

Projet TIDAN, 1457 rue Ottawa, Griffintown

Contre l'approbation du projet tel que proposé

De : Un résident de la rue Ottawa, Griffintown, directement en face du site

À : Office de consultation publique de Montréal (OCPM), mandat d'accompagnement pour l'arrondissement du Sud-Ouest

Date : Octobre 2026 | **Opinions écrites :** 1er novembre 2026 | **Assemblée publique :** 11 novembre 2026, 18 h, Espace Ferra, 1892 rue Payette | **Adoption prévue au conseil d'arrondissement :** 7 décembre 2026

Version française en premier, version anglaise ensuite.



Figure 1 - Vue depuis le premier étage, rue Ottawa : immeuble bas du site au premier plan, centre-ville derrière.

Partie 1 - En français

J'habite au premier étage, rue Ottawa, juste en face du site. De chez moi, je vois chaque jour l'immeuble qui est là aujourd'hui, et au-dessus, le centre-ville. Ce n'est pas un projet que je regarde de loin : c'est mon environnement immédiat, ma rue, ma lumière.

Le terrain fait environ 14 500 m², avec près de 250 m de façade sur la rue Ottawa. L'immeuble actuel est un ancien garage d'autobus construit en 1941 et en 1946, identifié comme **témoin architectural significatif dans l'inventaire patrimonial**. Je ne suis pas historien, mais je comprends l'idée : ce bâtiment bas fait partie du paysage du quartier, et il ne devrait pas simplement disparaître sans qu'on se demande ce qu'on perd avec lui.

L'échelle du projet

Je ne suis pas contre qu'on construise ici, et je ne suis pas contre le logement. Ce qui me pose problème, c'est l'échelle. Aujourd'hui, le zonage permet **25 mètres** de hauteur. On nous propose une tour de **100 mètres, soit environ quatre fois plus**, avec deux autres tours de **84 et de 78 mètres**. Il y a une différence entre densifier un quartier et changer complètement son échelle d'un coup, juste en face de gens qui y habitent déjà.

Et ce ne sont pas mes critères à moi. La Ville elle-même parle de hauteurs modulées, d'une rue à échelle humaine, de transitions graduelles avec les milieux d'échelle inférieure, pour limiter les ruptures d'échelle. Elle parle aussi de garder de l'ensoleillement, de l'ouverture vers le ciel, de limiter l'effet de masse, et de mettre en valeur les vues vers le mont Royal et le centre-ville. Si on prend ces mots au sérieux, ce projet, tel quel, ne les respecte pas.

La lumière, le vent et la rue

Concrètement, pour moi, ça veut dire une vue sur le centre-ville remplacée, dans cette direction, par les tours elles-mêmes. Moins de lumière chez moi et sur ma terrasse. Des centaines de fenêtres, beaucoup plus hautes que mon logement, qui donneront chez moi. Et probablement plus de vent et d'ombre : sur un îlot triangulaire exposé comme celui-là, ça ne se devine pas, ça se mesure. Ensuite, il y aura des années de chantier, puis beaucoup plus de résidents, de livraisons et de voitures sur Ottawa, William et Saint-Thomas. La sécurité des piétons et des cyclistes, et l'accès des ambulances et des pompiers, ça doit se démontrer, pas juste se promettre. Et pendant le chantier, il faudra des règles claires : horaires, poussière, bruit et trajets des camions.

On nous dit qu'il y a eu une analyse d'ensoleillement, une étude de vent de Gradient Wind et une étude de mobilité de Momentum. Très bien. Mais où sont les résultats ? La présentation de la Ville ne les montre pas, et le dépôt d'une étude d'impact éolien figure encore parmi les conditions administratives proposées. Je ne peux pas me prononcer sur des études que je ne peux pas lire. Je demande des **diagrammes d'ombre comparatifs**, pour le projet proposé et pour une solution conforme à la réglementation, aux équinoxes et aux solstices, à 9 h, à midi et à 15 h, qui montrent les **heures d'ensoleillement direct conservées** sur les logements, les terrasses et la rue Ottawa. La perte de vue, à elle seule, c'est un argument faible, je le sais. La perte mesurable de lumière, d'ensoleillement, d'intimité et d'ouverture, ce n'est pas la même chose.

Le quartier, pas juste ce terrain

Griffintown se densifie déjà partout. On ne peut pas juger ce projet tout seul, sans regarder ce que ça donne, ajouté aux autres, pour les rues, les parcs, les services et la qualité de vie, y compris le futur parc des Eaux-Cachées. Un jardin de rue à l'intérieur du projet, c'est bien, mais ça ne remplace pas la lumière et le calme perdus par ceux qui habitent déjà à côté.

L'abordabilité : trois chiffres, pas un engagement

Pour l'abordabilité, je suis pour, franchement. Mais je ne comprends plus les chiffres : **100 logements hors marché** selon l'OCPM, **125 logements et 25 %** sous le prix du marché dans la presse, et un accord de **11 % plus 9 %** dans la présentation de la Ville dans la présentation de la Ville. Ce n'est pas un engagement, ça, c'est trois versions différentes. Et les dérogations demandées sont larges : hauteurs minimale et maximale, pourcentage d'implantation, hauteur de parapet, retrait de façade, marge latérale, pourcentage de toiture végétalisée, nombre de logements, superficie commerciale, nombre d'arbres, stationnements. Si on accorde tout ça, le minimum, c'est un engagement écrit, avec des chiffres, des loyers, une durée et un exploitant, dans l'entente de développement.

