
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 9 octobre, à la suite de la réunion du 19 septembre 2025

Démolitions de bâtiments et construction d'une tour résidentielle et commerciale - 1225-1249, rue Metcalfe A25-VM-07

Localisation :	1225-1249, rue Metcalfe Lots : 1 340 250 (1225-1229), 1 340 244 (1237), 1 340 243 (1243-1245) et 1 340 242 (1247-1249). Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans le site patrimonial cité du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada (LPC)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
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 Ville-Marie, conformément au paragraphe 4 de l'article 12.1 de son règlement.

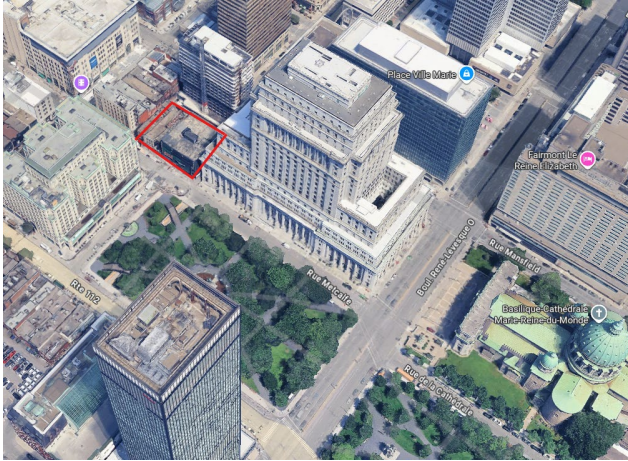
CONTEXTE DE LA DEMANDE

L'avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est sollicité concernant les travaux de démolition de plus de 40 % du volume de bâtiments situés dans le site patrimonial cité du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada, ainsi que sur le projet de remplacement soumis, soit la construction d'une tour résidentielle et commerciale. Conformément à la réglementation, l'acceptation d'une démolition est conditionnelle à l'acceptabilité du projet de remplacement.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION¹

Le site visé par la demande est situé au cœur du centre-ville de Montréal, sur la rue Metcalfe, entre les rues Sainte-Catherine Ouest et le boulevard René-Lévesque Ouest. Il est inclus dans le périmètre du site patrimonial cité du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada. Le terrain du square a d'abord servi de cimetière au XIX^e siècle, avant d'être transformé, entre 1872 et 1880, en parc urbain et en lieu commémoratif sous le nom de Dominion Square. En 1966, à l'occasion du centenaire de la Confédération canadienne, le square a été scindé en deux : la portion sud a été renommée Place du Canada, tandis que le nom de square Dorchester a été conservé pour la partie nord.

¹ Informations tirées de la *Recherche documentaire et caractérisation patrimoniale – 1225 au 1249, Metcalfe*, Brodeur Consultants, 2024.



Vue aérienne du site dans son contexte
(site visé encadré en rouge)
Source : Google Maps, 2025

Ce secteur est marqué par la présence de plusieurs bâtiments emblématiques de l'histoire institutionnelle et commerciale de Montréal, notamment l'édifice Sun Life, adjacent au site visé. Construit entre 1913 et 1931, cet édifice constitue un exemple remarquable d'architecture néoclassique monumentale. Sa composition symétrique, ses façades en pierre calcaire, ses colonnades et son retrait progressif en hauteur illustrent les principes de composition urbaine de l'époque et contribuent à la valeur patrimoniale du site.

Le terrain visé par le projet regroupe plusieurs lots et bâtiments de typologies et de valeurs patrimoniales variées :

