Un projet majeur bénéficiant de dérogations doit apporter des améliorations à Griffintown au lieu d'aggraver ses fragilités

MÉMOIRE CITOYEN | PROJET TIDAN — 1457, RUE OTTAWA | Octobre 2026 • Présenté par Sonia Khaz

Les cinq décisions que je demande

01 Rééquilibrer les dérogations au profit du quartier Les avantages accordés au promoteur privé doivent être assortis de contreparties publiques supplémentaires, concrètes et garanties, avec des engagements chiffrés, vérifiables et assortis d'échéances.

02 Sécuriser les trois rues du projet Exiger un recul significatif par rapport à l'alignement zéro pour intégrer les dessertes essentielles sur le terrain privé, sans bloquer la rue.

03 Revoir la hauteur des trois tours Comparer des variantes moins hautes, moins massives et comportant moins de tours.

04 Protéger le parc et le milieu de vie Mesurer les ombres, les vents la circulation sur le futur parc des Eaux-Cachées, puis sur les résidences et les rues.

05 Garantir des logements utiles à Montréal Clarifier les loyers abordables et accroître la place des logements familiaux.

Je demande de justifier les dérogations sollicitées, de comparer d'autres configurations possibles et de réduire les impacts à la source, puis de fixer des contreparties publiques vérifiables.

1. Rééquilibrer les dérogations au profit du quartier

LE CONSTAT

Le projet Tidan demande de nombreuses dérogations à la réglementation d'urbanisme, notamment concernant la hauteur et l'implantation des bâtiments. Ces dérogations permettraient au promoteur privé de réaliser un projet qui dépasse largement certaines limites actuellement prévues par le règlement.

La résolution prévoit déjà des contributions, notamment un passage public et des engagements relatifs au logement social et abordable. Toutefois, au regard de l'ampleur des dérogations demandées, les bénéfices supplémentaires garantis à l'ensemble du quartier me semblent insuffisants.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

Les dérogations ne devraient pas seulement permettre au promoteur de réaliser son projet dans les conditions souhaitées. Elles devraient aussi être l'occasion d'obtenir des améliorations concrètes pour Griffintown, notamment pour corriger certains problèmes hérités des développements précédents.

Par ailleurs, plusieurs conditions de la résolution sont formulées avec l'expression « doit tendre à », sans préciser de résultats minimaux à atteindre. Ces orientations peuvent guider l'évaluation architecturale, mais elles offrent moins de garanties aux citoyens que des engagements précis et mesurables.

MA DEMANDE

Je demande que les dérogations soient rééquilibrées au profit du quartier, en exigeant du promoteur des contreparties publiques supplémentaires, concrètes et garanties.

Ces contreparties devraient être proportionnées aux avantages accordés, répondre aux besoins réels du quartier et être accompagnées d'objectifs chiffrés lorsque pertinent, d'engagements vérifiables et d'échéances de réalisation.

Je demande également que l'arrondissement explique publiquement comment il a évalué l'équilibre entre les dérogations accordées, les impacts du projet et les bénéfices obtenus pour la collectivité.

2 Sécuriser la cohabitation sur les trois rues du projet

LE CONSTAT

Les rues Ottawa, William et Saint-Thomas présentent déjà des problèmes de cohabitation entre les différents usagers et les services essentiels. La rue Ottawa en est un exemple particulièrement visible : véhicules de livraison et postaux arrêtés sur la chaussée ou la piste cyclable, bacs de déchets occupant l'espace public, opérations de déneigement difficiles et circulation régulièrement entravée.

Ces problèmes existent avant même la réalisation du projet Tidan. Ils témoignent d'un manque d'espace et d'aménagements adaptés aux besoins quotidiens d'un quartier qui s'est densifié rapidement.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

L'étude préliminaire de déplacements, réalisée par Momentum à la demande du promoteur, reconnaît d'ailleurs ses propres limites : elle évalue les impacts du projet Tidan par rapport à la situation actuelle et précise qu'une étude plus large, tenant compte des autres développements du secteur, devra être réalisée par l'arrondissement.

Les difficultés existantes concernent la capacité des rues à absorber davantage de véhicules, mais touchent aussi la sécurité des piétons et cyclistes, l'accès des services d'urgence, les livraisons, le transport adapté, la collecte des déchets et le déneigement.

