

---

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL**

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine<sup>1</sup>.

## Démolition – Maison Redpath

A10-VM-05

Localisation :	3455-3457, rue du Musée, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle « Le Mille carré doré » au Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	Aucune.
Reconnaissance fédérale :	Aucune. Toutefois, la maison est sur la liste 2010 des 10 sites les plus menacés de la Fondation Héritage Canada.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis de sa propre initiative, compte tenu de la nature exceptionnelle du projet : en effet, celui-ci implique la démolition d'un immeuble que son propriétaire a laissé à l'abandon depuis qu'il l'a acquis, en 1986, de même qu'une modification au règlement d'urbanisme pour permettre une plus grande hauteur.

---

### NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à démolir les vestiges de la maison Redpath, construite en 1886 et partiellement démolie en 1986, et à construire un immeuble collectif d'habitation de 7 étages abritant 17 appartements et 21 places de stationnement.

---

### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

---

## HISTORIQUE DES LIEUX<sup>1</sup>

La maison Redpath a été conçue par l'architecte sir Andrew Taylor pour les descendants de John Redpath (1796-1869). Riche industriel, John Redpath a participé à la construction du canal de Lachine et a fondé la raffinerie de sucre du même nom dans les années 1850. Construite en 1886, la maison a été la résidence de F. R. Redpath de 1886 à 1929. Avec sa brique rouge, ses ardoises, ses multiples pignons et sa longue cheminée, elle est un des rares exemples encore existants d'architecture de style Queen Anne dans le *Square Mile*.

Restée inoccupée jusqu'en 1969, la maison Redpath a par la suite été utilisée comme maison de convalescence associée à l'hôpital Royal Victoria. Elle a été acquise en 1986 par le propriétaire actuel qui a alors obtenu sa démolition. Mais les organismes Héritage Montréal et Sauvons Montréal réussirent à obtenir une injonction pour arrêter un tel geste de sorte que la partie avant du bâtiment a pu être conservée. En 1987, la Ville a autorisé, par plan d'ensemble, un projet intégrant ce qui avait pu être sauvé. Toutefois, le règlement de plan d'ensemble a été abrogé en 1995, à la suite d'une consultation publique. En 2001, la démolition a été autorisée par le comité exécutif de la Ville. Cette décision a été renversée par la Commission d'arbitrage de la Ville en 2002, à la suite d'une intervention d'Héritage Montréal. La maison est vacante depuis sa démolition partielle, en 1987, et ce qui en reste a été laissé à l'abandon, sans aucune protection contre les intempéries.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a été saisi du projet, proposé par le propriétaire et promoteur, de démolition de la maison Redpath et de construction d'un immeuble de 7 étages sur le terrain, en même temps que le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, le 6 mai 2010. Ce projet exige des dérogations au règlement d'urbanisme qui sont importantes : hauteur de 24 mètres plutôt que 16 et construction 7 étages plutôt que 3. Le projet n'a pas été modifié depuis et le Conseil de l'arrondissement devrait se prononcer dans un avenir prochain, à la suite de la consultation publique tenue par l'arrondissement le 24 août 2010.

Ni l'intérêt patrimonial de la maison Redpath ni l'état de la structure et des composantes du bâtiment n'ont été analysés. En l'absence de telles études, le CPM ne peut que rappeler l'intérêt architectural et historique de la propriété, à la lumière des informations disponibles (voir la section « Historique des lieux »). Il ne peut, non plus, se prononcer sur la faisabilité de conserver et restaurer les vestiges de la maison. Par ailleurs, il constate la forte présence sur rue de la façade, laquelle témoigne encore de ses caractéristiques d'antan.

