

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt, ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires
(dossier 1244272003)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Plateau-Mont-Royal sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 7 mai 2024, adopté le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt, ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires ».
2. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 22 mai 2024, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.**
3. Ce projet de règlement vise notamment à revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt, ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires.
4. Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
5. Ce projet ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire et vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement.
6. Les documents pertinents peuvent être consultés, de 8 h 30 à 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante :

<https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier indiqué précédemment.

7. Le présent avis, les annexes, ainsi que le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1244272003) qui s'y rapportent, sont disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 11 mai 2024

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

CA-24-282.XX Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et les articles 155 et 169 de l'annexe C de cette Charte;

Vu les articles 113 et 145.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par l'insertion, à la suite de l'article 87, de l'article suivant :

« **87.1.** Aux fins du présent chapitre, une caractéristique architecturale correspond à un élément constituant ou étant rattaché à un mur d'un bâtiment, tel qu'un revêtement, un couronnement, une ouverture, un linteau, une allège, un escalier, un balcon, une saillie ou autres éléments de même nature.

Une caractéristique architecturale exclut les équipements mécaniques. »

2. L'article 98 de ce règlement est modifié par l'insertion, à la suite des mots « aux dispositions », des mots « des sections I à V ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, à la suite de l'article 98, de la section suivante :

« **SECTION VII**
REEMPLACEMENT, RESTAURATION OU TRANSFORMATION D'UNE
CARACTÉRISTIQUE ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION 1
APPLICATION ET INTERPRÉTATION

98.1. La présente section s'applique aux unités de paysage suivantes lorsqu'elles sont situées à l'est du boulevard Saint-Laurent :

- 1° Côte Sherbrooke (CS);
- 2° Côte Sherbrooke Est (CSE);
- 3° Rue Sherbrooke (RS);
- 4° Sainte-Marie-Saint-Jacques (SMSJ);
- 5° Dufresne-Fullum (DF);
- 6° Maison en rangée (MR);
- 7° Frontenac (F).

98.2. La présente section s'applique aux travaux de remplacement, de restauration ou de transformation d'une caractéristique architecturale située sur une partie de bâtiment visible à partir d'une voie publique adjacente au terrain sur lequel les travaux ont lieu.

98.3. L'annexe L intitulée « Typologies architecturales » présente les principales typologies architecturales résidentielles de l'est du territoire de l'Arrondissement de Ville-Marie ainsi que leurs caractéristiques architecturales d'origine.

SOUS-SECTION 2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

98.4. Lorsque la typologie architecturale d'un bâtiment est identifiée à l'annexe L, le remplacement, la restauration ou la transformation de ses caractéristiques architecturales doit reprendre la forme et l'apparence des caractéristiques architecturales d'origine associées à sa typologie, tel qu'indiqué aux sections 7 de l'annexe L intitulées « Description des caractéristiques architecturales ».

Aux fins de l'application du premier alinéa, dans le cas où un bâtiment est composé de plusieurs volumes dont les typologies architecturales diffèrent, chaque volume doit être considéré distinctement.

Malgré le premier alinéa, les travaux visant les caractéristiques architecturales d'origine suivantes encore présentes sur un bâtiment doivent reprendre la forme et l'apparence de ladite caractéristique :

- 1° une mansarde ou une fausse mansarde, incluant les lucarnes;
- 2° un couronnement;
- 3° le revêtement d'un mur extérieur, incluant les linteaux et les allèges;
- 4° une porte, incluant son imposte et son encadrement;
- 5° un garde-corps, une colonne ou un pilastre en bois.

98.5. Une caractéristique architecturale, à l'exception d'un revêtement, peut être retirée sans être remplacée aux conditions suivantes :

- 1° la typologie du bâtiment faisant l'objet des travaux est identifiée à l'annexe L;
- 2° les travaux visent une caractéristique qui n'est pas identifiée à l'annexe L, pour la typologie architecturale du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dans le cas où les travaux visés au premier alinéa ont pour effet d'altérer le revêtement, celui-ci doit être réparé en utilisant le même matériau que celui qui est adjacent, tout en respectant l'appareillage existant.

98.6. Malgré l'article 98.4, lorsqu'il est démontré, à l'aide de photographies ou de plans, qu'une caractéristique d'origine d'un bâtiment ne correspond pas à la description de l'annexe L, la caractéristique remplacée ou transformée peut reprendre la forme et l'apparence de la caractéristique d'origine du bâtiment.

SOUS-SECTION 3

TRAVAUX SOUMIS À DES CRITÈRES

98.7. Sous réserve des articles 98.4 et 98.5, le remplacement ou la transformation d'une caractéristique architecturale n'ayant pas pour effet de restituer sa forme et son apparence d'origine doit être approuvé conformément au titre VIII dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1° la typologie architecturale du bâtiment faisant l'objet des travaux n'est pas identifiée à l'annexe L;

2° les ouvertures, le revêtement et le couronnement d'origine de la façade ont été remplacés, transformés ou retirés non conformément à leur forme et à leur apparence d'origine;

3° le bâtiment correspond à la typologie « Maison bourgeoise » ou à sa variante « Maison de ville bourgeoise »;

4° le bâtiment est identifié comme immeuble d'intérêt sur le plan « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du présent règlement.

98.8. Sous réserve des articles 98.4 et 98.5, lorsque le bâtiment visé par les travaux correspond à la typologie « Plex mixte » ou est situé sur un terrain adjacent aux rues Saint-Denis ou Atateken, les travaux de remplacement ou de transformation d'une caractéristique architecturale visant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur au rez-de-chaussée doivent être approuvés conformément au titre VIII, à l'exception des travaux visant à lui conserver ou lui restituer son apparence et sa forme d'origine.

98.9. Malgré les articles 98.4 et 98.5, dans le cas où une ouverture a fait l'objet d'une transformation ayant pour effet de modifier sa superficie d'origine, son remplacement, ou sa transformation doit être approuvé conformément au titre VIII, à l'exception des travaux visant à lui conserver ou lui restituer son apparence et sa forme d'origine.

98.10. Malgré l'article 98.4, dans le cas où les travaux visent la transformation ou le remplacement partiel d'un couronnement, d'une toiture ou du revêtement d'un mur qui n'est pas d'origine et dont la forme et l'apparence diffèrent de celles décrites à l'annexe L, ces derniers doivent être approuvés conformément au titre VIII.

98.11. Les travaux de remplacement ou de transformation d'une caractéristique architecturale visés aux articles 98.7 à 98.10 doivent être autorisés conformément aux objectifs et critères contenus dans le chapitre VIII du titre II. »

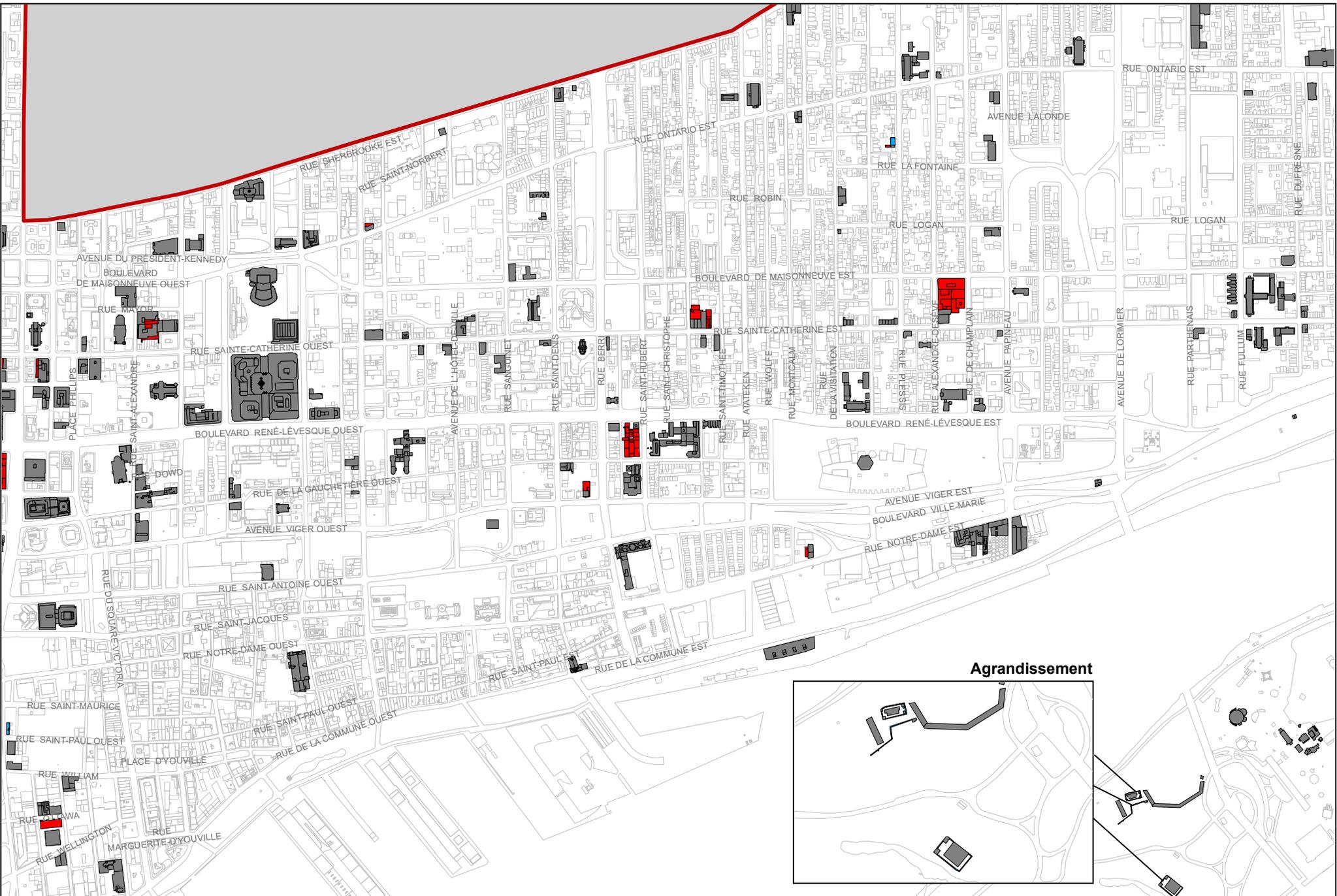
4. L'article 102 est modifié par :

1° l'insertion, au premier alinéa, à la suite des mots « qui en résulte », des mots « et qui est maintenue »;

2° le remplacement du paragraphe 2° par le paragraphe suivant :

« 2° la transformation ou le remplacement d'une caractéristique architecturale, à l'exception des travaux qui consistent à transformer une caractéristique architecturale pour lui conserver ou lui restituer sa forme et son apparence d'origine ou des travaux visés aux articles 98.4 et 98.5. »

5. Le paragraphe 1° de l'article 537 est modifié par l'insertion, à la suite des mots « le bâtiment », des mots « ou la partie de bâtiment ».
6. L'article 712.1 est modifié par le remplacement des mots « égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain. » par les mots « égale à :
 - 1° 8 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est inférieure ou égale à 10 000 m²;
 - 2° 5 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 10 000 m² et inférieure ou égale à 50 000 m²;
 - 3° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 50 000 m² et inférieure ou égale à 100 000 m²;
 - 4° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 100 000 m². »
7. Le plan « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié tel qu'il est illustré en annexe A du présent règlement.
8. Ce règlement est modifié par l'ajout, à la suite de l'annexe K, de l'annexe L intitulée « Typologies architecturales », tel qu'il est illustré en annexe B du présent règlement.



Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) - Plan 2

- Immeuble ou partie d'un immeuble ajouté comme immeuble d'intérêt
- Immeuble ou partie d'un immeuble retiré comme immeuble d'intérêt
- Immeuble ou partie d'un immeuble d'intérêt existant



Modifications apportées au plan intitulé « Unités de paysage, immeubles d'intérêt et immeubles comportant une enseigne d'intérêt » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) - Plan 1

 Immeuble ou partie d'un immeuble ajouté comme immeuble d'intérêt

 Immeuble ou partie d'un immeuble retiré comme immeuble d'intérêt

 Immeuble ou partie d'un immeuble d'intérêt existant

Dossier : 1244272003
 Avril 2024

VILLE MARIE

7 mai 2024

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

TABLE DES MATIÈRES

LES MAISONS BOURGEOISES	3
LES MAISONS DE FAUBOURG	10
LES MAISONS URBAINES.....	15
LES MAISONS EN RANGÉE.....	23
LES MAISONS SUPERPOSÉES.....	30
LES PLEX À TOIT MANSARDÉ	37
LES PLEX AVEC ESCALIER INTÉRIEUR	42
(TRI)PLEX.....	50
PLEX AVEC ESCALIER EXTÉRIEUR.....	57
PLEX APPARTEMENT	65
SHOEBOX BUNGALOW	71
IMMEUBLE À APPARTEMENT.....	77
PLEX MIXTE	82

A - LES MAISONS BOURGEOISES

1. Contexte historique

Les maisons bourgeoises reflètent une période de grande croissance économique et démographique à Montréal qui s'étend de la deuxième moitié du 19^e siècle à la 1^{ère} guerre mondiale. Cette période est marquée par l'émergence d'une nouvelle classe de bourgeois, notamment francophones, qui s'installe dans le Quartier latin, ainsi que plus tard le long de la rue Sherbrooke. À cette époque, le Quartier latin est ponctué d'institutions et d'équipements prestigieux, dont la cathédrale Saint-Jacques (vers 1825), le square Viger (1860) et l'université (1876). Parmi les maisons superposées et les maisons de ville présentes dans la trame urbaine, on retrouve une diversité de maisons bourgeoises construites dans la deuxième moitié du 19^e siècle sur différents tronçons des rues Viger, Saint-Denis, Saint-Hubert, Berri, de la Gauchetière et René-Levesque. Quant à la rue Sherbrooke, celle-ci se développe comme artère prestigieuse à partir du mi-19^e siècle, lorsque de riches hommes d'affaires y construisent des villas, et plus tard des maisons jumelées et des maisons urbaines. Ce développement s'étend de l'ouest vers l'est et on retrouve de nombreuses demeures bourgeoises construites avant la 1^{ère} guerre mondiale, notamment entre les rues Sanguinet et Saint-Timothée.

2. Période(s)

1860-1915

3. Zones de concentration

On retrouve cette typologie dans les unités de paysage « Rue Sherbrooke » et « Maisons en rangée ».

4. Implantation

Mode d'implantation : isolées (villa), semi-détachées ou contiguës.

Marges : marges de recul avant et latérales variables. Souvent, la devanture de l'édifice inclut une cour avant soignée et délimitée par une basse clôture ou une haie.

Alignement : irrégulier.

