# La consultation de 2023 ne constitue pas un mandat citoyen pour rehausser les hauteurs à Griffintown

*Mémoire d'opposition au projet Tidan — îlot William–Ottawa*

Par : Me Maya M'Seffar, résidente de Griffintown

## Thèse centrale

La consultation publique de 2023 ne saurait être assimilée à un mandat citoyen autorisant un rehaussement des hauteurs à Griffintown. Dès avril 2021, Tidan proposait déjà des tours atteignant 80 mètres malgré une limite de 25 mètres; la modulation des hauteurs était ensuite une proposition préexistante de l'arrondissement du Sud-Ouest, tandis que plusieurs résidents et groupes s'y opposaient. Le rapport expose ces divergences; il ne permet pas de les effacer. Son utilisation actuelle pour justifier des tours de 78 à 100 mètres sur l'îlot William–Ottawa exige donc une justification autonome, explicite et propre au site.

## 1. Une proposition de surhauteur formulée par Tidan dès 2021, avant la consultation de 2023

Dès avril 2021, soit près de deux ans avant la consultation publique de 2023, Tidan et Sid Lee Architecture présentaient pour l'îlot William–Ottawa une proposition de développement qui envisageait déjà des hauteurs atteignant 80 mètres. Leur document d'« avis préliminaire », daté d'avril 2021, reconnaît explicitement que le Plan d'urbanisme fixe à 25 mètres la hauteur maximale du site (p. 19)[1]. Il expose ensuite la proposition suivante : « Pour réaliser le plein potentiel de ce site [...] nous proposons des hauteurs de 80 m » (p. 35). À la page 41, les concepteurs précisent que leur parti d'aménagement doit « s'appuyer sur une révision des hauteurs permises » et prévoient des tours dont les plus hautes atteindraient 80 mètres. La volonté de dépasser substantiellement le plafond de 25 mètres est donc attestée dans une démarche du promoteur antérieure à la proposition municipale débattue en 2023.

Cette chronologie est essentielle pour interpréter la consultation. Lorsque l'arrondissement a ensuite proposé de « moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme » dans son bilan préparatoire (p. 65)[2] une demande de rehaussement concernant précisément l'îlot William–Ottawa avait déjà été formulée par Tidan. Il ne s'ensuit pas, sans preuve additionnelle, que l'arrondissement aurait adopté cette orientation à la demande du promoteur. Il demeure néanmoins indispensable de distinguer trois étapes : une proposition privée de surhauteur documentée en 2021, une orientation de modulation présentée par l'arrondissement avant la consultation de 2023, puis des avis citoyens divergents recueillis par l'OCPM. Le fait qu'une proposition ait été soumise à consultation ne la transforme ni en demande citoyenne ni en approbation collective des hauteurs envisagées.

[1] Sid Lee Architecture, *Ilot William / Ottawa,* Dépôt d'avis préliminaire, 21 avril 2021 à la page 19.
[2] Arrondissement du Sud-Ouest, *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown*, Montréal, mars 2023 à la page 65.

Le caractère préalable de cette orientation est établi par le document préparatoire de l'arrondissement lui-même. Le rapport de l'OCPM, *Avenir du secteur Griffintown*[3] précise, à la page 65 : « À cet effet, l'arrondissement propose une nouvelle stratégie de mise en œuvre qui repose sur deux objets : moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme et questionner l'approche par les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). » Cette formulation attribue sans équivoque l'initiative à l'arrondissement : il s'agissait d'une hypothèse municipale soumise au débat, et non d'une revendication citoyenne née de la consultation. Le rapport de l'OCPM confirme d'ailleurs que l'arrondissement a soumis ces deux hypothèses[4].

Le rapport expose en outre une motivation institutionnelle et financière : l'arrondissement constatait qu'il était difficile, dans certains sous-secteurs, d'atteindre la densité visée tout en respectant les hauteurs prescrites, alors que le financement des équipements et services était calculé à partir des retombées associées à cette densité[5]. Cette contrainte budgétaire peut être discutée, mais elle ne démontre ni la nécessité urbanistique d'augmenter les hauteurs sur un site précis, ni l'acceptabilité sociale d'un tel choix.

