1457, rue Ottawa
Autorisation réglementaire en vertu de l’article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

Assemblée publique de consultation
11 novembre 2026
Préparé par Martin Paré, urbaniste et chef de division
Division Urbanisme, DAUP

Le Sud-Ouest
Montréal



Plan de présentation

Contenu de la présentation :

- Cadre de planification du secteur de Griffintown
- Description du site et de son contexte
- Présentation du projet
- Recommandation:
  - Dérogations
  - Justifications
  - Conditions
- Prochaines étapes

Objet de la demande d’autorisation

Suivant la procédure d’autorisation de projet prévue à l’article 145.45 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (LAU), la demande vise à :

- Autoriser les dérogations pour l’ensemble des phases du projet;
- Proposer un encadrement du projet par l’intégration :
  - de normes visant à définir les paramètres formels pour l’analyse des permis (en plus des normes existantes);
  - d’objectifs et critères supplémentaires pour l’évaluation qualitative et architecturale du projet;



Crédit photo : Air Photo Max

Énoncé de vision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown

La vision de mise en valeur portée par le PPU préconise, à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19e siècle et de l'importance conférée au domaine public, la fabrication d'un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21e siècle – **un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé**.

Cet énoncé de vision et toute la planification qui en découle impliquent :

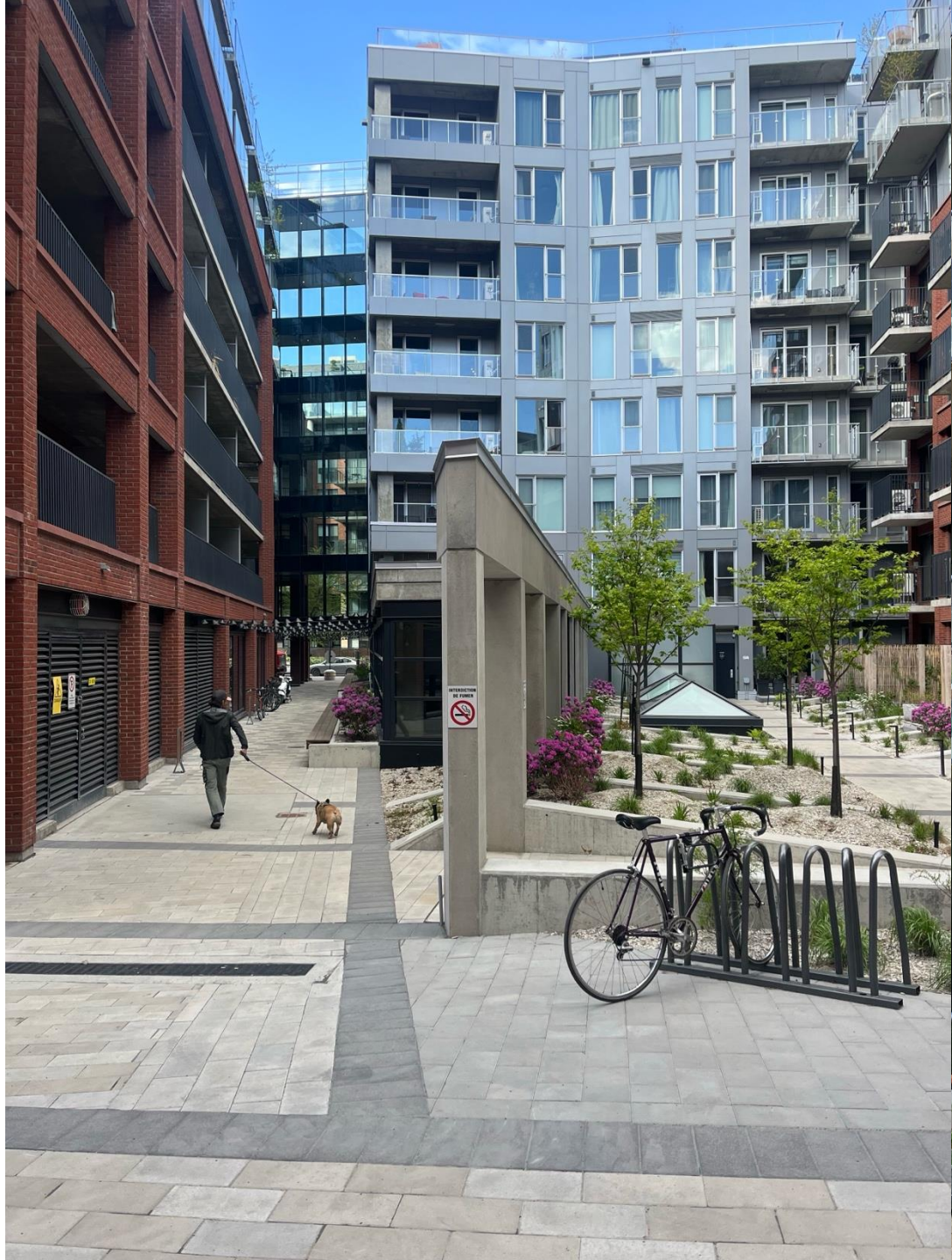
- Un quartier dense, durable et mixte
- Le respect du patrimoine industriel du 19e siècle
- La mise en valeur des corridors culturels et publics
- La priorité aux piétons et aux mobilités douces



Le Programme particulier d’urbanisme (PPU) du secteur Griffintown

Le document en résumé :

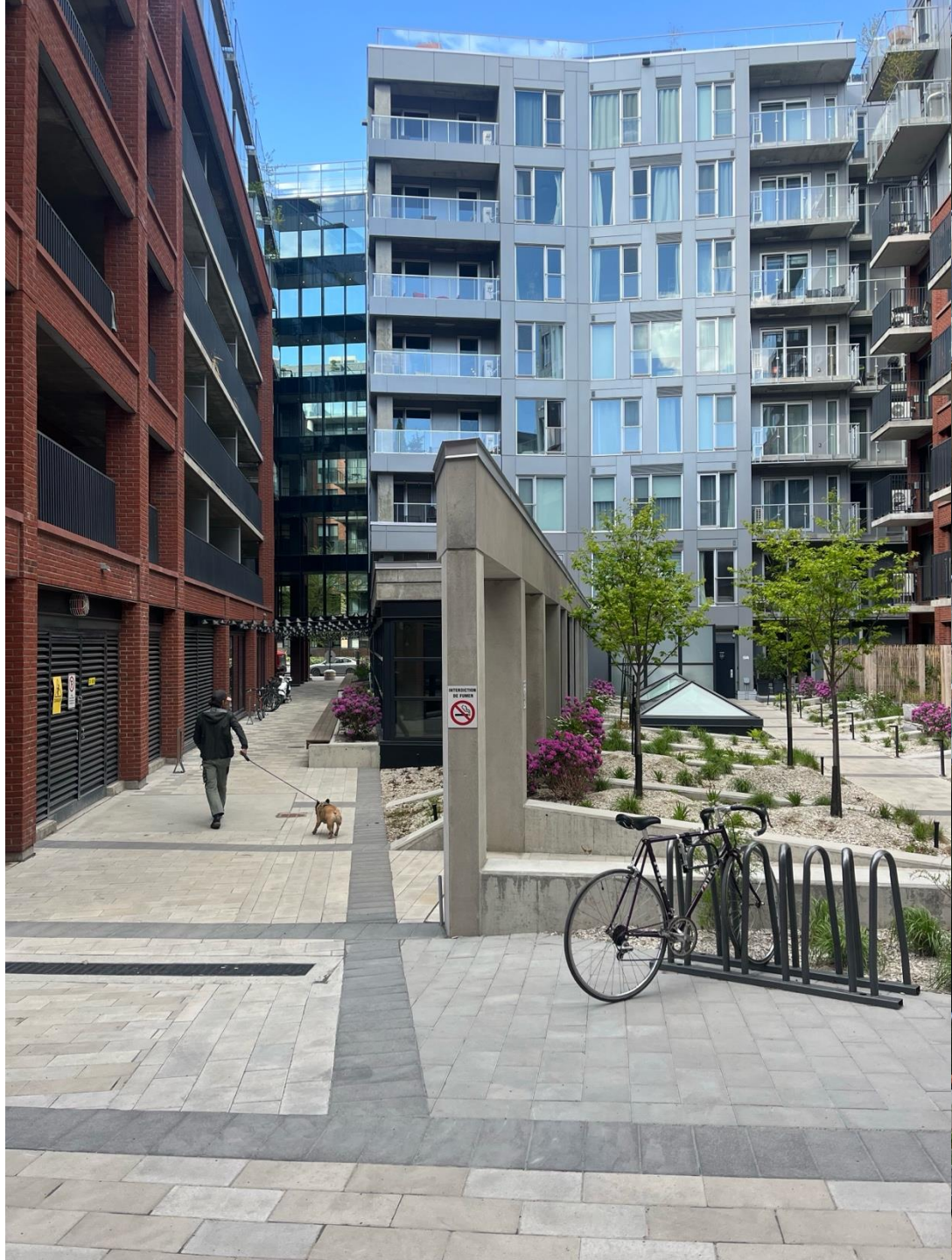
- Adopté en 2013;
- Document de planification visant à encadrer l’évolution du quartier et établissant la vision de son développement;
- Résultat de nombreuses consultations par l’OCPM (2009, 2012, 2013);
- Modifié à trois reprises, suivant des consultations publiques (2017, 2020, 2021);
- **Autorisation des projets par autorisation réglementaire (projets dérogatoires et approche par négociation).**



Le Programme particulier d’urbanisme (PPU) du secteur Griffintown

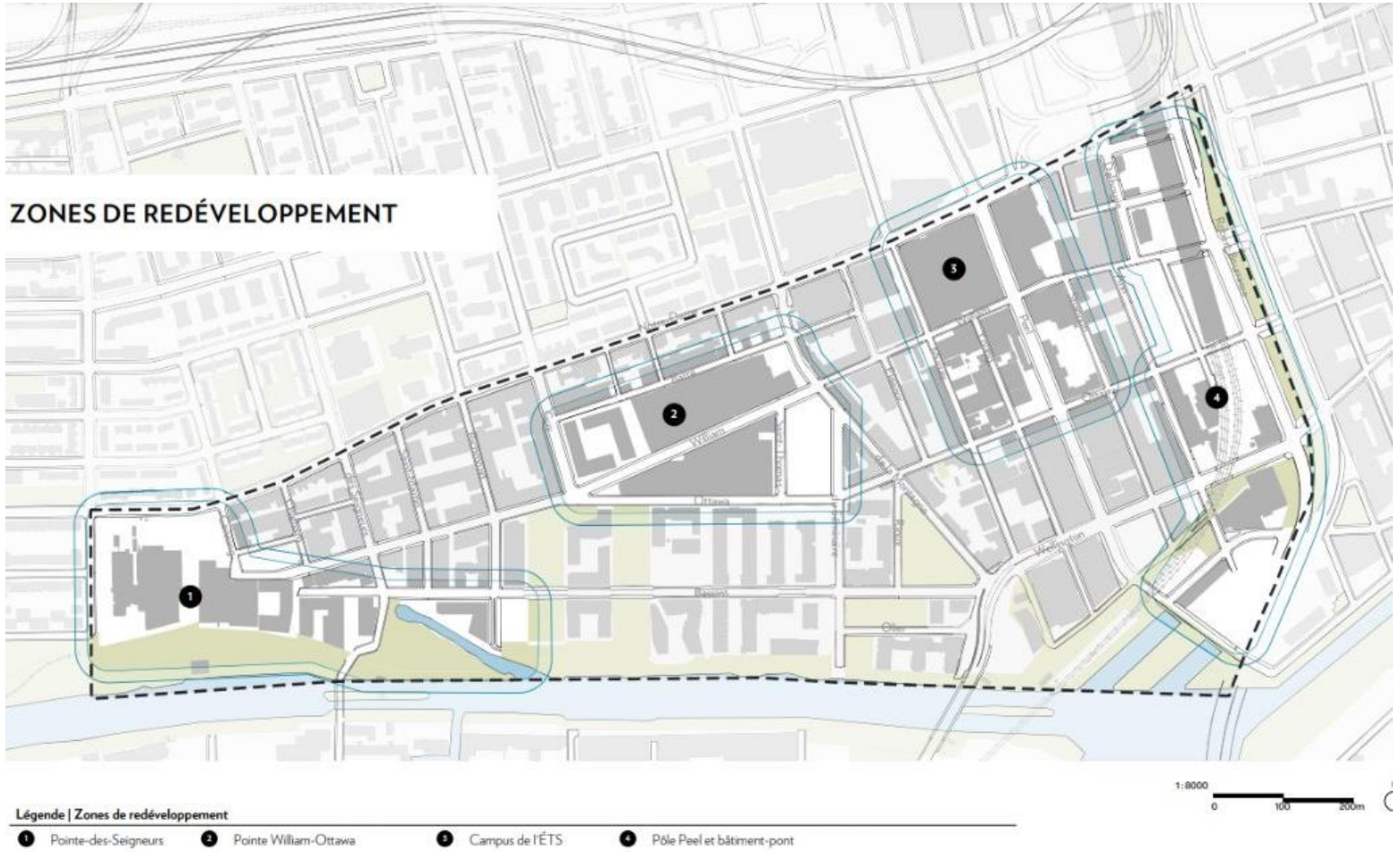
Bilan de la mise en œuvre réalisé en 2023 par l'OCPM:

- 9 activités de consultation publique;
- Faire l'état de l’avancement de la mise en œuvre du PPU;
- Réaffirmer l'adhésion à la vision d'aménagement du domaine public de Griffintown comme fondement de la mise en valeur du secteur;
- Discuter des contraintes de développement par rapport à la forme des bâtiments (projets privés);
- Renouveler l'adhésion à la vision de mise en valeur énoncée au PPU;
- Réviser les encadrements réglementaires définissant la forme des bâtiments (**excluant la densité**);
- Questionner la stratégie de mise en œuvre du cadre bâti qui permettra la réalisation de la vision du PPU.