Le CPM souligne de plus que, depuis qu'il a acquis la propriété en 1986, le propriétaire et promoteur a laissé à l'abandon et sans aucune protection contre les intempéries les vestiges de la maison. Il rappelle que cette dernière est à la fois sur la liste de 2010 des 10 sites les plus menacés de la Fondation Héritage Canada et sur celle des sites emblématiques menacés d'Héritage Montréal. Enfin, il observe que le secteur, qualifié de valeur patrimoniale exceptionnelle dans le Plan d'urbanisme, a conservé ses caractéristiques morphologiques et architecturales fondamentales et témoigne d'un entretien général du domaine privé de haut niveau. Tant la hauteur que

---

<sup>1</sup> Les informations ont été tirées de : Héritage Canada, « Palmarès de 2010 des 10 sites les plus menacés de la FHC », 11 août 2010 (disponible sur Internet au [http://www.heritagecanada.org/fr/nouvelles/quoi.html#aug11\\_10](http://www.heritagecanada.org/fr/nouvelles/quoi.html#aug11_10)) ainsi que de : Arrondissement de Ville-Marie, « Comité consultatif d'urbanisme — Le 6 mai 2010, item 4.2.3 » et Arrondissement de Ville-Marie, : « Consultation publique – Projet particulier de construction, 3455-3457 Avenue du Musée », à l'occasion d'une consultation publique en arrondissement sur le projet, le 24 août 2010.

l'implantation et la facture architecturale du projet proposé sont en contradiction avec ces caractéristiques, tel qu'en témoignent éloquemment les plans fournis par le promoteur ainsi que les simulations présentées lors de la consultation publique du 24 août 2010.

La maison est dans un secteur considéré d'intérêt archéologique dans le Plan d'urbanisme. Les données archéologiques recueillies depuis plus d'un siècle témoignent de l'occupation incontestable du mont Royal au cours de la préhistoire, notamment avec la mise au jour fortuite de nombreuses sépultures et de lieux d'extraction de matières premières employées par les Amérindiens pour la fabrication d'outils en pierre. Le flanc sud du mont Royal, où se trouve la maison Redpath, est situé près d'un vaste espace connu sous le nom de terrain funéraire de Westmount, où de nombreuses sépultures humaines datant de la préhistoire ont été mises au jour au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Le site Dawson, où les restes d'un village iroquoien datant d'autour de l'an 1500 de notre ère, est aussi à proximité. Enfin, les flancs du mont Royal recèlent un type de calcaire, la cornéenne du mont Royal, qui possède des propriétés clastiques qui la rendent propre à être utilisée dans la fabrication d'outils lithiques. Une carrière exploitée pendant la préhistoire (1 000 à 450 ans avant Jésus-Christ) a été trouvée en 1993 de part et d'autre de la voie Camilien-Houde, à proximité du site.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis défavorable au projet de démolition de la maison Redpath et de son remplacement par un immeuble de 7 étages et ce, dans le *Square Mile*, secteur qualifié de valeur patrimoniale exceptionnelle dans le Plan d'urbanisme. Il estime que le propriétaire s'est conduit en citoyen irresponsable en laissant la maison se détériorer depuis qu'il l'a acquise en 1986. À son avis, rien ne justifie qu'on permette des hauteurs plus importantes sur cette propriété. Le CPM recommande donc d'assujettir cette dernière au règlement d'urbanisme existant ou, en d'autres mots, de refuser toute dérogation au règlement d'urbanisme.

Souhaitant que la partie encore existante de la maison puisse être conservée et intégrée à un projet de construction, le CPM recommande à l'arrondissement d'utiliser ses pouvoirs associés au règlement sur les démolitions pour assurer que les vestiges ne se détériorent pas davantage. Il lui recommande en outre de commander une analyse de l'intérêt patrimonial de l'immeuble, incluant un énoncé patrimonial et des orientations, ainsi qu'une étude de l'état structural du bâtiment, avant toute décision sur le dossier.

Enfin, le CPM recommande une étude du potentiel archéologique de l'ensemble du terrain visé par les travaux, compte tenu en particulier des témoignages de l'occupation du secteur au cours de la préhistoire. Il recommande également que l'évolution du site soit étudiée en superposant les plans anciens existants, ce qui permettrait d'en établir le potentiel archéologique historique résiduel.

La présidente,

**Original signé**

Marie Lessard  
Le 27 septembre 2010