## 2. Une opposition citoyenne substantielle expressément reconnue

Dans la section « Pour un maintien des paramètres de hauteur actuels », l'OCPM constate que « Plusieurs résidents et groupes ayant participé à la consultation s'opposent à la proposition de la Ville de rehausser les limites de hauteurs actuelles » (p. 23). Les préoccupations recensées comprennent la perte de luminosité et d'ensoleillement, le sentiment d'étouffement, l'obstruction des vues et l'accroissement du massif du centre-ville (pp. 23–24). Des participants préconisent plutôt le maintien des paramètres existants, des immeubles de trois à six étages et une transition harmonieuse vers la Petite-Bourgogne (p. 24).

Ces objections ne sont pas accessoires : elles concernent précisément les conséquences durables des surhauteurs pour les personnes qui vivent dans le quartier. Le rapport relève même la proposition selon laquelle les bâtiments élevés devraient demeurer exceptionnels et bénéficier de l'appui des citoyens lorsqu'ils offrent des avantages collectifs particuliers (p. 24).

## 3. Des arguments favorables principalement portés par les promoteurs

La section opposée porte le titre « La nécessaire densification par plus de hauteur ». Elle débute par une attribution sans ambiguïté : « Les participants en faveur de la proposition de la Ville, principalement des promoteurs, avancent plusieurs arguments » (p. 25). Le rapport associe ensuite à des promoteurs et firmes-conseils les avantages allégués des hauteurs modulées, notamment les percées, les jardins et la circulation dans les îlots (pp. 25–26). Il indique que ces derniers proposent de porter les hauteurs à 80–120 mètres et de revoir le coefficient d'occupation du sol (p. 26).

---

[3] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 à la page 2.
[4] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 à la page 2.
[5] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 à la page 7.

Le fait que des acteurs économiques soutiennent une option n'invalide pas leurs arguments. Il commande toutefois de distinguer leurs intérêts et propositions des préférences des résidents et de vérifier indépendamment les avantages collectifs allégués. Le rapport reconnaît d'ailleurs que certains citoyens et groupes étaient favorables à une modulation conditionnelle (p. 26 et p. 52) : il serait donc excessif d'affirmer que tous les citoyens s'y opposaient. Ce qui manque est la démonstration d'un consensus citoyen en faveur des hauteurs aujourd'hui envisagées.

## 4. Une recommandation sur la procédure ne vaut pas approbation des surhauteurs

La recommandation no 7 énonce : « Faire appel aux PPCMOI de façon exceptionnelle plutôt que systématique lors de l'évaluation des projets déposés dans le secteur Griffintown » (p. 52; annexe, p. 71). Elle porte sur l'usage d'un mécanisme d'autorisation et non sur la hausse des limites de hauteur. L'assimiler à une recommandation de construire plus haut constituerait une lecture erronée de sa portée.

À la section 3.5.2, la commission rappelle la proposition municipale, mentionne à la fois des avis favorables et des craintes relatives aux hauteurs, puis formule les recommandations nos 8 et 9 : concordance des outils urbanistiques et introduction de principes d'encadrement accompagnés de critères sur les vues, la qualité architecturale et l'intégration à la trame urbaine (pp. 52–53). Elle ne recommande pas expressément d'autoriser des tours de 78, 84 ou 100 mètres, ni de supprimer le plafond de 25 mètres applicable au site en cause.

## 5. Le risque d'un arbitrage implicite au détriment des préoccupations résidentielles

Le rapport laisse apparaître une tension entre deux catégories d'objectifs : d'une part, les besoins collectifs exprimés par les participants (équipements, espaces publics, services, logements) et, d'autre part, l'orientation municipale visant à faciliter l'atteinte des densités projetées par une modulation des hauteurs. Il est possible que les recommandations de la commission reflètent un arbitrage entre ces considérations. Toutefois, cet arbitrage ne doit pas être présenté comme un assentiment des résidents aux surhauteurs. La Ville devrait identifier les objectifs qu'elle estime incompatibles avec le maintien des hauteurs actuelles, démontrer cette incompatibilité et exposer les effets négatifs qu'elle juge acceptables.

Les besoins exprimés par les citoyens (école, équipements communautaires, verdissement, services et logements diversifies) ne sauraient être convertis automatiquement en consentement à une augmentation des hauteurs. Une recommandation visant à répondre à ces besoins ne doit pas servir à neutraliser les réserves que les mêmes citoyens ont exprimées sur la forme bâtie.