Dans le cadre d'un projet bénéficiant de dérogations importantes, il me semble insuffisant de chercher uniquement à limiter les impacts supplémentaires. **Le projet devrait aussi contribuer à corriger les problèmes existants, plutôt que de simplement s'y ajouter.**

MA DEMANDE

Je demande que les dérogations accordées au promoteur soient assorties de contreparties concrètes visant à améliorer la sécurité et le fonctionnement des trois rues entourant le projet, au-delà de la seule atténuation des impacts supplémentaires générés par celui-ci.

Cela devrait notamment passer par un recul significatif des bâtiments par rapport à l'alignement zéro, afin de prévoir sur le terrain privé des espaces adaptés aux livraisons, aux arrêts temporaires, au transport adapté, aux véhicules de service ainsi qu'au rangement et à la collecte des matières résiduelles. Je demande également que l'arrondissement donne suite à la nécessité, identifiée dans l'étude de Momentum, d'une analyse plus large du secteur, intégrant les conditions existantes et les autres développements envisagés.

Les améliorations retenues devraient faire l'objet d'engagements précis, chiffrés lorsque pertinent, vérifiables et assortis d'échéances de réalisation.

3 Des hauteurs disproportionnées pour le quartier

LE CONSTAT

Le projet prévoit trois tours pouvant atteindre près de 100, 90 et 80 mètres, alors que la hauteur maximale actuellement prévue par la réglementation locale est de 25 mètres. La plus haute tour atteindrait donc près de **quatre fois la hauteur réglementaire**, et dépasserait largement celle des immeubles résidentiels directement voisins, dont plusieurs comptent environ huit étages.

Il ne s'agit plus simplement de moduler les hauteurs, mais d'introduire une rupture majeure dans le paysage urbain de Griffintown.

La hauteur des socles proposés atteint déjà, par endroits, presque la limite réglementaire actuelle. Ils occupent une emprise importante, avec plusieurs façades implantées à l'alignement zéro. Le projet demande également des dérogations aux exigences de végétalisation.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

Je reconnais que Griffintown est un quartier en développement et que son paysage urbain est appelé à évoluer. Mais il existe une différence importante entre accepter une évolution des hauteurs et autoriser des bâtiments atteignant jusqu'à quatre fois la limite prévue par la réglementation locale.

Les personnes qui ont acheté ou loué leur logement dans le quartier l'ont fait dans un environnement encadré par des règles d'urbanisme connues. Bien que ces règles puissent évoluer et ne garantissent pas le maintien des vues ou des hauteurs existantes, des dérogations d'une telle ampleur remettent profondément en question les attentes légitimes des résidents quant à l'évolution de leur milieu de vie.

Autoriser des hauteurs aussi exceptionnelles pourrait servir de référence pour de futures demandes de dérogation, notamment sur le vaste terrain situé de l'autre côté de la rue William. Il est essentiel de considérer le précédent urbanistique que cette autorisation pourrait créer.

La densité autorisée ne justifie pas automatiquement la hauteur des tours, leur nombre ni l'implantation des socles. D'autres configurations méritent d'être étudiées avant d'accorder des dérogations aussi importantes.

MA DEMANDE

Je demande une révision substantielle des hauteurs, de la volumétrie et de l'implantation du projet, afin de réduire la rupture d'échelle avec les bâtiments voisins et de mieux respecter le caractère du quartier.

Avant d'autoriser les dérogations, l'arrondissement devrait exiger une comparaison publique de plusieurs scénarios architecturaux, à densité équivalente ou comparable lorsque cela est possible, afin de démontrer pourquoi les hauteurs et les volumes proposés seraient nécessaires.

Cette analyse devrait également tenir compte de l'effet de précédent pour les terrains voisins et de l'impact combiné des tours sur le paysage urbain, les espaces publics et les résidences existantes.

4 Protéger le parc des Eaux-Cachées et mieux l’intégrer au projet

LE CONSTAT

Le futur parc des Eaux-Cachées représente un investissement public important et un espace vert essentiel pour le quartier. Pourtant, les hauteurs et les volumes proposés risquent d'avoir des conséquences importantes sur son ensoleillement et son confort.

