unités plus larges permettent l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée et de plus grandes chambres à l'étage. Réunis en groupe de six avec accès partagés et garages au sous-sol, ces logements profitent parfois d'une mezzanine et d'une terrasse au dernier niveau. Selon le zonage et les marchés visés, on peut trouver ainsi deux logements de deux étages superposés. Ces typologies se retrouvent en général dans les développements de grande superficie. Malheureusement, les promoteurs, serviles aux tendances du marché, ont trop souvent recours à des expressions architecturales faussement traditionnelles tels les corniches, les balcons et les colonnades. Heureusement, cette tendance trop généralisée est battue en brèche par des réalisations comme les ensembles Europa développée dans l'ancienne zone industrielle d'Outremont. À cet endroit, l'architecte a utilisé un langage résolument moderne en offrant une typologie variée de logements.

En parallèle des réalisations de multiples unités, des insertions dans des quartiers populaires anciens méritent l'attention. Résultat du travail de petites agences, ces constructions occupent souvent des terrains difficiles, atypiques ou s'insèrent dans la continuité des rues existantes, présentant de nouvelles façons de construire la ville. Rue Champlain dans le Centre-Sud, De Lorimier, Saint-Christophe ou Hôtel-de-Ville dans le Plateau, rue Saint-Denis plus au nord, ces différentes insertions d'expression contemporaine s'inscrivent dans la continuité de l'habitat urbain.

La ville a toujours été un creuset d'idées nouvelles. Les activités et les services qu'elle offre, la proximité des lieux d'échange et de travail qu'elle permet expliquent toujours l'attrait qu'elle exerce sur les gens. L'intérêt d'y habiter est intimement lié au maintien de la qualité de vie des quartiers et des rues, à la possibilité pour l'habitant d'y vivre à la fois l'intimité du logement et l'exubérance de la vie urbaine.

Denys Marchand est architecte et enseigne à l'Université de Montréal.