5. Forme extérieure

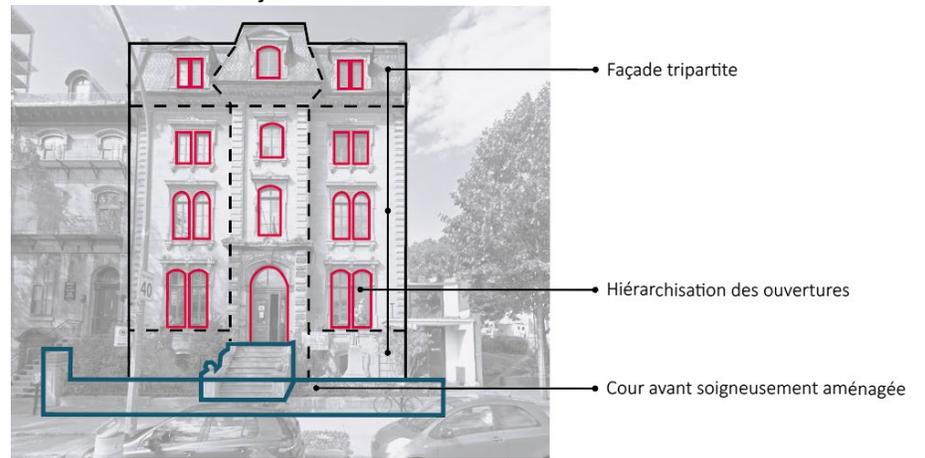
Nombre d'étages : variable, souvent trois étages.

Composition de la façade principale : tripartite; typiquement complexe avec deux ou trois baies; parfois symétrique avec une entrée centrale (trois baies); parfois asymétrique (deux baies).

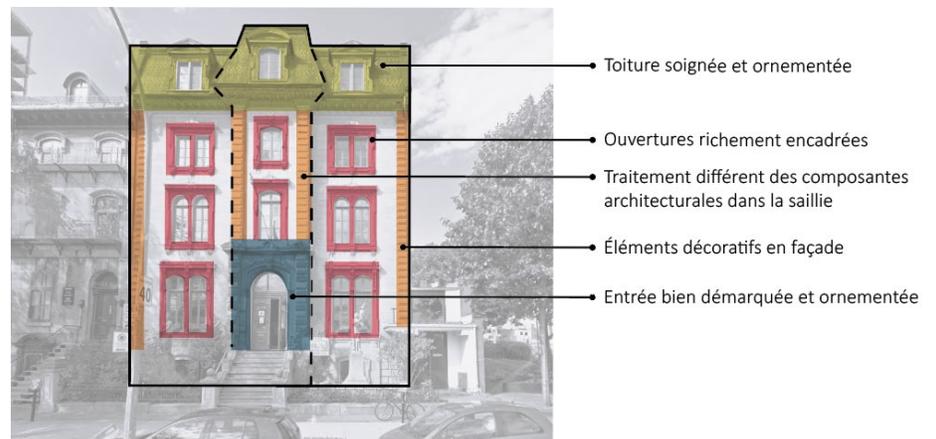
Articulation de la façade principale : certaines baies peuvent être en saillie ou en retrait afin de souligner l'entrée ou de dynamiser la façade.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : mansardé (1860–1895) ; à fausse mansarde avec un versant (1860–1895) ; à un versant (1860–1895) ; plate (1895–1915).

- **Matérialité** :

- Toiture plate ou à un versant : revêtement de membrane (diverses compositions).
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle, telle que la tôle à baguettes.

Couronnement : soigné et très varié selon le style et l'époque de construction de l'édifice.

- Toiture plate ou à un versant : parapet en pierre sculptée pouvant intégrer des balustrades ou des crêtes-faîtières.
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : corniche supportant le toit mansardé ou la fausse mansarde pouvant intégrer des consoles, des panneaux sculptés et des frises, modillons et denticules.
- **Matérialité** :
 - Parapet : maçonnerie, typiquement en pierre sculptée.
 - Corniche : bois ou revêtement métallique.

Lucarnes (mansarde ou fausse-mansarde) : type de lucarnes variable, souvent des lucarnes à pignon; nombre de lucarnes équivalent au nombre des baies; alignement avec les fenêtres des étages inférieurs.

- **Matérialité** : revêtement métallique.

*Murs extérieurs,
incluant les
revêtements*

Socle : constitue souvent le sous-sol ou l'étage de l'entrée principale ; se distingue du corps par un matériau ou un traitement (fini) différent.

- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse ou à bossages.

Corps :

- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse – blocs de 28 cm, 30,5 cm ou 33 cm de haut (1860-1890) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15.25 cm ou 17,8 cm de haut (1875-1915) ; brique rouge ou commune pour les façades secondaires – 6,35 cm par 20,3 cm (1850-1880).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** (pour la façade principale en pierre) : chaînes d'angle en blocs de pierre calcaire lisse; bandeaux en blocs de pierre calcaire lisse ; frises en pierre, panneaux sculptés ou à appareillage contrastant entre les fenêtres en pierre (1870-1890) ; pilastres en pierre (1860-1915).

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : variable d'un édifice à l'autre selon le style architectural employé ; généralement forme rectangulaire et orientation verticale ; hauteur variable, exprimant la hiérarchisation spatiale interne ; ouvertures alignées ; regroupement possible de fenêtres, ouvertures alignées.
- **Type(s)** : fenêtres à battants, avec imposte (1860-1915); pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants; fenêtres à guillotine, souvent avec imposte pouvant intégrer un verre coloré ou un vitrail (1890-1915).
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** : porte d'entrée avec fenêtres, unique, simple ou double, avec imposte ; porte à panneaux moulurés ; incluant une fenêtre (typiquement grande, parfois biseautée ou surmontée de plus petites fenêtres) ; pouvant être flanquée de part et d'autre de fenêtres fixes. Lorsque l'édifice se compose de trois baies, la porte d'entrée est typiquement centrée, surtout dans les cas de maisons isolées. Lorsque l'édifice compte deux baies, l'entrée est située dans une des baies de la façade, souvent adjacente à celle en saillie.
- **Matérialité** : bois et maçonnerie.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits, à arc surbaissé ou à arc plein-cintre et allèges typiquement soignés et ornementés ; reflètent le style architectural employé.
- **Lucarnes** : chambranle, consoles et fronton variables.
- **Matérialité** : bois et maçonnerie.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrée : démarquée par un chambranle orné ou une marquise, matérialité variable.

Autre(s) : présence d'un aménagement paysager en devanture de la façade principale. La cour avant peut donc intégrer des plantations, un chemin d'accès et un escalier en pierre parfois plus monumental, et muret d'enceinte et/ou une clôture ou basse en fer forgé ouvragé.

8. Variante(s)

Variante maison de ville bourgeoise : Il s'agit de maisons unifamiliales partageant plusieurs caractéristiques des maisons bourgeoises. Elles sont construites durant la même période que ces dernières, tout en présentant une échelle plus modeste. Les maisons de ville bourgeoises comptent deux à trois étages. Leur façade principale se compose de deux baies, dont une se démarquant généralement par la présence d'une porte d'entrée double. Parfois, une baie en saillie dynamise l'articulation de la façade. Exprimant clairement la hiérarchisation spatiale des intérieurs, la façade en pierre est également richement ornementée.



Les maisons de ville bourgeoises peuvent être construites isolément, en paire ou en séries. Elles intègrent une marge de recul avec une cour avant typiquement bordée de clôture.

B – LES MAISONS DE FAUBOURG

1. Contexte historique

Les maisons de faubourg témoignent de l'évolution des maisons de bois (pièces sur pièces) construites sur des lots agricoles de l'île de Montréal entre le 17^e siècle et le 19^e siècle. Elles sont généralement revêtues de bois. À la suite du grand feu de 1852, le cadre réglementaire impose de nouvelles exigences dont l'utilisation de matériaux de revêtements incombustibles et des murs coupe-feu. Les maisons de faubourg intègrent alors un revêtement de brique.

Ces constructions vernaculaires ont été adaptées afin de s'intégrer au sein des lots plus étroits des faubourgs et de répondre ainsi à une densité plus importante de la trame urbaine. Par exemple, elles intègrent parfois une porte cochère et parfois un étage supplémentaire.

2. Période(s)

18^e et 19^e siècles, avant 1880.

3. Zones de concentration

Il s'agit d'une typologie très courante aux 18^e et 19^e siècles. Bien que presque la majorité des maisons de faubourg ait disparu, quelques exemples persistent de nos jours, notamment dans la section sud du quartier Saint-Jacques, soit entre la rue Ontario et la rue Viger.

4. Implantation

Mode d'implantation : semi-détachées ou contiguës.

Marges : aucune marge de recul avant ; faibles marges latérales possibles.

Alignement : régulier.

5. Forme extérieure

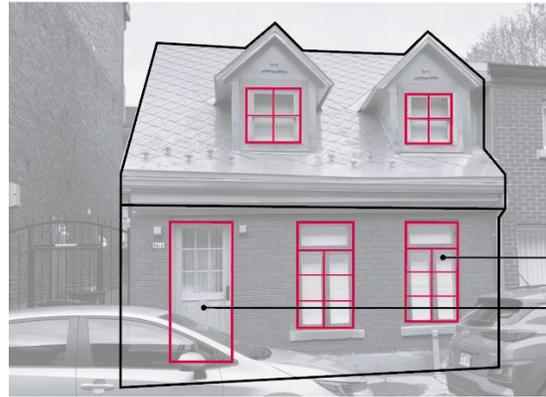
Nombre d'étages : typiquement un étage et un comble. Des modèles de maisons plus grandes ou intégrant plusieurs logements peuvent compter deux étages et un comble.

Composition de la façade principale : simple, rythmée par les ouvertures.

Articulation de la façade principale : plane, sans balcons ou éléments en saillie.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



- Fenêtres à battants à carreaux de forme carrée
- Une porte d'entrée, avec imposte, au niveau de la rue ou légèrement surélevée

Éléments d'ornementation



- Lucarnes à pignon, ne forment généralement pas un alignement régulier avec les fenêtres
- Linteaux en bois au-dessus des ouvertures
- Façade sobre

7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : à deux versants (1850-1880).

- **Matérialité** : revêtement métallique, typiquement tôle à baguette ou tôle pincée.

Couronnement : corniche simple.

- **Matérialité** : bois.

Lucarnes : typiquement des lucarnes à pignon ; deux ou trois lucarnes; alignement variable.

- **Matérialité** : revêtement métallique.
-

Murs extérieurs, incluant les revêtements

Socle :

- Possiblement surhaussé d'une ou de quelques marches.
- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse ou à bossages.

Corps :

- **Matérialité** : brique rouge ou commune - 6,35 cm par 20,3 cm (1850-1880).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** : n/a.

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale ; alignement variable.
- **Type(s)** : fenêtres à battants (avant 1880), avec deux ou trois carreaux de forme carrée selon la hauteur de la fenêtre, souvent sans imposte ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants ; présence ponctuelle de fenêtres à petits carreaux à la française (associé au courant historiciste des restaurations effectuées durant la deuxième moitié du 20^e siècle).
- **Lucarnes** : forme carrée, fenêtres à battants, à deux carreaux.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** : porte d'entrée simple à panneaux sans imposte incluant une fenêtre comprenant de deux à quatre carreaux.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : Linteaux droits et allèges.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement triangulaire.
- **Matérialité** : Linteaux en bois. Allèges en bois ou en pierre. Chambranles, consoles et frontons des lucarnes en bois.

Entrées, escaliers extérieurs et balcons

Entrée : localisée dans une des baies de la façade principale, parfois centrée ; surélevée d'une ou de quelques marches.

Autre(s) : présence possible d'une porte cochère.

C - LES MAISONS URBAINES

1. Contexte historique

Cette typologie de maisons unifamiliales est construite pour la classe aisée lorsque cette dernière connaît des temps prospères. C'est tout particulièrement le cas durant les périodes de boom économique de la deuxième moitié du 19^e siècle (soit autour de la Confédération (1867) et dans les années 1880). Quelques exemples tardifs de cette typologie ont également été construits au début du 20^e siècle, avant la 1^{ère} guerre mondiale.

Les maisons urbaines comptent deux ou trois étages et parfois un sous-sol habité. Implantées sur des rues prestigieuses, leur matérialité et leur expression architecturale sont ornementées et soignées. Finalement, une petite cour avant est aménagée parfois en devanture de l'édifice, avec un escalier marquant l'entrée principale.

2. Période(s)

1850-1915

3. Zones de concentration

Les maisons urbaines sont localisées dans l'unité de paysage "Sainte-Marie-Saint-Jacques". Si certains cas isolés sont présents dans l'est de Ville-Marie, les maisons urbaines, essentiellement jumelées et contiguës, se trouvent principalement sur les rues Saint-Hubert, Saint-André et Saint-Christophe, s'insérant harmonieusement dans la trame urbaine parmi les (tri)plex et les maisons superposées.

4. Implantation

Mode d'implantation : isolées, semi-détachées, jumelées ou contiguës.

Marges : marges de recul avant et latérales variables, souvent minimales.

Alignement : régulier.

5. Forme extérieure

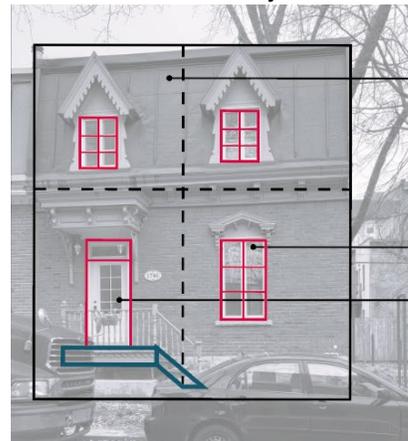
Nombre d'étages : variables, majoritairement deux ou trois étages et parfois un soubassement habité.

Composition de la façade principale : composée typiquement de deux baies, parfois de trois baies (dans ce cas, façade symétrique avec porte d'entrée centrale) ; alignement des ouvertures, dont les lucarnes.

Articulation de la façade principale : certaines baies peuvent être en saillie (forme rectangulaire ou courbée) ou en retrait afin de souligner l'entrée ou de dynamiser la façade. Par exemple, pour les maisons avec deux baies, la baie adjacente à l'entrée peut être en saillie. Pour celles à trois baies, il s'agit de la baie centrale.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade

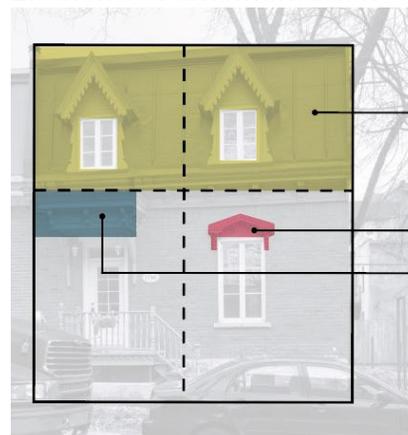


Deux ou trois baies, dont une peut être en saillie

Fenêtres à battants à carreaux de forme carrée

Une porte d'entrée, avec imposte, au niveau de la rue ou légèrement surélevée

Éléments d'ornementation



Toiture plate avec un couronnement soigné, exprimé par un parapet ou une fausse mansarde

Encadrement des ouvertures soigné

Entrée principale, démarquée par une composante architecturale

7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1895–1915), à un versant (1880–1895), mansardée (1850–1890) ou à fausse mansarde avec un versant (1880–1895).

