

IDENTIFICATION

Dossier # :1268449001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1), une résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte d'une hauteur maximale de 100 mètres pour l'immeuble situé les lots 1 852 804, 2 294 971, 2 294 972, 2 294 973, 2 294 974, du cadastre du Québec

CONTENU

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) a reçu une demande d'autorisation (no 3003603336) en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'autoriser des dérogations à la réglementation d'urbanisme, à savoir notamment la hauteur maximale, en vue d'autoriser la construction d'un projet mixte comportant 923 logements construits en 4 phases.

Il est proposé de réaliser une contribution en logement abordable hors-marché sur le site avec la construction d'un projet clé en main de près de 9 650 m².

En 2023, l'Arrondissement du Sud-Ouest a réalisé le bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme de Griffintown (PPU Griffintown); document de planification ayant mené au développement du quartier. À cet effet, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été mandaté pour mener la démarche de consultation « Avenir de Griffintown ». À la suite des 9 activités de la consultation publique qui ont permis aux parties prenantes de s'informer, de poser des questions, de participer à des séances d'activités participatives et de s'exprimer officiellement, plusieurs recommandations ont été formulées à l'égard des balises qui devront être mises en place par l'Arrondissement pour encadrer le développement des quatre derniers grands sites du secteur de planification. Parmi les recommandations formulées, en accord avec les opinions exprimées, il est affirmé que l'Arrondissement devrait intégrer 7 nouveaux principes de gestion de la forme urbaine, dont la modulation des hauteurs visant à offrir une meilleure hiérarchie et la modulation des volumes construits tout en libérant de l'espace au sol et en améliorant la porosité des îlots ainsi que le verdissement. Ce nouvel encadrement de la forme urbaine doit toutefois se concrétiser en respectant les plafonds de densité prévus au PPU Griffintown.

Le projet a été négocié à la lumière des recommandations formulées dans le rapport de l'OCPM ainsi que des orientations et objectifs pour ce type de milieu dans le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, il permet donc la mise en œuvre de la vision concertée du développement pour ce secteur.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA14 220196 - 6 mai 2014 - Autorisation d'un usage conditionnel - « débit de boissons

alcooliques » rattaché à une usine d'embouteillage, pour un local situé au rez-de-chaussée du 1459, rue Ottawa (1143823004).

DESCRIPTION

Le site

Le site visé, situé aux 1360-1420, rue William et 1457-1485, rue Ottawa, occupe un vaste îlot triangulaire au cœur de Griffintown. Constitué des lots 1 852 804, 2 294 971, 2 294 972, 2 294 973, 2 294 974 du cadastre du Québec, il est délimité par les rues William, Ottawa et Saint-Thomas et constitue l'un des plus grands îlots du secteur.

Son implantation est distinctive puisqu'elle couvre presque entièrement le terrain, créant une longue présence bâtie sur les rues environnantes. Seule la pointe du terrain, localisée à l'intersection des rues Ottawa et William, n'est pas construite et sert présentement de café-terrasse.

L'immeuble principal est un ancien garage d'entretien d'autobus construit en deux phases principales, soit en 1941 et en 1946. Son architecture est représentative du mouvement moderne de l'après-guerre avec ses façades de béton et de brique à surface lisse, ses longues fenêtres en bandeau et ses volumes sobres.

Depuis la fin des activités liées au transport interurbain au tournant des années 1990, le bâtiment a connu une importante reconversion fonctionnelle. Il accueille désormais une variété d'entreprises commerciales et de bureaux.

Selon la réglementation d'urbanisme, le site bénéficie d'une densité maximale de 6, d'une hauteur maximale de 25 et d'un taux d'implantation maximal de 70 %. Les usages commerciaux de la catégorie C.2C, industriels de la catégorie I.3 et résidentiels avec un maximum de 36 logements sont autorisés. Un nombre supérieur de logements est prévu dans le règlement sur les usages conditionnels, selon l'approche préconisée pour donner suite au bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown réalisé entre 2023 et 2024.