- Le **stationnement multiétagé** (1225-1229, rue Metcalfe), abritant notamment une compagnie de location de voitures, a été construit en 1960 par les architectes Greenspoon, Freedlander & Dunne dans un contexte marqué par la valorisation de l'automobile. Il est reconnu pour sa façade en béton préfabriqué, représentatif de l'architecture brutaliste et des infrastructures urbaines de cette époque, mais sa structure est désuète.
- Le **1237, rue Metcalfe**, ancien bâtiment résidentiel devenu commercial, témoigne d'une typologie de petites unités mitoyennes de la Roxburgh Place, construites en 1863 et 1869. Leur décor s'inspirait du style néo-Renaissance américain, reprenant les formes et motifs architecturaux de la Renaissance italienne du XVI^e siècle. Ces bâtiments ont progressivement disparu du secteur et le 1237, dernier témoin, a été très transformé.
- Le **1243-1245, rue Metcalfe** abrite la **Taverne Dominion**, établissement emblématique dont la façade en pierre et les décors intérieurs (attribués au décorateur Emmanuel Briffa²) sont associés à l'histoire sociale et commerciale du centre-ville. Ce bâtiment, construit en 1929 par l'architecte Daniel J. Crighton³ pour Mme George C. Spiliotopoulos, constitue un rare témoin des anciennes maisons en rangée de style Art déco.
- Le site est également bordé par l'ancien tracé de la **rue Cypress**, aujourd'hui disparue, mais dont la mémoire subsiste dans la trame urbaine et les aménagements récents du projet Mansfield, situé derrière. Cette rue offrait un accès aux cours arrière et aux ruelles de service, caractéristiques du tissu urbain montréalais.

L'ensemble du site se trouve dans un secteur à forte valeur patrimoniale, où les enjeux d'insertion, de volumétrie et de mise en valeur du patrimoine bâti sont particulièrement sensibles.

² **Emmanuel Briffa** (1875–1955), décorateur d'origine maltaise formé à l'Accademia di San Luca à Rome, a œuvré en Europe avant de s'établir en Amérique du Nord en 1912. Après avoir travaillé à New York, Chicago, San Francisco et Detroit, il s'installe définitivement à Montréal en 1924. Il est reconnu pour avoir décoré plus de 150 théâtres, dont au moins 25 au Québec. Parmi ses réalisations les plus marquantes figurent les décors du cinéma Rialto (1923), théâtre Empress (1927), théâtre Outremont (1928), cinéma Le Château (1931), ainsi que des théâtres Capitol à Trois-Rivières et Granada à Sherbrooke.

³ **Daniel John Crighton** (1868–1946), architecte né à Aberdeen, s'installe au Canada à la fin des années 1890. Il collabore d'abord avec Bruce Price (Château Frontenac, hôtel et gare Viger), puis avec les frères Maxwell (agrandissement de la gare Windsor), avant d'ouvrir son propre bureau en 1907. Il conçoit notamment de nombreux cinémas tels le Strand, le Regent, le Snowdon et le Granada. Ce dernier est décoré par Emmanuel Briffa, décorateur prolifique de salles de cinéma, qui collabore aussi avec Crighton pour l'intérieur du Théâtre Snowdon et de la taverne Dominion.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en la construction d'un immeuble à usages mixtes comprenant des fonctions hôtelières, résidentielles et commerciales. Il prévoit :

- La démolition complète du stationnement multiétagé (1225-1229, rue Metcalfe) et du bâtiment sis au 1237, rue Metcalfe;
- La démolition partielle de la Taverne Dominion (1243-1245, rue Metcalfe), avec conservation de la façade, du dernier étage et des décors intérieurs;
- L'implantation d'une tour en retrait, à volumétrie filiforme, visant à préserver les vues sur l'édifice Sun Life;
- La création d'un basilaire commercial sur deux niveaux, incluant une terrasse au 3^e étage;
- L'aménagement d'un passage piéton en continuité avec l'ancien tracé de la rue Cypress;
- Une entrée de stationnement en façade, sur la rue Metcalfe.

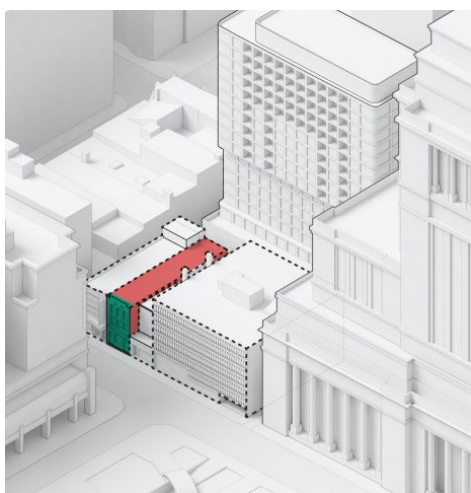


Image de gauche : Situation existante. En pointillé à démolir, à l'exception de la taverne Dominion (vert et orangé), dont la façade et certains intérieurs seront préservés.