- **Matérialité** :
 - Toiture plate ou à un versant : membrane (diverses compositions).
 - Toiture mansardée ou à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle tel que la tôle à baguettes.

Couronnement : soigné.

- Toiture plate ou à un versant : parapet pouvant être ornementé; corniche pouvant être située au sommet du parapet.
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : corniche supportant le toit mansardé ou la fausse mansarde, en bois mouluré et pouvant intégrer des consoles et/ou être ornementée par des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- **Matérialité** :
 - Parapet : maçonnerie ou revêtement métallique.
 - Corniche : bois ; parfois un revêtement métallique pour les corniches situées au sommet d'un parapet.

Lucarnes (mansarde ou fausse mansarde) : type de lucarnes variable, généralement plus petites que les ouvertures des étages inférieurs; nombre de lucarnes équivalent au nombre des baies ; alignement avec les ouvertures.

- **Matérialité** : revêtement métallique.

Murs extérieurs, incluant les revêtements **Socle :**

- Habituellement surhaussé d'une ou de quelques marches.
- **Matérialité :** blocs de pierre calcaire lisse ou à bossages.

Corps :

- **Matérialité :** brique rouge ou commune – 6,35 cm par 20,3 cm (1850-1915) ; brique pressée – 5,7 cm par 20,3 cm (1900-1915) ; blocs de pierre calcaire lisse – blocs de 28 cm, 30,5 cm ou 33 cm de haut (1850-1915) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15.25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs de pierre lisse (1875-1915).
- **Appareillage :** briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs :** chaînes d'angle en blocs de pierre calcaire lisse ; bandeaux en blocs de pierre calcaire lisse ; frises en briques ou pierre, panneaux décoratifs ou à appareillage contrastant entre les fenêtres de dimensions variables (1870-1890).

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale ; hauteur variable, exprimant la hiérarchisation spatiale interne ; ouvertures alignées.
- **Type(s)** : fenêtres à battants (1850-1900), avec imposte ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants ; fenêtres à guillotine (1880-1915) avec ou sans imposte.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Porte d'entrée, simple ou double à panneaux moulurés incluant des éléments sculptés ; avec imposte ; incluant une fenêtre (typiquement grande, parfois biseautée ou surmontée de plus petites fenêtres).
 - Porte de service, le cas échéant, plus simple, moins ornementée, intégrant des fenêtres plus petites.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- Fenêtres et portes : linteaux et allèges élaborés ; intégrant des détails sculptés et/ou un chambranle.
- Lucarnes : chambranles, consoles et frontons typiquement triangulaires, parfois cintré ou à arc surbaissé ; présence d'ornementation de fascias découpés ou sculptés.
- Matérialité : linteaux en pierre ou en briques pouvant être placées en soldat (linteau droit) ou en voussoir (arc surbaissé). Allèges en pierre. Chambranle en bois ou en pierre. Fronton et consoles des lucarnes en bois.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrée principale : soulignée par une marquise ou un balcon à l'étage; surélevée et accessible par un petit escalier extérieur.

Escalier extérieur, le cas échéant : typiquement droit; de petite échelle; formé de quelques marches donnant accès à un seuil d'entrée encadré de panneaux moulurés; certaines marches débordent sur le trottoir; peut intégrer un garde-corps en fer forgé avec des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Limon en acier ou en aluminium découpé.

Balcon, le cas échéant (au-dessus de l'entrée principale) : plancher en planches de bois ; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés ; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

Autre(s) : présence possible d'une porte de service au RDC/ RDJ, souvent située en dessous de l'escalier d'entrée.

8. Variante(s)

Variante vernaculaire

Construit principalement entre 1860 et 1890, cette variante typologique de la maison urbaine est plus modeste autant au regard de son traitement volumétrique que de sa matérialité. Elle est typiquement implantée de façon contiguë sans marge de recul. Ces maisons comptent un étage avec une toiture mansardée ou à fausse mansarde avec un versant. Revêtue d'ardoise ou de tôle à baguette, la mansarde est soutenue par une corniche intégrant des consoles ou des denticules. Les lucarnes, plus petites que les fenêtres de l'étage inférieur, sont souvent à fronton triangulaire, arrondi ou à arc surbaissé. Elles sont alignées avec les ouvertures de l'étage inférieur. Quant à l'ornementation en façade principale, celle-ci se résume à l'intégration de chambranles de fenêtres appliquées.

Bien qu'on retrouve certains exemples de façon ponctuelle ailleurs dans l'est de Ville-Marie, cette variante est implantée essentiellement dans le secteur Saint-Jacques, sur les rues Saint-Timothée, Saint-André, Saint-Christophe et Atateken.



D – LES MAISONS EN RANGÉE

1. Contexte historique

Les maisons en rangées sont des maisons unifamiliales construites pour la classe moyenne ou aisée alors que ces dernières connaissent des temps prospères. C'est tout particulièrement le cas durant les périodes de boom économique de la deuxième moitié du 19^e siècle (soit autour de la Confédération (1867) et dans les années 1880). Les maisons en rangée comptent deux ou trois étages et parfois un sous-sol et/ou comble habité. De manière générale, le traitement des différentes caractéristiques architecturales d'un groupe de maisons en rangée est basé sur un même modèle. Ces caractéristiques sont ainsi identiques d'une maison à l'autre ou ont un traitement architectural similaire contribuant à une uniformité architecturale.

2. Période(s)

1840-1900

3. Zones de concentration

Les maisons en rangées sont localisées dans l'unité de paysage "Maisons en rangée". Des maisons en rangée plus cossues sont implantées sur les rues Saint-Denis, Saint-Hubert et Berri (voir variante). Des maisons en rangée plus modestes sont également implantées sur les rues Saint-Christophe et Saint-André, dans la partie ouest de l'unité de paysage "Sainte-Marie—Saint-Jacques".

4. Implantation

Mode implantation : en rangées, occupant la largeur du lot.

Marges : marge de recul de deux ou trois mètres, avec un escalier principal et une cour avant.

Alignement : régulier, les maisons en rangée étant construites en série. Dans les cas d'une implantation sur une rue oblique avec des profondeurs de lots divers, l'alignement est variable.

5. Forme extérieure

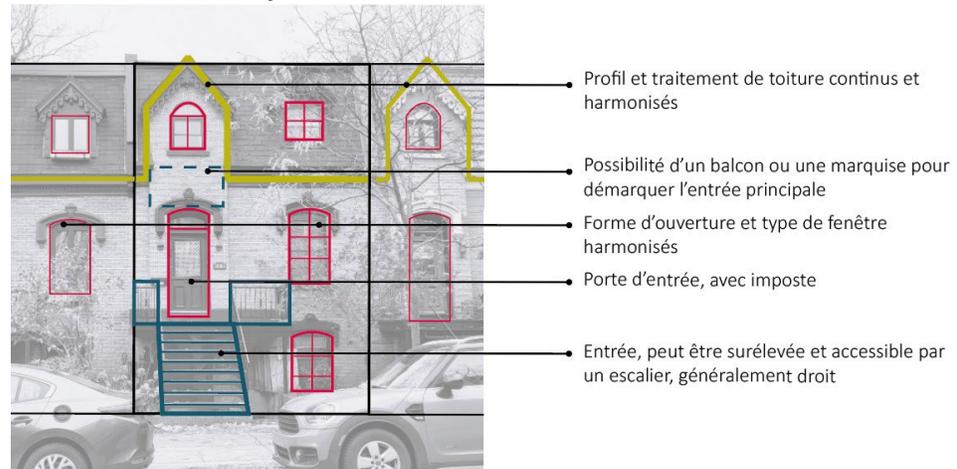
Nombre d'étages : deux ou trois étages, peut inclure un sous-sol et/ou un comble habité.

Composition de la façade principale : composée typiquement de deux baies ; alignement des ouvertures.

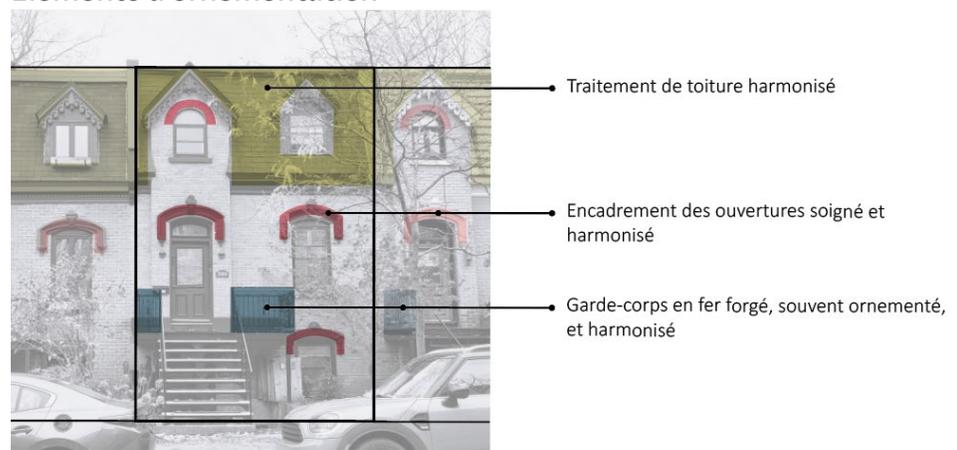
Articulation de la façade principale : certaines baies peuvent être en saillie (forme rectangulaire) ou en retrait afin de souligner l'entrée ou de dynamiser la façade.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

De manière générale, le traitement de la toiture, du couronnement, des fenêtres, des portes, de l'encadrement des ouvertures d'un groupe de maisons en rangée est basé sur un même modèle. Ces caractéristiques sont ainsi identiques d'une maison à l'autre ou ont un traitement architectural similaire contribuant à une uniformité architecturale.

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1895-1900), à un versant (1880-1895), à deux versants (1840-1860), mansardée (1860-1890) ou à fausse mansarde avec un versant (1880-1895).

- **Matérialité** :

- Toiture plate ou à un versant : membrane (diverses compositions).
- Toiture à deux versants : revêtement métallique, soit tôle à baguette ou tôle pincée.
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle tel que la tôle à baguettes.

Couronnement : soigné.

- Toiture plate ou à un versant : parapet pouvant être ornementé; corniche pouvant être située au sommet du parapet.
- Toiture mansardée, à fausse mansarde ou à deux versants : corniche supportant le toit, en bois mouluré et pouvant intégrer des consoles et/ou être ornementée par des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- **Matérialité** :
 - parapet : maçonnerie ou revêtement métallique.
 - corniche : bois ; parfois un revêtement métallique pour les corniches situées au sommet d'un parapet.

Lucarnes (mansarde ou fausse mansarde) : type de lucarnes variable, généralement plus petites que les ouvertures des étages inférieurs; nombre de lucarnes équivalent au nombre des baies ; alignement avec les ouvertures.

- **Matérialité** : revêtement métallique.

*Murs extérieurs, incluant
les revêtements*

Socle

- Situé sous le niveau des entrées principales ; souvent distingué du corps par son apparence et/ou sa matérialité.
- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse ou à bossage.

Corps

- **Matérialité** : brique rouge ou commune – 6,35 cm par 20,3 cm (1850–1900) ; blocs de pierre calcaire lisse – blocs de 28 cm, 30,5 cm ou 33 cm de haut (1840–1890) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15.25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs de pierre lisse (1875–1900).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** (lorsque le corps est en pierre à bossage) : bandeaux horizontaux, jambes harpées.
 - Matérialité : blocs de pierre calcaire lisse.

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : forme typiquement rectangulaire; orientation verticale; à tête parfois cintrée ou à arc segmenté; hauteur variable, exprimant la hiérarchisation spatiale interne; ouvertures alignées.
- **Type(s)** : fenêtres à battants (1840-1900), avec imposte ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants ; variante conjuguant fenêtre à battants avec imposte à l'intérieur et fenêtres à guillotine à l'extérieur (1880-1900).
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Porte d'entrée simple à panneaux avec des moulures intégrant une fenêtre et souvent une imposte.
 - Portes de balcon à panneaux intégrant une fenêtre et souvent une imposte.
 - Porte de service, le cas échéant, plus simple, moins ornementée, intégrant typiquement des fenêtres plus petites.
 - **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits ou à arc surbaissé et allèges; chambranle de fenêtre dans les bâtiments plus cossus.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement cintrés, triangulaires ou à arc surbaissés ; présence d'ornementation de fascias découpés ou sculptés.
- **Matérialité** : chambranle en bois ou pierre sculptée. Linteaux en pierre, ou en briques pouvant être placées en soldat (linteau droit) ou en voussoir (arc surbaissé). Allèges en pierre. Frontons, consoles et ornementation des lucarnes en bois.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrée principale : soulignée par une marquise ou un balcon à l'étage ; surélevée par rapport au niveau du sol ; avec un perron accessible par un escalier extérieur.

Escalier extérieur : typiquement droit ; garde-corps en fer forgé et pouvant contenir des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Limon en acier ou en aluminium découpé.

Balcon, le cas échéant (au-dessus de l'entrée principale) : plancher en planches de bois ; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés ; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

Autre(s) : présence possible d'une porte de service au RDC/ RDJ, souvent située en dessous de l'escalier d'entrée.

8. Variantes

Variante Terrasse (1840-1860)

Les maisons en terrasse sont des maisons en rangée construites comme un ensemble bien défini. Les maisons situées aux extrémités et au centre de cet ensemble peuvent se distinguer par une modulation de leur couronnement, une articulation de leur façade principale ou un nombre de baies différent. La maison implantée au centre est souvent composée selon un axe de symétrie vertical. Les maisons en terrasse ont généralement une toiture à deux versants. Cette typologie est présente sur la rue Saint-Denis et la rue Ontario, dans l'unité de paysage « Maisons en rangée ».



E – LES MAISONS SUPERPOSÉES

1. Contexte historique

Cette typologie témoigne de la densification des secteurs plus aisés dans la 2^{ème} moitié du 19^e siècle. Implantés sur le même lot, les deux logements partagent les murs coupe-feu en maçonnerie pleine. Ces derniers présentent un coût de construction élevé et découlent d'une exigence réglementaire à la suite du grand feu de 1852. Les maisons superposées présentent un modèle qui conjugue maisons en rangée et duplex. Leurs façades expriment une composition similaire à une maison en rangée avec deux baies dont l'une intègre les deux portes d'entrée regroupées, accessibles par un escalier double partagé. Le logement supérieur compte systématiquement deux étages. Le logement inférieur compte quant à lui un étage, soit celui du rez-de-chaussée. Il peut intégrer parfois l'étage du soubassement.