L'immeuble est identifié comme un témoin architectural significatif dans la réglementation d'urbanisme, et il fait partie de l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Division du patrimoine.

Le projet

La demande vise à autoriser un projet qui sera réalisé en trois phases pour le volet privé et une phase pour le logement hors-marché.

Le volet privé du projet comportera une superficie résidentielle de $\pm 81\,100\text{ m}^2$ et commerciale de $\pm 3\,700\text{ m}^2$ pour atteindre une densité (coefficient d'occupation du sol, ou COS) de 6, en conformité au PPU du secteur Griffintown. Le projet prévoit l'aménagement de 923 logements, dont environ 11 % de studios, 50 % de 1 chambre, 29 % de 2 chambres et 10 % de 3 chambres.

Le volet comportant les logements abordables hors-marché aura une superficie de $9\,646\text{ m}^2$ et la typologie des logements sera définie selon les besoins de l'organisme. Le bâtiment représente 11,89 % de la superficie résidentielle privée.

La phase 1 se développe principalement aux abords du futur parc des Eaux-cachées. Elle comprend une tour emblématique de 100 mètres de hauteur (32 étages) implantée en retrait du domaine public afin de dégager un vaste parvis urbain. Cette tour est conçue pour devenir un repère identitaire dans Griffintown. Sa forme et son implantation répondent à la rencontre des deux trames de rues qui structurent le secteur. Le basilaire de six étages, qui assurera une interaction avec le domaine public, contribue à maintenir une échelle humaine

sur rue tout en intégrant des usages commerciaux, des espaces de coworking, des équipements collectifs et une forte animation urbaine. Dans un souci d'efficacité des travaux d'excavation, les travaux de la phase 1 comportent aussi la construction du stationnement souterrain de la phase 2.

La phase 2 vise la construction d'une tour de 84 mètres (27 étages) implantée de manière à créer un point de repère depuis l'allée des Charbonniers. Le basilaire de 6 étages sera partiellement occupé par une fonction commerciale, afin de créer une continuité avec la rue Ottawa et d'animer la nouvelle place au centre du site. Du côté de la cour entre les phases 1 et 2, le basilaire sera occupé par des maisons de ville et les espaces extérieurs seront aménagés afin de créer un espace familial et de loisirs.

Cette phase intègre également la portion du projet dédiée à la contribution en logement hors-marché, laquelle fait l'objet d'un lot distinct (phase 2A). Afin de contribuer à améliorer le parc de logements social ou abordable, le projet prévoit la cession d'un terrain distinct de 1 461,5 m² destiné à la réalisation d'un projet résidentiel hors-marché. La superficie résidentielle potentielle de ce lot est estimée à environ 9 646 m². Les paramètres définitifs du projet seront définis en fonction des besoins de l'organisme qui occupera le bâtiment. De manière préliminaire, pour atteindre une densité de 6 tout en ayant des espaces libres au sol de qualité, il est proposé d'atteindre une hauteur de 36 mètres (10 étages).

La phase 3 complète la transformation de l'îlot à son extrémité ouest, près de l'intersection des rues Ottawa, William et Guy. Elle comprend une tour de 78 mètres (25 étages) dont la géométrie triangulaire reprend la forme caractéristique du terrain. Cette intervention vise à recréer une présence architecturale forte à la pointe de l'îlot tout en préservant les perspectives visuelles vers le mont Royal à partir du parc du Bassin-à-Gravier. Son basilaire, implanté en escalier d'une hauteur de 9 à 18 mètres, est volontairement découpé et ouvert afin de favoriser la continuité des parcours piétons et la création d'espaces accessibles au public de qualité. Du côté de la rue Ottawa, au rez-de-chaussée, des espaces commerciaux s'articuleront autour d'un jardin de rue aménagé en quinconce avec le parc du Bassin-à-Gravier, alors que du côté de la rue William, le basilaire sera occupé par des maisons de ville avec accès direct à partir de la rue afin d'assurer l'animation du domaine public.