## 6. Portée et légitimité de l'utilisation actuelle du rapport

La légitimité de la consultation de 2023 elle-même n'est pas en cause : elle a recueilli plus de 500 participations ou expressions d'opinion selon la lettre de transmission (p. iii), et son rapport distingue les positions divergentes. C'est plutôt l'utilisation sélective qui pourrait en être faite qui soulève une difficulté de légitimité démocratique. Présenter ce document comme un appui citoyen aux surhauteurs reviendrait à effacer l'origine municipale de la proposition, la provenance des arguments favorables et la portée limitée des recommandations de la commission.

Il importe également de distinguer une recommandation consultative d'une autorisation réglementaire. Le rapport de l'OCPM ne remplace ni les normes applicables, ni les procédures requises, ni l'obligation de motiver les choix d'aménagement à partir de leurs conséquences propres au site.

## 7. Le PPU de Griffintown actualisé en 2025 : la densité au service de la qualité de vie

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown, mis à jour en juin 2025 dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)[6], doit être lu conjointement avec le rapport de l'OCPM. Son préambule précise que la mise à jour répond notamment aux recommandations de recourir aux PPCMOI de façon exceptionnelle plutôt que systématique et d'assurer la concordance des instruments urbanistiques. Il indique également que le nouveau plan 13, « Densité maximale », confirme le maintien des densités maximales autorisées en 2013 (PPU, p. 7). Il faut donc distinguer cette démarche de concordance d'une approbation générale de nouveaux rehaussements sur chaque terrain.

La philosophie du PPU ne réduit pas la réussite du quartier au nombre de logements ou aux mètres carrés construits. Il reprend le principe selon lequel la densification doit être « un outil au service de la qualité de vie » (p. 12). Il insiste sur la nécessité de rendre viable la densité grâce à des « ouvertures, des dégagements, des lieux d'arrêt, de lumière, de verdure, de respiration et de rencontre » (p. 19). La réduction de l'emprise au sol alléguée par le promoteur doit donc être appréciée à la lumière de la qualité effective des espaces dégagés et des effets des volumes bâtis sur les habitants.

Le PPU reconnaît certes la possibilité d'augmenter les hauteurs dans certaines zones; il prévoit également de les réduire dans d'autres, notamment pour protéger le patrimoine et favoriser la vie familiale. Il subordonne ces choix à une densification cohérente avec un milieu de vie « mixte, convivial et de grande qualité » et à une transition harmonieuse entre les bâtiments existants et les zones de plus grande hauteur (p. 61). La possibilité abstraite de moduler les hauteurs ne démontre donc pas que des tours de 78 à 100 mètres sont justifiées sur l'îlot William–Ottawa.

Enfin, le PPU prévoit des critères de qualité pour les projets, notamment la diversité résidentielle, les services communautaires, les espaces libres accessibles au public, le verdissement et la mise en valeur des perspectives visuelles (p. 62). Ces objectifs doivent faire l'objet d'une démonstration circonstanciée : ils ne peuvent être présumés satisfaits par la seule annonce de jardins de rue, de passages, de locaux commerciaux ou d'une contribution au logement.

Il en résulte deux exigences complémentaires. Sur le plan démocratique, la Ville doit expliquer comment elle a pris en compte les réserves citoyennes documentées en 2023, sans transformer une proposition initiale de l'arrondissement et l'appui des promoteurs en consensus public. Sur le plan urbanistique, elle doit établir la compatibilité du projet avec le PPU actualisé, démontrer le caractère véritablement exceptionnel de la dérogation sollicitée et comparer ses avantages à ceux d'un scénario respectant la limite de 25 mètres. La consultation et la planification constituent des cadres d'analyse; elles ne dispensent pas d'une justification propre au site.

---

[6] Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown*, mai 2013, mis à jour en juin 2025 (PUM).