Nouvelle stratégie de mise en œuvre

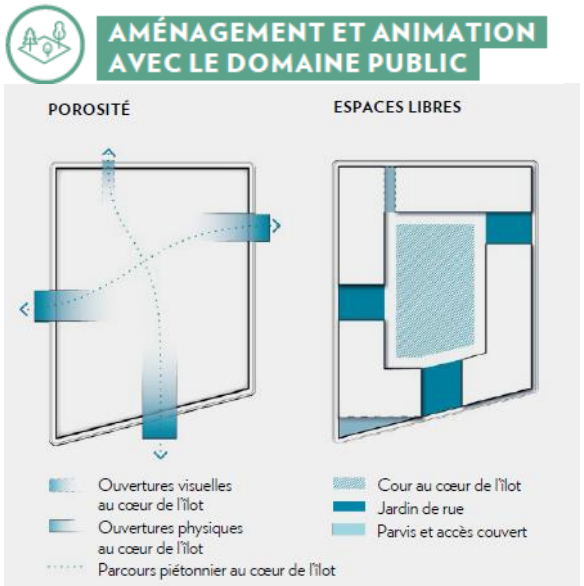
Pourquoi un bilan du PPU Griffintown et une nouvelle stratégie de gestion de la forme urbaine?

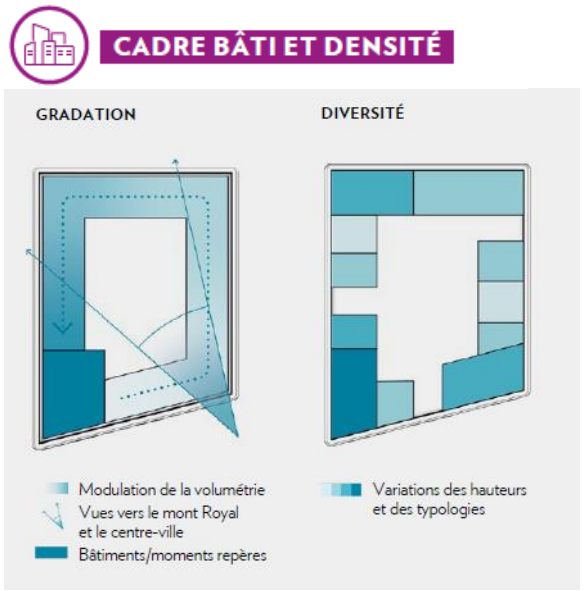


Nouvelle stratégie de mise en œuvre

Intention d'encadrement de la forme urbaine de l'arrondissement :

- Revoir les normes de hauteur afin de permettre une modulation des volumes en vue de réduire l'emprise au sol des bâtiments:
  - Bonification des jardins de rues;
  - Réduction des parcours piétons;
- Assurer un encadrement de la rue par un socle animé et proportionnel à l'emprise des voies publiques:
  - Utilisation de socles plus bas pour créer un encadrement à échelle humaine;
  - Activation des façades au rez-de-chaussée;
- Possibilité d'avoir des bâtiments de grandes hauteurs afin de créer des points de repère à certaines conditions:
  - Assurer un meilleur ensoleillement du domaine public, l'ouverture vers le ciel et la réduction de l'effet de massivité des bâtiments de grande hauteur;
  - Mettre en valeur les vues vers le mont Royal et le centre-ville;

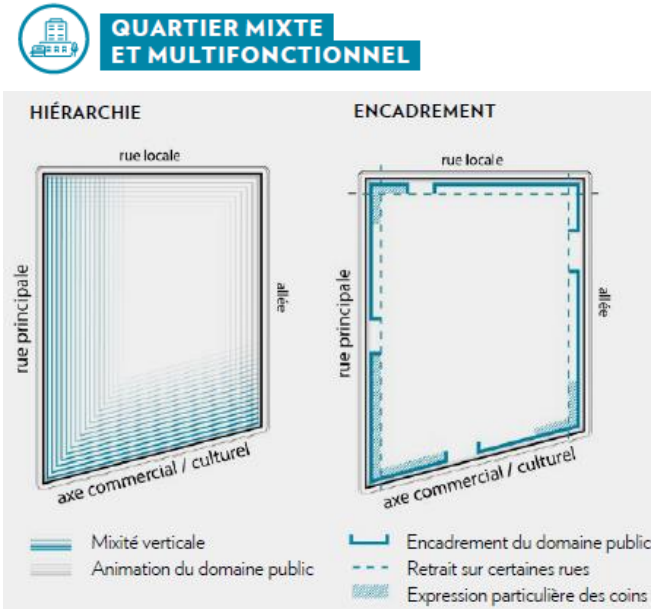


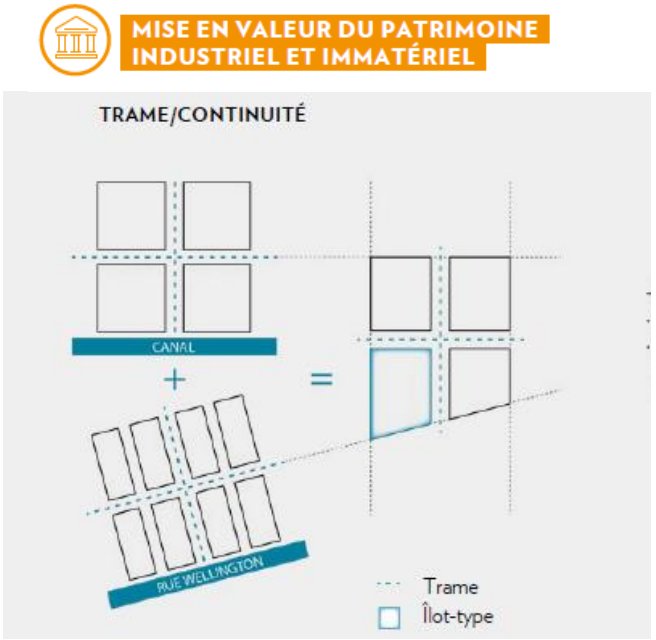


Nouvelle stratégie de mise en œuvre

Intention d'encadrement de la forme urbaine de l'arrondissement :

- Renforcer l'offre de commerces et de services par un encadrement de la mixité dans les nouveaux projets;
- Assurer la porosité des îlots de grande dimension afin de faciliter les déplacements actifs.





Paramètres applicables

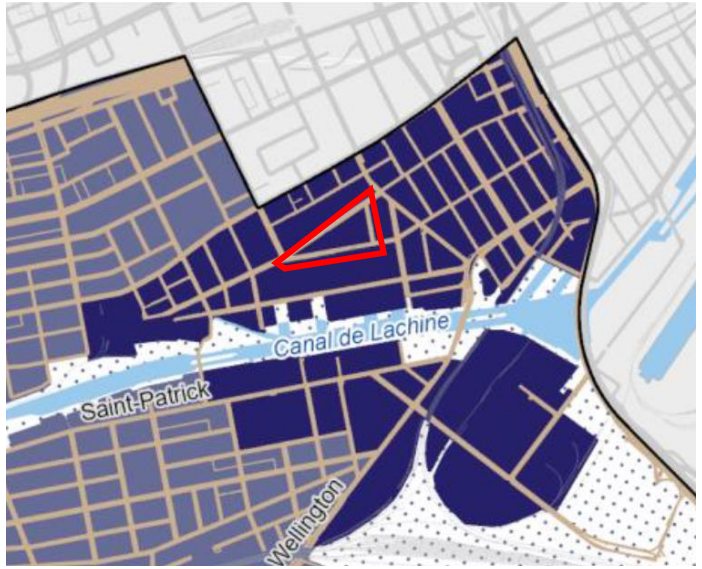
Intensification élevée:

- évaluation par critères;
- limite de hauteur établie à 204 m.

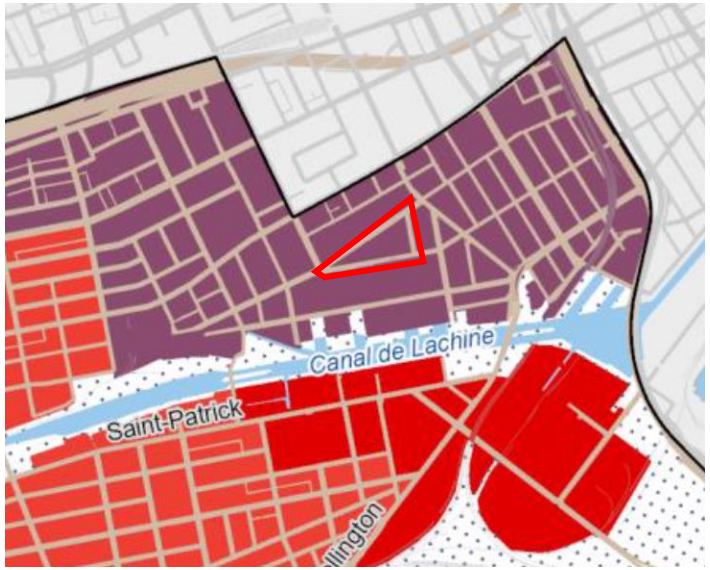
Densité minimale de 400 logements à l’hectare.

Affectation mixte.

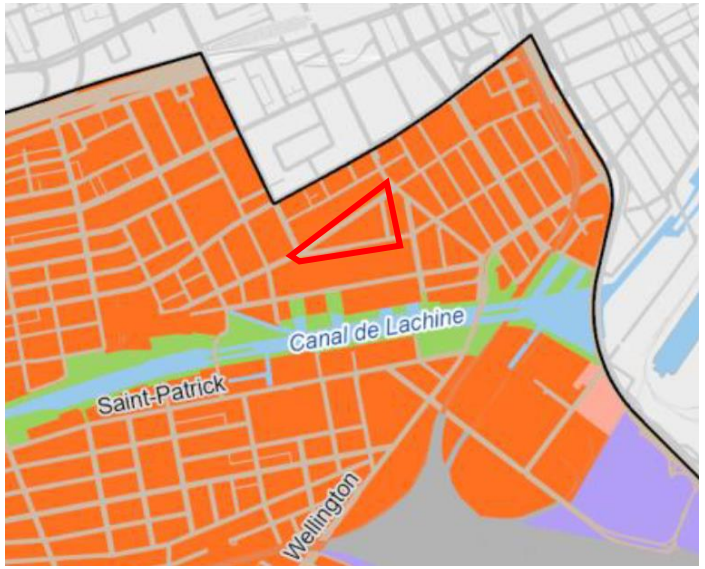
Aucune valeur patrimoniale identifiée au PUM.



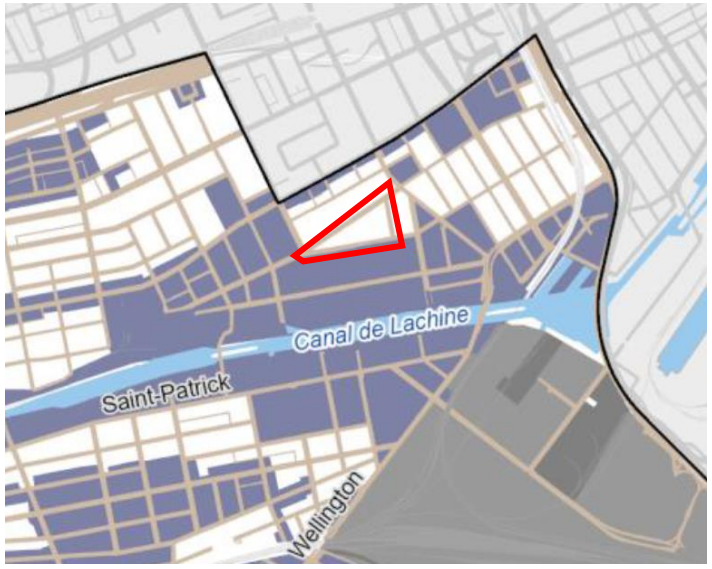
Intensification



Densité log.ha.