Au centre du site, localisé entre les phases 2 et 3, une servitude d'accès à des fins publiques permettra l'aménagement d'un lien piétonnier formel visant à poursuivre l'axe créé par l'allée des Charbonniers. D'une superficie approximative de 630 m², ce nouvel aménagement permettra de relier la rue Ottawa à la rue William. De part et d'autre, il est prévu de créer un parvis commercial près de la rue Ottawa et des cours résidentielles près de la rue William afin de dynamiser le parcours.

Le cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), à savoir notamment :

- à la hauteur maximale de 25 mètres (article 10.1°), puisque la hauteur proposée pour les tours des phases 1, 2 et 3 sont respectivement de 100 mètres, 84 mètres et 76 mètres;
- à la hauteur minimale de 21 mètres (article 10.2°), puisque la hauteur proposée du basilaire de la phase 1 est de 16 mètres alors que, pour la phase 2 et 3, elle est de 6 mètres;
- à la hauteur maximale d'un parapet de 2,5 mètres (article 21.1.), puisque des parapets servant d'écran visuel auront une hauteur de 6,6 mètres;
- à la hauteur maximale de 12,5 mètres d'un plan de façade et aux retraits minimaux de 2,5 mètres prescrits pour l'axe piétonnier au centre du site (article 60.1 et annexe H - Retracts prescrits dans le secteur Griffintown), puisque les plans de façade de part et d'autre de l'axe piétonnier auront une hauteur variant entre 6 et 18 mètres avec une tour de 84 mètres;
- au pourcentage minimal de toiture végétale de 60 % pour la partie du bâtiment à une

- hauteur inférieure à 46 mètres (article 98.1.), puisque les toitures auront une surface végétalisée représentant 40 %;
- à la localisation en façade ou adjacente à l'entrée charretière de l'aire de dépôt extérieur temporaire en vue de la collecte pour un usage résidentiel ou commercial (article 151.3. et 176.3), puisque qu'elle sera aménagée dans un espace intérieur non chauffé (alcôve) accessible par une voie d'accès en cour latérale;
- au nombre maximal de logements de 36 (article 157), puisque le nombre total de logements sera approximativement de 923 pour les phases 1, 2 et 3, ainsi qu'approximativement 100 logements abordables hors marché (superficie de 9 646 m² constructible) pour la phase 2A;
- à la superficie maximale de 200 m² pour un usage spécifique de la catégorie C.2 (article 201.), puisque les locaux commerciaux proposés ont des superficies variant entre 290 m² et 1 160m²;
- à la méthode de calcul en fonction du type de travaux du FRC (article 395.1), puisque le projet doit être analysé comme un projet d'ensemble réalisé en plusieurs phases et non comme une succession de projets;
- au nombre d'arbres minimaux exigé en fonction de la superficie des cours (article 396.2°), puisque la réalisation d'un projet par phase impose un nombre d'arbres à planter inatteignable pour les premières phases;
- à l'obligation que l'ensemble des unités de stationnement pour véhicule automobile soient desservies par une installation électrique permettant l'installation de bornes de recharge (articles 595.2 et 595.3), puisqu'il y a 76 unités qui ne sont pas desservies par une telle installation;
- à l'obligation de fournir des unités de stationnement pour vélo en position normale ou suspendue (articles 626 et 627), puisqu'il y aura 904 unités de stationnement en position superposées;
- au nombre minimal d'unité de stationnement pour vélos, pour un usage de la famille résidentiel, de 1384 unités régulières et de 95 unités pour visiteur (articles 630 et 630.1), puisque le nombre d'unités prévu dans le projet est de 1029 pour desservir cet usage.

Par ailleurs, puisque la réalisation du projet nécessite la démolition du bâtiment existant, l'ensemble des dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-282), ainsi que les objectifs et critères d'évaluation du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014) relatifs à un témoin architectural significatif ne s'appliquent pas.

