

Mémoire sur les socles du projet Tidan à Griffintown

Qualité piétonne et ancrage dans le quartier

Présenté par Victor Jacquet, résident de Griffintown

À l'arrondissement du Sud-Ouest

Démarche relative au 1457, rue Ottawa

19 octobre 2026

Objet du mémoire

Je demande que la qualité des socles, des rez-de-chaussée et des espaces accessibles au public fasse l'objet d'exigences précises dans l'encadrement du projet Tidan. Le projet doit offrir aux personnes qui habitent déjà Griffintown des rues agréables, des parcours accessibles, des services utiles et des lieux où s'arrêter. Ces qualités doivent être établies dans les plans et garanties dans le fonctionnement quotidien de l'ensemble.

L'intervention porte sur le rapport du bâtiment à son environnement immédiat. Elle ne constitue pas une approbation générale des hauteurs ou des autres dérogations demandées. Par « socle », j'entends les premiers niveaux des bâtiments et leur interface avec les trottoirs, les cours, les placettes et le passage public.

Un enjeu qui concerne toutes les façades

Le site est délimité par les rues Ottawa, William et Saint-Thomas. Le projet présenté comprend trois tours résidentielles, des commerces dans les basiliaires, un volet de logements hors marché et une traversée piétonne dans le prolongement de l'allée des Charbonniers. La démarche est menée sous la responsabilité de l'arrondissement, avec un accompagnement de l'OCPM. [1]

Il faut donc évaluer un ensemble de façades et de parcours. Une entrée principale soignée sur Ottawa ne suffirait pas si William, Saint-Thomas ou la traversée intérieure devenaient des espaces dominés par les garages, les murs opaques, les livraisons ou les sorties techniques.

Trois résultats attendus

1. Un socle habité et utile, avec des entrées lisibles, des activités visibles et des locaux adaptés aux besoins du quartier.
2. Des espaces publics accueillants, dont l'accès, les assises, l'entretien et l'usage hivernal sont clairement établis.
3. Une logistique qui fonctionne à l'intérieur du projet, sans encombrer les trottoirs ni reporter les nuisances sur les voisins.

Méthode et portée

Ce mémoire s'appuie sur les documents publics du projet, le bilan de Griffintown et des réalisations montréalaises, américaines et suédoises. Les comparaisons portent sur des dispositifs identifiables. Les critiques publiées sont attribuées et les états historiques distingués des transformations récentes. Cette recherche documentaire ne remplace pas un relevé de terrain du bruit, des flux ou de l'état actuel de chaque site.

Les erreurs montréalaises à éviter

Les contre-exemples suivants éclairent des choix de conception. Ils ne constituent pas un classement général des bâtiments ni un jugement sur l'ensemble de leurs qualités architecturales.

La Tour des Canadiens 1 et le basilaire de stationnement

La documentation de conception explique que les contraintes du tunnel de métro ont conduit à placer plusieurs niveaux de stationnement dans le basilaire. Le rez-de-chaussée comprend aussi un bar sportif et un accès à la gare Windsor : il serait inexact de le décrire comme entièrement inactif. [4]

Ce précédent illustre néanmoins un arbitrage défavorable à la richesse des premiers niveaux : une grande partie du volume proche du piéton est affectée aux voitures. Pour Tidan, l'analyse du socle doit préciser les usages de tous les premiers étages et leur expression sur la rue, au-delà du seul traitement des vitrines.

Le CHUM et les limites de la transparence apparente

Dans une entrevue publiée en 2021, François Racine, professeur en études urbaines à l'UQAM, critique l'échelle du CHUM et ses « murs-rideaux aveugles qui donnent sur les rues ». [5] La présence de vitrage ne garantit donc pas, à elle seule, une relation vivante entre intérieur et extérieur.

La comparaison est limitée à cette interface, compte tenu des contraintes hospitalières. Pour Tidan, il faut vérifier ce qui se trouve derrière le vitrage : activités fréquentées, halls, locaux techniques, stores permanents ou espaces sans usage public. Une façade peut être transparente et offrir très peu de raisons de la longer ou de s'y arrêter.

