

MÉMOIRE D'OPPOSITION — PROJET TIDAN, 1457, RUE OTTAWA

23 octobre 2026 Une propriétaire concernée

À l'attention de l'arrondissement du Sud-Ouest et de l'Office de consultation publique de Montréal

Objet : Opposition formelle au projet TIDAN dans sa configuration actuelle

Madame, Monsieur,

En tant que propriétaire d'un appartement dans le quartier, l'un des aspects que j'ai toujours le plus appréciés de mon appartement est sa vue sur le panorama de Montréal. Le sentiment d'ouverture et le lien avec la ville font partie intégrante de ce qui rend cet appartement si particulier à mes yeux. Je suis profondément préoccupée par le fait que les tours proposées pourraient obstruer de façon permanente ces vues et transformer fondamentalement le caractère de mon appartement. Il ne s'agit pas simplement d'une question d'esthétique ou de valeur immobilière, mais aussi de préserver les qualités qui rendent un logement agréable et précieux.

Je m'oppose fermement à l'autorisation du projet TIDAN dans sa forme actuelle, notamment aux hauteurs et à la volumétrie proposées ainsi qu'aux dérogations réglementaires sollicitées. Je reconnais la nécessité de construire de nouveaux logements, y compris des logements hors marché, mais cet objectif n'exonère pas les autorités d'une analyse rigoureuse des effets sur les propriétés et les résidents voisins.

1. Vues, qualité de vie et impacts durables

La construction de tours pouvant atteindre 100 mètres pourrait entraîner une obstruction importante et irréversible du panorama urbain visible depuis mon appartement. L'implantation et la volumétrie proposées doivent également être évaluées quant au sentiment d'enclavement visuel, à l'intimité et, selon les orientations et distances réelles, à l'ensoleillement. Je ne revendique pas un droit absolu à une vue inchangée : je demande une évaluation objective et sérieuse des effets concrets sur mon bien.

2. Intérêts immobiliers et effets sur les occupants

La perte de vues et de dégagement visuel pourrait nuire à l'attrait résidentiel, à la désirabilité locative et à la valeur marchande de l'appartement. Ces conséquences sont des risques à examiner, et non des pertes financières déjà démontrées. Les intérêts des propriétaires et des occupants actuels doivent être pris en considération au même titre que les avantages attendus pour les futurs résidents.

3. Dérogations et justification urbanistique

Le projet sollicite des dérogations touchant notamment la hauteur, le nombre de logements, les superficies commerciales et les toitures végétalisées. Le mécanisme d'autorisation prévu à l'article

145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne signifie pas que les dérogations devraient être accordées automatiquement. Je demande une justification précise et accessible au public de chaque dérogation, de sa nécessité, de ses conséquences et des solutions moins dommageables envisagées.

4. Preuves et solutions de rechange

Je demande des simulations visuelles géoréférencées depuis les immeubles résidentiels voisins, à une hauteur correspondant à l'logements concernés, comparant l'état actuel aux différentes variantes du

projet. Ces simulations devraient présenter les angles de vue, les hauteurs et les distances pertinentes. Des études d'ensoleillement et d'ombres portées, une analyse des vis-à-vis ainsi qu'une comparaison de scénarios prévoyant des hauteurs réduites, des reculs accrus ou une implantation différente des tours devraient être rendues publiques avant toute décision.

5. Consultation et transparence

Puisque la procédure d'autorisation envisagée n'est pas susceptible d'approbation référendaire, il est essentiel que les opinions recueillies soient examinées de manière transparente. Je demande que l'arrondissement explique publiquement comment les effets sur les immeubles voisins et les solutions de rechange ont été évalués et pris en compte.