L'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1) permet d'autoriser, par résolution du conseil, un projet immobilier qui déroge aux dispositions de ses règlements d'urbanisme lorsque le projet comporte au moins 3 logements et que la superficie résidentielle est supérieure à celle de tous les autres usages. Conformément à l'article 145.48 de la Loi, la résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Enfin, le projet n'est pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073). Il est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

JUSTIFICATION

Dans son ensemble, le projet assure la mise en œuvre des nouvelles orientations promues par le Plan d'urbanisme et de mobilité de 2050 ainsi que de la stratégie révisée de gestion de la forme urbaine pour le PPU du secteur Griffintown.

En effet, la proposition d'autoriser trois volumes d'une hauteur variant entre 76 et 100 mètres a pour effet, dans un premier temps, de permettre la réduction de la hauteur des

basilaires et du taux d'implantation, et, dans un second temps, d'assurer l'implantation de volumes de grande hauteur avec un caractère élancé, positionnés de manière à mettre en valeur les corridors visuels du secteur et à bonifier le paysage du Centre-ville.

Au niveau des basiliaires, la proposition assure une meilleure proportionnalité entre le domaine public et le bâtiment. Une attention particulière sera portée à l'animation des façades du rez-de-chaussée afin de créer un milieu de vie animé et sécuritaire.

La réduction du taux d'implantation permet la libération d'une plus grande surface au sol pour la création d'aménagements accessibles au public, qui seront bénéfiques pour l'ensemble de la population du quartier. La création d'un espace familial, de deux placettes commerciales et d'un lien piétonnier, pour lequel une servitude assurera l'accès à des fins publiques, contribueront à la végétalisation du secteur et à la création de parcours conviviaux pour la mobilité active, comme mis de l'avant par le PPU du secteur Griffintown.

Les volumes de grande hauteur comportent une variation dans leur hauteur et leur forme de manière à créer des perspectives dynamiques à partir du site et pour le secteur. Les tours sont implantées avec des distances généreuses entre elles, de manière à assurer un maximum d'ouverture vers le ciel et à réduire l'effet de massivité du projet. Le caractère effilé des volumes et les retraits proposés par rapport au domaine public permettront de réduire l'impact microclimatique des bâtiments sur les rues et parcs adjacents.

De plus, la modulation des volumes construits permet de réduire la hauteur du bâtiment à l'intersection des rues Ottawa et William de manière à préserver le corridor visuel vers le mont Royal depuis le canal de Lachine en intégrant un découpage et un abaissement important du bâtiment à cet endroit. Ce même geste, lorsqu'il est observé depuis la rue William à l'ouest du site, aura pour effet de créer un nouveau point de repère urbain avec une perspective vers les trois volumes de hauteurs, formes et orientations uniques.

Les toitures des bâtiments étant vouées principalement à une occupation par des espaces communs pour les résidents du projet, le taux de verdissement minimal des toitures ne sera pas atteint. Toutefois, en contrepartie, il est proposé de bonifier le facteur de résilience du projet de près de 43 % par rapport à la cible réglementaire. Cette bonification se traduira par une augmentation des aires de résilience climatique, ou, autrement dit, de la végétalisation du projet et de ses bénéfices écologiques.

Dans un souci d'assurer une logistique urbaine ayant un impact limité sur le domaine public, il est proposé d'aménager une voie de circulation menant au stationnement souterrain ainsi qu'à l'aire de dépôt temporaire des matières résiduelles, et à l'une des deux chambres annexes du projet. De ce fait, une grande partie des activités logistiques associées au projet sera réalisée sur le domaine privé, dans une cour peu visible depuis le domaine public, ce qui permet d'assurer des services efficaces et sécuritaires. Cet aménagement a aussi pour atout de libérer la majorité des espaces au rez-de-chaussée ayant une façade sur rue pour une occupation active, telle que des commerces ou des logements.

