
Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 13 octobre 2026

Résolution: CA26 22 0206

Adopter, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), un projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte d'une hauteur maximale de 100 mètres pour l'immeuble situé sur les lots 1 852 804, 2 294 971, 2 294 972, 2 294 973 et 2 294 974 du cadastre du Québec

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme à l'égard de la demande en date du 1^{er} septembre 2026;

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;

Il est proposé par Catherine Houbart

appuyé par Jonathan Burnham

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., chapitre A-19.1), un projet de 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, selon les autorisations et exigences suivantes :

1) D'autoriser :

a) de déroger aux articles 10, 10.3, 21.1, 60.1, 81, 98.1, 151.3, 176.3, 157, 201, 395.1, 396, 595.2, 595.3, 626, 627, 630 et 630.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) relativement à la hauteur minimale, la hauteur maximale, au pourcentage maximal d'implantation pouvant déroger à la hauteur minimale dans Griffintown, la hauteur d'un parapet, le retrait d'un plan de façade, la marge latérale minimale, le pourcentage de toiture végétalisée, la méthode de calcul par phase du facteur de résilience climatique (FRC), à la localisation de l'aire de dépôt extérieur temporaire, au nombre maximal de logements, à la superficie maximale d'un usage commercial, au nombre d'arbres minimal, à certains aménagements pour les unités de stationnement pour véhicule et au nombre d'unités de stationnement pour vélos;

b) de ne pas appliquer les objectifs et les critères d'évaluation associés à un témoin architectural significatif du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014).

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

a) le territoire d'application de la résolution est découpé en quatre zones illustrées au « Plan des zones » de l'annexe A. À moins d'indication contraire, les conditions de la résolution s'applique à l'ensemble du territoire d'application de la résolution;

b) la hauteur d'un bâtiment, incluant les constructions hors toit, doit être inférieure à :

- i. 100 mètres dans la zone « A »;
- ii. 90 mètres dans la zone « B »;
- iii. 80 mètres dans la zone « C »;
- iv. 45 mètres dans la zone « D ».

c) la hauteur minimale d'un bâtiment est de 18 mètres.

Malgré le premier alinéa, pour la zone « C », la hauteur en mètres minimale peut être de :

- i. 9 mètres sur une superficie maximale de 30 % de l'aire du bâtiment au sol pour cette zone;
- ii. 12 mètres sur une superficie maximale de 15 % de l'aire du bâtiment au sol pour cette zone;
- iii. 15 mètres sur une superficie maximale de 10 % de l'aire du bâtiment au sol pour cette zone.

d) la superficie d'un plancher excédant une hauteur de 23 mètres, calculé sur la face externe des murs extérieur à :

- i. 870 m² pour la zone « A »;
- ii. 760 m² pour la zone « B »;
- iii. 1000 m² pour la zone « C ».

e) le retrait d'une partie du bâtiment excédant une hauteur de 23 mètres doit être conforme aux minimums prescrits par l'annexe B;

f) le taux d'implantation maximal pour l'ensemble du site est de 60 % et, lorsque calculé selon le découpage illustré à l'annexe A, à :

- i. 55% pour la zone « A »;
- ii. 50% pour la zone « B »;
- iii. 75% pour la zone « C ».

g) le pourcentage de toiture végétalisée, pour un toit localisé à une hauteur inférieure à 46 mètres, doit être minimalement de 40 %;

h) la conformité au FRC doit être établie selon le découpage des zones illustré à l'annexe A et la cible à atteindre est de 0,5 pour les zones « A », « B » et « C »;

i) aucune clôture n'est autorisée à plus de 4 mètres d'un mur extérieur dans les emplacements identifiés sur le « Plan clôtures prohibés » en annexe B, à l'exception d'une clôture délimitant un café-terrasse;

j) la hauteur maximale d'une clôture est de 0,9 mètre, à l'exception d'une clôture qui sert à délimiter une cour pour l'usage garderie ou une aire de jeux pour enfant;

k) la superficie maximale d'un usage commercial spécifique autorisé dans la catégorie C.2 est de 600 m², à l'exception des usages :

i. « restaurant » ou « débit de boissons alcooliques » pour lesquels la superficie maximale est de 300 m²;

ii. « épicerie » ou « pharmacie » pour lesquelles la superficie maximale est de 1 000 m².

l) un minimum de 25 % des unités desservant un usage résidentiel et de 10 % des unités desservant un usage commercial doit être équipé d'une borne de recharge électrique à 240 volts (niveau 2);

Pour l'ensemble des unités de stationnement qui ne sont pas desservies par une borne de recharge, installer un tuyau continu et libre de tout obstacle entre la salle électrique et l'unité de stationnement permettant l'installation d'une borne de recharge.

m) pour un usage de la famille habitation, le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo est de 1 unité par logement pour les zones « A », « B » et « C »;

n) un local commercial ayant une façade donnant sur la rue Ottawa doit avoir une entrée principale accessible directement par la rue ou une cour avant;

o) un logement aménagé au rez-de-chaussée doit avoir une entrée principale accessible directement par la rue ou une cour.