2. Période(s)

1860-1900

3. Zones de concentration

Les maisons superposées sont implantées sur les rues Saint-Denis, Berri, Saint-Hubert, Saint-André et Hôtel-de-Ville. La rue Saint-Denis dispose d'une forte concentration de maisons superposées, dont plusieurs ont évolué afin d'accommoder des usages commerciaux. Les maisons superposées sont également implantées dans les unités de paysage "Maisons en rangée" et "Sainte-Marie-Saint-Jacques". Les maisons superposées plus cossues sont implantées sur les rues Saint-Hubert, Sherbrooke, Ontario, Saint-Denis.

4. Implantation

Mode implantation : contiguës, jumelées, ou en rangée ; occupant la largeur du lot.

Marges : marge de recul de deux à trois mètres, avec un escalier principal et une cour avant. Dans certains cas, la marge de recul est inexistante et l'escalier est donc situé à l'intérieur du bâtiment.

Alignement : régulier, les maisons superposées étant souvent construites en groupe ou insérées dans un alignement de

maisons en rangées. Elles peuvent partager des caractéristiques architecturales avec une ou plusieurs maisons superposées adjacentes.

5. Forme extérieure

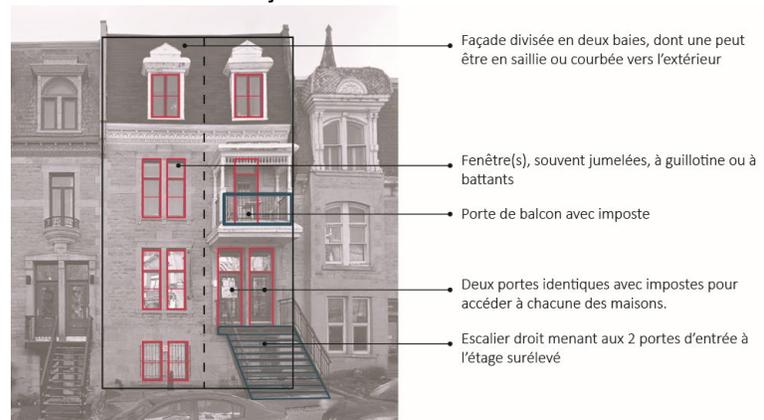
Nombre d'étages : trois ou quatre étages. Sur des terrains en pente, le rez-de-jardin est en demi-sous-sol, occupant un espace correspondant à moins d'un étage.

Composition de la façade principale : composée typiquement de deux baies dont l'une intègre les portes d'entrée ; alignement des ouvertures.

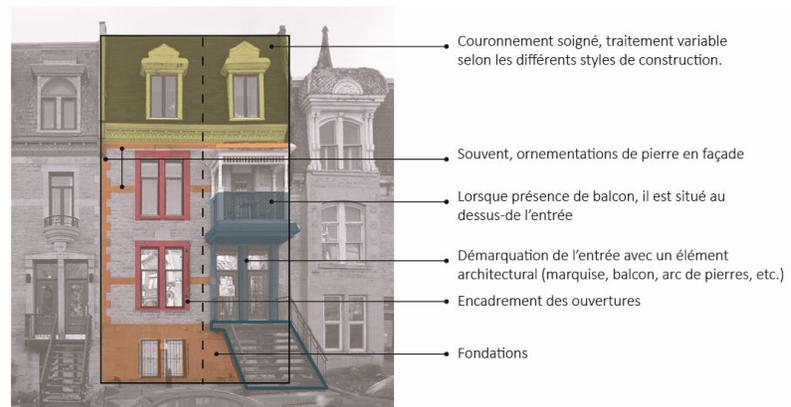
Alignement de la façade principale : certaines baies peuvent être en saillie (forme rectangulaire ou courbée) ou en retrait afin de souligner l'entrée ou de dynamiser la façade. Souvent, il s'agit de la baie adjacente à l'entrée.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1895–1900), à un versant (1880–1895), mansardée (1860–1900) ou à fausse mansarde avec un versant (1880–1895).

- **Matérialité** :

- Toiture plate ou à un versant : membrane (diverses compositions).
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle tel que la tôle à baguettes.

Couronnement :

- Toiture plate ou à un versant : corniche simple ou ornementée, intégrant des consoles et/ou des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- Toiture mansardée ou à fausse mansarde : corniche supportant le toit mansardé / la fausse mansarde ; simple ou ornementée, intégrant des consoles et/ou des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- Les corniches sur les bâtiments plus cossus sont plus grandes et intègrent davantage d'éléments décoratifs.
- **Matérialité** : corniche en bois; parfois un revêtement métallique pour les corniches situées au sommet d'un parapet.

Lucarnes (mansarde ou fausse mansarde) : type de lucarnes variable, généralement plus petites que les ouvertures des étages inférieurs; nombre de lucarnes équivalent au nombre des baies ; alignement avec les ouvertures.

- **Matérialité** : revêtement métallique.

*Murs extérieurs, incluant
les revêtements*

Socle

- Situé sous le niveau des entrées principales ; souvent distingué du corps par son apparence et/ou sa matérialité.
- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse ou à bossage.

Corps

- **Matérialité** : brique rouge ou commune (1860-1900) ; blocs de pierre calcaire lisse – blocs de 28 cm, 30,5 cm ou 33 cm de haut (1860-1890) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15.25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs pierre lisse (1875-1900).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** (lorsque le corps est en pierre à bossage) : chaînes d'angle ; bandeaux horizontaux ; jambe harpée.
 - Matérialité : blocs en pierre lisse.

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale ; hauteur variable, exprimant la hiérarchisation spatiale interne ; ouvertures alignées, parfois regroupées en paire.
- **Type(s)** : fenêtres à battants (1860-1900), avec imposte ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants ; fenêtres à guillotine (1880-1900) avec ou sans imposte.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Portes d'entrée (deux) identiques et contiguës ; portes à panneaux comprenant souvent une imposte intégrant une fenêtre et des moulures.
 - Portes de balcon à panneaux intégrant souvent une imposte.
 - Porte de service, le cas échéant, plus simple, moins ornementée, intégrant des fenêtres plus petites.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits et allèges ; souvent avec des jambages en jambe harpée ; chambranle de fenêtre dans les bâtiments plus cossus.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement cintrés, triangulaires ou à arc surbaissé ; présence d'ornementation de fascias découpés ou sculptés.
- **Matérialité** : chambranle de fenêtre en pierre lisse, parfois sculptée. Linteaux généralement en pierre, mais peuvent également être en bois sculpté notamment lorsque le revêtement des murs est en brique commune. Allèges en pierre. Frontons, chambranles et consoles des lucarnes en bois.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrée principale : soulignée par une marquise, un balcon à l'étage ou un porche dans-œuvre (avec ou sans un arc de pierres).

Escalier extérieur, le cas échéant : partagé par les deux logements ; largeur égale à celle des deux portes d'entrée, avec parfois un porche d'entrée ; typiquement droit ; garde-corps en fer forgé et pouvant contenir des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Limon en acier ou en aluminium découpé.

Balcon, le cas échéant (au-dessus de l'entrée principale) : plancher en planches de bois ; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés ; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

Autre(s) : présence possible d'une porte de service au RDC/ RDJ, souvent située en dessous de l'escalier d'entrée.

F – LES PLEX À TOIT MANSARDÉ

1. Contexte historique

Les plex à toit mansardé voient le jour à la suite de l'intégration d'une mesure exceptionnelle en 1877 dans le Règlement de construction de la Ville de Montréal. Cette mesure survient durant la crise économique des années 1870 et 1880 et permet le développement rapide de logement à moindre coût. Elle est retirée du règlement en 1901. Ce type de plex possède une charpente de pans et de madriers, remplaçant les pièces-sur-pièces. Il compte un maximum de deux étages, en plus d'une toiture mansardée habitable. Le règlement limite leur hauteur à 10,35m.

2. Période(s)

1875-1900

3. Zones de concentration

La typologie des plex à toit mansardé est localisée dans l'unité de paysage "Sainte-Marie-Saint-Jacques". Ces plex sont implantés principalement sur les rues développées au courant de la seconde moitié du 19e siècle dans le quartier Saint-Jacques, entre la rue Ontario et le boulevard René-Lévesque. Les rues Saint-Christophe, Atateken, Wolfe, Montcalm, Panet et Lafontaine comptent également quelques plex à toit mansardé sur leur tracé.

4. Implantation

Mode implantation : détachés ou contigus.

Marges : aucune ou très faible marge de recul.

Alignement : régulier.

5. Forme extérieure

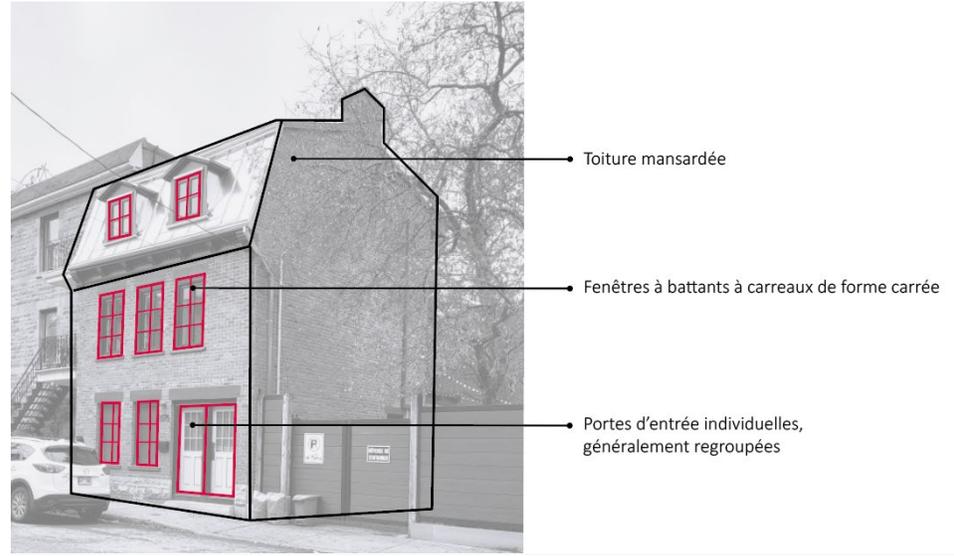
Nombre d'étages : deux étages et un comble.

Composition de la façade principale : tripartite; peu ornementée.

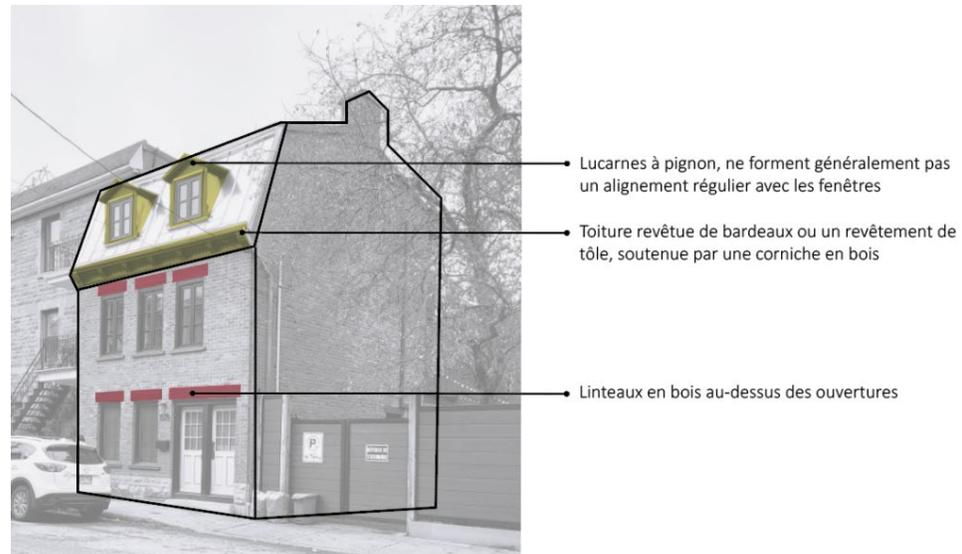
Articulation de la façade principale : habituellement sans articulations ni balcons. Quelques fois, des balcons sont intégrés et peuvent empiéter sur la voie publique.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : mansardé (1875-1900).

- **Matérialité** : revêtement métallique, soit tôle à baguette ou tôle pincée.

Couronnement : corniche supportant le toit mansardé ; relativement simple ; pouvant intégrer des consoles et/ou être ornementée par des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.

- **Matérialité** : bois.

Lucarnes : typiquement des lucarnes à pignon; nombre de lucarnes variable; alignement variable.

- **Matérialité** : revêtement métallique.
-

Murs extérieurs, incluant les revêtements

Socle :

- Habituellement surhaussé d'une ou de quelques marches.
- Intègre parfois des soupiraux.
- Matérialité : blocs de pierre calcaire lisse ou à bossages.

Corps :

- Matérialité : brique rouge ou commune- 6,35 cm par 20,3 cm (1875-1900).
- Appareillage : briques en panneresse.
- Éléments décoratifs : n/a.

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale ; alignement variable considérant l'intégration de porte cochère aux entrées et de lucarnes dans la mansarde.
- **Type(s)** : fenêtre à battants à deux ou trois carreaux de forme carrée, selon la taille de la fenêtre (1875-1900) ; généralement sans imposte ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants.
- **Lucarnes** : forme carrée à deux carreaux.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** : porte d'entrée simple, à panneaux, avec ou sans imposte ; incluant parfois une fenêtre comprenant de deux à quatre carreaux.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits et allèges.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement à arc surbaissé ou triangulaires.
- **Matérialité** : Linteaux en bois. Allèges en bois ou en pierre. Chambranles, consoles et frontons des lucarnes en bois.

Entrées, escaliers extérieurs et balcons

Entrées : rassemblées par groupes de deux ou trois portes ; réunies au centre de la façade principale ou disposées séparément aux extrémités ; surélevées de quelques marches, formant un seuil d'entrée pouvant être encadré de panneaux de bois moulurés.

Autre(s) : présence possible d'une porte cochère.

G - LES PLEX AVEC ESCALIER INTÉRIEUR

1. Contexte historique

Les plex avec escaliers intérieurs s'implantent dans la trame urbaine durant la deuxième moitié du 19^e siècle. Plusieurs facteurs stimulent leur construction, permettant une meilleure rentabilité. D'abord, cette typologie offre une réponse efficace au grand feu de 1852, intégrant des murs coupe-feu tels que l'exige la nouvelle réglementation tout en réduisant les coûts de ces derniers par l'intégration de plusieurs logements. De plus, cette typologie répond au besoin de densification au regard des vagues d'immigration et de l'exode rural de l'époque. Comme les maisons de faubourg, auxquelles elles succèdent, ces constructions n'ont pas de marges de recul. Elles comptent parfois cependant des dépendances ou des maisons en fond de cour lorsque les îlots n'ont pas de ruelles. Cette typologie intègre une variété de nombres de logements et de choix stylistiques.