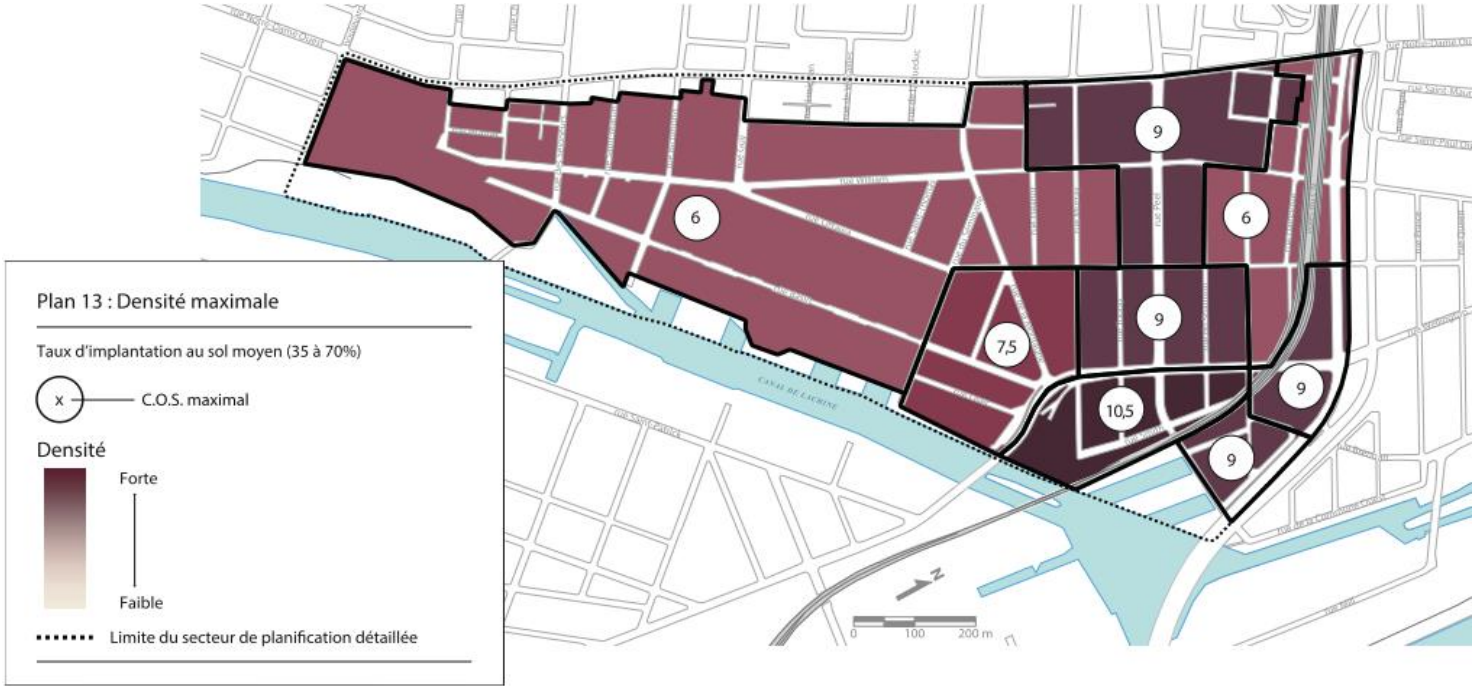
Affectation



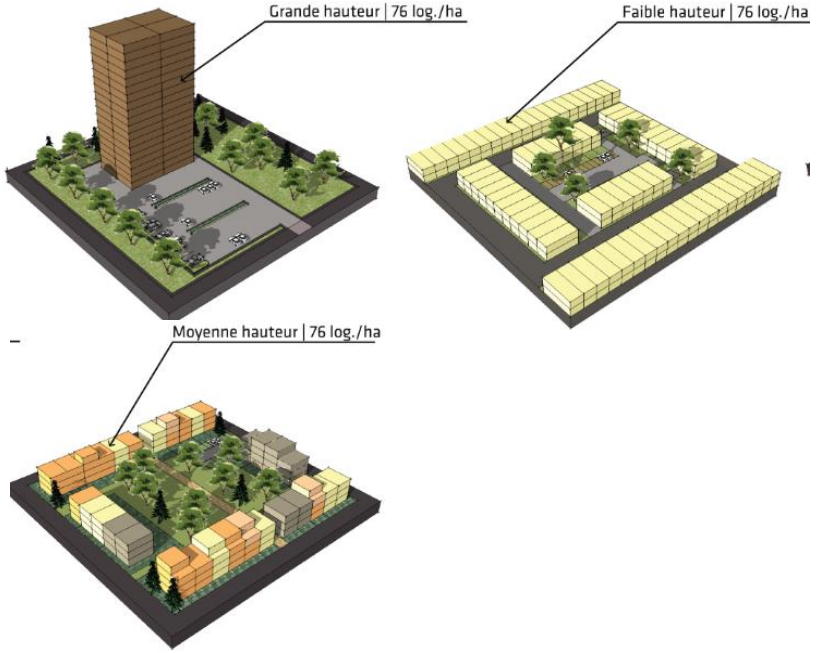
Patrimoine

Le PPU Griffintown et la densité projetée ont été reconduits au PUM

Le coefficient d’occupation des sols (COS) est un indicateur réglementaire qui détermine la surface maximale de plancher constructible sur un terrain donné. Nonobstant la hauteur et la forme du projet, le COS maximal est planifié par la Ville depuis 2013. Une hausse de 7 000 logements et de 10 000 habitants est prévue dans le quartier d'ici 2050.



Source: PPU Griffintown



Source: Vivre en Ville, inspiré de Urban Task Force, 1999

Objectifs et balises d’encadrement de la forme urbaine – Intensification élevée

Ces secteurs de la ville sont voués à accueillir des transformations majeures de la forme urbaine et les plus fortes densités. La réglementation doit assurer la maximisation de l’occupation du sol par des normes encadrant la forme urbaine.

À ce titre, le Plan d’urbanisme et de mobilité formalise des balises qui doivent être respectées par l’arrondissement :

- viser une modulation des hauteurs et des volumes construits, une relation à la rue à échelle humaine, ainsi que des transitions graduelles avec les milieux avoisinants d’échelle inférieure;
    - limitant l’effet de masse de ces nouvelles constructions et agrandissements;
    - assurant des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d’échelle.



Objectifs et balises d’encadrement de la forme urbaine – Intensification élevée

(suite)

- l’architecture des édifices doit contribuer aux qualités des milieux, à l’encadrement du domaine public et prendre en compte les effets microclimatiques des nouvelles constructions;
    - d’assurer la perméabilité de la trame urbaine;
    - les modulations dans la volumétrie des bâtiments;
    - un traitement différencié des composantes des édifices en hauteur.



Description du site

Le site visé, situé aux 1360-1420, rue William et 1457-1485, rue Ottawa, occupe un vaste îlot triangulaire au cœur de Griffintown:

- Approximativement 14 500 m^2;
- Près de 250 m de long sur la rue Ottawa

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.



Description du bâtiment existant

L’immeuble principal est un ancien garage d’entretien d’autobus construit en deux grandes phases, 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



Description du cadre réglementaire (zonage en vigueur pour le site)

Normes générales:

- densité maximale (COS) de 6;
- hauteur maximale de 25 mètres ;
- taux d’implantation maximal de 70 %.

Les usages commerciaux de la catégorie C.2C, industriel de la catégorie I.3 et résidentiel avec un **maximum de 36 logements** sont autorisés. Un nombre supérieur de logements est prévu dans le règlement sur les **usages conditionnels.**

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



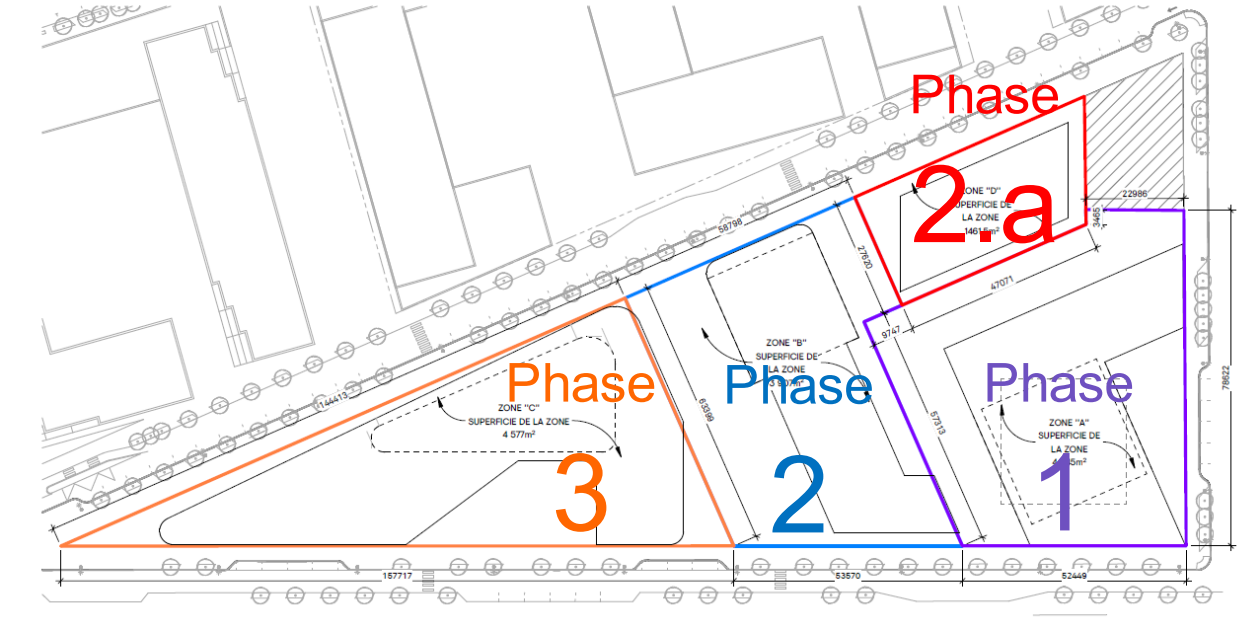
Statistiques et caractéristiques

Le projet 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 ± 81 100 m^2 et commerciale de ± 3 700 m^2 pour atteindre une densité maximale permise (coefficient d'occupation du sol, ou COS) de 6, en conformité au PPU du secteur Griffintown.

Le projet prévoit l'aménagement de 923 logements (volet privé), dont environ 11% de studios, 50% de 1 chambre, 29% de 2 chambres et 10% de 3 chambres. Une partie de ces logements seront abordables privés.

Plan des zones



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

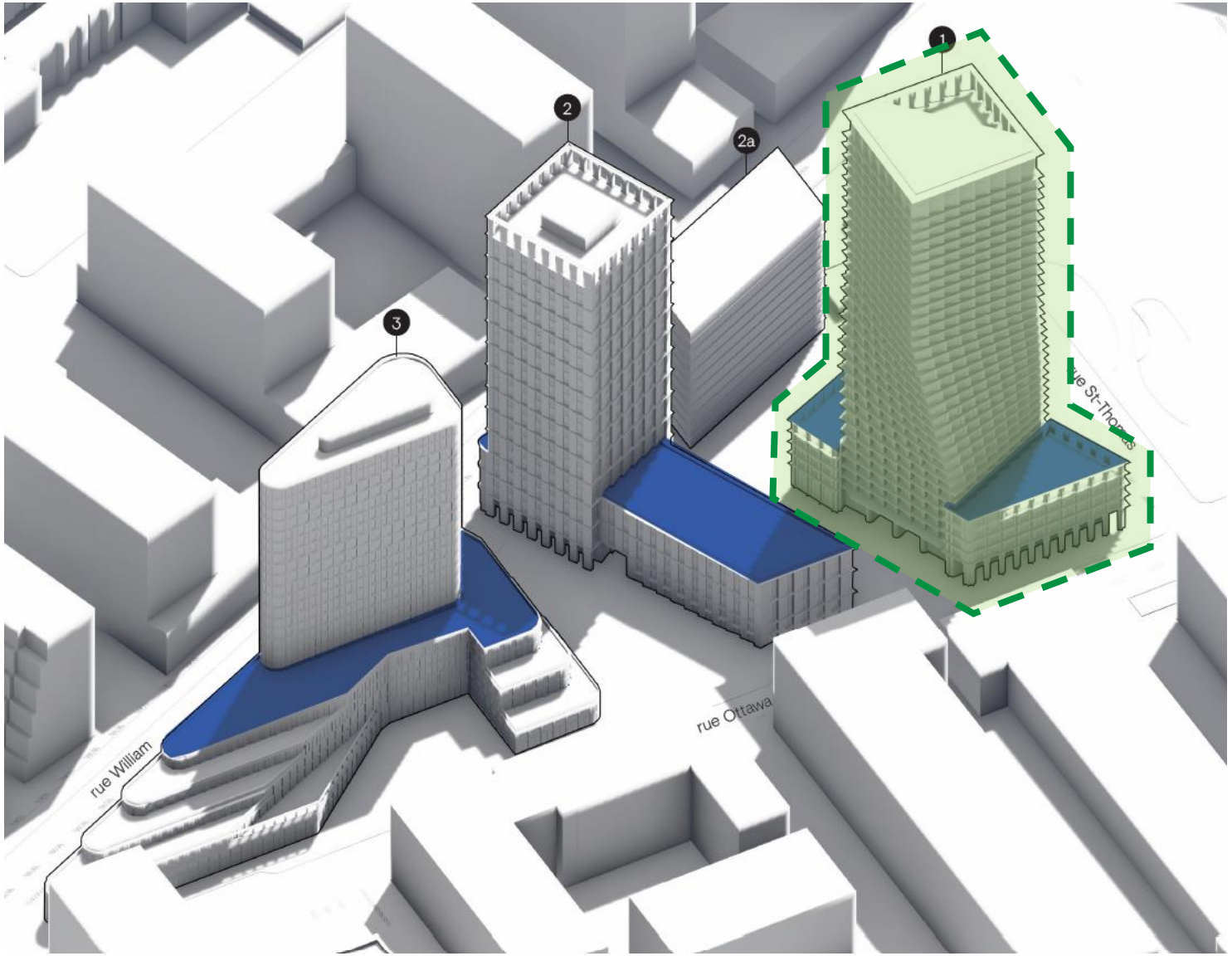
Phase 1

Un basilaire de six étages assurera une interaction avec le domaine public, contribuant 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.