Image de droite : Projet proposé avec basilaire et intégration de la façade de la taverne Dominion.

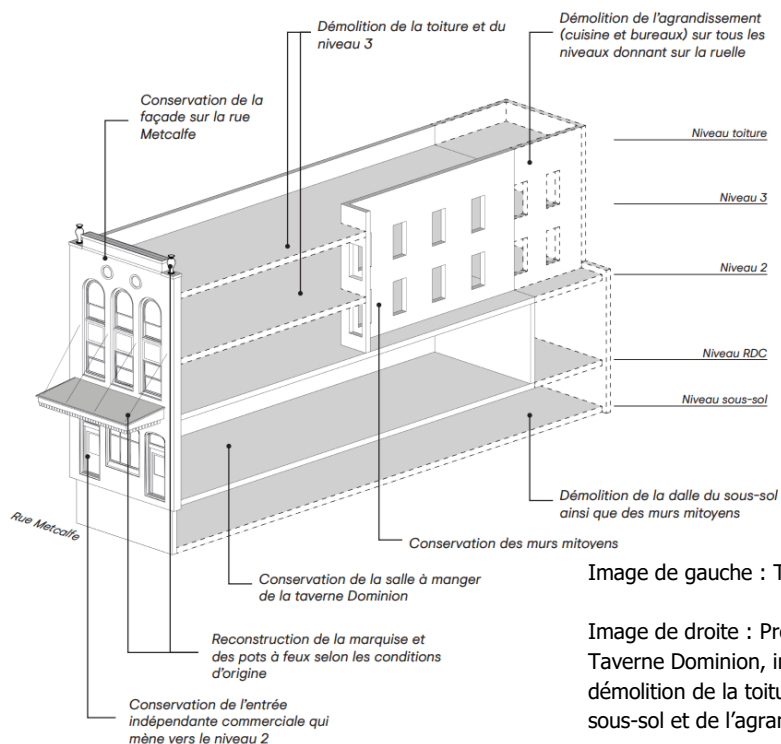


Image de gauche : Taverne Dominion

Image de droite : Projet proposé pour la Taverne Dominion, incluant la démolition de la toiture, du 3^e étage, du sous-sol et de l'agrandissement arrière.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour analyser le projet et formuler son avis, le Conseil du patrimoine de Montréal s’est appuyé sur les documents suivants, présentés lors de la séance du 19 septembre 2025 :

- Le document « Présentation au Conseil du patrimoine de Montréal – 1225 au 1249, rue Metcalfe », préparé par l’Arrondissement de Ville-Marie (8 septembre 2025).
- Le document de présentation « Conseil du patrimoine – 1225 au 1249 Metcalfe », réalisé par Sid Lee Architecture (10 septembre 2025);
- La recherche documentaire et caractérisation patrimoniale – Immeubles situés du 1225 au 1249, rue Metcalfe à Montréal, réalisée par Brodeur Consultants (mars 2024);

Démolitions

Le CPM reconnaît la dégradation avancée des bâtiments et du stationnement multiétagé situé au 1237, rue Metcalfe qui sont visés par une démolition. En effet, la lisibilité de ceux-ci comme repères dans le développement urbain du centre-ville est lourdement altérée et par conséquent, leur contribution à la valeur d’ensemble du site patrimonial limitée. Leur remplacement par un projet immobilier demeure cependant envisageable que si ce dernier présente des qualités exceptionnelles susceptibles d’améliorer le site patrimonial, son appréciation et son occupation.

Valorisation de l’histoire du site

Le CPM insiste sur la nécessité de valoriser l’évolution de cet îlot urbain dont plusieurs composantes témoignent de jalons importants dans la transformation du centre-ville. La riche documentation produite dans la foulée de ce projet pourrait en effet nourrir une narration et une signalétique intégrée au nouvel immeuble ou des moyens de communication du patrimoine dans un espace accessible au public par exemple dans le hall ou le passage couvert.