Malgré un emplacement stratégique à proximité des réseaux de transport en commun, il est proposé d'aménager 449 cases de stationnements pour véhicules automobiles dans les sous-sols du volet privé du projet, ce qui avoisine le maximum d'une unité pour deux logements prévus dans le Plan d'urbanisme et de mobilité. De ce nombre, 67 unités (15 %) seront mutualisées assurant une meilleure utilisation pour les futurs occupants, les visiteurs ou le stationnement de courte durée.

En parallèle, le projet comportera 1 116 unités de stationnement pour vélos répartis dans trois aires de stationnement intérieur, une au rez-de-chaussée accessible directement par l'allée centrale du site, et deux au sous-sol accessibles par des accès directs ainsi que dans des aires de stationnement extérieures localisées sur l'ensemble du site. Des unités de

grandes dimensions seront aménagées et accessibles par ascenseur afin de favoriser l'utilisation de vélo-cargo, vélos familiaux et remorque pour vélos.

Lors de l'autorisation d'un projet en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation doit être tenue avant l'adoption de la résolution. Du fait que la présente demande vise à autoriser les paramètres réglementaires pour le premier site majeur suivant la réalisation du bilan de la mise en œuvre du PPU Griffintown, l'Arrondissement du Sud-Ouest souhaite innover et a sollicité l'OCPM afin d'offrir aux citoyens l'opportunité d'exprimer leur opinion de manière écrite et pour l'animation de l'assemblée publique de consultation. Afin de permettre aux citoyens de bien connaître les détails du projet, une vidéo explicative sera rendue disponible. Un résumé des opinions exprimées sera déposé par l'OCPM à l'assemblée publique de consultation.

Considérant que la modulation volumétrique et les paramètres de hauteur permettent l'implantation d'un projet emblématique qui permettra d'atteindre les objectifs du PUM et de la stratégie de mise en œuvre révisée du PPU du secteur Griffintown;

Considérant que le projet est conforme à la densité maximale autorisée au PPU Griffintown, qui est demeuré inchangée depuis 2013.

Considérant qu'une servitude d'accès public assurera la création d'un axe piétonnier au centre du site;

Considérant l'apport significatif du projet à la création de jardins de rue qui seront complémentaires aux espaces publics adjacents au site;

Considérant que la logistique associée au projet ainsi que la gestion des stationnements pour véhicules et pour vélos ont été conçues afin de réduire l'impact du projet sur le milieu d'insertion tout en assurant le caractère sécuritaire des interfaces avec le domaine public;

Considérant que l'architecture du projet et l'aménagement des cours feront l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) à une étape ultérieure;

Considérant que le requérant prévoit la cession d'un immeuble ainsi que l'intégration de logements abordables privés sur site en guise de contribution afin d'améliorer le parc de logements social ou abordable de l'arrondissement;

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a formulé, à sa séance du 1^{er} septembre 2026, un avis **favorable** à l'égard de cette demande.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

S.O.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

TEST CLIMAT

Le dossier est cohérent avec la carboneutralité de la Ville, et n'influence pas la vulnérabilité climatique.

ÉQUITÉ, INCLUSION ET LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

S.O.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

- Mise en ligne d'une vidéo informative (présentation du projet commentée) en amont de l'assemblée publique de consultation sur le site Montréal.ca;
- Mise en ligne d'une page informative sur le site internet de l'OCPM.

PARTIES PRENANTES - AGGLOMÉRATION

S.O.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation et de la période de commentaires écrits de 7 jours;
- Tenue de la période de commentaires écrits de 7 jours gérée par l'OCPM;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption de la résolution;

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Clotilde TARDITI, Service de la stratégie immobilière et de l'habitation

Lecture :

Clotilde TARDITI, 2 octobre 2026
Caroline LÉPINE, 29 septembre 2026

RESPONSABLE DU DOSSIER

Jordan LAPOINTE
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-09-22

Martin PARÉ
chef de division - urbanisme (arrondissement)

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc-André HERNANDEZ
directeur(-trice)-amenag.urban et serv.
entreprises (arr.)