2. Période(s)

1860-1900

3. Zones de concentration

Cette typologie est commune dans le quartier Saint-Jacques et la portion sud du quartier Sainte-Marie. Les plex avec escalier intérieur se trouvent également dans les unités de paysage « Sainte-Marie-Saint-Jacques » et « Dufresne-Fullum ».

4. Implantation

Mode implantation : détachés ou contigus.

Marges : aucune ou très faible marge de recul.

Alignement : régulier.

5. Forme extérieure

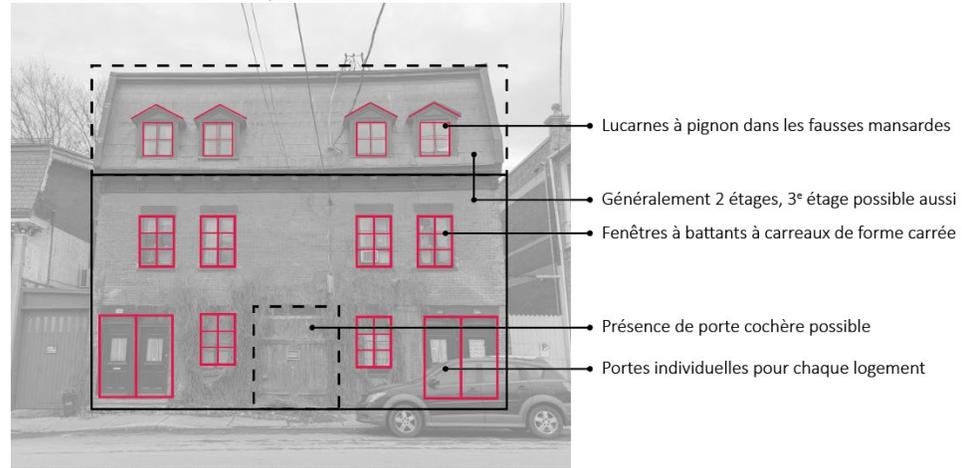
Nombre d'étages : deux ou trois étages.

Composition de la façade principale : tripartite ; alignement des ouvertures, à l'exception du RDC.

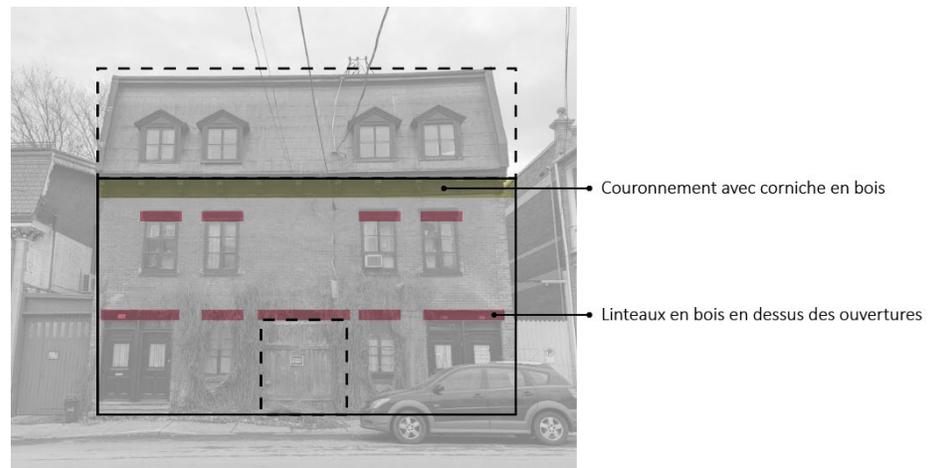
Articulation de la façade principale : habituellement sans articulations ni balcons. Quelques fois, des balcons sont intégrés et peuvent empiéter sur la voie publique.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1895–1900); à un versant (1860–1895); fausse mansarde avec un versant (1860–1895); fausse mansarde avec un toit plat (1895–1900).

- **Matérialité** :

- Toiture plate ou à un versant : membrane (diverses compositions).
- Toiture à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle tel que la tôle à baguettes.

Couronnement :

- Toiture plate ou à un versant : corniche située au sommet du parapet, relativement simple; intégrant des consoles et/ou ornementée par des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- Toiture à fausse mansarde : corniche supportant la fausse mansarde, relativement simple; intégrant des consoles et/ou ornementée par des éléments décoratifs tels que des denticules ou des caissons.
- **Matérialité** : bois; parfois un revêtement métallique pour les corniches situées au sommet d'un parapet.

Lucarnes (fausse mansarde) typiquement des lucarnes à pignon, parfois plus petites que les ouvertures des étages inférieurs; nombre de lucarnes généralement équivalent au nombre des baies; alignement avec les ouvertures.

- **Matérialité** : revêtement métallique.

*Murs extérieurs, incluant
les revêtements*

Socle :

- Habituellement surhaussé d'une ou de quelques marches.
- Intègre parfois des soupiraux.
- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire à bossages ou bouchardée.

Corps :

- **Matérialité** : brique rouge ou commune - 6,35 cm par 20,3 cm (1860-1900) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15.25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs de pierre lisse (1875-1900).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** (lorsque le corps est en pierre à bossage) : chaînes d'angle (1880-1890) ; bandeaux horizontaux (1890-1900).
 - Matérialité : blocs de pierre calcaire lisse.

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale ; ouvertures alignées, à l'exception du RDC, notamment lors de la présence d'une porte cochère.
- **Type(s)** : fenêtre à battants comprenant trois carreaux de forme carrée sans imposte (1860-1900) ; pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants ; fenêtres à guillotine, avec ou sans imposte (1890-1900).
- **Lucarnes** : fenêtres à battants à deux ou trois carreaux, sans imposte (1860-1900).
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** : portes d'entrée simples, généralement individuelles et identiques ; avec imposte ; portes à panneaux incluant une fenêtre (comprenant parfois de deux à quatre carreaux).
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits ou à arc surbaissé et allèges ; chambranles de fenêtres lorsque le revêtement de la façade est en pierre.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement à arc surbaissé ou triangulaires ; présence d'ornementation de fascias découpés ou sculptés.
- **Matérialité** :
 - Chambranles, consoles et frontons des lucarnes en bois ; linteaux en bois, parfois en pierre ou briques pouvant être placées en voussoir (arc surbaissé) ou en plate-bande (linteau droit) ; allège en bois ou en pierre.
 - Façade en pierre : linteaux et chambranle de fenêtre en pierre lisse.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrées : souvent rassemblées par groupes de deux ; situées au niveau de la rue et surélevées de quelques marches, formant un seuil d'entrée pouvant être encadré de moulures de bois et parfois de panneaux de bois moulurés.

Balcon (au-dessus de l'entrée principale) : plancher en planches de bois; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

Autre(s) : présence possible d'une porte cochère.

8. Variante(s)

Variante cossue

Le plex avec escalier intérieur cossu compte habituellement trois étages et des caractéristiques architecturales soignées en façade principale. Notons par exemple des revêtements en blocs de pierre calcaire à bossage avec des bandeaux en blocs de pierre lisse, des toits plats ou à un versant munis de fausses mansardes aux corniches et lucarnes fortement ornementées et/ou, lorsqu'il y a présence de balcons, des consoles et des balustrades ornementées, voire parfois des oriels en bois.

Lorsqu'ils sont implantés sur un coin de rue, ces plex font l'objet d'un traitement particulier, notamment au niveau de leur toiture. L'espacement et l'alignement des ouvertures sont également plus réguliers, incluant l'étage dissimulé par la fausse mansarde. Ils peuvent finalement avoir une porte cochère.

Cette variante témoigne de la polyvalence de ces plex ainsi que de la diversification des matériaux et des traitements architecturaux au sein d'une même typologie.



Variante corridor central partagé

Le plex avec escalier intérieur avec corridor central partagé est une variante comptant deux étages. Les trois portes d'entrée sont regroupées au milieu de la façade. La porte centrale mène à un escalier commun qui dessert les deux logements situés à l'étage. La façade peut contenir une porte cochère.



H - (TRI)PLEX

1. Contexte historique

La construction des (tri)plex est initiée vers la fin des années 1870. Cette période est marquée par des booms immobiliers. Des marges de recul de trois mètres sont également introduites dans plusieurs secteurs de la ville à partir de 1890. La fenestration des chambres est également réglementée à partir du 20e siècle, exigeant un minimum de surface fenestrée. Les (tri)plex s'adaptent à ces conditions émergentes et deviennent un modèle efficace qui minimise les circulations intérieures et donc la perte d'espace. Cette typologie permet également une meilleure rentabilité, intégrant des murs coupe-feu tels que l'exige la nouvelle réglementation depuis le grand feu de 1852 tout en réduisant les coûts de ces derniers par l'intégration de plusieurs logements. Le (tri)plex compte trois logements dans une volumétrie similaire aux maisons superposées. Comme les plex avec escalier intérieur, cette typologie dispose d'une diversité de traitements ornementaux et de taille de logements. Finalement, l'apparition du revêtement multicouche permet désormais de construire des toits plats, introduisant de nouveaux plans architecturaux.

2. Période(s)

1875-1915

3. Zones de concentration

Cette typologie représente un grand nombre de logements dans l'est de Ville-Marie. Les (tri)plex sont ainsi largement parsemés dans le tissu urbain, notamment dans l'unité de paysage « Sainte-Marie-Saint-Jacques ».

4. Implantation

Mode implantation : contigus, jumelés, ou en séries; occupant la largeur du lot.

Marges : marge de recul de deux ou trois mètres, avec escalier principal et cour avant.

Alignement : régulier, les (tri)plex étant souvent construits en paires ou en groupes.

5. Forme extérieure

Nombre d'étages : typiquement trois étages, parfois deux ou quatre.

Composition de la façade principale : composée souvent de deux baies dont une regroupant les portes d'entrée ; alignement des ouvertures variable.

Articulation de la façade principale : plane (à l'exception de sa variante); avec un balcon au troisième étage, au-dessus des entrées. Les (tri)plex peuvent partager des caractéristiques architecturales avec un ou plusieurs (tri)plex adjacents. Les paires de (tri)plex sont souvent conçues en miroir.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



- Balcon ou marquise ornements au dessus des entrées de l'étage
- Deux portes d'entrée individuelles contiguës avec imposte
- Fenêtres à battants identiques sur tous les étages
- Escalier extérieur partagé pour accéder aux entrées de l'étage
- Porte d'entrée du RDC, identique aux portes d'entrée de l'étage, décalée par rapport à celles-ci

Éléments d'ornementation



- Traitement de toiture variable selon les styles
- Balustrade de balcon souvent ornementée
- Entrée de l'étage marquée par un balcon, et/ou un porche dans-oeuvre

7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1895–1915) ; à un versant (1875–1895) ; fausse mansarde avec un versant et à hauteur variable (1875–1895) ; fausse mansarde avec toit plat et à hauteur variable (1895–1900).

- **Matérialité** :

- Toiture plate ou à un versant : membrane (diverses compositions).
- Toiture à fausse mansarde : généralement revêtement d'ardoise, parfois revêtement de tôle tel que la tôle à baguettes.

Couronnement :

- Toiture plate ou à un versant : parapet droit ou profilé (arrondi, triangulaire, rectangulaire ou étagé (ou une combinaison de ces derniers)) (1895–1915); corniche pouvant être située au sommet du parapet, simple ou à consoles et pouvant être ornementée de motifs ou d'éléments décoratifs (denticules et caissons), notamment sur des édifices plus cossus.
- Toiture à fausse mansarde : corniche supportant la fausse-mansarde, simple ou à consoles et pouvant être ornementée de motifs ou d'éléments décoratifs (denticules et caissons), notamment sur des édifices plus cossus.
- **Matérialité** :
 - Parapet : revêtement métallique ou maçonnerie.
 - Corniche : revêtement métallique ou, pour les corniches supportant une fausse mansarde, en bois.

Lucarnes (fausse mansarde, le cas échéant) : type de lucarnes variable, généralement conservant la même taille que les fenêtres des étages inférieurs ; nombre de lucarnes généralement équivalent au nombre de baies ; alignement avec les ouvertures.

- **Matérialité** : bois.

*Murs extérieurs, incluant
les revêtements*

Socle :

- Habituellement surhaussé d'une ou quelques marches.
- Intègre parfois des soupiraux.
- **Matérialité** : blocs de pierre calcaire à bossages ou bouchardée.

Corps :

- **Matérialité** : brique rouge ou commune - 6,35 cm par 20,3 cm (1875-1915) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15,25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs de pierre calcaire lisse (1875-1915); brique pressée – 5,7 cm par 20,3 cm (1910-1915) ; brique extrudée, parfois texturée– 5,7 cm par 20,3 cm (1910-1915).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** (lorsque le corps est en pierre à bossage) : chaînes d'angle (1890-1910) ; bandeaux horizontaux (1890-1910).
 - **Matérialité** : blocs de pierre calcaire lisse.

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire; orientation verticale et; ouvertures alignées parfois regroupées en paire. Les fenêtres sont plus larges à partir de c. 1900.
- **Type(s)** : fenêtre à battant à trois carreaux de forme carrée, avec ou sans imposte (variable selon la taille de la fenêtre) (1875–1900); fenêtres à guillotine, avec ou sans imposte (1890–1915); pouvant comprendre une contre fenêtre fixe intégrant parfois des persiennes ou une contre fenêtre à battants.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Portes d'entrée (trois) identiques; portes à panneaux intégrant des moulures, une fenêtre et une imposte. On retrouve une grande diversité de portes, selon l'année de construction et le niveau d'ornementation.
 - Portes de balcon intégrant une fenêtre avec une imposte.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits ou à arc surbaissé et allèges.
- **Lucarnes** : chambranles, consoles et frontons typiquement à arc surbaissé ou triangulaires ; présence d'ornementation de fascias découpés ou sculptés.
- **Matérialité** : linteaux en pierre ou en briques pouvant être placées en soldat (linteau droit) ou en voussoir (arc surbaissé). Allèges en pierre. Chambranles, consoles et frontons des lucarnes en bois.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrées : soulignées par un balcon à l'étage ou par un porche dans-œuvre ; seuils d'entrée et escalier extérieur partagés par les deux logements situés aux étages ; porte d'entrée située au RDC et désaxée des portes d'entrée des étages supérieurs.

Escalier extérieur : typiquement partagé par les logements aux étages; largeur égale à celle des deux portes d'entrée ; typiquement droit ; garde-corps en fer forgé et pouvant contenir des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Limon en acier ou en aluminium découpé.

