

Objet : Opinion sur le projet du 1457, rue Ottawa (Projet TIDAN)

Madame, Monsieur,

Propriétaire d'une copropriété dans Griffintown depuis 2018, je souhaite exprimer mon désaccord avec le projet du 1457, rue Ottawa tel qu'il est soumis pour autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Je précise d'emblée que je ne m'oppose ni à la densification de Griffintown ni à l'ajout de logements, y compris de logements hors marché. Je m'oppose à la forme de ce projet, qui exige de quadrupler la hauteur permise et de démolir un bâtiment que la réglementation de l'arrondissement reconnaît elle-même comme patrimonial.

1. La démolition d'un témoin architectural significatif

L'ancien garage d'entretien d'autobus, construit en 1941 et 1946, est identifié dans la réglementation d'urbanisme comme un témoin architectural significatif et figure à l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Division du patrimoine. Pourtant, le sommaire décisionnel précise que, puisque le projet nécessite sa démolition, les objectifs et critères du PIIA relatifs à un témoin architectural significatif ne s'appliquent pas. C'est donc la démolition elle-même qui écarte la protection, ce qui vide cette désignation de son sens. Ce bâtiment témoigne du passé industriel et du transport interurbain de Griffintown, et il faisait partie de l'identité de la rue Ottawa bien avant l'arrivée des copropriétés. Je demande que le projet soit revu pour conserver et intégrer le bâtiment, ou à tout le moins ses façades sur la rue Ottawa.

2. Une hauteur quatre fois supérieure à la limite permise

La hauteur maximale autorisée sur ce site est de 25 mètres, soit l'échelle d'environ huit étages qui caractérise une grande partie du secteur. Le projet propose trois tours de 100 mètres (32 étages), 84 mètres (27 étages) et près de 78 mètres (25 étages). Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 demande lui-même, pour les secteurs d'intensification élevée, des transitions graduelles avec les milieux avoisinants ainsi que la limitation de l'effet de masse et des ruptures d'échelle. Passer de 25 à 100 mètres sur un même îlot constitue précisément une rupture d'échelle. Je demande une réduction significative des hauteurs.

3. Un précédent pour les derniers grands sites de Griffintown

Selon l'arrondissement, il s'agit du premier site majeur autorisé depuis le bilan du PPU Griffintown, parmi les quatre derniers grands sites du secteur. Les paramètres acceptés ici serviront de référence pour les suivants. Une décision de cette portée mérite davantage de prudence.

4. Des dérogations sur presque toutes les normes

Au-delà de la hauteur, le projet déroge au nombre maximal de logements (36 permis, environ 1 000 proposés), au pourcentage de toiture végétalisée (40 % au lieu de 60 %), au nombre minimal d'arbres, au nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos et à la superficie maximale des commerces. Un projet qui requiert des exceptions à presque toutes les normes n'est pas un projet adapté à son site.

5. Ensoleillement, vent et parcs

La phase 1 borde le futur parc des Eaux-Cachées et la phase 3 fait face au parc du Bassin-à-Gravier. Je demande que les analyses d'ensoleillement soient publiées en détail, par saison et par heure, et que les impacts éoliens soient pleinement évalués avant l'adoption de la résolution plutôt que laissés à des conditions ultérieures. Les hauteurs devraient être ajustées pour garantir l'ensoleillement de ces parcs.

6. De nombreuses années de chantier

Le projet sera réalisé en quatre phases, avec un délai pouvant atteindre 60 mois avant même le début des travaux. Pour les résidents, cela signifie de nombreuses années d'excavation, de bruit, de poussière et de camionnage. Si le projet va de l'avant, un plan d'atténuation des nuisances de chantier (horaires, circulation des camions, poussière, communication avec les résidents) devrait être une condition de la résolution.

7. Brasseur de Montréal et le caractère de la rue Ottawa

Brasseur de Montréal est installé au 1485, rue Ottawa depuis 2008, à une époque où Griffintown était encore très peu développé. Avec sa terrasse, il est devenu l'un des lieux de rassemblement qui donnent au quartier son identité. Je demande que le projet prévoie concrètement son maintien ou son retour sur le site, ainsi que celui des commerces locaux qui l'occupent, à des conditions qui le rendent réaliste.

8. L'absence de référendum

Puisque la résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire, la présente démarche est la seule occasion pour les résidents de se faire entendre. Je demande au conseil d'arrondissement d'accorder un poids réel aux opinions recueillies et de ne pas adopter la résolution sans révisions importantes.

En résumé, je demande :

- une réduction significative de la hauteur des tours;
- la conservation et l'intégration du garage de 1941-1946, ou au minimum de ses façades sur la rue Ottawa;
- le maintien de Brasseur de Montréal et des commerces locaux sur le site;
- la publication détaillée des études d'ensoleillement et de vent avant l'adoption;
- un plan d'atténuation des nuisances de chantier comme condition d'autorisation.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Bugra Cem Abdullahoglu
Propriétaire, 1485 Rue des Bassins, Griffintown