La Place Bonaventure historique et la fermeture du grand ensemble

L'historique du complexe rappelle son surnom de « forteresse » et l'ajout de fenêtres lors de la transformation de 1998. Des interventions sur les entrées et la façade de la rue De La Gauchetière ont également été annoncées en 2019. [6, 7] Le contre-exemple concerne donc la fermeture historique de l'enveloppe, en reconnaissant les corrections apportées depuis.

La leçon est applicable aux grands ensembles mixtes : une diversité d'activités intérieures ou des jardins en hauteur ne suffisent pas à assurer l'hospitalité au niveau du trottoir. Chaque façade doit contribuer directement à l'expérience de la rue.

Deux transformations qui montrent les conséquences des choix initiaux

À Place Ville Marie, le projet de revitalisation prévoyait le déplacement des accès au stationnement et la création d'un escalier monumental reliant l'avenue McGill College à l'esplanade. Ce précédent invite à préserver dès le départ les axes piétons les plus importants. [8]

Au 600 De La Gauchetière, le propriétaire décrit une refonte complète du podium, comprenant un atrium, un hall et des commerces destinés à animer la rue. Cette intervention montre l'importance accordée à la relation au sol dans la transformation d'une tour. Elle ne prouve pas, à elle seule, la réussite de son exploitation future. [9]

Pour Tidan, ces cas justifient de régler maintenant la localisation des accès automobiles, la continuité des parcours et les usages des façades. Les corriger une fois les bâtiments occupés sera beaucoup plus contraignant.

Les qualités à reprendre à Montréal

Le 900 Saint Jacques et la qualité du pied de tour

La présentation du 900 Saint-Jacques par l'Institut royal d'architecture du Canada met en avant les espaces publics paysagers, les parcours piétons abrités et un restaurant au rez-de-chaussée. Le jury des Médailles du Gouverneur général de 2026 souligne l'organisation de sa base dans un environnement contraint par les infrastructures routières et ferroviaires. [10]

C'est une référence utile pour demander à Tidan un socle conçu à partir des parcours et des usages du sol. La valeur du précédent tient à l'association de cheminements, de paysage et d'une destination accessible depuis la rue.

Griffin Square et la placette commerciale

À l'angle de Peel et Ottawa, Griffin Square réunit deux tours reliées par une passerelle vitrée au-dessus d'une placette commerciale. ACDF distingue ce dispositif des espaces communs situés au deuxième étage, réservés aux résidents. [11]

Ce comparable local montre l'intérêt d'interrompre un front bâti par un espace animé. Pour Tidan, la placette doit posséder des usages, des accès et des assises identifiables. Les équipements privés des occupants doivent être comptabilisés séparément des bénéfices accessibles à l'ensemble du quartier.

Humaniti et la continuité avec une place voisine

Le projet Humaniti comprend une place au pied de l'ensemble, sous une grande ouverture, pensée en relation avec la place Jean-Paul-Riopelle. Le dispositif associe paysage, art et espaces de rencontre. [12]

La qualité à reprendre est la continuité entre le projet et son environnement. Pour Tidan, les jardins de rue et placettes doivent donner le sentiment de prolonger les parcours du quartier. Il faut toutefois examiner séparément les débarcadères, les usages commerciaux et les espaces où chacun peut demeurer sans consommer.

Le hall de Balmoral et la visibilité de la vie intérieure

L'analyse publiée dans Canadian Architect décrit un hall conçu comme un passage entre la place des Festivals et le métro, ainsi qu'une ouverture sur les activités de l'Office national du film. [13]

Ce précédent montre comment une traversée peut rendre un équipement culturel visible et accueillant. Pour Tidan, les façades bordant le passage Ottawa-William devraient accueillir des portes, des usages et des fenêtres sur des espaces occupés. Un passage intérieur éventuel nécessiterait aussi des horaires et des modalités d'accès explicites.

Une attente déjà exprimée dans Griffintown

Le rapport de l'OCPM de 2023 rapporte le manque de lieux de rencontre et de repos, la perception privée de certains espaces végétalisés associés aux condos et les conflits de cohabitation avec les véhicules de service dans les rues étroites. [3] Ces constats appellent une réponse dans les nouveaux projets : offrir des lieux appropriables et prévoir la logistique, au-delà des surfaces paysagées représentées sur les perspectives.