Balcon (au-dessus de l'entrée principale) : plancher en planches de bois; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

8. Variante(s)

Variante articulée

Le (tri)plex à façade articulée se compose de deux baies dont une est en saillie (celle adjacente à l'entrée des logements situés aux étages supérieurs). Dans cette variante typologique, la façade principale et les toitures sont plus ornées, incluant davantage d'éléments décoratifs tels que des amortissements, des frises, des jeux de brique et de couleur dans le revêtement de toiture et des moulures aux ouvertures et à la toiture, etc. Les entrées des logements situés aux étages peuvent être regroupées dans un même seuil, et être reliées par un escalier double. Dans ce cas, l'entrée située au rez-de-chaussée est désaxée.



I – PLEX AVEC ESCALIER EXTÉRIEUR

1. Contexte historique

Les plex avec escalier extérieur sont une évolution des (tri)plex. Leurs plans en L ou U sont plus profonds, permettant ainsi d'intégrer plus de logements (cinq ou six) sans augmenter leur hauteur qui se limite à quatre étages. Cette variation de plan s'adapte également aux lots étroits.

Cette typologie est marquée par sa période constructive, notamment le début du 20^e siècle. En effet, la forme de ces plex est conditionnée par de nouveaux changements réglementaires tels que l'introduction de balises normalisant l'emplacement et assouplissant les dimensions et la matérialité des balcons. Le panel d'expressions architecturales et matérielles d'une grande variété des plex avec escalier extérieur révèle également l'introduction de la pierre artificielle dans la construction et une disponibilité élargie de briques diverses, notamment avant la 1^{ère} guerre mondiale. Les composantes décoratives sont généralement puisées dans des catalogues, les constructeurs privilégiant des éléments en série moins chers que ceux produits artisanalement.

2. Période(s)

1910-1945

3. Zones de concentration

Les plex avec escalier extérieur sont localisés dans la partie nord de l'unité de paysage « Saint-Marie-Saint-Jacques », sur la rue Sherbrooke Est. Ils sont également implantés dans l'unité « Côte Sherbrooke Est ».

4. Implantation

Mode implantation : contigus, jumelés, ou en séries ; occupant la largeur du lot.

Marges : variables, selon le secteur d'implantation. Par exemple, il est typique de trouver des marges de recul de trois

ou quatre mètres dans le quartier Sainte-Marie, tandis qu'elles sont plus petites dans le quartier Saint-Jacques.

Alignement : régulier, les plex avec escalier extérieur étant souvent construits en paires ou en groupes.

5. Forme extérieure

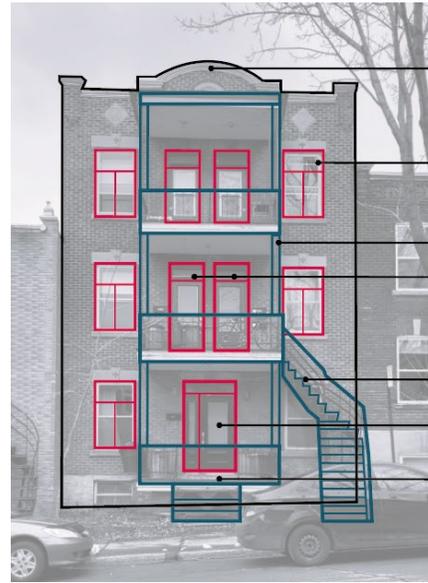
Nombre d'étages : entre deux à quatre étages, avec majorité d'édifices de deux ou trois étages.

Composition de la façade principale : symétrique, avec une baie centrale intégrant les entrées et les balcons.

Articulation de la façade principale : typiquement plane ; présence d'escaliers extérieurs et de balcons intégrant parfois des colonnes et/ou des toitures ce qui contribue à une volumétrie plus complexe. Ces plex peuvent partager des caractéristiques architecturales avec un ou plusieurs plex avec un escalier extérieur adjacent.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Toiture plate avec un parapet profilé (profil courbé, profil triangulaire ou autre)

Fenêtre avec imposte à battants ou à guillotine, sans meneaux

Généralement, colonnes en bois soutenant les balcons

Portes d'entrée aux logements des étages, avec imposte

Escalier extérieur donnant accès aux logements aux étages

Portes d'entrée au RDC avec imposte et quelques fois une ou deux tierces

Perron d'entrée surélevé de quelques marches

Éléments d'ornementation



Parapet profilé avec divers éléments décoratifs

Quelques fois, insertions de pierre artificielle au niveau du parapet

Quelques fois, jeu de brique bicolore ou insertions en pierre en façade pour délimiter la façade

Linteaux, souvent ornementés, aux ouvertures

Prépondérance des escaliers, balcons et colonnes en bois ou en fer forgé

7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1910–1945).

- **Matérialité** : membrane (diverses compositions).

Couronnement : parapet typiquement profilé (arrondi, triangulaire, rectangulaire ou étagé (ou une combinaison de ces derniers)) (1910–1945) pouvant intégrer des composantes décoratives variées, dont des insertions horizontales de maçonnerie de pierre ou de pierre artificielle, des jeux de briques à divers appareillages formant des panneaux géométriques, des acrotères, des médaillons, des amortissements; corniches (1910–1920) : corniche moulurée simple avec un revêtement métallique incorporant parfois des frises ou des modillons, corniche en encorbellement de briques, corniche décorative en projection intégrée à un parapet.

- **Matérialité** : brique, pierre artificielle ou revêtement métallique.
-

Murs extérieurs, incluant les revêtements

Socle :

- Intègre parfois des soupiraux.
- **Matérialité** : fondation en béton, revêtue d'enduit, parfois avec des motifs de joint de maçonnerie.

Corps :

- **Matérialité** : brique rouge ou commune – 6,35 cm par 20,3 cm (1910–1920) ; brique pressée, rouge ou colorée, dimensions variées (1910–1930) ; brique extrudée, parfois texturée – 5,7 cm par 20,3 cm (1920–1945) ; blocs de pierre calcaire à bossage – blocs de 12,7 cm, 15,25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs de pierre calcaire lisse (1910–1915).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** : grande variété d'éléments décoratifs, dont des motifs en relief intégrés dans le parement de briques, des alternances de couleur de brique, ou des traitements polychromes, dont des jeux de brique avec alternance de briques ocres et jaunes formant par exemple une chaîne d'angle (1910–1920), des motifs géométriques en relief, dont des losanges en briques jaunes et ocres (1910–1920), des jeux de brique extrudée polychrome (1920–1945) ; des insertions en pierre ou pierre artificielle (1920–1945).
 - **Matérialité** : brique, pierre ou pierre artificielle.

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire ; orientation verticale, ouvertures alignées.
- **Type(s)** : fenêtres à battants, avec imposte (pouvant inclure des vitraux ou des meneaux) combinées à des fenêtres à guillotine à l'extérieur (1920–1945) ; fenêtres à guillotine (1910–1945) généralement sans imposte.
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Portes d'entrée simples avec fenêtre, identiques, avec imposte (pouvant inclure des vitraux ou des meneaux). La porte d'entrée du RDC peut se démarquer par son ornementation (panneaux et moulures) et son encadrement, parfois double et/ou intégrant une ou deux fenêtres latérales fixes ;
 - Portes de balcon avec fenêtre, intégrant une imposte (avec meneaux ou vitrail).
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits ou à arc surbaissé, allèges.
- **Matérialité** :
 - allèges en pierre ou en pierre artificielle.
 - 1910–1920 : linteaux en pierre (linteau droit), en briques placées en voussoir (arc surbaissé), en plate-bande ou placées en soldat (linteau droit), ou en pierre artificielle (linteau droit);
 - 1920–1945 : linteaux :
 - en briques pouvant être placées :
 - en voussoir (arc surbaissé) avec ou sans clé de voûte et/ou bases en pierre artificielle;
 - en plate-bande avec ou sans clé de voûte et/ou bases en pierre artificielle (linteau droit);
 - en soldat (linteau droit);
 - en pierre artificielle pouvant inclure de l'ornementation de forme naturelle ou géométrique (linteau droit).

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrées : situées au RDC et au 2e étage; généralement centrées; perron de quelques marches pour l'entrée du RDC; escalier extérieur partagé pour les logements situés au 2e étage; escalier intérieur et entrée partagés pour les logements des étages supérieurs. Dans certains cas, l'escalier des étages supérieurs est extérieur (édifices construits avant 1925 et situés dans le quartier Sainte-Marie).

Escalier extérieur : typiquement courbé; garde-corps en bois (1920-1945) ou en fer forgé (1910-1945) pouvant contenir des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Limon en acier ou en aluminium découpé.

Balcons : plancher en planches de bois; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en bois (1920-1945) ou en fer forgé (1910-1945) pouvant contenir des éléments décoratifs insérés entre les barrotins. Les balcons plus profonds disposent de colonnes ou de pilastres en bois ou en fer forgé (1920-1945). Parfois, une toiture coiffe les balcons du dernier étage. Ainsi, les balcons, leurs colonnes et, lorsque présents, les toitures constituent un « volume » en saillie qui prédomine en façade.

8. Variante(s)

Variante loggia

Le plex à escalier extérieur à loggia est composé d'une façade principale asymétrique intégrant des loggias. Une des baies de la façade est parfois en saillie.

Les loggias se trouvent généralement au rez-de-chaussée et au deuxième étage. Elles peuvent aussi parfois être aménagées au troisième étage. Elles abritent les entrées et l'escalier donnant accès aux étages. Les loggias sont en maçonnerie de briques extrudées, parfois texturées, avec des composantes en pierre artificielle. Cette variante comprend parfois des balcons en projection.



J – PLEX-APPARTEMENT

1. Contexte historique

Les plex-appartements correspondent à une typologie conjuguant des caractéristiques des immeubles à appartements et des plex. Comme les immeubles à appartements, leur rapport à la rue est défini par une entrée commune et un escalier intérieur partagé. Cette configuration se marie à la volumétrie, au gabarit et à l'implantation des plex à escalier extérieur. Cette typologie particulière apparaît après la 2nde guerre mondiale et répond à une forte demande de construction de logements. De plus, sa forme extérieure reflète l'évolution de la réglementation municipale qui interdit, depuis les années 1940, les escaliers extérieurs. De manière générale, les plex-appartements possèdent une architecture tripartite, avec un socle, un corps et un couronnement. Le traitement de leurs façades reprend un vocabulaire architectural associé aux maisons bourgeoises et reflète les styles ou expressions dont l'Art déco streamline.

2. Période(s)

1945-1960

3. Zones de concentration

Les plex-appartements sont localisés essentiellement au sein d'îlots développés tardivement, notamment dans l'est du quartier Sainte-Marie. Quelques exemples sont implantés dans le quartier Saint-Jacques, lors de projets d'insertion ou de rénovation après la guerre. Ces plex sont présents dans l'unité de paysage « Côte-Sherbrooke Est », dans le secteur est de la rue Sherbrooke ainsi que de manière plus discrète, dans l'unité de paysage « Frontenac ».

4. Implantation

Mode implantation : généralement contigus, parfois détachés ou jumelés ; occupant la largeur du lot.

Marges : petites marges latérales lorsque le plex est détaché ou jumelé.

Alignement : régulier.

5. Forme extérieure

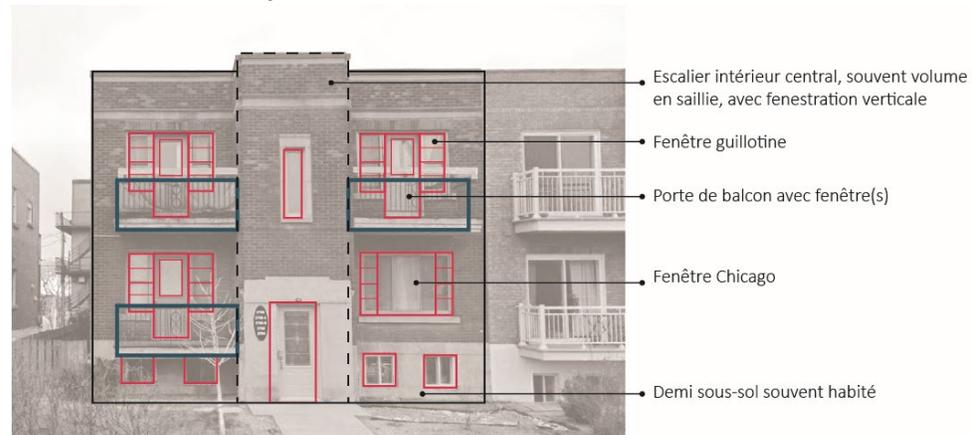
Nombre d'étages : deux ou trois étages, peut inclure un demi-sous-sol habité.

Composition de la façade principale : symétrique, avec une baie centrale intégrant l'entrée et l'escalier intérieur.

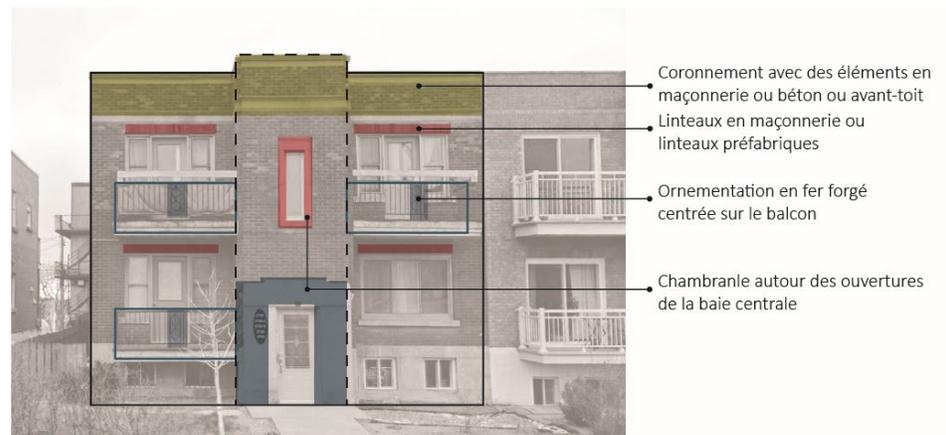
Articulation de la façade principale : baie centrale souvent en saillie, reflétant l'escalier intérieur et l'entrée (à l'exception des variantes), avec les balcons disposés de part et d'autre.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1945–1960) ; particularités de la baie centrale en saillie qui peut intégrer un toit à deux versants, évoquant ainsi une baie pignon ou, un couronnement tel qu'un parapet ou un avant-toit en projection (1945–1960).

- **Matérialité :**
 - Toiture plate : membrane multicouche.
 - Avant-toit, le cas échéant : bardeaux de composite de ciment et d'amiante ou bardeaux d'asphalte de couleur verte ou rouge.

Couronnement : parapet pouvant intégrer des insertions horizontales de maçonnerie (pierre, pierre artificielle) ou un jeu de briques; ornements parfois incorporés dans la baie centrale au niveau du parapet.