Ce que je pourrais appuyer

Je ne demande pas qu'on laisse le terrain vide. Un projet plus bas du côté Ottawa, avec des **tours en retrait au-dessus d'un socle plus bas**, des espaces verts à la hauteur du projet, le caractère du vieux garage intégré plutôt qu'effacé, et une abordabilité écrite noir sur blanc, ça, je pourrais l'appuyer. À Griffintown même, les changements qu'on a déjà vus, ce ne sont pas des refus en bloc, ce sont des choses précises : des étages en retrait, une façade de rue plus basse, plus de verdure, un meilleur espace pour les piétons. C'est ce genre de changements que je demande ici, et je demande qu'on compare ce scénario-là, publiquement, avec le projet actuel, avant de décider.

Voilà pourquoi je demande à la Ville de ne pas approuver le projet tel que proposé. Pas par principe contre le logement, mais parce que, tel quel, il dégraderait mon logement, ma lumière, mon intimité et la vie quotidienne de ce coin de Griffintown, pendant le chantier et après, pour longtemps. Merci de prendre cette opinion en considération.

Respectueusement,

Un résident de la rue Ottawa, Griffintown, directement en face du site

Octobre 2026

Part 2 - In English

I live on the first floor on Ottawa Street, right across from this site. Every day I look out on the building that's there now, and above it, downtown. This isn't a project I'm watching from a distance. It's my street, my light, my home.

The lot is about 14,500 square metres, with almost 250 metres of frontage on Ottawa. The building there now is a bus garage from 1941 and 1946, listed as a **significant architectural witness in the heritage inventory**. I'm no historian, but I get the point: that low building is part of how this neighbourhood looks and feels, and it shouldn't just vanish without anyone asking what goes with it.

The scale of it

I'm not against building here, and I'm not against housing. What bothers me is the scale. The zoning today allows **25 metres**. What's proposed is a **100-metre tower — roughly four times that —** plus towers of **84 and 78 metres**. There's a big difference between adding density to a neighbourhood and changing its scale all at once, right in front of people who already live there.

And those aren't just my standards. The City itself talks about modulated heights, a human-scale street, gradual transitions with lower-scale neighbours, so you don't get abrupt breaks in scale. It talks about keeping sunlight, keeping the sky open, reducing that massive feeling, and protecting views toward Mount Royal and downtown. If those words mean anything, this project as proposed doesn't live up to them.

Light, wind and the street

For me, in practical terms, it means the downtown view in my photo gets replaced, in that direction, by the towers themselves. Less light in my home and on my terrace. Hundreds of windows, far above me, looking straight at my place. And likely more wind and shade — on an exposed triangular block like this one, you can't just guess at that, you have to measure it. Then there are years of construction, and after that, a lot more people, deliveries and cars on Ottawa, William and Saint-Thomas. Pedestrian and cyclist safety, and access for ambulances and firefighters, need to be shown, not just promised. And during construction, there need to be clear rules too: hours, dust, noise and truck routes.

We're told there was a sunlight analysis, a Gradient Wind wind study, and a Momentum mobility study. Fine. But where are the results? The City's presentation doesn't show them, and depositing a wind-impact study is still listed as a proposed condition. I can't judge studies I can't read. What I'm asking for is **comparative shadow diagrams** — the proposed project against a code-compliant alternative, at the equinoxes and solstices, at 9 a.m., noon and 3 p.m. — showing **how many hours of direct sunlight homes, terraces and Ottawa Street would actually keep**. Losing a view, on its own, is a weak argument, I know that. Losing measurable light, sunlight, privacy and openness is a different thing.

The neighbourhood, not just this lot

Griffintown is already filling up fast. You can't judge this project on its own, without looking at what it adds to everything else going up around here — for streets, parks, services, and just living here day to day, including the future Parc des Eaux-Cachees. A street garden inside the project is nice, but it doesn't make up for light and quiet lost by the people already living next door.

Affordability: three numbers, not a commitment

On affordability, I'm genuinely in favour. But I can't follow the numbers anymore: **100 off-market homes** according to the OCPM, **125 homes and 25% below market** in the press, and an agreement of **11% plus 9%** in the City's presentation. That's not a commitment, that's three different stories. And the derogations being asked for are broad: minimum and maximum height, implantation, parapet height, façade setback, side margin, green-roof percentage, number of units, commercial area, trees, parking. If all of that is granted, the least we should get is a written commitment — numbers, rents, how far below market, for how long, run by whom — in the development agreement.

What I could support

I'm not asking for the lot to stay empty. A lower project on the Ottawa side, **towers stepped back above a lower podium**, green space that actually matches the height, the old garage's character worked in rather than wiped out, and affordability written down in black and white — I could support that. In Griffintown, the changes people have actually won before weren't blanket refusals, they were specific things: upper floors set back, a lower street frontage, more greenery, better space for pedestrians. That's the kind of change I'm asking for here, and I want that alternative compared in public with the current proposal before any decision is made.

That's why I'm asking the City not to approve this project as proposed. Not because I'm against housing in principle, but because, as it stands, it would make my home, my light, my privacy, and daily life in this corner of Griffintown worse — during construction, and permanently after. Thank you for considering this opinion.

Respectfully submitted,

A resident of rue Ottawa, Griffintown, directly facing the site

October 2026