Création d'un vaste parvis urbain face au parc des Eaux-Cachées.

Construction d'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.

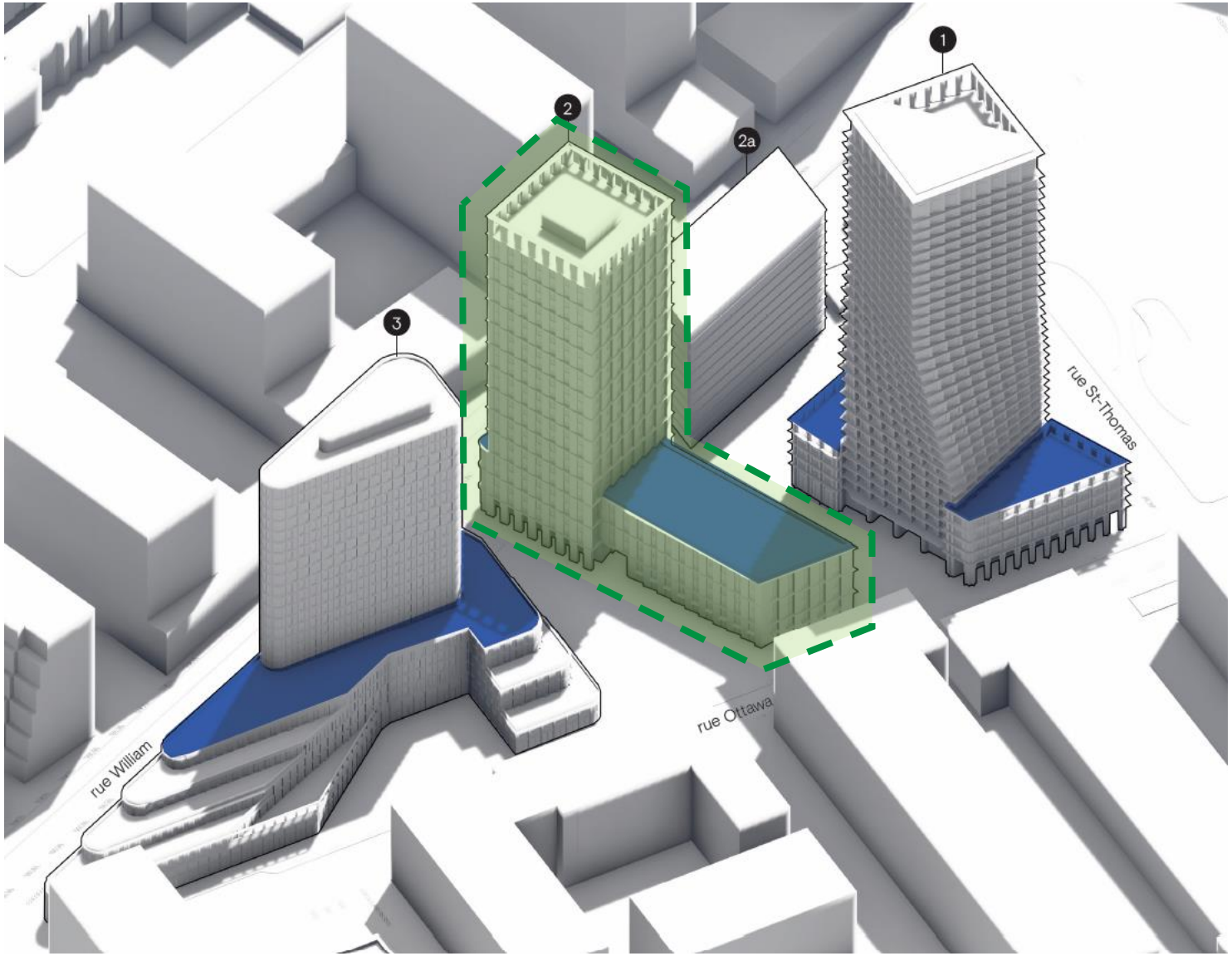


Phase 2

Un basilaire de 6 étages sera partiellement occupé par une fonction commerciale afin de créer une continuité avec la rue Ottawa et animer la nouvelle place au centre du site.

Du côté de la cour entre la phase 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.

Une tour de 84 mètres (27 étages) est implantée de manière à créer un point de repère depuis l'allée des Charbonniers.



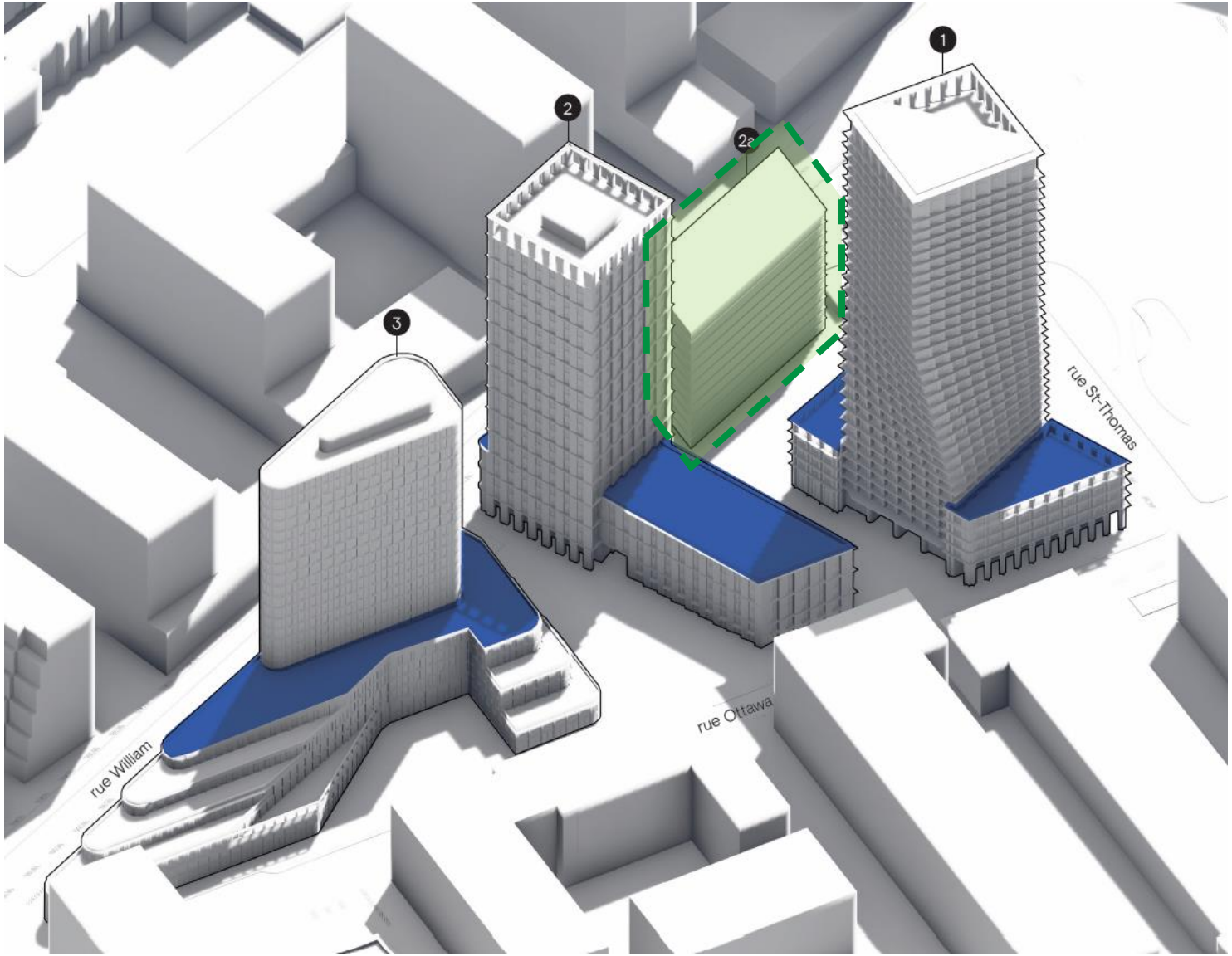
Phase 2.a

Vise la contribution en logement hors marché, laquelle sera réalisée sur un lot distinct :

- terrain distinct d'approximativement 1 450 m^2;
- superficie résidentielle potentielle de ce lot est estimée à environ 9 650 m^2.

Les paramètres définitifs du projet seront définis en fonction des besoins de l'organisme propriétaire du 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).