- **Matérialité :** pierre artificielle ou briques.
-

Murs extérieurs, incluant les revêtements

Socle :

- Comprend généralement le sous-sol; peut intégrer parfois le RDC.
- **Matérialité :**
 - Sous-sol ou demi-sous-sol : fondation en béton, revêtu d'enduit, parfois avec des motifs de joint de maçonnerie.
 - RDC, le cas échéant : pierre ou pierre artificielle, distinguant le socle du corps de la façade en briques.

Corps :

- **Matérialité :** brique pressée— 5,7 cm par 20,3 cm (1945–1960); brique extrudée, parfois texturée— 5,7 cm par 20,3 cm (1945–1960); pierre de granite polychrome ou pierre artificielle (1945–1960).
- **Appareillage :**
 - Brique : en panneresse.
 - Pierre : cyclopéen.
 - Pierre artificielle : cyclopéen et réglé.
- **Éléments décoratifs :** chaînes d'angle ; présence parfois de bandeaux reliant les linteaux de fenêtre.
 - Matérialité : pierre ou pierre artificielle.

Ouvertures

Fenêtres, incluant les lucarnes :

- **Forme(s)** : généralement forme rectangulaire ou carrée ; orientation horizontale, ou verticale pour les fenêtres jumelées aux portes de balcon et celle de la baie centrale; ouvertures alignées.
- **Type(s) et forme(s) particulière(s)** :
 - Généralement fenêtres à guillotine sans imposte; munies parfois de meneaux, renforçant le style architectural.
 - Fenêtre du RDC, section de baie sans balcons : fenêtres composées (fenêtre fixe avec fenêtre à guillotine, fenêtres Chicago ou fenêtre double à guillotine dans un même module), sans imposte.
- **Matérialité** : bois. La fenêtre de la baie centrale logeant les escaliers est composée de blocs de verre.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - Porte d'entrée unique intégrant des fenêtres de forme géométrique et des fenêtres latérales en verre ou en brique de verre.
 - Portes de balcon intégrant des fenêtres dans leur partie supérieure ; typiquement flanquées d'une ou de deux fenêtres.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits; allèges.
- **Matérialité** : linteaux en pierre artificielle simples ou pouvant inclure des ornements dont des formes de feuille, de castor ou des motifs géométriques ; ou en brique pouvant être placées en soldats. Allèges en pierre.

*Entrées, escaliers
extérieurs et balcons*

Entrées : entrée unique partagée par tous les logements; située dans la baie centrale, souvent en saillie; peut être soulignée par l'ajout d'un chambranle de porte en maçonnerie ou en béton préfabriqué; typiquement surélevée d'une ou de quelques marches, voire plus dans les cas des plex-appartements avec un sous-sol aménagé ou implanté dans une pente.

Balcons (le cas échéant) : situés de part et d'autre de la baie centrale ; plancher en planches de bois ; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés ; garde-corps en fer forgé à barrotins, souvent doté d'ornementation en fer forgé au centre. Lorsque la baie centrale est en saillie, les balcons s'appuient contre cette dernière.

8. Variante(s)

Demi plex-appartement

Dans cette variante typologique, l'entrée et l'escalier intérieur sont implantés dans une section latérale, parfois en saillie. Ceci a pour effet d'altérer la symétrie associée au plex-appartement.

Cette variante s'adapte à des lots plus étroits, parfois en pente. Lorsque le demi plex-appartement comprend des balcons, ces derniers s'appuient sur la baie en saillie ou se trouvent dans la baie adjacente à l'entrée et l'escalier.



K – SHOEBOX BUNGALOW

1. Contexte historique

Les shoebox ont une volumétrie simple, semblable à la forme d'une « boîte de chaussures ». Ces maisons unifamiliales sont bâties selon les systèmes constructifs et les matériaux associés au plex-appartement. Il s'agit de modèles économiques, construits sur des lots développés tardivement et parfois en séries. Cette typologie répond au besoin de logement dans la période d'après-guerre.

2. Période(s)

1900-1960

3. Zones de concentration

Les Shoebox bungalow sont localisées principalement dans l'unité de paysage « Frontenac », notamment sur les rues de Rouen, Bercy, Hogan, Florian et Wurtele.

4. Implantation

Mode implantation : contigus ou en rangée; occupant la largeur du lot.

Marges : grande marge de recul avant (quatre à sept mètres), laissant place à une cour avant généreuse. Les shoebox plus anciennes (1900-1920) ont une marge avant plus faible ou inexistante.

Alignement : régulier, lors d'une concentration de shoebox ou lors de shoebox isolées et plus anciennes (1900-1920) ; irrégulier lors d'une implantation ponctuelle, les shoebox ayant une marge de recul plus importante que les édifices issus d'autres typologies (1920-1960).

5. Forme extérieure

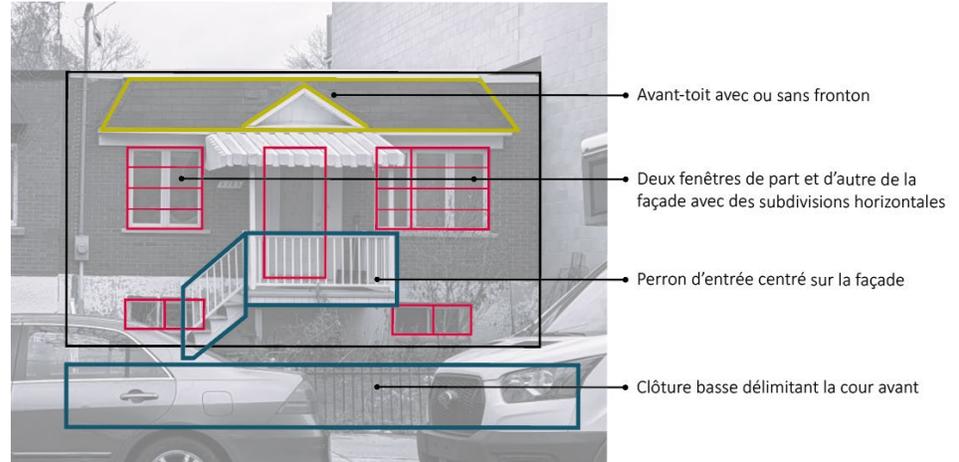
Nombre d'étages : un étage, peut inclure un sous-sol habité.

Composition de la façade principale : généralement symétrique, avec entrée centrale.

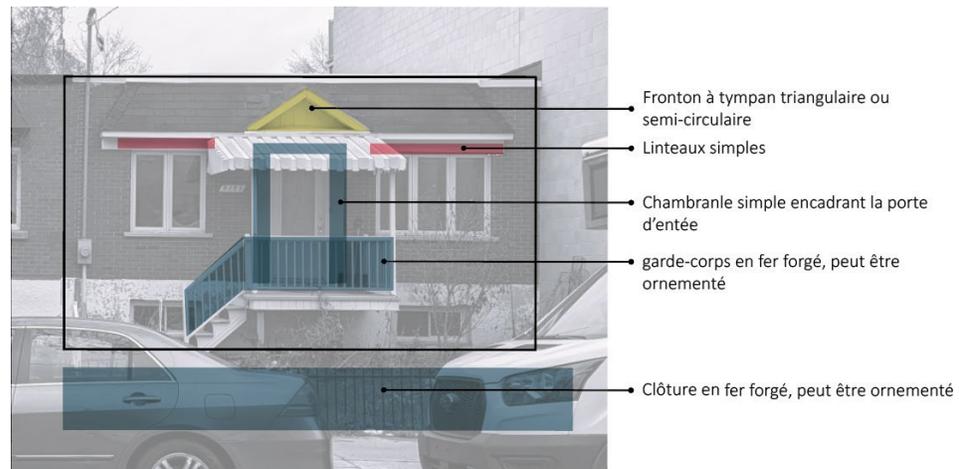
Articulation de la façade principale : simple, avec un couronnement ou une marquise soulignant l'entrée.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toit, incluant les revêtements

Type de toiture : plate (1900–1960) ; particularité des shoebox d’après-guerre, intégrant souvent un avant-toit en projection, avec parfois un pignon à fronton servant de marquise pour l’entrée.

- **Matérialité** :

- Toiture plate : membrane multicouche.
- Avant-toit, le cas échéant : bardeaux de composite de ciment et d’amiante ou bardeaux d’asphalte de couleur verte ou rouge.

Couronnement : parapet droit intégré dans le prolongement de la maçonnerie de la façade principale (1900–1960) ; parfois le parapet comprend un avant-toit occupant une partie importante de la largeur du parapet ; l’avant toit intègre parfois un fronton triangulaire ou arrondi au centre (1940–1960).

- **Matérialité** : brique (parapet), bois recouvert de bardeaux d’asphalte (avant-toit).
-

Murs extérieurs, incluant les revêtements

Socle :

- Intègre parfois des soupiraux.
- Socle plus haut pour les Shoebox d’après-guerre.
- Matérialité : fondation en béton, revêtue d’enduit, parfois avec des motifs de joint de maçonnerie.

Corps :

- **Matérialité** : brique pressée— 5,7 cm par 20,3 cm (1900–1945); brique extrudée, parfois texturée — 5,7 cm par 20,3 cm (1910–1960); pierre artificielle (1900–1960).
- **Appareillage** : briques en panneresse.
- **Éléments décoratifs** : n/a.

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s) et types :**
 - Shoebox plus anciens (1900-1945) :
 - Forme : forme rectangulaire ; orientation verticale.
 - Type : fenêtres à guillotine sans imposte.
 - Shoebox plus récents (1945-1960) :
 - Forme : deux fenêtres de tailles différentes disposées de part et d'autre de la façade.
 - Type : fenêtre de forme presque carrée à auvent ou à guillotine, sans imposte ; fenêtre de forme rectangulaire sans imposte intégrant une séparation verticale au tiers de la fenêtre composée de deux fenêtres, soit :
 - Une fenêtre rectangulaire verticale à auvent ou à guillotine ;
 - Une fenêtre presque carrée fixe, à auvent ou à guillotine.
 - Les fenêtres peuvent intégrer des meneaux horizontaux dans leur vitrage.
 - **Matérialité :** bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s) :** porte d'entrée simple, sans imposte, intégrant une fenêtre.
- **Matérialité :** bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes :** linteaux droits et allèges.
- **Matérialité :**
 - 1900-1920 : pierre calcaire
 - 1920-1960 : linteaux en pierre artificielle simples ou pouvant inclure des ornements dont des formes de feuille, de castor ou des motifs géométriques ; ou en brique pouvant être placées en soldats. Allèges en pierre.

Entrées, escaliers extérieurs et balcons

Entrées : centrale ; avec un perron accessible par un escalier extérieur de quelques marches ; comprend une galerie protégée par un toit ou par l'avant-toit ; soulignée d'une marquise ou d'un auvent en fer forgé, parfois soutenu par des colonnes en fer forgé.
Cour avant délimitée par une basse clôture en fer forgé.

8. Variante(s)

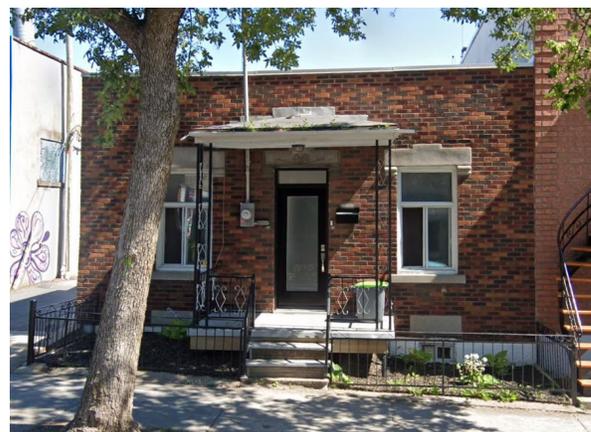
Variante bungalow surélevé (1940–1960)

Surélevée par rapport au niveau de la rue, cette variante permet l'introduction d'un sous-sol habité. Ces derniers ont une porte d'entrée qui donne sur un petit patio situé sous le niveau du sol. Leurs fenêtres sont également plus grandes que celles des sous-sols des autres shoebox. L'unité de paysage de la « côte Sherbrooke » est marquée par une concentration de cette variante typologique, ses parcelles en pente favorisant leur implantation.



Variante shoebox (sim)plex (1900–1940)

Ces maisons unifamiliales sont bâties avec les systèmes constructifs et les matériaux associés aux plex. Elles reflètent également les styles et expressions architecturales de ces derniers. Étant une variante typologique plus économique, les shoebox (sim)plex sont généralement construites avec l'intention de densifier ultérieurement leurs terrains.



L – IMMEUBLE À APPARTEMENT

1. Contexte historique

La typologie des immeubles à appartement se développe au début du 20e siècle. Occupant presque l'entièreté de leur lot d'implantation, ils ont l'avantage d'offrir, sur un lot, un nombre plus important d'unités de logement que les différentes typologies de plex. Une entrée commune et des circulations intérieures partagées permettent d'accéder aux unités. Ces immeubles s'implantent généralement à des endroits stratégiques, parfois sur de grandes parcelles ou des parcelles situées à l'angle d'une artère importante. Dans des secteurs déjà construits, ils peuvent remplacer des constructions anciennes démolies à cet effet, notamment durant les années 1900-1920. Ils peuvent également s'insérer sur des lots non construits, notamment lorsqu'ils datent des années 1920-1940.

2. Période(s)

1900-1940

3. Zones de concentration

Des exemples d'immeubles à appartements sont implantés sur les rues Saint-Denis, Saint-André, Sherbrooke et René-Levesque. Cette typologie est présente dans les unités de paysage « Maisons en rangées » et « Sainte-Marie Saint-Jacques » ainsi que sur la rue Sherbrooke, entre Saint-Denis et Iberville.

Des immeubles à appartements sont particulièrement présents sur les lots irréguliers, situés au coin nord-ouest des îlots, permettant une plus grande fenestration sur rue.

4. Implantation

Mode implantation : contigus, parfois détachés ou jumelés ; occupant la largeur du lot ; implantés généralement dans des lots plus larges tels que des angles de rue ; présence généralement de cour intérieure.

Marges : généralement aucune marge de recul, à l'exception de marges minimales exigées par des règlements.

Alignement : variable.