## Demandes adressées à la Ville

- Cesser de présenter la recommandation no 7 ou le rapport de 2023 comme une approbation citoyenne d'un rehaussement des hauteurs.
- Reconnaître expressément que la modulation des hauteurs était une proposition de l'arrondissement figurant déjà dans son *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown* de mars 2023 (p. 65), et non une demande citoyenne issue de la consultation.
- Reconnaître que Tidan et Sid Lee Architecture proposaient dès avril 2021 des hauteurs de 80 mètres malgré le plafond de 25 mètres, et préciser comment cette proposition antérieure a été considérée dans l'évolution des orientations municipales relatives aux hauteurs.
- Indiquer précisément quelle recommandation de l'OCPM serait invoquée à l'appui du projet Tidan, en citant son libellé intégral et en distinguant recommandations, propositions municipales et opinions de participants.
- Produire une comparaison vérifiable entre le projet proposé et un scénario respectant la hauteur maximale de 25 mètres : nombre et typologie de logements, espaces publics réellement utilisables, ensoleillement, ouverture vers le ciel, vues, intimité et effets de vent.
- Expliquer la pondération accordée aux réserves citoyennes recensées aux pages 23–24 et les motifs pour lesquels les bénéfices allégués justifieraient, sur ce site, une dérogation majeure.
- Démontrer que les équipements et avantages collectifs invoqués ne pourraient être obtenus par une autre forme bâtie, d'autres mécanismes de financement ou une mesure d'expropriation, notamment des zones de passages.
- Expliquer pourquoi une autorisation particulière de surhauteur serait exceptionnelle et justifiée au regard de l'orientation du PPU de 2025 visant à mettre fin au recours systématique aux PPCMOI (p. 7).
- Démontrer, par une analyse propre au site, la compatibilité du projet avec les principes du PPU relatifs à la densification au service de la qualité de vie (p. 12), à la lumière et aux espaces de respiration (p. 19), aux transitions de hauteur (p. 61) et aux critères de qualité des projets (p. 62).

## Conclusion

L'analyse chronologique des documents révèle que la volonté de rehausser substantiellement les hauteurs sur l'îlot William–Ottawa précède la consultation publique de 2023. Dès avril 2021, Tidan et Sid Lee Architecture proposaient des constructions atteignant 80 mètres, alors même qu'ils reconnaissaient que le Plan d'urbanisme limitait la hauteur du site à 25 mètres[7]. L'arrondissement du Sud-Ouest a ensuite proposé, dans son bilan préparatoire à la consultation de 2023, de moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme[8].

Or, le rapport de l'OCPM révèle que plusieurs citoyens et groupes se sont opposés à cette orientation, notamment en raison de ses conséquences sur l'ensoleillement, les vues et l'échelle

[7] Sid Lee Architecture, *Ilot William / Ottawa,* Dépôt d'avis préliminaire, 21 avril 2021 aux pages 19, 35 et 41.

[8] Arrondissement du Sud-Ouest, *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown*, Montréal, mars 2023 à la page 62.

humaine du quartier [9], tandis que les arguments favorables au rehaussement étaient principalement défendus par les promoteurs immobiliers[10]. Les recommandations de l'OCPM ne sauraient donc être interprétées comme l'expression d'un consensus citoyen en faveur des surhauteurs, encore moins comme une approbation des hauteurs aujourd'hui envisagées pour l'îlot William–Ottawa.

Cette chronologie ne permet pas d'affirmer que l'arrondissement a adopté sa stratégie à la demande de Tidan. Elle soulève néanmoins une question fondamentale de légitimité démocratique : **dans quelle mesure une orientation initialement recherchée par un promoteur immobilier, puis proposée par l'arrondissement malgré des oppositions citoyennes substantielles, peut-elle aujourd'hui être justifiée au nom des résultats de cette même consultation publique ?**

Le PPU de Griffintown, actualisé en juin 2025, renforce la nécessité d'une justification rigoureuse. Il rappelle que la densification doit demeurer au service de la qualité de vie, favoriser des transitions harmonieuses et préserver la qualité des espaces publics[11]. Avant d'autoriser des tours de 78 à 100 mètres, la Ville devrait donc expliquer comment elle a pris en compte les préoccupations citoyennes et démontrer, au moyen d'une comparaison transparente avec un scénario respectant la limite de 25 mètres, que les avantages collectifs allégués nécessitent réellement les surhauteurs proposées.

La consultation publique ne doit pas devenir un instrument de légitimation a posteriori d'une orientation préexistante favorable au rehaussement des hauteurs, sans démonstration de sa nécessité, de ses bénéfices collectifs et de sa compatibilité avec les intérêts des résidents qui devront en subir durablement les conséquences.

**Références**

Arrondissement du Sud-Ouest, *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown*, Montréal, mars 2023.

Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023.

Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown*, mai 2013, mis à jour en juin 2025 (PUM).

Sid Lee Architecture et Tidan, *Îlot William / Ottawa*, Dépôt d'avis préliminaire, avril 2021.

[9] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 aux pages 23-24.
[10] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown*, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 à la page 25.
[11] Ville de Montréal, Programme particulier d'urbanisme, secteur Griffintown, mai 2013, mis à jour en juin 2025 (PUM) aux pages 7, 12, 19, 61-62.