Les bâtiments sont également implantés très près des limites du terrain, ce qui laisse peu de transition entre les constructions et l'espace public.

Enfin, la concentration des accès véhiculaires du côté du parc soulève des questions sur les choix d'aménagement. Cet emplacement pourrait pourtant offrir une occasion de créer une interface plus accueillante, avec des commerces, des terrasses ou des espaces ouverts sur le parc, plutôt qu'une façade principalement consacrée aux entrées et sorties de véhicules.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

Le parc des Eaux-Cachées doit bénéficier à l'ensemble du quartier. Sa qualité ne dépend pas uniquement de sa superficie ou de ses aménagements paysagers, mais aussi de son ensoleillement, de son confort, de la sécurité de ses abords et de la façon dont les bâtiments voisins interagissent avec lui.

Une concentration importante d'entrées et de sorties de véhicules à proximité du parc pourrait créer des conflits avec les déplacements piétonniers et cyclables, particulièrement aux heures de pointe.

À l'inverse, des commerces, des terrasses et des espaces accessibles au public pourraient contribuer à l'animation du parc et à une meilleure continuité entre celui-ci et le projet immobilier.

MA DEMANDE

Je demande que la protection et la mise en valeur du parc des Eaux-Cachées soient considérées comme des critères prioritaires dans l'évaluation des dérogations.

Cela implique de revoir non seulement les hauteurs et l'implantation des bâtiments, mais également l'organisation des accès véhiculaires et des activités au rez-de-chaussée du côté du parc.

Je demande notamment que soient étudiés des retraits supplémentaires, une réduction des impacts d'ombre et de vent, ainsi que des configurations privilégiant une interface piétonne et commerciale plutôt que la concentration des accès automobiles face au parc.

Ces objectifs devraient être traduits en engagements précis et vérifiables dans les conditions d'autorisation.

5. Des logements « hors marché » et abordables : pour qui et à quel prix ?

LE CONSTAT

Le projet Tidan prévoit environ 923 logements, exclusivement locatifs. Cette offre comprend des logements privés au prix du marché, des logements présentés comme « hors marché » et des engagements relatifs au logement social ou abordable. Toutefois, les différences entre ces catégories, les loyers réellement envisagés et les conditions d'accès restent difficiles à comprendre dans les documents présentés.

La résolution prévoit notamment la cession d'un immeuble destiné au logement social ou abordable, ainsi que la réalisation de logements abordables privés. Ces engagements représentent respectivement au moins 11 % et 9 % de la superficie résidentielle du volet privé.

Toutefois, les documents présentés ne permettent pas de comprendre clairement quels seront les loyers réellement proposés, à quels ménages ces logements seront accessibles et pendant combien de temps leur abordabilité sera garantie.

Par ailleurs, seulement environ 10 % des logements prévus comporteraient trois chambres, ce qui soulève également la question de l'offre destinée aux familles.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

La construction de nouveaux logements répond à un besoin réel, mais le fait qu'un logement soit locatif ou présenté comme « hors marché » ne garantit pas automatiquement qu'il sera financièrement accessible aux ménages qui en ont besoin.

Les engagements prévus dans la résolution constituent une contribution, mais leur portée concrète reste difficile à évaluer sans connaître les loyers, les critères d'admissibilité, les modalités de gestion et la durée des obligations.

Pour les citoyens, il devrait être possible de comprendre précisément quels bénéfices le quartier obtiendra en matière de logement social, abordable et familial, en contrepartie des importantes dérogations accordées au promoteur.

Le développement de logements locatifs répond à un besoin réel. Toutefois, un projet de cette ampleur, bénéficiant de dérogations importantes, soulève aussi la question de la diversité de l'offre résidentielle. L'absence de logements destinés à l'accession à la propriété limite les possibilités offertes aux ménages souhaitant s'établir durablement dans le quartier comme propriétaires. Surtout, le caractère exclusivement locatif ne garantit en rien l'abordabilité des logements.

MA DEMANDE

Je demande que les engagements relatifs aux logements sociaux, « hors marché » et abordables soient définis de manière plus précise et transparente avant l'autorisation définitive du projet.

