

- ❑ au nord-ouest : faubourg Saint-Antoine
- ❑ au nord : faubourg Saint-Laurent et faubourg Saint-Louis et un peu plus au nord, le petit faubourg Saint-Pierre, au-dessus du Coteau à Baron (à l'est de Saint-Laurent)
- ❑ à l'est : faubourg Québec.

En 1825, Montréal compte environ 22 500 habitants, dont moins du quart réside sur le territoire de l'ancienne ville fortifiée. Le clivage social reste marqué entre le centre et les faubourgs, même après la démolition des fortifications.

Hors de la ville fortifiée, on retrouve, outre les villages des faubourgs et les terres des institutions religieuses, des terres achetées par de riches familles résidant en ville. Sur le flanc sud du mont Royal, ou encore le long de l'actuelle rue Notre-Dame Est s'établissent de grandes résidences de campagne, entourées de vergers. Le flanc de la Montagne attire plutôt les riches marchands de fourrure et autres négociants : James McGill, Simon McTavish, Joseph Frobisher, notamment. Le chemin de la côte Saint-Antoine forme la principale voie de circulation et, vers 1840, on ajoute les rues Sherbrooke, Sainte-Catherine et Dorchester. En 1813, James McGill lègue son vaste domaine de Burnside pour la construction du McGill College, l'actuelle université McGill. Le chemin de la Côte-des-Neiges permet aux visiteurs et résidents aisés de se rendre dans les clubs de chasse du village de Côte-des-Neiges, à l'hôtel Monklands et autres lieux de villégiature autour de la montagne.

Moitié du 19^e – début du 20^e : expansion de l'urbanisation, haute-ville, basse-ville et quartiers de l'Est

De 1852 à 1881, la ville de Montréal connaît une forte croissance, passant de 57 700 à 155 200 habitants, due à la fois à l'immigration et à l'exode rural. Puis le territoire de la ville s'agrandit avec une série d'annexion des villes et villages en banlieue entre 1883 et 1910, dont Hochelaga (1883), Saint-Jean-Baptiste (1886), Saint-Henri et Sainte-Cunégonde (1905). Le territoire qui était, dans la deuxième moitié du 19^e siècle, la Cité de Montréal devient alors le centre d'une métropole de près de 500 000 habitants (1911).

Depuis que la ville s'est étendue vers le mont Royal, on parle de « haute-ville » pour désigner la *New Town* et de « basse-ville », désignant les secteurs du bas de la côte, plus populaires. La basse-ville est régulièrement en proie aux inondations et les conditions sanitaires y sont peu favorables. À l'est de Saint-Laurent, le découpage est moins clair, les quartiers étant plus mixtes, mais une tendance vers la paupérisation se dessine. Ces secteurs du centre-ville connaissent une évolution différente.

Haute-ville : le développement de nouveaux quartiers bourgeois

Au début des années 1840, la ville connaît une première vague économique qui devient favorable à l'immobilier et à la spéculation. Plusieurs hommes d'affaires, comme John Redpath, investissent dans le développement immobilier sur le flanc sud du mont Royal entre les rues Union et De la Montagne, Sherbrooke ou des

Pins et Dorchester. Les différents plans d'aménagement prévoient un lotissement de maisons unifamiliales en rangée, destinées à une clientèle nantie. C'est le quartier Saint-Antoine ou *New Town*, qui sera plus tard identifié comme Golden Square Mile. Les terrains sont construits à partir de la fin des années 1850, après la construction du réservoir McTavish et ainsi, la possibilité d'eau courante sur ce plateau. La bourgeoisie anglophone quitte progressivement les vieux quartiers, où les activités portuaires et marchandes se sont intensifiées et où le bâti commence à prendre de l'âge, pour s'établir dans ce nouveau quartier. Les propriétaires terriens conservent le plus souvent les terrains au nord de Sherbrooke pour leurs propres résidences.