5. Forme extérieure

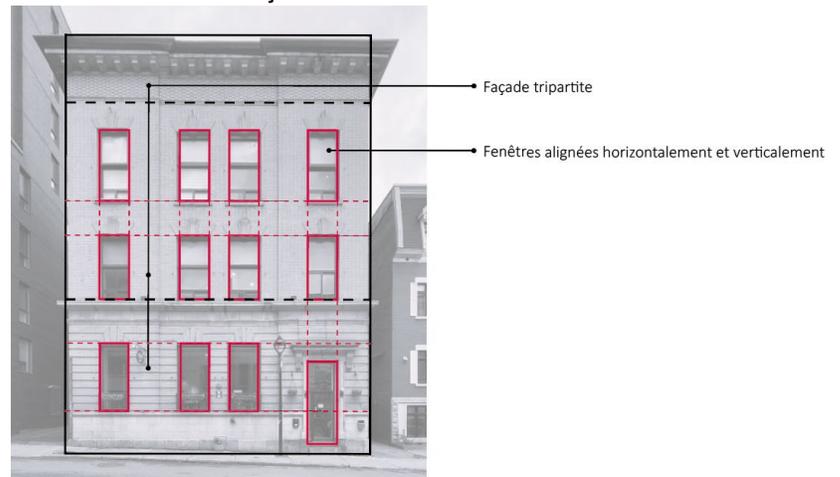
Nombre d'étages : trois ou quatre étages.

Composition de la façade principale : tripartite ; parfois symétriques. Les façades latérales visibles depuis la rue présentent également une composition tripartite.

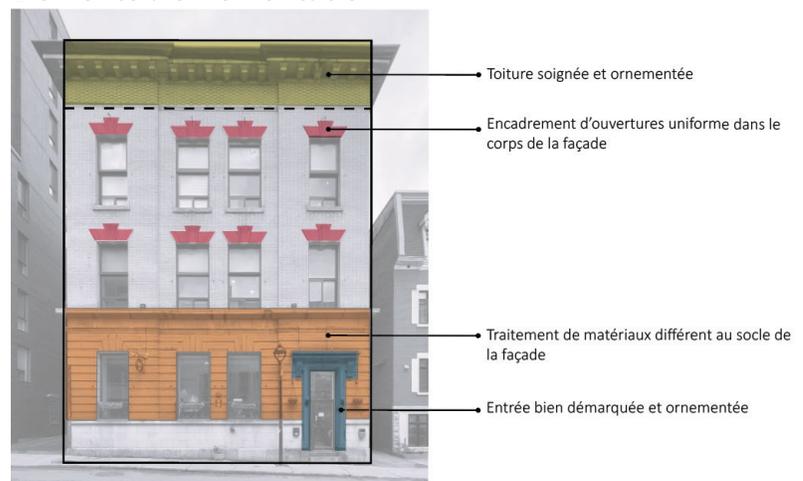
Articulation de la façade principale : simple, avec un traitement architectural démarquant l'entrée.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Éléments d'ornementation



7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

*Toit,
incluant les
revêtements*

Type de toiture : plate (1900–1940).

- **Matérialité** : membrane (diverses compositions).

Couronnement : parapet typiquement profilé (arrondi, triangulaire, rectangulaire ou étagé (ou une combinaison de ces derniers)) (1900–1940) pouvant intégrer des composantes décoratives variées, dont des insertions horizontales de maçonnerie de pierre ou de pierre artificielle, des jeux de briques à divers appareillages formant des panneaux géométriques, des acrotères ; corniche (1900–1920), corniche moulurée simple avec un revêtement métallique incorporant parfois des frises ou des modillons ; corniche en encorbellement de briques ; corniche décorative en projection intégrée à un parapet.

- **Matérialité** : pierre artificielle ou briques.
-

*Murs
extérieurs,
incluant les
revêtements*

Socle :

- Intègre parfois des soupiraux.
- **Matérialité** : fondation en béton, revêtu d'enduit, parfois avec des motifs de joint de maçonnerie.

Corps :

- **Matérialité** : brique pressée— 5,7 cm par 20,3 cm et tailles variables (1910–1930) ; brique extrudée, parfois texturée— 5,7 cm par 20,3 cm (1920–1940) ; blocs de pierre calcaire à bossage — blocs de 12,7 cm, 15,25 cm ou 17,8 cm de haut avec détails en blocs pierre lisse (1900–1915).
- **Appareillage** : brique en panneresse; parfois présence d'autre appareillage tel que flamand ou à autres motifs.
- **Éléments décoratifs** : chaînes d'angle; bandeaux; jeux de brique; insertion en pierre (calcaire grise, calcaire d'Indiana ou pierre artificielle selon la matérialité de la façade).

Ouvertures

Fenêtres :

- **Forme(s)** : forme rectangulaire; orientation verticale ; taille uniforme des ouvertures (la taille des fenêtres peut varier d'un immeuble à appartement à l'autre); ouvertures alignées.
- **Type(s)** : fenêtres à guillotine (1900-1940) avec ou sans imposte. Châssis avec superficies égales et variables (parfois le châssis supérieur est plus petit).
- **Matérialité** : bois.

Portes :

- **Forme(s), type(s), composition(s)** :
 - porte d'entrée unique, simple ou double ; avec ou sans imposte ; intégrant une fenêtre ; peut intégrer des fenêtres latérales fixes de part et d'autre de la porte d'entrée.
 - portes de balcon, le cas échéant, intégrant une fenêtre, parfois en pleine hauteur ou dans leur partie supérieure ; typiquement flanquées d'une ou de deux fenêtres fixes.
- **Matérialité** : bois.

Encadrements :

- **Fenêtres et portes** : linteaux droits ou à arc surbaissé et allèges soignés ; traitement uniforme dans le corps de la façade principale ; parfois simplifié pour les façades secondaires, à l'exception d'un édifice en angle.
- **Matérialité** : linteaux en pierre (calcaire grise ou calcaire d'Indiana), en briques parfois placées en vousoir (arc surbaissé) ou en plate-bande (linteau droit), ou en pierre artificielle. Allège en pierre (calcaire grise ou calcaire d'Indiana) ou en pierre artificielle.

Entrées, escaliers extérieurs et balcons

Entrée : située dans une baie de la façade principale ; parfois centrale ; peut être soulignée par l'ajout d'un chambranle ornementé en maçonnerie (calcaire grise, calcaire d'Indiana ou pierre artificielle selon la matérialité de la façade) ; peut intégrer une marquise en métal.

Balcons (le cas échéant) : en saillie aux étages ; plancher en planches de bois ; peut intégrer des éléments décoratifs tels qu'un garde-corps en fer forgé ornementé, des consoles ornementées ou des panneaux moulurés ; plafond (soffite) en planches de bois pouvant incorporer des panneaux moulurés.

M – PLEX MIXTE

1. Contexte historique

Les plex mixtes ont la particularité d'intégrer un local commercial au rez-de-chaussée, reflétant l'évolution des commerces dans l'est de Ville-Marie entre la seconde moitié du 19e et le début du 20e siècle. De manière générale, leur traitement formel et architectural s'inspire d'une typologie de plex qui agit comme référence, adaptée à l'intégration d'un usage commercial. C'est surtout le cas pour les étages supérieurs, à usage résidentiel. Sans marge de recul, cette typologie est implantée sur des tronçons de rues commerciales ou mixtes ou bien encore à l'angle de deux rues dans un îlot résidentiel.

Mentionnons que, dans plusieurs cas, les locaux commerciaux des plex mixtes ont été requalifiés ou réhabilités en logement. Associée à une typologie de référence, l'analyse d'un plex mixte doit se référer systématiquement à la fiche de la typologie de référence.

2. Période(s)

1860-1945

3. Zones de concentration

Nonobstant les rues commerciales, les plex mixtes sont implantés sur la rue Atateken dans le quartier Saint-Jacques ainsi qu'à plusieurs coins de rue au sud d'Ontario. Dans le quartier Sainte-Marie, les plex mixtes sont implantés sur les rues Frontenac, de Rouen, Hochelaga et Lafontaine.

4. Implantation

Mode implantation : contiguës; occupant la largeur du lot.

Marges : aucune marge de recul.

Alignement : réguliers, notamment lors d'une concentration de plex mixtes.

5. Forme extérieure

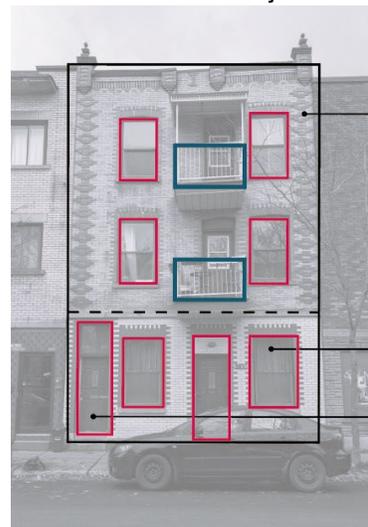
Nombre d'étages : deux ou trois étages.

Composition de la façade principale : inspirée de la composition d'une typologie de plex qui agit comme référence, soit plex à toit mansardé, plex escalier intérieur, (tri)plex ou plex escalier extérieur.

Articulation de la façade principale : simple, parfois ponctuées avec des balcons.

6. Illustrations schématiques

Géométrie de la façade



Étages résidentiels au-dessus du RDC avec ouvertures, types de fenêtres et balcons harmonisés

RDC commercial avec des vitrines de magasin, type et taille d'ouvertures variable

Une porte d'entrée pour les logements, généralement sur le côté de la façade

Éléments d'ornementation



Ornementation de façade variable

Corniche ou poutre au-dessus de la devanture de magasin

7. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les plex mixtes prennent pour référence une autre typologie de plex (plex à toit mansardé, plex escalier intérieur, (tri)plex ou plex escalier extérieur). Ainsi, le type et la matérialité de la toiture, le traitement des ouvertures tout comme le revêtement et le traitement architectural de la façade principale sont inspirés de la typologie de référence. Lors de l'analyse d'un plex mixte se référer systématiquement à la fiche de la typologie de référence. Notons par ailleurs quelques exceptions propres au plex mixte qui intègre par le fait même un commerce au rez-de-chaussée.

Murs extérieurs

Socle : Souvent peu exprimé, en raison de la présence d'un local commercial au rez-de-chaussée.

Ouvertures

Fenêtres :

- **Vitrines** (RDC commercial) : reflètent une diversité d'époques de construction et témoignent souvent de l'évolution des programmes commerciaux.
-

Entrées, escaliers extérieurs et balcons

Entrées : lorsque le rez-de-chaussée intègre une vitrine commerciale : entrée commerciale située au centre de deux grandes vitrines ; entrées résidentielles situées dans une des extrémités de la façade.

Lorsque le bâtiment est implanté à l'intersection de deux rues résidentielles et qu'il intègre un commerce au rez-de-chaussée : entrée commerciale située à l'intersection des rues, souvent aménagée en angle ; entrées résidentielles sur les façades latérales.

Identification		Numéro de dossier : 1244272003
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt, ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires	

Contenu

Contexte

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de revoir les dispositions relatives au remplacement et à la transformation des caractéristiques architecturales, de rectifier et d'ajouter certains immeubles d'intérêt, ainsi que de modifier les dispositions relatives aux garanties monétaires.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le projet de règlement vise à :

- introduire une nouvelle annexe intitulée « Typologies architecturales », présentant les principales typologies architecturales résidentielles de l'est du territoire ainsi que leurs caractéristiques architecturales d'origine sous forme de fiches typomorphologiques.
- imposer que les travaux de remplacement ou de transformation d'une composante architecturale visant un bâtiment dont la typologie figure dans la nouvelle annexe soient effectués conformément à la description des caractéristiques architecturales d'origine de ladite annexe.

Les travaux devront cependant toujours être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- la typologie architecturale du bâtiment visé par les travaux n'est pas identifiée en annexe.
- le bâtiment se situe à l'ouest du boulevard Saint-Laurent ou dans une unité de paysage autre que Côte Sherbrooke, Côte Sherbrooke Est, Sainte-Marie-Saint-Jacques, Dufresne-Fullum, Maisons en rangée, Frontenac ou Rue Sherbrooke.
- le bâtiment correspond à un immeuble d'intérêt.
- le bâtiment correspond à la typologie "Maison bourgeoise" ou à sa variante "Maison de ville bourgeoise".
- les ouvertures, le revêtement et le couronnement d'origine de la façade ont déjà été remplacés, transformés ou retirés non conformément à leur forme et à leur apparence d'origine.
- les travaux visent le rez-de-chaussée ou un niveau inférieur au rez-de-chaussée de certains bâtiments mixtes ou dont la façade donne sur une rue commerciale, telles que les rues

- Saint-Denis ou Atateken.
- les travaux visent une ouverture dont la superficie d'origine a été modifiée.
- les travaux visent la transformation ou le remplacement partiel d'une toiture, d'un couronnement ou du revêtement d'un mur dont la forme et l'apparence diffèrent de celles décrites en annexe.

Autres modifications

Afin de protéger le bâti patrimonial d'une manière plus efficace, il est proposé :

- de modifier l'annexe cartographique du Règlement d'urbanisme relative aux immeubles d'intérêt afin d'identifier 2 nouveaux immeubles d'intérêt et de corriger le tracé de certains immeubles.
- de remplacer le montant fixe de la garantie monétaire pouvant être exigée afin d'assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine dans le cadre d'une révision de projets par des montants graduels applicables en fonction de la superficie du bâtiment visé par les travaux.

Le cadre réglementaire

Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme.

Le projet de règlement devra obtenir un certificat de conformité.

Aucune disposition de ce projet de règlement n'est susceptible d'approbation référendaire.

Justification

Le projet de Règlement vise à revoir le cadre réglementaire actuel afin de réduire les délais de traitement des demandes de permis et ainsi offrir un meilleur service aux citoyens, à travers l'autorisation des travaux de transformation des caractéristiques architecturales en vertu d'un cadre normatif et non plus via la procédure des PIIA. Ce cadre permettra de respecter les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments, et ainsi de mettre en valeur le patrimoine bâti. Il permettra également de mieux guider les demandeurs dans les processus de demandes de transformation ou de remplacement d'une caractéristique architecturale. Afin de faciliter son application, un guide visant à définir et illustrer les composantes d'origine sera également produit par l'arrondissement et rendu accessible au public.

Aussi, l'ajout de deux nouveaux immeubles d'intérêt permettra d'assurer leur protection et leur mise en valeur en regard de critères adaptés à leurs caractéristiques de grande valeur patrimoniale. Le tracé de certains immeubles d'intérêt sera également rectifié considérant que des bâtiments ou des parties de bâtiments adjacents à des immeubles d'intérêt ont été identifiés trop largement, visant ainsi des composantes architecturales de moindre intérêt architectural, et devraient par conséquent être retirés.

Finalement, la modification des dispositions relatives aux garanties monétaires aura pour effet d'éviter d'imposer des montants pouvant mettre en péril les projets comportant des travaux visant des bâtiments, dont la superficie et, par conséquent, la valeur au rôle d'évaluation, est importante.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en solidarité, équité et inclusion.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

Publication d'un avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 7 mai 2024 : Avis de motion et adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de règlement.

- 22 mai 2024 : Assemblée publique de consultation.
- 11 juin 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement du règlement.
- XX 2024 : Délivrance d'un certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Fantine CHENE
Conseillère en aménagement
Tél. : 438 864-5070
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2024-04-24 15:38:26

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2024-04-25 07:58

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1244272003