Corridors visuels et vues urbaines

Bien que les représentants de l’arrondissement aient affirmé que les règles relatives aux vues significatives sont respectées, le CPM recommande que les analyses visuelles effectuées depuis des points de vue emblématiques — notamment depuis le mont Royal — dépassent le strict cadre normatif afin d’éviter que l’édifice Sun Life ne soit occulté, même partiellement. Une approche de grande précaution s’impose pour bien mesurer les effets de cette insertion dans ce paysage patrimonial symbolique de Montréal.

Préservation et mise en valeur de la Taverne Dominion

La démolition partielle de la Taverne Dominion et son intégration au projet immobilier soulève plusieurs préoccupations, notamment quant à la lisibilité des composantes conservées, à l’impact sur la volumétrie, et à la perception de façadisme. Le CPM considère que l’intégration de la Taverne Dominion, telle que proposée dans le basilaire du projet, nuit à sa lecture en tant que volume indépendant. Le bâtiment patrimonial se trouve en effet englobé dans un basilaire prépondérant et semble disparaître dans le volume massif de la tour et le traitement de la terrasse en continu sur le basilaire. Ceci crée une forte impression de façadisme, laissant croire que la façade conservée n’est qu’un simple ornement qui cache une démolition.

De même, le nivellement du volume patrimonial par la démolition du dernier étage est également à éviter; la nouvelle construction doit s’adapter au volume existant et non le contraire. Le CPM juge dommage que les efforts pour

préservé cet immeuble ne soient pas perceptibles dans le scénario proposé. C'est pourquoi le bâtiment de la Taverne Dominion doit être traité distinctement, avec sa propre échelle, matérialité et rythme, renforçant ainsi sa visibilité et sa lisibilité dans le tissu urbain et témoignant de façon beaucoup plus éloquente des efforts entrepris par le développeur pour le préserver.

Le CPM invite donc les concepteurs à explorer des moyens de renforcer cette autonomie volumétrique, notamment par :

- Une restauration exemplaire des éléments disparus de la Taverne ;
- Une recomposition du basilaire autour de la Taverne pour en dégager la volumétrie ;
- Une exposition potentielle de ses murs latéraux ;
- Un traitement différencié des matériaux et des hauteurs ;
- Une articulation plus claire entre les accès, les usages et les transitions spatiales.

Ces ajustements contribueraient à éviter une lecture ambiguë du projet et à assurer une mise en valeur plus authentique de ce bâtiment emblématique.

Volumétrie et insertion urbaine

Le CPM salue l'effort de ciseler la tour afin de préserver les vues sur l'édifice Sun Life. Il juge cependant que le basilaire présente une asymétrie marquée, ce qui nuit à l'harmonie de l'ensemble du projet. Cette composition ne s'inspire pas suffisamment des grands bâtiments du site patrimonial, généralement caractérisés par une organisation symétrique.

Le lien spatial entre le basilaire proposé et l'édifice Sun Life pourrait être ajusté afin de mieux respecter l'autonomie architecturale de ce dernier. Un élargissement du retrait latéral, notamment du côté sud, permettrait d'ouvrir davantage l'espace entre les deux bâtiments, d'améliorer la lisibilité de l'édifice Sun Life et de renforcer sa présence dans le paysage urbain. Ce recul accru permettrait une meilleure symétrie de la façade avant du basilaire et une transition plus respectueuse entre les deux volumes, tout en offrant une perspective plus dégagée sur l'édifice depuis le domaine public.

Entrée de stationnement

L'entrée de stationnement en façade est jugée problématique. En plus de compromettre la symétrie architecturale de l'immeuble, son positionnement en façade est sans précédent dans le périmètre du Square et est considéré non adéquat dans un site patrimonial.

Le CPM considère que l'entrée du stationnement devrait idéalement se faire par l'arrière du bâtiment ou latéralement, afin de préserver l'intégrité de la façade principale et de limiter son impact sur le domaine public. Une piste évoquée serait de considérer un raccordement avec l'entrée du stationnement public existant dans le square Dorchester, dont l'accès est partiellement dissimulé par une structure évoquant un pont vénitien. Cette solution pourrait permettre de mutualiser les accès et d'améliorer l'intégration urbaine du projet.