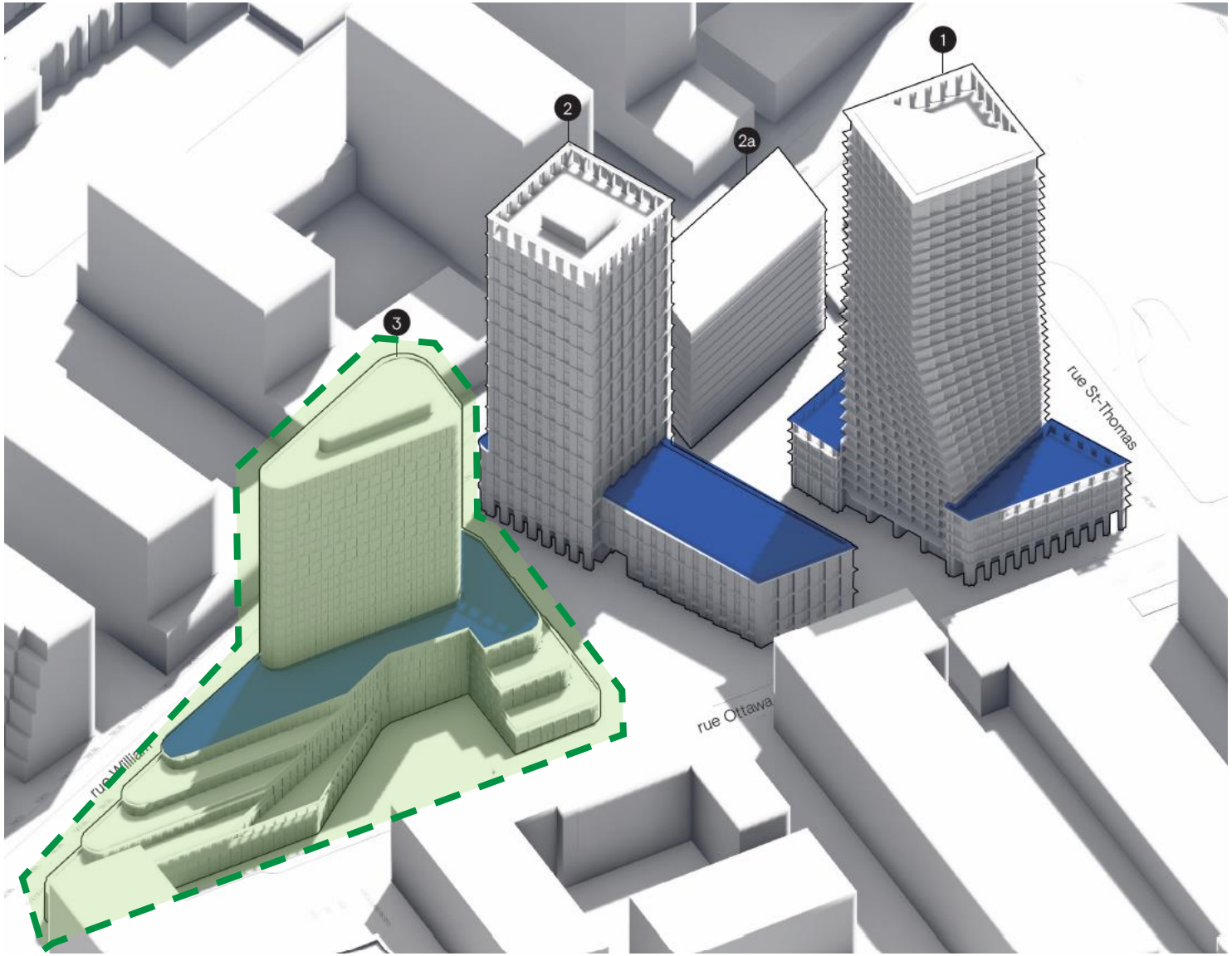


Phase 3

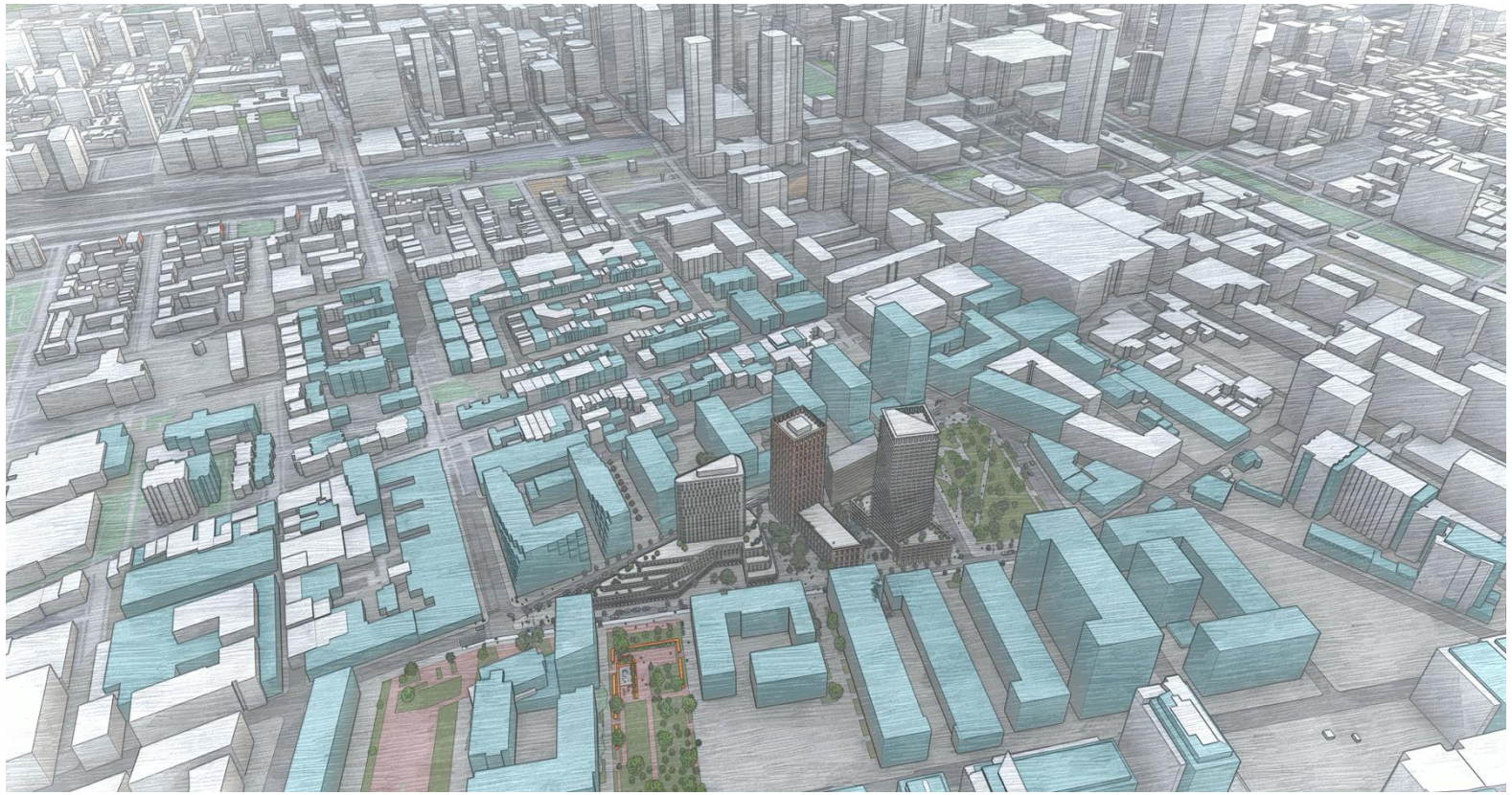
Basilaire, implanté en escalier d'une hauteur de 9 à 18 mètres.

Le rez-de-chaussée de la rue Ottawa sera occupé par des espaces commerciaux qui 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.

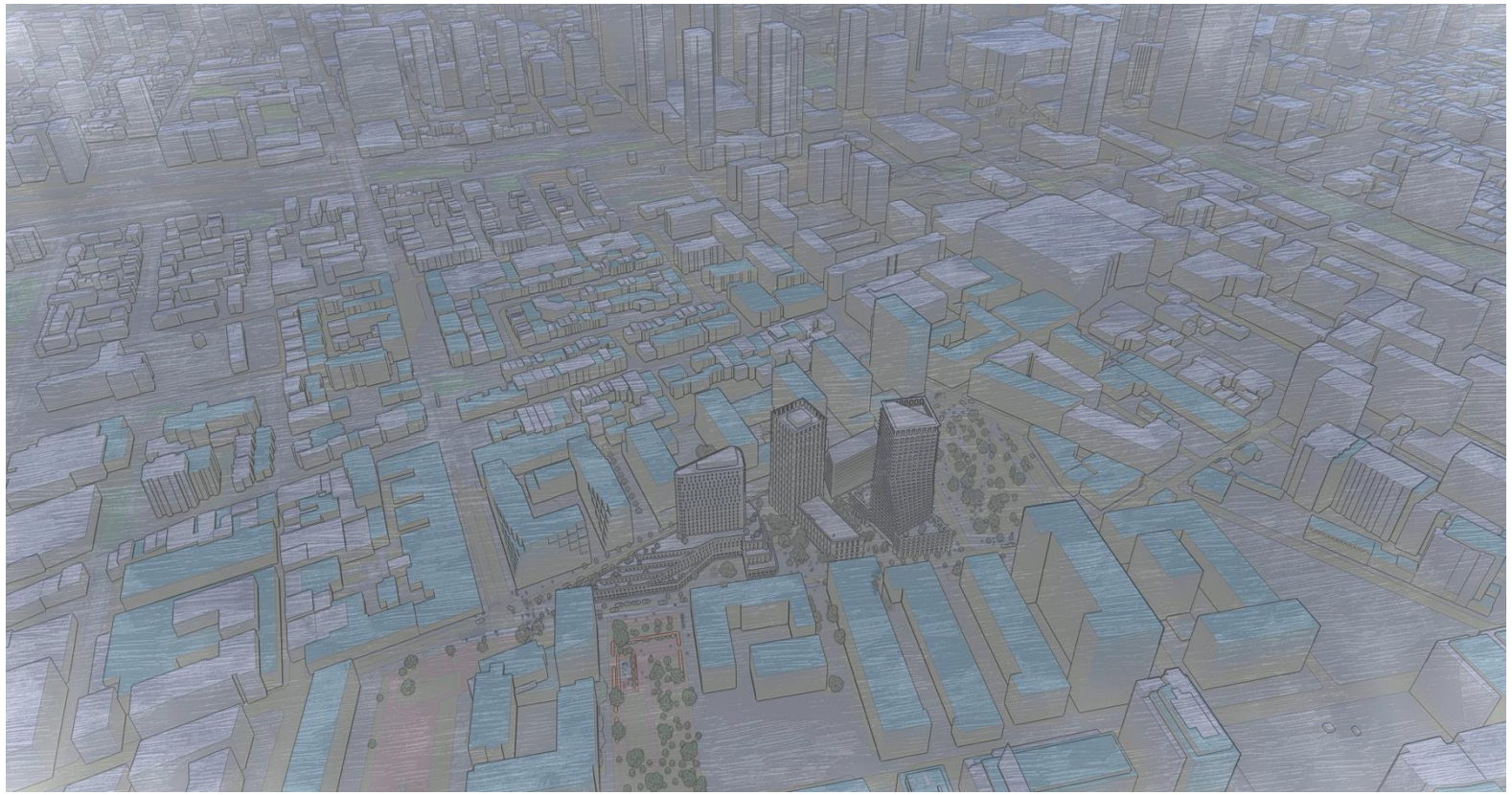
Construction d'une tour de 78 mètres (25 étages) dont la géométrie triangulaire reprend la forme caractéristique du terrain



Impact sur l'ensoleillement (solstice juin)



Impact sur l'ensoleillement (équinoxe septembre)



Impact éolien

Étude de l’impact éolien du projet par la compagnie Gradient Wind.