Ces engagements devraient notamment préciser les niveaux de loyers visés, les critères d'admissibilité, le nombre et la typologie des logements concernés, la durée des obligations ainsi que les mécanismes permettant de vérifier leur respect.

Je demande également que l'arrondissement évalue la possibilité d'augmenter la proportion de logements familiaux, particulièrement ceux de trois chambres et plus, et de garantir leur abordabilité réelle.

Je demande également que l'arrondissement explique comment ce projet exclusivement locatif contribue à la diversité résidentielle recherchée pour Griffintown et examine les possibilités d'une offre plus diversifiée, notamment pour les familles.

6. Une décision transparente et justifiée devant les citoyens

LE CONSTAT

Le projet Tidan fait l'objet d'une procédure particulière permettant à l'arrondissement d'autoriser, par résolution, un projet comportant de nombreuses dérogations à sa réglementation d'urbanisme.

Cette procédure prévoit une consultation publique, mais la résolution finale ne sera pas soumise à l'approbation référendaire.

L'arrondissement a également précisé que l'OCPM accompagne la démarche de consultation, sans produire les recommandations indépendantes qui caractérisent habituellement ses consultations. La décision finale reviendra au conseil d'arrondissement.

POURQUOI C'EST IMPORTANT

Les citoyens sont invités à poser des questions, à formuler des commentaires et à déposer des mémoires. Toutefois, il n'est pas clairement établi comment leurs préoccupations seront prises en compte dans la décision finale, ni si l'arrondissement expliquera publiquement les propositions retenues ou écartées.

Cette question est particulièrement importante pour un projet qui demande des dérogations aussi considérables et dont les effets se feront sentir pendant plusieurs décennies.

La consultation ne devrait pas seulement permettre aux citoyens de s'exprimer. Elle devrait aussi permettre de comprendre comment leurs interventions ont influencé le projet et les conditions de son autorisation.

MA DEMANDE

Je demande que l'arrondissement publie, avant l'adoption de la résolution finale, un bilan détaillé des principales préoccupations et recommandations exprimées pendant la consultation.

Pour chacune des grandes questions soulevées, ce bilan devrait indiquer :

- Les modifications ou conditions supplémentaires retenues.
- Les propositions qui ne sont pas retenues et les raisons de ce choix.
- Les études ou analyses sur lesquelles repose la décision.
- Les engagements définitifs du promoteur, les échéances prévues et les mécanismes permettant d'en vérifier le respect.

Je demande également que la version finale de la résolution et les changements apportés depuis la proposition initiale soient clairement présentés au public avant le vote du conseil d'arrondissement.

L'objectif est que la décision soit motivée, transparente et compréhensible pour les personnes qui en subiront les conséquences.

Conclusion : Un projet majeur doit améliorer le quartier qui l'accueille

Je considère qu'un projet bénéficiant de dérogations aussi importantes doit être évalué autrement qu'un projet respectant la réglementation existante.

Autoriser des tours atteignant jusqu'à quatre fois la hauteur réglementaire, dans un quartier déjà fortement densifié, est une décision majeure. Elle aura des conséquences durables sur le paysage urbain, les rues, le parc des Eaux-Cachées et la qualité de vie des résidents actuels et futurs.

Les avantages accordés au promoteur privé devraient s'accompagner de bénéfices publics supplémentaires, proportionnés et garantis.

Les demandes présentées dans ce mémoire visent à obtenir un projet mieux intégré à son environnement : des hauteurs et des volumes réexaminés, des rues plus fonctionnelles et sécuritaires, un parc mieux protégé et mis en valeur, des engagements clairs en matière de logement abordable et familial, ainsi qu'une décision publique transparente.

Je demande au conseil d'arrondissement de ne pas autoriser le projet dans sa forme actuelle sans avoir sérieusement évalué ces améliorations et inscrit les engagements retenus dans des conditions précises, vérifiables et assorties d'échéances.

Griffintown a déjà connu une transformation rapide et importante. Ce nouveau projet devrait être l'occasion de corriger certaines difficultés existantes et de mieux planifier la suite de son développement, plutôt que de simplement ajouter de nouveaux bâtiments et de nouvelles pressions sur le quartier.