Les références américaines et suédoises

Via6 à Seattle et les services du quotidien

Via6 associe deux tours à un socle dont le rez-de-chaussée est conçu autour d'une rue commerçante intérieure. La présentation de GGLO décrit un ensemble de restauration et de services de proximité, articulé aux espaces résidentiels. Il s'agit du programme décrit par le concepteur, et non d'un inventaire vérifié des locataires actuels. [14]

Pour Tidan, le principe à retenir est une succession de destinations utiles aux voisins. Il suppose des locaux de tailles variées, divisibles et techniquement adaptés à plusieurs usages. Une grande surface commerciale unique ne produit pas nécessairement la diversité d'entrées et de services recherchée.

2 plus U à Seattle et les traversées du site

À 2+U, la tour est soulevée d'environ 26 mètres pour dégager quelque 2 230 m² d'espaces ouverts accessibles au public. Des passages, des commerces, des assises et des activités culturelles occupent le pied du bâtiment. [15]

Le dispositif structurel n'est pas à reproduire littéralement à Griffintown. L'enseignement est de rendre le site traversable et de donner de l'épaisseur au parcours : des endroits pour se rencontrer, s'asseoir et entrer dans un commerce. Le confort au vent, la lumière et l'entretien hivernal doivent rester des critères propres au site montréalais.

8 Spruce Street à New York et le service collectif

La tour comprend une école publique dans sa base. Son socle en brique de cinq niveaux établit un rapport avec l'échelle des bâtiments voisins; des places paysagées assurent des parcours autour du bâtiment. [16]

Le précédent démontre la possibilité de combiner densité résidentielle et équipement collectif. Pour Tidan, un espace communautaire ou culturel devrait répondre à un besoin confirmé et disposer d'un exploitant. Une école serait une option à étudier avec les autorités compétentes, sans présumer de sa faisabilité sur ce site.

Sara Kulturhus en Suède et les usages publics en toute saison

À Skellefteå, une tour hôtelière de 20 étages est associée à un ensemble culturel comprenant bibliothèque, théâtre, musée et galerie. Les volumes bas et leurs vitrages rendent les activités visibles depuis la rue. L'exploitant confirme la présence d'espaces publics intérieurs et de services d'accueil. [17, 18]

Cette référence est particulièrement pertinente pour un climat froid. Elle invite à prévoir dans le socle un lieu collectif accessible en hiver, avec des usages et une gestion pérennes. Son modèle municipal diffère toutefois de celui d'un ensemble résidentiel privé.

Norra Tornen à Stockholm et la distinction entre public et privé

Le programme publié pour les tours Norra Tornen inclut des commerces au rez-de-chaussée, en complément d'équipements résidentiels privés. [19] Le précédent est plus limité en matière d'ouverture publique. Il rappelle surtout la nécessité de distinguer commerces et services accessibles au voisinage des commodités exclusivement destinées aux occupants.

Les exigences de conception demandées

Je demande que les dispositions suivantes soient traduites, selon les pouvoirs applicables, dans les conditions d'autorisation, les plans approuvés ou les ententes appropriées. Les indicateurs doivent permettre de vérifier le résultat avant le permis et après la livraison.

1 Évaluer chaque façade et chaque parcours

Présenter un plan détaillé des rez-de-chaussée et des élévations à hauteur de piéton pour Ottawa, William, Saint-Thomas et le passage public. Y identifier chaque usage, porte, vitrine, accès véhiculaire, local technique et aire de livraison. Produire un tableau des longueurs de façades actives, opaques et techniques, par tronçon. Fixer les seuils admissibles avant l'approbation finale.

2 Donner au socle une échelle adaptée à la rue

Traiter les premiers niveaux par des séquences lisibles : entrées, ouvertures, retraits et variations de volume. Les matériaux doivent rester durables et agréables à proximité. Les détails du socle doivent être présentés à l'échelle du passant. Éviter qu'un long volume continu produise un effet de paroi, même si sa façade est décorée ou vitrée.

3 Rendre les locaux utiles et adaptables

Prévoir plusieurs tailles de locaux et la possibilité de les subdiviser. Intégrer dès la conception les besoins de ventilation, d'entreposage et de livraison des usages envisagés. Présenter une stratégie de location favorisant les services de proximité et les activités accessibles au quartier. Cette orientation doit viser leur utilité quotidienne et leur diversité, sans présumer qu'une enseigne indépendante ou une chaîne sera, par nature, appropriée ou inappropriée.