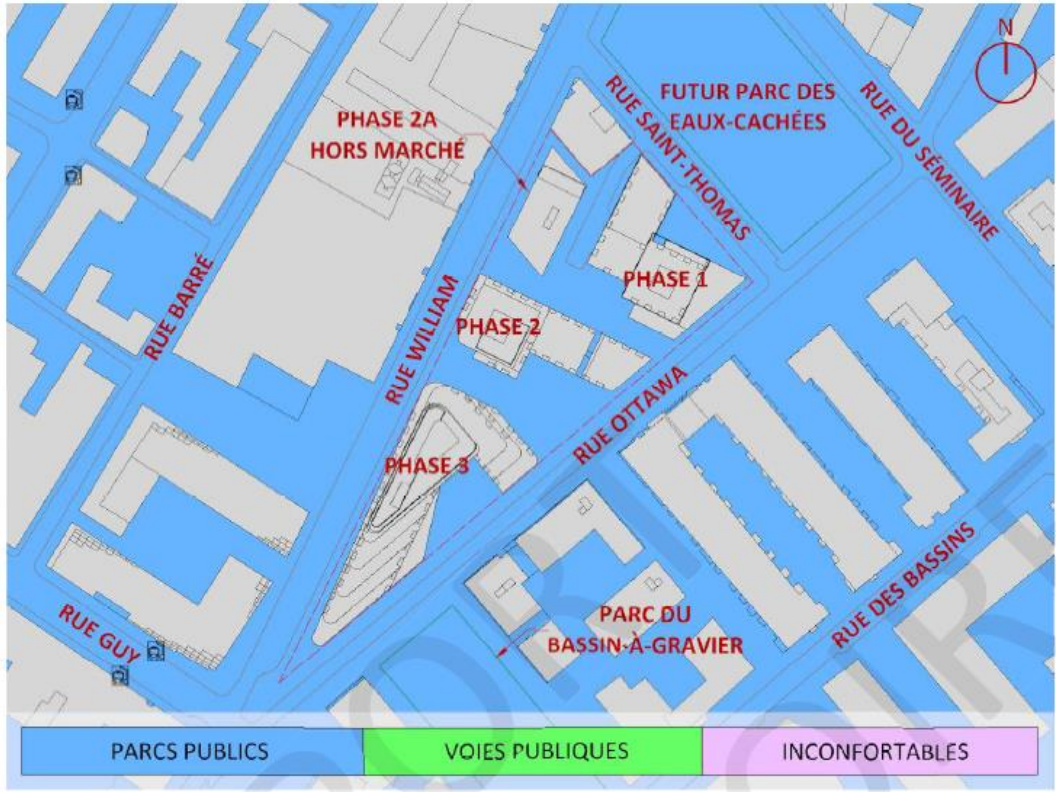


FIGURE 3A: L’ÉTÉ – CONDITIONS AU NIVEAU DU SOL, SCÉNARIO FUTUR

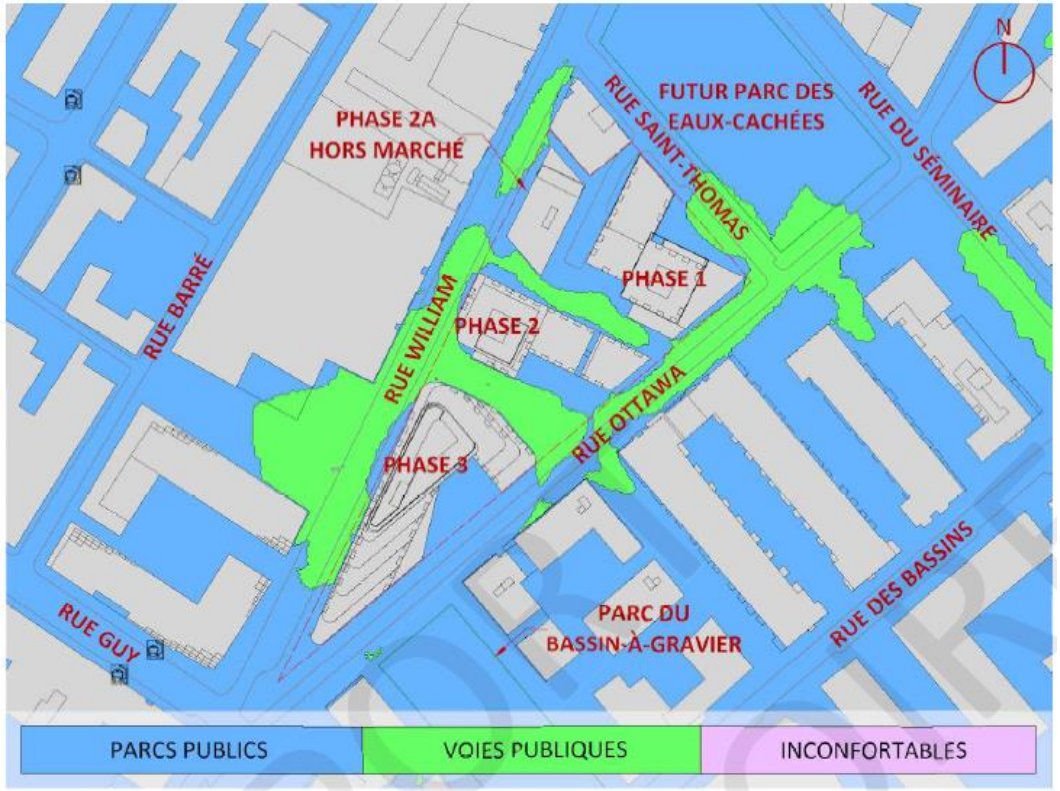
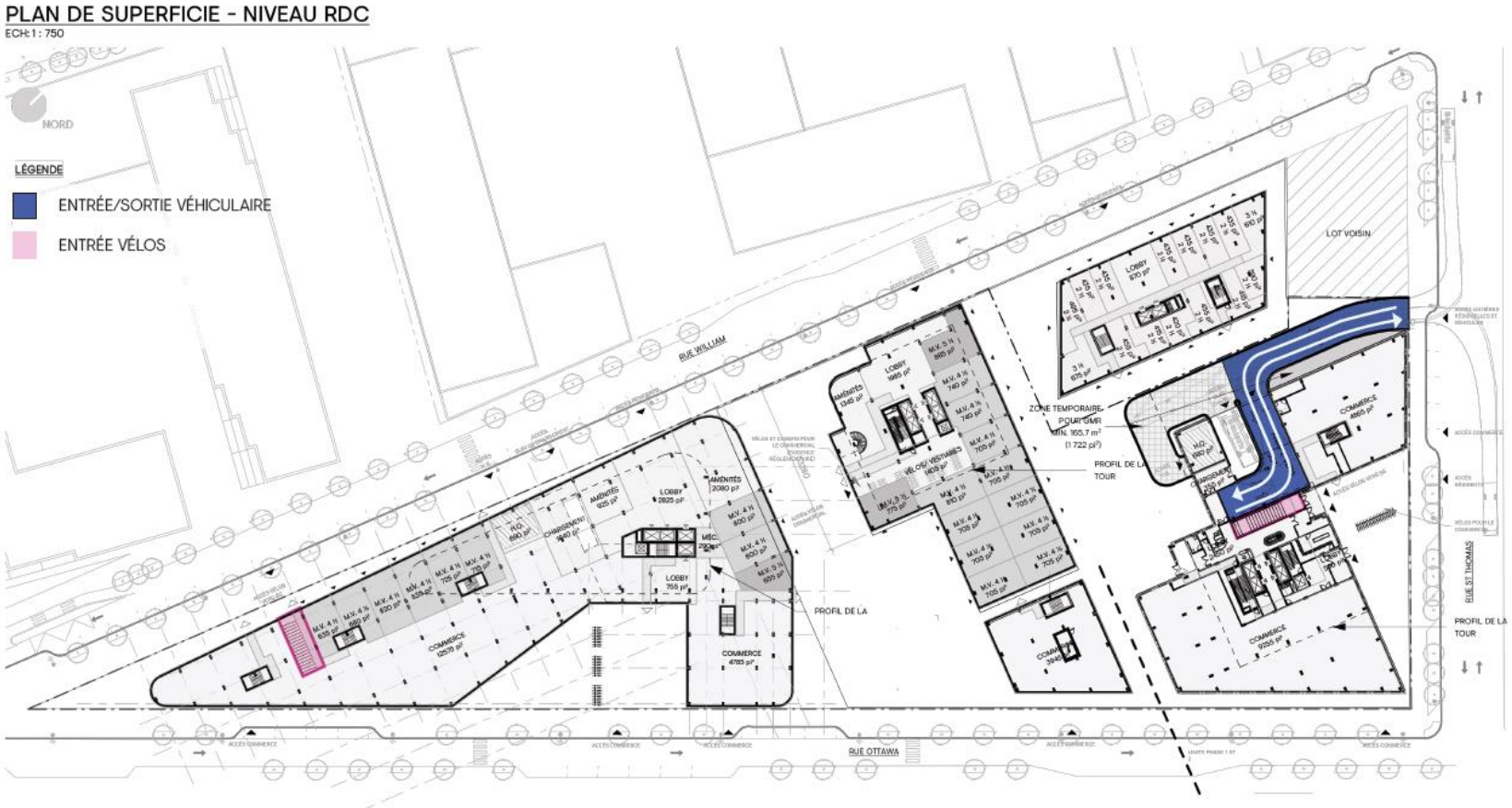


FIGURE 4A: L’HIVER – CONDITIONS AU NIVEAU DU SOL, SCÉNARIO FUTUR

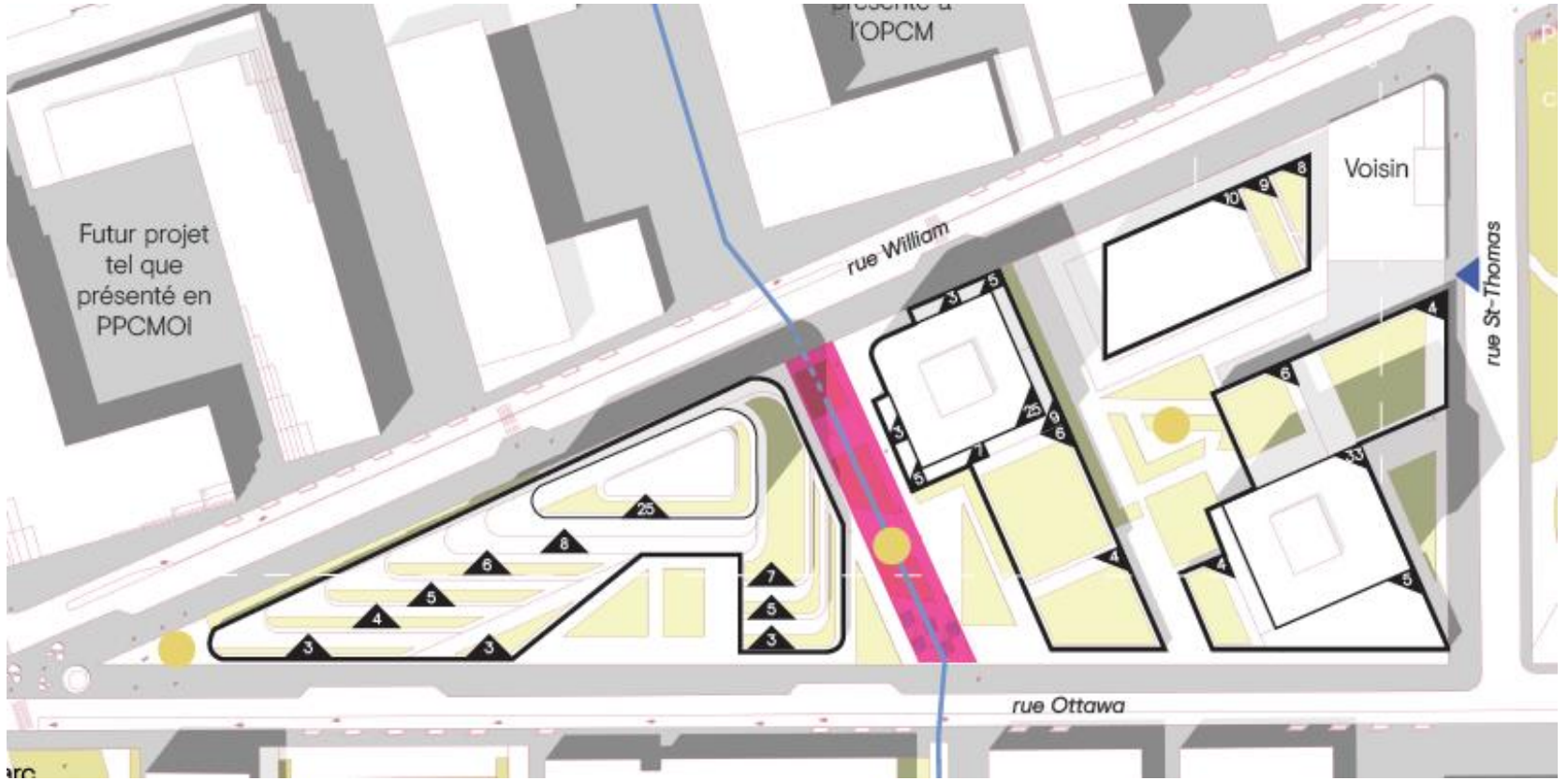
Mobilité

Étude et élaboration d'une stratégie de gestion des déplacements par la compagnie Momentum (validation de la proposition avec la Division de la mobilité).



Mobilité

Étude et élaboration d'une stratégie de gestion des déplacements par la compagnie Momentum (validation de la proposition avec la Division de la mobilité).



Gestion des matières résiduelles

Étude et élaboration d'un plan de gestion des matières résiduelles par la compagnie Satzer (validation de la proposition avec le Service de l'environnement). Une évaluation définitive sera réalisée ultérieurement.

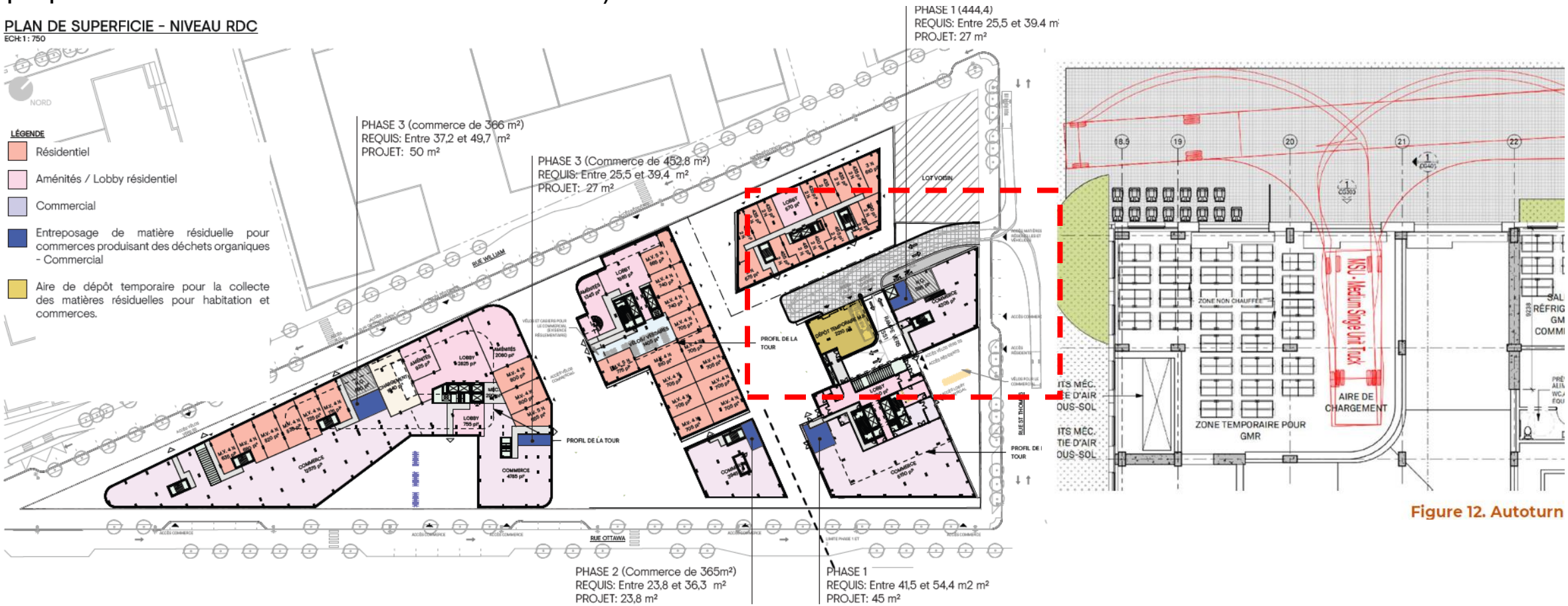


Figure 12. Autoturn

Dérogations à la réglementation en vigueur

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

- 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;

L'objet des dérogations se résume aux objets suivants:

- 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 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

Voir la documentation sur la Montréal.ca pour une explication plus détaillée de l'ensemble des dérogations.