3) De soumettre la demande de permis de construction et les demandes de permis d'agrandissement à une approbation conformément au Règlement sur plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014), en ajoutant les objectifs et critères ci-dessous :

a) afin de contribuer à l'animation du domaine public et d'assurer la préséance de l'échelle de la rue à celle de la surhauteur, le projet doit tendre à :

i. respecter l'implantation et la volumétrie des bâtiments illustrés aux plans intitulés « axonométrie vers le sud » et « axonométrie vers le nord » en annexe B;

ii. avoir une gradation des hauteurs en escalier du 3^e au 6^e étage, ou entre 9 et 18 mètres, pour le basilaire localisé dans la zone « C »;

iii. proposer un traitement architectural distinctif pour les intersections des rues suivantes :

1. Ottawa et William;

2. Ottawa et Saint-Thomas;

3. Ottawa et l'axe piétonnier au centre du site;

iv. distinguer le basilaire du volume en surhauteur, notamment en intégrant des détails architecturaux plus élaborés et une matérialité d'une qualité supérieure pour le basilaire.

b) afin de favoriser une architecture distinctive pour les volumes en surhauteur, les parties du bâtiment à une hauteur supérieur à 23 mètres doivent tendre à :

i. être implantés et avoir une volumétrie substantiellement conforme à celle illustrée sur les plans;

ii. comporter une rotation des plans de plancher entre les étages 7 et 21 lorsqu'implanté dans la zone « A »;

iii. proposer un traitement architectural ou une volumétrie créant un point de repère dans la perspective de l'allée des Charbonniers, lorsqu'implanté dans la zone « B »;

iv. intégrer l'ensemble des équipements mécaniques et des constructions hors toit à la volumétrie du bâtiment ou prévoir un parapet d'une hauteur équivalente à leur hauteur, lorsqu'implantés dans les zones « A », « B » et « C »;

v. comporter des coins tronqués de forme arrondie, lorsqu'implantées dans la zone « C »;

vi. privilégier un traitement volumétrique ou architectural distinctif pour le couronnement;

c) afin de favoriser l'appropriation des cours par les occupants ainsi que la qualité et la durabilité des aménagements, le projet doit tendre à :

i. favoriser l'implantation d'équipement sportif, d'entraînement ou de divertissement accessible à la communauté dans les cours;

ii. intégrer des fosses de plantation pour les arbres permettant leur déplacement lors de travaux d'entretien des toitures;

iii. proposer un traitement paysager de qualité pour les espaces logistiques afin qu'il puisse servir d'espaces partagés;

iv. prévoir des aménagements temporaires sur les espaces non construits et hors de la zone de chantier ou d'utilité de construction sur le site pour lesquels la construction d'un bâtiment n'est pas prévue;

v. intégrer des composantes paysagères ornementales dans les cours notamment par l'intégration d'une œuvre d'art ou d'une fontaine d'eau.

d) afin d'assurer une interface sécuritaire entre les accès véhiculaires et le domaine public, le projet doit tendre à :

i. assurer une distance minimale entre les portes de garage et le domaine public;

ii. intégrer des aménagements paysagers et une signalétique annonçant la présence d'un accès véhiculaire.

e) afin d'optimiser le tri des matières résiduelles et éviter l'encombrement du domaine public, le projet doit tendre à :

i. avoir une porte de garage d'une hauteur suffisante pour l'accès d'un camion de collecte;

ii. aménager une voie d'accès d'une dimension suffisante pour permettre le chargement sans bloquer la circulation véhiculaire.

4) D'exiger :

a) le dépôt des documents supplémentaires suivants lors de l'approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 22014) :

i. étude d'impact éolien;

ii. plan de gestion des matières résiduelles.

b) que la demande de permis de construction visant à construire un nouveau bâtiment sur le site soit accompagnée d'une promesse d'engagement, signée par le propriétaire, relative à la servitude d'accès à des fins publiques;

c) la publication au registre foncier d'une servitude d'accès à des fins publiques sur une part de terrain faisant partie du site;

Cette servitude de passage doit respecter les conditions suivantes :

i. doit être localisée dans le prolongement de l'axe de l'allée des Charbonniers;

ii. doit avoir une largeur minimale de 6 mètres;

iii. doit permettre de joindre la rue Ottawa à la rue William;

iv. doit avoir une superficie minimale de 630 m².

d) préalablement à la délivrance d'un permis de construction visant l'ajout de superficie résidentielle, qu'une entente doit être conclue entre le propriétaire du site et la Ville en vue d'améliorer l'offre de logements sociaux ou abordables. Cette entente doit prévoir que le propriétaire s'engage à :

i. céder un immeuble faisant partie du site décrit à l'annexe A. L'immeuble cédé doit comprendre ou permettre la réalisation de logements d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 11 % de la superficie résidentielle du volet privé. Ces logements doivent être conformes à la définition de « logement social » ou aux paragraphes 2° ou 3° de la définition de « logement abordable » à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) à la date de l'adoption de la résolution autorisant le projet.

ii. réaliser, sur une partie du site décrit à l'annexe A, des logements abordables privés correspondant minimalement à 9 % de la superficie résidentielle du volet privé. Ces logements doivent être conformes à la définition du paragraphe 1° de la définition de « logement abordable » à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) à la date de l'adoption de la résolution autorisant le projet.

La présente condition est respectée si l'engagement prévu à l'alinéa précédent est inclus notamment dans une entente conclue en vertu d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable ou familial.

e) une lettre de garantie financière irrévocable et automatiquement renouvelable annuellement, d'un montant de 400 000 \$, avant la délivrance du premier permis de construction d'un bâtiment dans l'une ou l'autre des zones « A », « B » et « C »;

Cette lettre de garantie bancaire devra demeurer en vigueur jusqu'à la publication au registre foncier d'une servitude d'accès à des fins publiques;

Si la publication au registre foncier d'une servitude d'accès à des fins publique n'est pas réalisée lorsque les permis pour la construction des bâtiments dans les zones « A », « B » et « C » sont échus ou que les travaux sont exécutés, le conseil peut conserver le produit du paiement de la garantie financière à titre de pénalité.

- 5) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de construction visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.
- 6) Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.02 1268449001

Véronique FOURNIER

Mairesse d'arrondissement

Daphné CLAUDE

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 octobre 2026