

Objet : Mon opinion sur le projet immobilier TIDAN du 1457, rue Ottawa.

Bonjour,

En tant que résident que résident de Griffintown depuis presque 5 ans maintenant et propriétaire/résident à l'adresse 1400 rue Ottawa, je souhaite exprimer ma ferme opposition au projet immobilier Tidan pour les raisons suivantes :

Je tiens d'abord à préciser que je ne suis pas opposé au développement immobilier ni à la densification urbaine. Je reconnais leur importance pour l'évolution de Montréal. Toutefois, la densification ne doit jamais se faire au détriment de la sécurité, de la mobilité et de la qualité de vie des citoyens voisins et ceux/celles qui habitent déjà le quartier.

- **Un projet qui ignore le zonage en vigueur.** Le zonage prévoit 25 m de hauteur et 36 logements au maximum. Le projet propose des tours de 78 à 100 m, 923 logements privés et des dérogations à une quinzaine d'articles du règlement d'urbanisme.
- **Une densification disproportionnée par rapport aux infrastructures routières existantes.** Le projet prévoit à lui seul 923 logements privés, auxquels s'ajouteront, des espaces commerciaux et diverses activités de services. Or, la rue Ottawa est une voie à sens unique dont la circulation automobile repose essentiellement sur une seule voie. Cette configuration présente déjà des contraintes importantes pour la fluidité des déplacements. L'ajout d'un ensemble immobilier de cette envergure entraînera inévitablement de nouveaux besoins en déplacements, livraisons, déménagements, collecte des matières résiduelles et accès aux stationnements.
La présentation municipale reconnaît elle-même, que le secteur présente des enjeux de mobilité et de logistique urbaine. Malgré cela, aucune donnée chiffrée détaillée n'est présentée aux citoyens pour démontrer que les infrastructures routières actuelles pourront absorber cette augmentation d'activité sans dégradation importante des conditions de circulation. Comment peut-on envisager d'autoriser un projet d'une telle ampleur sans démontrer publiquement que le réseau routier existant possède la capacité nécessaire pour l'accueillir?
- **Une atteinte potentiellement importante à l'ensoleillement, à l'intimité et au confort résidentiel.** L'implantation de plusieurs tours de grande hauteur directement en face d'immeubles résidentiels existants soulève des préoccupations évidentes concernant la perte de luminosité naturelle, les ombres projetées et la création de nouveaux vis-à-vis. Pour les résidents du 1400, rue Ottawa, ces conséquences pourraient se traduire par une réduction durable de l'ensoleillement des appartements et des balcons, ainsi que par une diminution de l'intimité. Bien que la présentation comporte une analyse de l'ensoleillement, les informations communiquées ne permettent pas d'évaluer précisément les impacts sur chaque immeuble voisin. Il est essentiel d'exiger une étude détaillée, notamment pour les différentes saisons de l'année, avant d'autoriser les hauteurs proposées.

- **Des études déposées après coup.** L'étude éolienne et le plan de gestion des matières résiduelles ne sont exigés qu'après l'autorisation. L'impact sur l'ensoleillement n'est illustré que par quatre images, sans mesure. Le public est invité à se prononcer sans disposer des données dont il a besoin.
- **Des promesses environnementales contredites par les dérogations.** On nous promet un projet « plus vert ». Pourtant, il déroge au nombre minimal d'arbres, au pourcentage de toiture végétalisée, au calcul du facteur de résilience climatique et au nombre de stationnements pour vélos.
- **Une densité à justifier.** Selon les superficies publiées, le total semble dépasser le COS de 6 revendiqué. J'exige une démonstration détaillée du calcul.
- **Logement abordable sans engagements précis.** La typologie, la hauteur et les paramètres du bâtiment hors marché restent à définir.

Je demande à l'arrondissement de reconsidérer l'autorisation ou, à tout le moins, de la conditionner au dépôt préalable de toutes les études, à une réduction des hauteurs et à des engagements précis et vérifiables pour un logement abordable.

Le développement urbain doit servir les citoyens, et non leur imposer des conséquences disproportionnées sans garanties suffisantes.

Merci,

●