Mise en œuvre des documents de planification

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 la stratégie révisée de gestion de la forme urbaine pour le PPU du secteur Griffintown:

- une implantation moins massive;
- plus d'espaces accessibles à la collectivité;
- des rues plus animées;
- préservation des vues emblématiques vers le mont Royal;
- un projet plus résilient et plus vert.

Réduction des impacts sur le milieu d’insertion

S’insérant dans un contexte comportant des enjeux de gestion associés à la logistique urbaine et à la mobilité, le projet a été réfléchi de manière à avoir un impact limité sur le secteur:

- ruelle privée pour la logistique urbaine (matière résiduelle, Hydro-Québec, accès véhiculaire, etc.);
- stationnement adapté au contexte urbain;
- place importante accordée au vélo;

Retombée positive pour le secteur

- une servitude d’accès public assurera la création d’un axe piéton au centre du site;
- l’apport significatif du projet à la création de jardins de rues qui seront complémentaires aux espaces publics adjacents au site;
- 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;

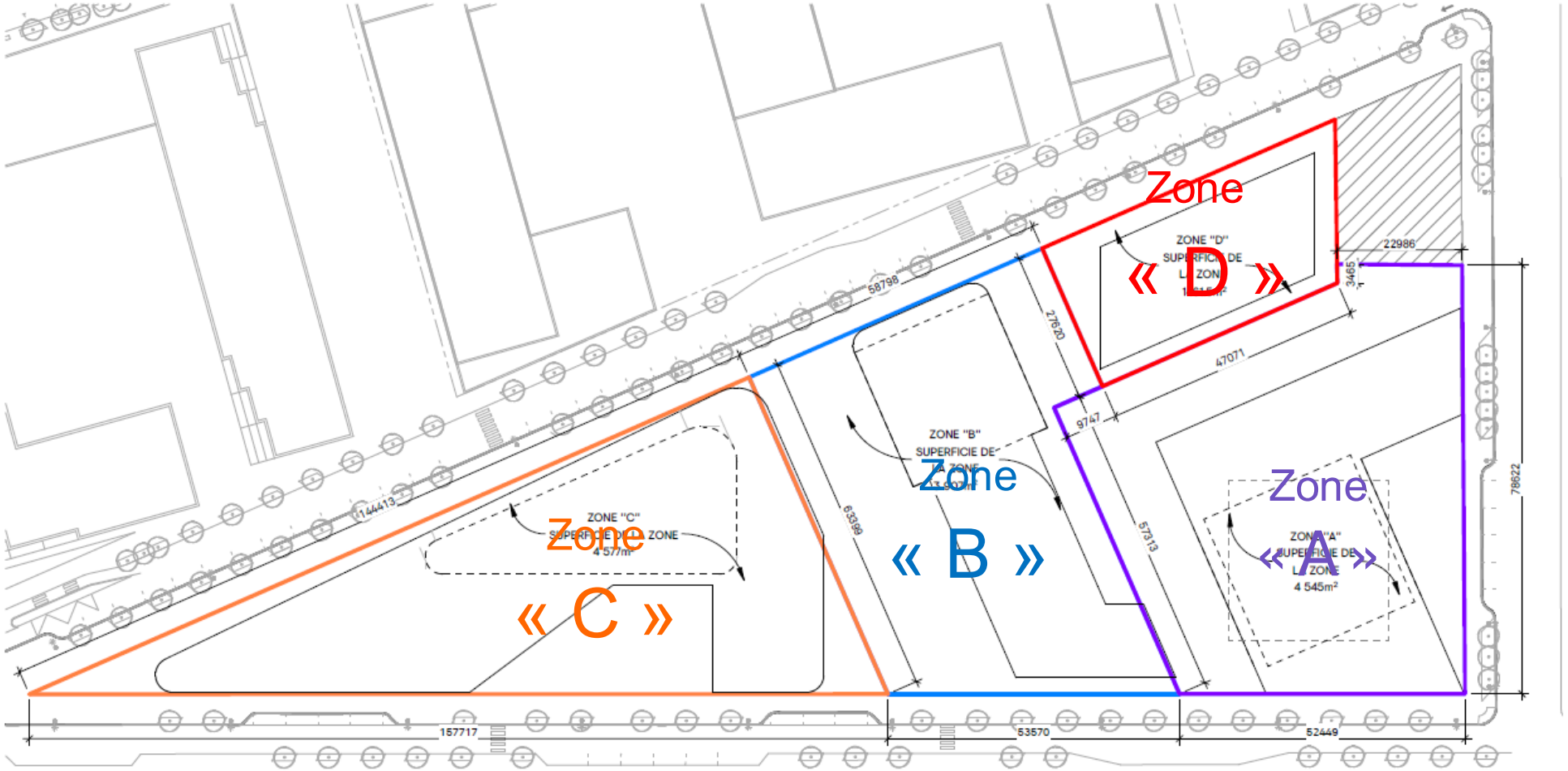
Le projet est conforme à la densité maximale autorisée au PPU Griffintown, qui est demeurée inchangée depuis 2013.

Avis du comité consultatif d’urbanisme (CCU)

Le CCU a formulé, à sa séance du 1er septembre 2026, un **avis favorable** à l'égard de cette demande.

Recommandation - Conditions d’autorisation

Découpage du territoire d’application - Annexe A



Conditions pour l’encadrement du projet

La résolution comportera 4 articles :

1. Autorisation des dérogations;
2. Conditions normatives (obligation à l’égard du projet);
3. Conditions visant l’évaluation qualitative du projet;
4. Conditions à caractère administratives .

Voir la documentation sur la Montréal.ca pour une explication plus détaillée de l’ensemble des conditions.

2. Conditions normatives

Le projet sera encadré par les conditions suivantes.

- Conditions relatives à la construction :
  - Encadrer la hauteur des bâtiments, limiter la superficie des tours, assurer des retraits pour les volumes de grande hauteur, limiter le taux d’implantation et pourcentage de toiture végétalisée.
- Conditions relatives à l’aménagement :
  - Bonification du facteur de résilience climatique, encadrement des clôtures dans les cours, bornes de recharge pour véhicules automobiles, unités de stationnement pour vélo.
- Conditions relatives à l’occupation :
  - Obligation d’avoir des entrées principales au rez-de-chaussée, superficie maximale pour les commerces.

3. Conditions visant l’évaluation du projet

Le projet sera évalué selon les objectifs suivants :

- Contribuer à l’animation du domaine public et d’assurer la préséance de l’échelle de la rue à celle de la surhauteur;
- Favoriser une architecture distinctive pour les volumes en surhauteur;
- Favoriser l’appropriation des cours par les occupants ainsi que la qualité et la durabilité des aménagements;
- Assurer une interface sécuritaire entre les accès véhiculaires et le domaine public;
- Optimiser le tri des matières résiduelles et éviter l'encombrement du domaine public.

4. Conditions administratives

Il est recommandé d’assortir cette autorisation des exigences suivantes:

- le dépôt des documents supplémentaires suivants : étude d’impact éolien et plan de gestion des matières résiduelles;
- une promesse d’engagement, signée par le propriétaire, relative à la servitude d’accès à des fins publiques;
- la publication au registre foncier d’une servitude d’accès à des fins publiques sur une part de terrain faisant partie du site (axe dans le prolongement de l’allée des Charbonniers);
- conclusion d’une entente entre le propriétaire et la ville afin d’améliorer l’offre en logement social et abordable (11% logement social/abordable + 9% logement abordable privé);
- lettre de garantie financière de 400 000$ pour la servitude de passage;
- délai de 60 mois pour débuter les travaux.

Calendrier des étapes à venir

Les dates ci-dessous sont préliminaires :

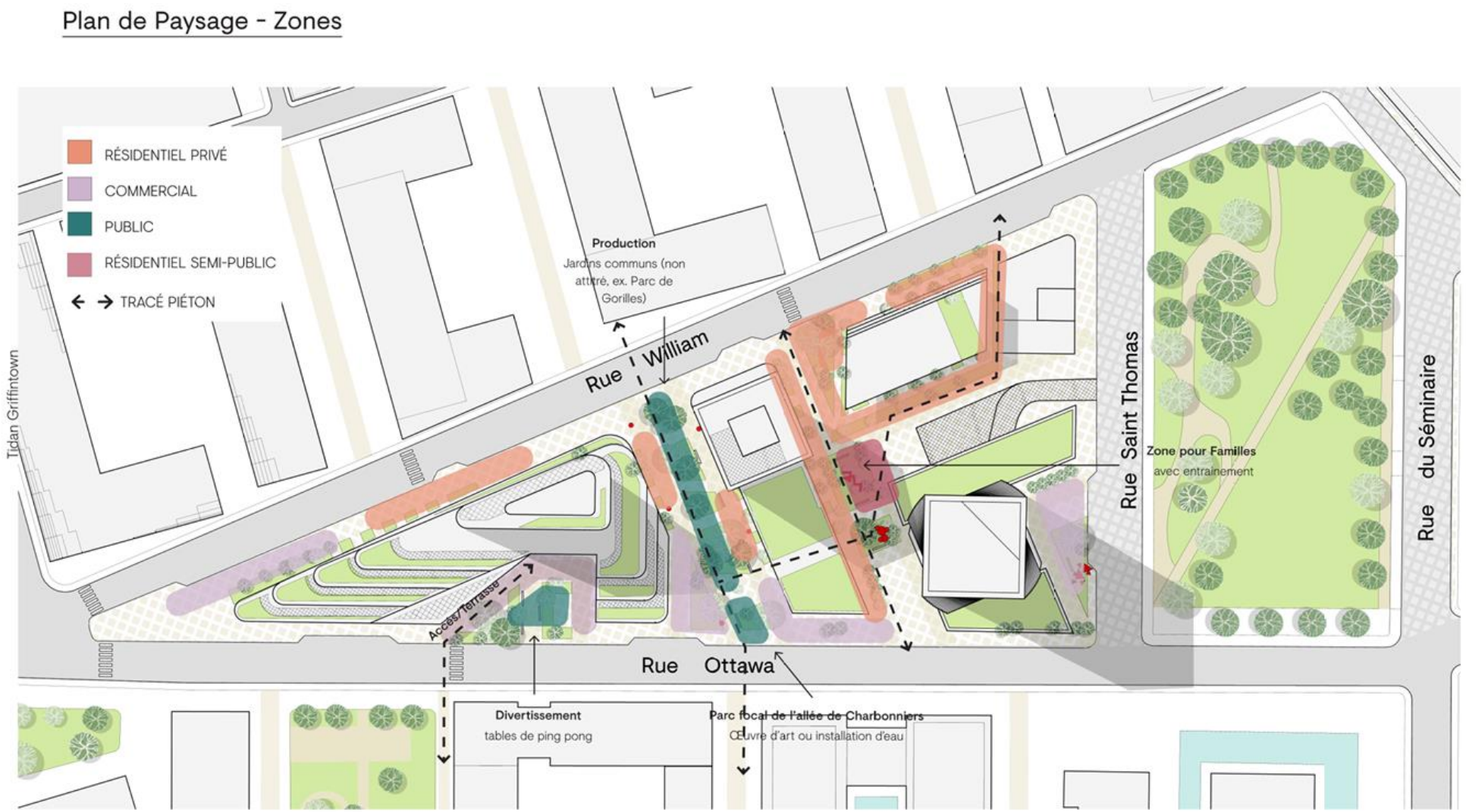
Dates	Étapes
Automne 2026	Rédaction du rapport de consultation et analyse des opinions
Date à déterminer	Conseil d'arrondissement – adoption de la résolution
Date à déterminer	Comité d'étude des demandes de démolition (CEDD)
Date à déterminer	Dépôt de la demande de permis de construction pour la phase 1 Approbation PIIA en parallèle de cette demande *PIIA : Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Merci!

