

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 11 juillet, à la suite de la réunion du 13 juin 2025

Réfection des marquises et remplacement des sorties latérales de l'ancien marché public Maisonneuve

A25-MHM-01

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation : | Ancien marché public Maisonneuve 4375, rue Ontario Est Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve |
| Reconnaissance municipale : | Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d'urbanisme ¹) |
| Reconnaissance provinciale : | Situé dans le site patrimonial classé de l'Ancienne-Cité-de-Maisonneuve (2022) (Loi sur le patrimoine culturel, LPC) |
| Reconnaissance fédérale : | Aucune |

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve, conformément au paragraphe 4 de l'article 12.1 de son règlement, le projet visant la transformation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment compris dans un site patrimonial classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

En 1883, plusieurs grands propriétaires fonciers d'Hochelaga, dont les terres se trouvent à l'est de l'actuelle avenue Bourbonnière, s'opposent à l'annexion de leur territoire à la ville de Montréal. Ils proposent plutôt la création d'une nouvelle municipalité, qu'ils nomment Maisonneuve. Se transformant en promoteurs immobiliers, ces propriétaires procèdent au lotissement de leurs terres et à l'ouverture de nouvelles rues, dont certaines portent leur nom. Quinze ans après sa fondation, Maisonneuve devient la cinquième ville industrielle en importance au Canada et la deuxième au Québec. Cette croissance rapide, tant sur le plan industriel que démographique, entraîne une expansion accélérée du tissu urbain et une augmentation des besoins en infrastructures et services publics. Les élus municipaux, dont plusieurs sont eux-mêmes promoteurs, nourrissent de grandes ambitions pour leur ville. Inspirés par les courants urbanistiques nord-américains, notamment le mouvement City Beautiful, ils envisagent Maisonneuve comme une cité-jardin moderne, dotée d'aménagements grandioses et esthétiques. C'est dans ce contexte qu'un vaste programme de construction d'édifices publics d'envergure est lancé, incluant l'hôtel de ville, un bain public et un marché public. Le marché

¹ Au moment où le projet a été présenté au CPM, le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité n'avait pas encore été adopté (conseil municipal du 16 juin). Par conséquent, c'est le Plan d'urbanisme qui s'applique.

Maisonneuve est implanté à l'extrême nord de l'avenue Morgan, laquelle a été conçue par l'architecte paysagiste Frederick Gage Todd, dans l'axe du parc du même nom. Inauguré à l'automne 1914, le marché est un édifice de style Beaux-Arts, conçu par l'architecte et ingénieur Marius Dufresne, figure emblématique du développement de Maisonneuve. Le bâtiment se distingue par sa monumentalité, la richesse de ses volumes, la variation de ses hauteurs et la diversité de ses textures. Il est mis en valeur par un vaste dégagement qui accentue son importance symbolique au sein du paysage urbain.

Quelques années plus tard, en pleine crise financière, la ville de Maisonneuve est annexée à Montréal en 1918. Au milieu du 20^e siècle, l'évolution des modes de consommation et l'essor des supermarchés entraînent un déclin progressif de la fréquentation du marché Maisonneuve. En 1967, la Ville de Montréal met fin à ses activités commerciales. Toutefois, sous la pression de la population du quartier, des structures temporaires sont installées dans les années 1980 à l'est du bâtiment principal, permettant aux producteurs locaux de vendre leurs produits en plein air. Le bâtiment du marché Maisonneuve fait l'objet d'une restauration majeure au début des années 2000, au cours de laquelle ses éléments architecturaux extérieurs d'origine sont soigneusement préservés. Aujourd'hui, l'édifice est occupé par des organismes communautaires.



Façade principale du marché Maisonneuve, 2019 (Luce Lafontaine Architectes)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit plusieurs interventions ciblées sur différentes composantes du bâtiment afin d'améliorer la sécurité des usagers et d'assurer la pérennité du bâtiment. De manière sommaire, les travaux envisagés comprennent :

- Le remplacement de l'entrée d'eau du bâtiment;

- La mise aux normes des issues sur les façades latérales est et ouest;
 - L'ajout d'une issue intérieure entre le premier et le deuxième niveau;
 - Le réaménagement conforme des espaces situés au sous-sol;
 - La réfection des toitures des marquises, incluant certaines réparations à la structure;
 - La mise aux normes de l'ascenseur.
-

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer l'analyse et formuler un avis, le Conseil du patrimoine de Montréal s'est appuyé sur :

- L'énoncé de l'intérêt patrimonial du marché Maisonneuve, 4375, rue Ontario Est (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) (Division du patrimoine de la Ville de Montréal, 9 octobre 2020);
- Les recommandations relatives au maintien des valeurs patrimoniales pour le marché Maisonneuve (Division du patrimoine de la Ville de Montréal, 9 octobre 2020);
- Les éléments caractéristiques du site patrimonial de l'Ancienne-Cité-de-Maisonneuve (Montréal) (Gouvernement du Québec, ministère de la Culture et des Communications, 3 mars 2022);
- L'avis de catégorisation du site patrimonial de l'Ancienne-Cité-de-Maisonneuve (Montréal) (Gouvernement du Québec, ministère de la Culture et des Communications, 6 mars 2023);
- Note de Peter Jacobs, président du Conseil du patrimoine de Montréal, à Pierre-Paul Savignac, directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, concernant les mesures découlant de l'avis d'intention de classement du site de Maisonneuve (23 avril 2021);
- Document de présentation du projet, « Propositions d'interventions sur l'enveloppe extérieure des boutiques » (Perrault Architecture, 3 juin 2025);
- L'étude préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial du 4375, rue Ontario Est, Montréal (Le marché Maisonneuve et son secteur) (Luce Lafontaine architectes, décembre 2019);
- L'avis préliminaire A19-MHM-01 du Conseil du patrimoine de Montréal concernant des travaux de transformation du marché Maisonneuve (6 février 2019).