Traitement architectural et matérialité du basilaire

Le traitement vitré des deux étages du basilaire, combiné à la présence d'un passage couvert peu animé, soulève des préoccupations quant à une transparence pouvant être perçue comme excessive et créant un effet de vide. Le CPM juge important de revoir le traitement du basilaire afin qu'il dialogue plus efficacement avec les bâtiments voisins,

notamment l'édifice Sun Life. De plus, il croit important que le passage couvert soit animé et éclairé pour renforcer la relation avec le domaine public et mieux dialoguer avec l'édifice de la Sun Life. Enfin, le traitement architectural de la façade latérale (sud) du basilaire pourrait avantageusement inclure des ouvertures et de l'éclairage.

Le CPM suggère aussi d'éviter l'usage de garde-corps en verre sur la terrasse prévue au 3^e étage. À ce sujet, il convient également d'accroître le recul de la terrasse ou prévoir des mesures de mitigation pour réduire au maximum l'impact visuel des équipements et du mobilier dans un souci de préserver le caractère monumental et prestigieux du site.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet dans la mesure où des ajustements importants y soient apportés pour assurer une intégration harmonieuse au site patrimonial, une mise en valeur plus assumée du patrimoine bâti et une meilleure cohérence urbaine avec le square Dorchester.

Le CPM juge que la démolition partielle et complète de bâtiments situés au 1225 à 1249, rue Metcalfe ainsi que leur remplacement par un immeuble à usages mixtes peuvent se justifier par un projet qui améliore la qualité du site patrimonial du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada.

Il reconnaît d'ailleurs les efforts notables en matière de volumétrie, de traitement architectural et de prise en compte des vues significatives, notamment celles vers l'édifice Sun Life. Il salue également la volonté de conserver la Taverne Dominion et d'intégrer un passage piéton en continuité avec la trame urbaine historique.

Le Conseil formule donc les recommandations suivantes pour la suite du processus de planification du projet :

Corridors visuels

1. Bonifier, au-delà des exigences normatives, les analyses visuelles depuis des points significatifs, notamment le mont Royal, afin d'assurer que les vues significatives vers l'édifice Sun Life soient pleinement respectées.

Taverne Dominion

2. Revoir l'intégration de la Taverne Dominion pour en faire une composante distinctive du basilaire par un traitement assurant un dégagement accru du volume patrimonial, et ce, pour éviter l'impression de façadisme ou de juxtaposition décorative.
3. Assurer, tel que projeté, la mise en valeur et la restauration des éléments intérieurs de la Taverne Dominion et intégrer au projet des moyens de communication du patrimoine accessibles au public.
4. Assurer, tel que projeté, une restauration exemplaire des composantes disparues de la façade, telles que les pots à feu, les vitraux et la marquise, dans le respect des conditions d'origine et par le recours aux savoir-faire spécialisés en la matière.

Basilaire

5. Retravailler le basilaire afin d'en améliorer la cohérence avec la tour, d'en renforcer la symétrie en façade avant et de mieux s'inspirer des rythmes verticaux et des proportions des bâtiments voisins, tels que l'édifice Sun Life, le Dominion square Building et la Canadian Bank of Commerce.

6. Modifier le traitement du passage couvert afin qu'il soit animé et qu'il contribue à la qualité de l'expérience piétonne et à la relation avec le domaine public.
7. Dégager davantage le basilaire adjacent à l'édifice Sun Life afin d'accroître l'espace entre les deux bâtiments, et de renforcer la lisibilité de cet édifice emblématique depuis le domaine public.
8. Assurer un aménagement de qualité pour la marge latérale sud, incluant un traitement architectural établissant un dialogue avec l'espace par le recours à des ouvertures et de l'éclairage par exemple.
9. Éviter l'usage de garde-corps en verre sur la terrasse du 3e étage et envisager un recul plus important ou des mesures pour réduire la visibilité des équipements et mobiliers depuis le site patrimonial.

Entrée du stationnement

10. Relocaliser l'entrée du stationnement pour en dissimuler la vue depuis le site patrimonial, envisager un accès latéral ou explorer des opportunités d'accès au stationnement public existant dans le square Dorchester.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 9 octobre 2025

NOTE À L'INTENTION DU 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.