Martin Paré, urbaniste, chef de division
Division de l’urbanisme



Annexe – Plan de paysage fourni par le mandataire du promoteur

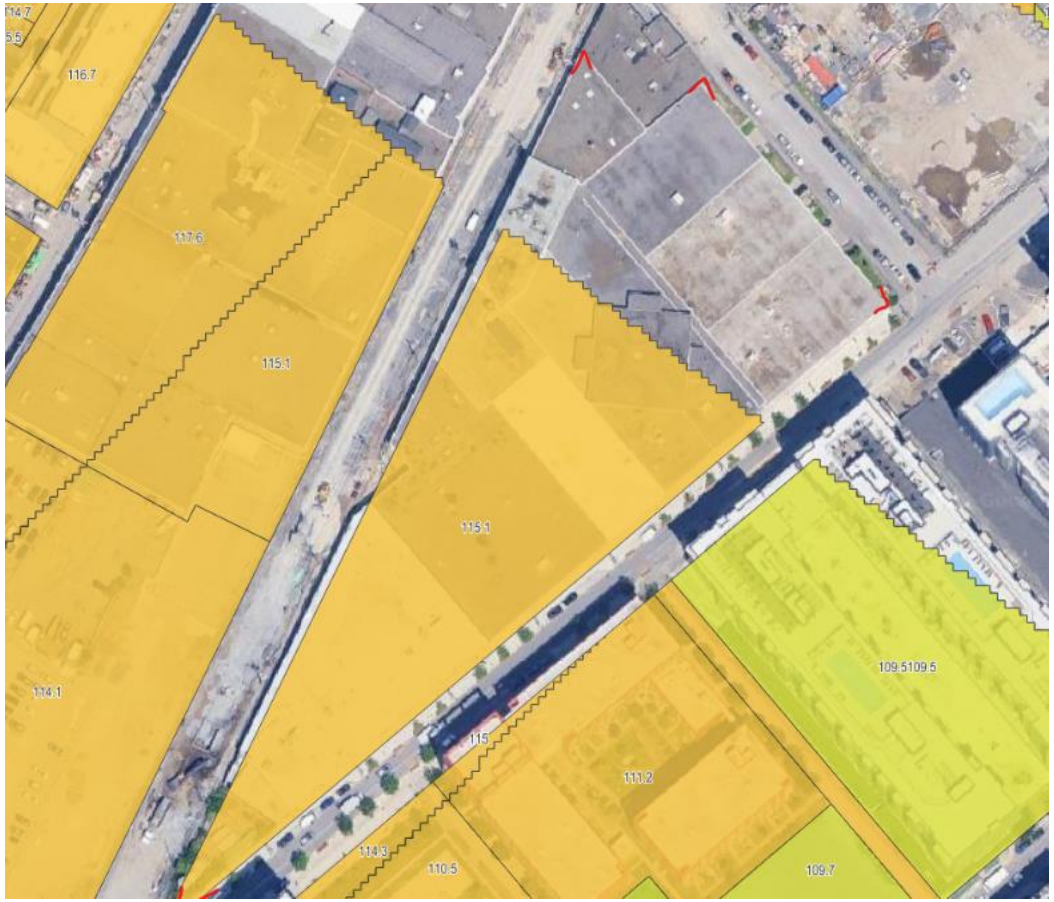


Sid Lee Architecture

- 146

Corridor visuel exceptionnel depuis le pont Samuel de Champlain (h. max = 115.1m)

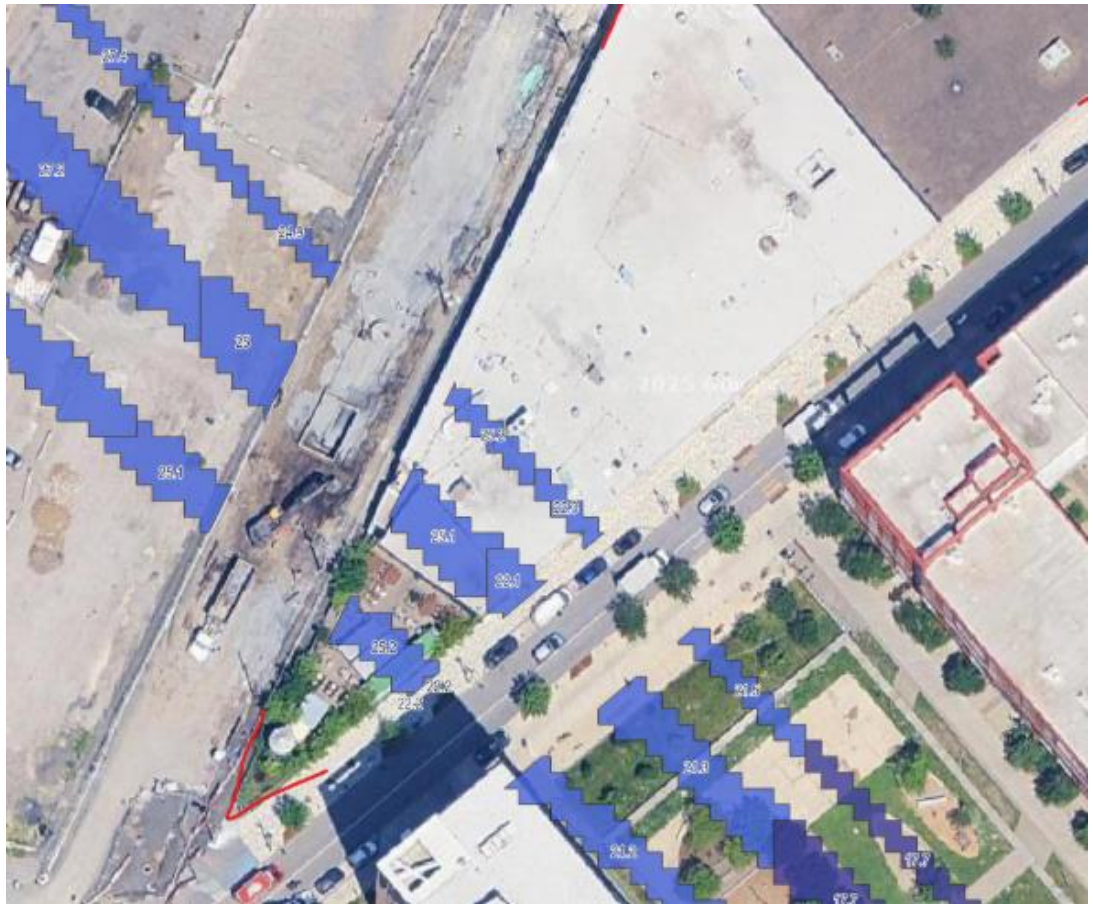




Volumétrie conforme

Corridor visuel intéressant depuis le Canal Lachine (h. max. approx 25m)

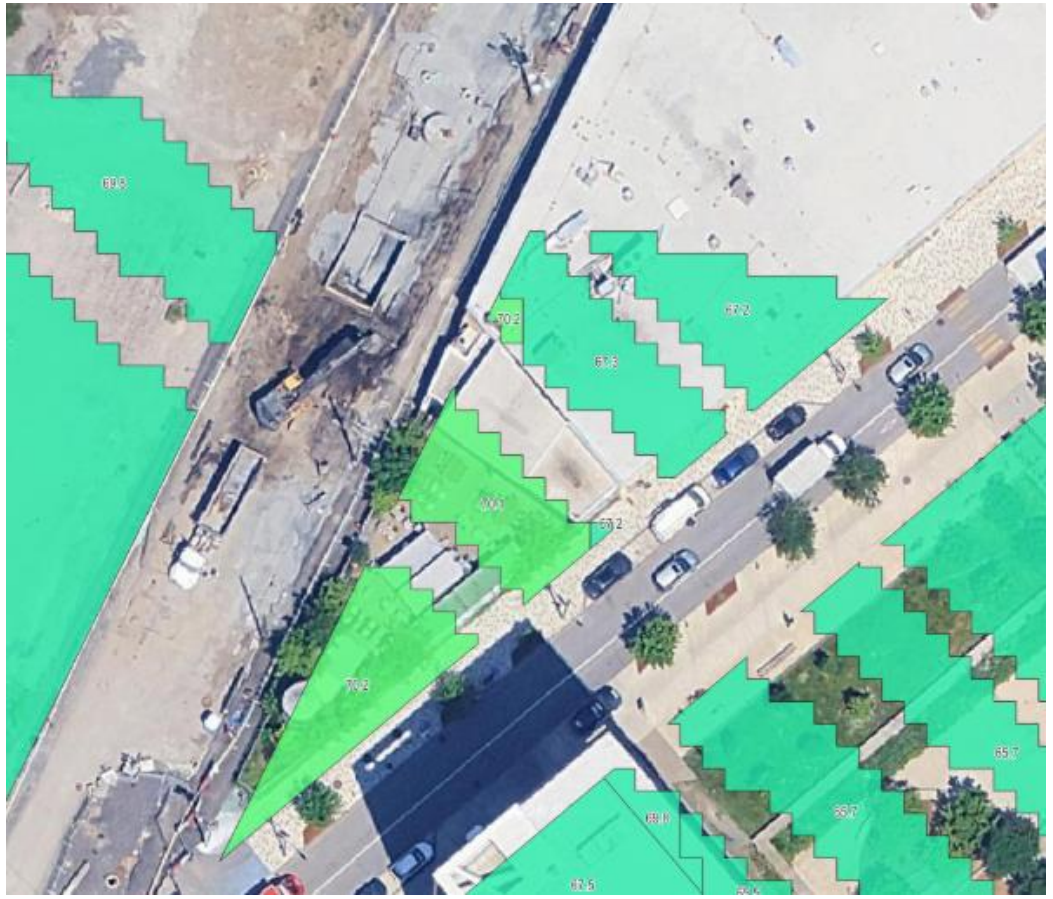




Volumétrie conforme

Corridor visuel intéressant depuis l’escalier Trafalgar (h. max. variable : Est du site 67 à 70 m / Ouest du site 64 à 67m)

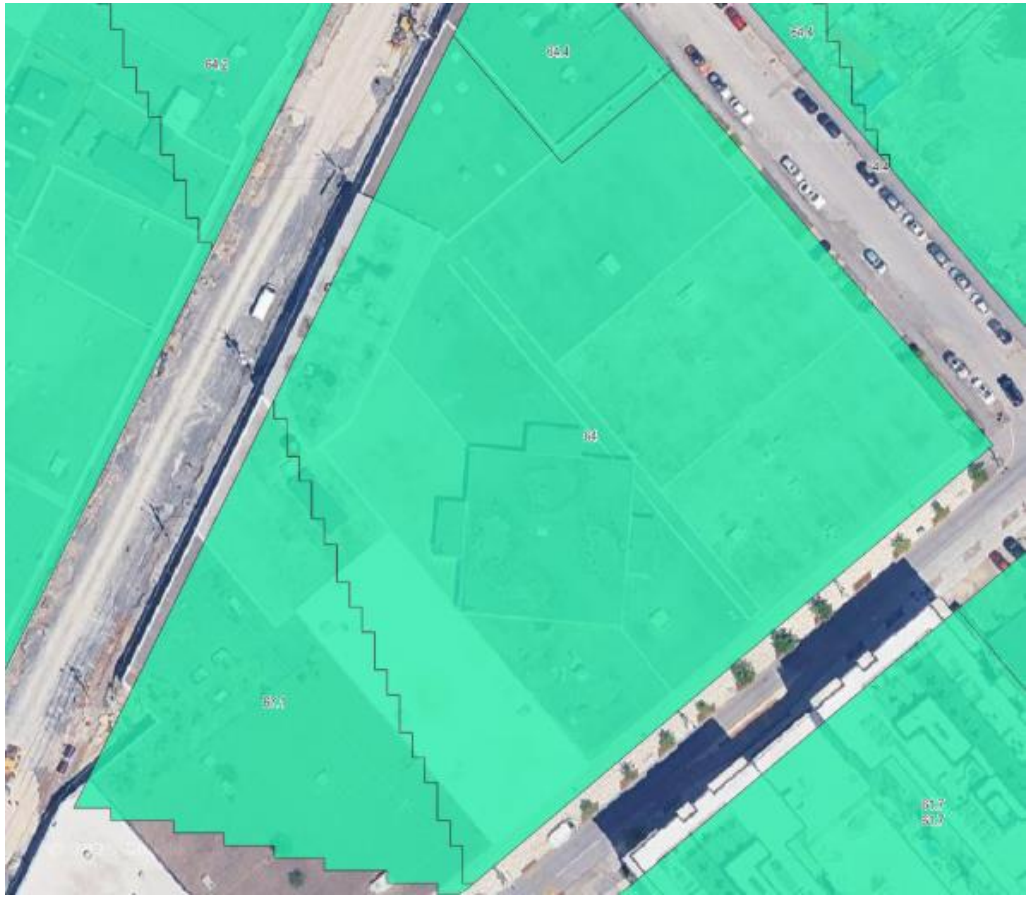




Volumétrie conforme

Corridor visuel intéressant depuis l’escalier Trafalgar (h. max. variable : Est du site 67 à 70 m / Ouest du site 64 à 67m)





Volumétrie empiète dans le corridor, mais répond aux objectifs du PUM