Remplacement de la toiture des marquises

L'un des enjeux majeurs du projet concerne la toiture métallique de la marquise au niveau du rez-de-chaussée. En plus du remplacement du revêtement de cuivre, le projet prévoit également de remplacer les pièces de bois sous-jacentes afin de créer une ventilation. Toutefois, le CPM émet des réserves quant à la nécessité de cette intervention. Selon les observations disponibles, le pontage de bois est en bon état et aucun problème de ventilation n'a été identifié à ce jour. De plus, l'ajout d'une surépaisseur pour permettre l'aération modifierait le profil original de la toiture, ce qui soulève des préoccupations quant à l'intégrité architecturale de l'ensemble. En l'absence d'une expertise approfondie sur l'état des matériaux – notamment l'épaisseur du cuivre, la ventilation existante ou encore la pente de la toiture – le CPM considère que le remplacement complet proposé est prématuré. Il existe d'ailleurs d'autres solutions techniques

permettant de ventiler une toiture historique sans devoir remplacer le pontage de bois. Le CPM recommande donc fortement de privilégier une approche de conservation, en maintenant les éléments de bois existants et en explorant des alternatives telles que l'ajout de membranes respirantes ou de systèmes de ventilation intégrés. Cette approche permettrait non seulement de préserver les matériaux d'origine en bon état, mais aussi de réduire l'empreinte environnementale du projet limitant les remplacements uniquement au seul revêtement de cuivre. Enfin, le CPM encourage les concepteurs ainsi que l'Arrondissement à s'inspirer d'autres projets similaires réalisés par la Ville sur d'autres bâtiments municipaux historiques afin de tirer parti des meilleures pratiques en matière de conservation patrimoniale.

Traitement des accès latéraux

Les portes latérales visées par le présent projet donnent accès au sous-sol du bâtiment et sont actuellement utilisées uniquement comme issues. Deux options architecturales ont été présentées au CPM pour leur réaménagement : une porte vitrée contemporaine évoquant la transparence et l'ouverture, et une porte plus massive et monumentale, en continuité avec le caractère institutionnel de l'édifice.

L'option vitrée repose sur l'idée que la transparence permettrait de mieux distinguer cet ajout du bâtiment d'origine. Toutefois, bien qu'esthétiquement intéressante, cette option soulève plusieurs réserves. D'une part, sa transparence serait rapidement compromise par l'ajout d'éléments fonctionnels, tels que des barres antipanique, l'éclairage à l'intérieur ou encore la nécessité d'une opacité partielle en raison des toilettes adjacentes. D'autre part, elle pourrait induire une confusion quant à la fonction de ces accès en laissant croire à une entrée publique, ce qui nécessiterait l'ajout d'une signalisation explicite pour en clarifier l'usage.

À l'inverse, le CPM croit qu'il serait préférable de mieux s'intégrer au langage architectural du bâtiment tout en indiquant clairement qu'il s'agit d'une issue secondaire. Cette option, misant sur une conception et des matériaux plus conformes aux caractéristiques de l'immeuble, permettrait d'intégrer davantage la porte à l'ensemble et de tendre vers un scénario mieux harmonisé qui assure la primauté visuelle de l'entrée principale.

Cela dit, étant donné que la proposition n'intègre pas encore des éléments essentiels tels que l'éclairage, la signalisation, les restrictions d'accès ou encore la fonction future du sous-sol, le CPM croit important de prendre en compte ces différents ajouts pour bien concevoir les ouvertures.

Enfin, le CPM insiste sur le caractère préliminaire des propositions actuelles. Des données essentielles manquent encore, notamment sur l'usage futur des espaces, la conformité des accès et l'impact visuel de l'éclairage et de la signalisation. Le conseil recommande donc de s'assurer que toute intervention sur les portes latérales soit compatible avec les futurs usages afin d'éviter des modifications ultérieures.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable quant au projet de réfection des marquises et de remplacement des sorties latérales. Bien qu'il formule ci-bas des recommandations constructives afin de contribuer à l'avancement du projet, le CPM constate le caractère préliminaire des propositions actuelles et offre sa collaboration si les requérants souhaitent lui soumettre une version plus avancée du projet ultérieurement.

Il émet les recommandations suivantes :

1. Pour la toiture des marquises:

- a. Réaliser une étude approfondie de l'état de la toiture en vue de mieux évaluer l'état du pontage et de justifier ou non son remplacement complet;
- b. Si l'expertise approfondie confirme le bon état du pontage, privilégier une approche de conservation en maintenant les éléments de bois existants de la toiture des marquises afin de respecter sa conception originale et de réduire l'empreinte environnementale du projet;
- c. Explorer des solutions techniques alternatives pour assurer la ventilation, telle que l'ajout de membranes respirantes ou de systèmes intégrés, afin de préserver l'intégrité architecturale du bâtiment.

2. Pour les issues latérales :

- a. Adopter une conception et des matériaux plus conformes aux caractéristiques de l'immeuble dans un souci d'harmonisation architecturale tout en assurant la primauté visuelle de l'entrée principale;
- b. Développer davantage les propositions en y intégrant les exigences fonctionnelles (éclairage, signalisation, barre antipanique, etc.) de sorte qu'il soit facile de comprendre qu'il s'agit d'une issue secondaire sans que l'on ait besoin d'ajouter une signalisation supplémentaire qui créerait une surcharge;
- c. S'assurer que les changements proposés soient compatibles avec les usages futurs du sous-sol.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 11 juillet 2025

Note adressée au demandeur :

Il revient à l'Arrondissement ou au service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le communiquer au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.