4 Organiser la traversée comme un espace du quartier

Le texte déposé prévoit une servitude de passage dans le prolongement de l'allée des Charbonniers, d'au moins 6 mètres de largeur et 630 m², reliant Ottawa à William. [2] Demander en complément un plan précisant le cheminement libre d'obstacles, les entrées, l'éclairage, les assises et les interfaces avec les cours. Les façades techniques ne doivent pas dominer cette traversée.

5 Permettre de rester sans devoir consommer

Installer des assises accessibles à tous en dehors des terrasses commerciales. Identifier clairement les espaces publics et privés pour lever les ambiguïtés d'usage. Prévoir de l'ombre en été, des endroits abrités et un entretien hivernal compatible avec l'accès. Les aménagements doivent permettre le repos des personnes âgées, l'accompagnement des enfants et les déplacements avec poussette ou aide à la mobilité.

6 Garantir la continuité des déplacements

Présenter des parcours accessibles depuis chaque rue, sans détour disproportionné. Maintenir une largeur utile continue après implantation des arbres, terrasses, poteaux et équipements. Traiter les traversées de garages par une visibilité dégagée et un aménagement donnant priorité au piéton. Vérifier avec la STM les interfaces avec les arrêts d'autobus et avec l'arrondissement les traversées, les vélos et les accès d'urgence.

Les logements au rez-de-chaussée nécessitent aussi une intimité suffisante. Des seuils, plantations basses et retraits mesurés peuvent la protéger sans créer de longs écrans opaques ou rendre les parcours publics dissuasifs.

Les obligations de fonctionnement et de suivi

7 Intégrer les déchets et les livraisons

Déposer un plan opérationnel couvrant les matières résiduelles, les livraisons, les déménagements et les colis. Il doit préciser les capacités d'entreposage, les circuits, les horaires et les manœuvres. Démontrer que ces opérations ne nécessitent pas l'occupation récurrente du trottoir ou du passage public. Identifier les responsabilités respectives du propriétaire, des commerces et des gestionnaires.

8 Maîtriser les nuisances techniques

Localiser les prises et rejets d'air, compresseurs, génératrices, équipements de restauration et portes de service sur les plans. Présenter leur traitement acoustique et leur relation aux entrées, terrasses, bancs et logements voisins. Les grilles et accès techniques doivent être intégrés au bâtiment sans devenir les éléments dominants d'une façade piétonne.

9 Vérifier le confort au fil de la conception

L'étude éolienne déposée conclut au respect des critères municipaux dans les espaces piétons au sol et à l'absence de secteur dangereux dans les conditions météorologiques considérées. Elle ne permet pas d'affirmer que le projet créera nécessairement des vents dangereux. [20] Demander que les conclusions restent applicables aux plans définitifs et que les usages de séjour, l'ensoleillement et le confort hivernal soient examinés aux endroits où les personnes sont invitées à s'arrêter.

10 Garantir les accès et leur entretien

Préciser les horaires d'ouverture, les restrictions exceptionnelles, le déneigement, l'entretien, la signalétique et les responsabilités de gestion des espaces accessibles au public. Le régime new-yorkais des espaces privés à usage public fournit un précédent utile pour l'identification des lieux et de leurs responsables. Un audit de 2017 y avait toutefois relevé de nombreuses restrictions d'accès ou des équipements manquants. [21, 22] Des engagements écrits doivent donc être accompagnés de contrôles.

11 Maintenir la qualité de vie pendant chaque phase

Exiger un plan de chantier et de phasage indiquant les parcours piétons maintenus, les protections, les accès aux commerces, les horaires de livraison et la remise en état des trottoirs. Documenter l'état initial des abords. Prévoir une information régulière, un interlocuteur responsable et des rencontres avec les résidents aux étapes importantes. Les espaces hors chantier doivent recevoir un aménagement temporaire utile lorsque la phase suivante est différée.

12 Vérifier les engagements après la livraison

Publier un tableau de suivi associant à chaque engagement un responsable, une échéance et une preuve de réalisation. Prévoir une vérification à la livraison de chaque phase et après un premier hiver, avec un mécanisme de signalement et un calendrier de correction. Les garanties financières ou autres moyens de suivi retenus doivent être adaptés aux pouvoirs de l'arrondissement et aux obligations effectivement imposées.