Prince of Wales Terrace, rue sherbrooke, en 1860

En 1860, le nouveau quartier compte 15 000 résidents. Les anglophones sont en majorité, en raison d'un afflux important



L'immeuble d'appartements Linton, rue Sherbrooke, en 1912

d'immigrants irlandais et britanniques. Les nouvelles constructions se font alors sur un modèle britannique : townhouse, terraces.

La construction de gares prestigieuses, gare Bonaventure et Windsor, dans le quartier Saint-Antoine, amplifie l'attrait pour ce quartier et attire aussi les hôtels de luxe. À la même période, de grandes institutions s'établissent aussi dans le secteur : le Grand Séminaire de Montréal (1854-1857) et l'hôpital Royal Victoria (à partir de 1891) ainsi que les nouveaux édifices des Sœurs Grises.

D'autres secteurs, de plus petite envergure, sont développés selon le même modèle, que ce soit par des notables, des communautés religieuses sur leurs terres ou par des promoteurs qui acquièrent d'anciennes fermes. Ces terres étant issues du système français, ce sont de longues bandes étroites perpendiculaires au fleuve. Le lotissement comprend donc l'ouverture de rues nord-sud et de petits bouts de rues est-ouest, éventuellement raccordés. Le plus souvent, les promoteurs subdivisent les terres en lots de mêmes dimensions, font construire les lots en série et revendent les maisons. Par ce biais, la maison en rangée se développe dans tous les quartiers, ouvriers et bourgeois, mais avec des variantes d'ornementation.

Les communautés religieuses procèdent de la même manière lorsqu'elles décident de vendre leurs terres. Les Sœurs Hospitalières de Saint-Joseph, dans la deuxième moitié du 19^e siècle, font lotir leur terre située entre Sherbrooke et Mont-Royal, autour d'un axe central, la rue Sainte-Famille. L'Hôpital de L'Hôtel-Dieu est déménagé dans ce secteur (construction de l'édifice en 1859-1861) avec la chapelle dans l'axe de la rue Sainte-Famille. Le développement résidentiel, qui arrive avec l'ouverture de l'Hôpital, est très encadré par les Sœurs : nombre d'étages, matériau de façade, plantation d'arbres de façade. Elles proposent même des plans modèles de maisons aux nouveaux acquéreurs. Dans les années 1860, les prêtres du Séminaire de Saint-Sulpice planifient aussi le développement d'une partie du Domaine de la montagne, située entre les rues Sherbrooke, Dorchester (boulevard René-Lévesque), Guy et Greene. Ce plan de lotissement pour maisons

unifamiliales est préparé par le même bureau d'architectes que pour les Sœurs Hospitalières, celui de John Ostell et Henri-Maurice Perrault. Les Sulpiciens vendent leur propriété terrain par terrain de 1861 à 1928.

À l'est, c'est l'arrivée d'institutions qui attire une nouvelle population. En 1876, l'Université Laval ouvre une filiale dans le quartier Saint-Jacques. Cela a pour effet d'entraîner l'installation de notables et d'intellectuels à proximité. Ainsi, autour de 1880, la Côte-à-Baron (rues Saint-Denis, Berri et Saint-Hubert) se construit avec de grandes résidences. L'université confère un certain prestige au secteur et la venue de la bibliothèque Saint-Sulpice viendra confirmer ce statut. On parle alors du *Quartier Latin*. La bourgeoisie francophone (marchands de fourrure, notables) est principalement installée entre les rues Viger, Dorchester et Sherbrooke Est.

Au début du 20^e siècle apparaît une nouvelle manière de vivre pour les familles fortunées dans le quartier Saint-Antoine : les conciergeries ou immeubles d'appartements. Le Linton Apartments (1906-1907) et Le Château (1924-1925) en sont des exemples. Plusieurs de ces immeubles sont construits sur la rue Sherbrooke Ouest. Ce secteur résidentiel se densifie donc de manière importante.

La basse-ville et les quartiers populaires de l'Est

Au cours du 19^e siècle, les anciens faubourgs ont connu une forte croissance. Avec l'industrialisation, la création d'emplois connaît une importante hausse et l'exode rural amène un grand nombre de nouveaux résidents.