Demandes formelles

1. Ne pas approuver le projet dans sa configuration actuelle avant une évaluation complète de ses impacts sur les immeubles voisins.
2. Exiger et publier des simulations des vues depuis les immeubles résidentiels voisins, ainsi que des études d'ensoleillement, d'intimité et de volumétrie.
3. Comparer publiquement des solutions réalistes de réduction de hauteur, de modification d'implantation et d'augmentation des marges de recul.
4. Justifier individuellement chaque dérogation demandée et les mesures d'atténuation envisagées.
5. Verser la présente opposition au dossier officiel et la transmettre aux décideurs municipaux.

En conclusion, je demande une révision substantielle du projet avant toute autorisation. Les effets permanents d'un développement de cette ampleur exigent une décision soigneusement motivée, qui respecte les intérêts légitimes des personnes possédant ou occupant déjà des logements dans le quartier.

Veuillez agréer mes salutations distinguées.

Une propriétaire concernée

FORMAL OBJECTION — TIDAN PROJECT, 1457 RUE OTTAWA

October 23, 2026 A concerned property owner

To the Borough of Le Sud-Ouest and the Office de consultation publique de Montréal

Re: Formal objection to the TIDAN project in its current form

Dear Sir or Madam,

As the owner of an apartment in the neighbourhood, one of the things I have always valued most about my apartment is its view of the Montreal skyline. The sense of openness and connection to the city is an important part of what makes this property special to me. I am deeply concerned that the proposed towers could permanently obstruct these views and fundamentally change the character of my apartment. This is not simply a question of aesthetics or property value, but also of preserving the qualities that make an existing home enjoyable and meaningful.

I strongly oppose authorization of the TIDAN project in its current form, particularly the proposed tower heights and massing and the requested planning exemptions. I recognize the importance of additional housing, including non-market housing, but that objective does not remove the need for rigorous assessment of impacts on neighbouring homes and residents.

1. Skyline views, residential amenity and permanent impacts

Towers reaching up to 100 metres could substantially and irreversibly obstruct existing skyline views from my apartment. Their placement and massing must also be assessed for visual enclosure, privacy and, depending on actual orientation and distance, access to daylight. I do not claim an absolute legal right to an unchanged view; I request a serious, evidence-based assessment of the particular effects on my property.

2. Property interests and effects on occupants

Loss of views and visual openness could adversely affect residential appeal, rental desirability and market value. These are potential consequences to investigate, not financial losses already proven. The interests of existing property owners and occupants deserve meaningful consideration alongside the anticipated benefits for future residents.

3. Planning exemptions and their justification

The proposal seeks exemptions concerning matters including building height, dwelling counts, commercial floor area and green roofs. The authorization mechanism in section 145.45 of Quebec's Act respecting land use planning and development does not mean that requested exemptions should be granted automatically. I request a specific, publicly accessible justification for each exemption, including its necessity, impacts and less intrusive alternatives considered.

4. Evidence and reasonable alternatives

I request georeferenced visual simulations from neighbouring residential buildings at representative apartment elevations, comparing existing conditions with the proposal and alternative configurations. These should identify sightlines, relevant building heights and distances. Shadow and daylight studies,

privacy and overlooking assessments, and comparisons of reduced heights, increased setbacks and different tower placements should be made public before any decision.

5. Public consultation and transparency

Given that the proposed authorization process is not subject to referendum approval, transparent consideration of written objections is especially important. I request a public explanation of how impacts on neighbouring buildings and feasible alternatives have been evaluated and reflected in the final decision.

Formal requests

1. Do not approve the project as currently configured before completing a full assessment of effects on neighbouring buildings.
2. Require and publish view simulations from neighbouring residential buildings, together with daylight, privacy and massing assessments.
3. Publicly compare realistic alternatives involving reduced tower heights, revised placement and greater setbacks.
4. Provide an individual justification for each requested exemption and the proposed mitigation measures.
5. Include this objection in the official consultation record and transmit it to municipal decision-makers.

In conclusion, I request substantial revisions before any authorization is granted. The lasting impacts of development on this scale call for a carefully reasoned decision that respects the legitimate interests of people who already own or occupy homes in the neighbourhood.

Sincerely,

A concerned property owner