Demande finale

Le texte déposé énonce plusieurs critères sous la formule « doit tendre à », notamment pour les cours, les garages et la collecte. [2] Je demande que les résultats essentiels attendus soient précisés dans des exigences vérifiables, sans préjuger de la portée juridique actuelle de ces critères. La qualité du socle doit être démontrée pour toutes les façades et maintenue pendant la construction comme après l'occupation. C'est à cette condition que le projet contribuera durablement à la vie de Griffintown.

Sources montréalaises et dossier du projet

Les références numérotées renvoient aux documents consultés le 19 octobre 2026. Les pages de concepteurs et de propriétaires renseignent sur les dispositifs et programmes annoncés; elles ne constituent pas des audits indépendants de leur fonctionnement.

[1] **OCPM.** 1457 rue Ottawa Projet TIDAN

Présentation officielle du projet et de la démarche.

[2] **Arrondissement du Sud-Ouest.** Recommandation relative au projet Tidan

Dossier 1268449001, signé le 8 octobre 2026. Conditions 2 n et o, critères 3 et exigences 4.

[3] **OCPM.** Avenir du secteur Griffintown

Rapport du 30 octobre 2023, notamment pages imprimées 28 et 44.

[4] **François G. Cellier pour Constructo.** La Tour des Canadiens affiche complet

13 juin 2013. Programme et contraintes de conception du basilaire.

[5] **Camille Lalancette pour 24 heures.** Top 10 des pires et meilleurs coups d'urbanisme à Montréal

2 janvier 2021. Critique du CHUM attribuée à François Racine.

[6] **Place Bonaventure.** Bonaventure plus de 50 ans d'histoire

Historique du propriétaire. Utilisé pour les transformations de 1998.

[7] **Place Bonaventure.** Flash info automne 2019

Interventions annoncées sur les entrées et la façade De La Gauchetière.

[8] **Place Ville Marie.** Projet de revitalisation

Déplacement des accès au stationnement et liaison avec McGill College.

[9] **Kevric.** Portfolio du 600 De La Gauchetière Ouest

Description de la transformation du podium.

[10] **Institut royal d'architecture du Canada.** 900 St Jacques

4 juin 2026. Présentation et commentaires du jury des Médailles du Gouverneur général.

[11] **ACDF Architecture.** Griffin Square Montréal

Présentation du concepteur. Placette commerciale et espaces résidentiels.

Sources complémentaires et internationales

[12] Lemay dans INT Design. Humaniti

Présentation de l'aménagement paysager et de la place au pied de l'ensemble.

[13] Olivier Vallerand dans Canadian Architect. Urban Animation Îlot Balmoral Montréal Québec

Analyse du hall, des parcours et de la visibilité des activités culturelles.

[14] GGLO. Via6

Présentation du concepteur. Programme du rez-de-chaussée et rue commerçante intérieure.

[15] Pickard Chilton. 2 plus U

Présentation du concepteur. Espaces ouverts, traversées et activités au pied de la tour.

[16] Council on Vertical Urbanism. Eight Spruce Street

Fiche de projet sur The Skyscraper Center. École, socle et places paysagées.

[17] White Arkitekter. Sara Cultural Centre Skellefteå

Présentation du concepteur. Programme culturel et hôtelier.

[18] Sara Kulturhus. On site

Informations de l'exploitant sur les espaces publics et les services d'accueil.

[19] OMA dans Scandinavian Architects. Norra Tornen

Présentation du programme résidentiel et des commerces en rez-de-chaussée.

[20] Gradient Wind Engineering pour Tidan Construction. Ottawa William et Saint Thomas Étude éolienne au niveau des piétons

Sommaire et méthode. Modèle établi à partir des dessins architecturaux d'août 2026.

[21] New York City Department of City Planning. Privately Owned Public Spaces Signage Standards and Specifications

Identification de l'accès public, horaires, équipements et responsables.

[22] New York City Comptroller. Audit Report on the City's Oversight over Privately Owned Public Spaces

19 avril 2017. Constat historique de non-conformités, sans conclusion sur l'état actuel des sites.