Avis
Projet Ottawa-William/Tidan
OCPM
30-10-26

I- A propos de l'Arrondissement du sud-ouest (ASO)

Il y 20 ans, propulsé par le groupe Devimco, le secteur sud-est du Griffintown a connu un développement immobilier de forte densité. Cela a donné ce que l'on connaît aujourd'hui autour du pôle Peel-Wellington. L'ASO a par la suite décrété que le modèle Devimco ne se répéterait pas ailleurs sur le territoire du Griffntown.

L'ASO a dit, écrit, répété, et maintenu que dans la partie centrale et ouest du Griffintown sauf exception, seuls les bâtiments de 8-10 étages et moins étaient autorisés. Directive qui a été suivie puisque la presque totalité des nouveaux bâtiments érigés ont respectés cette décision. De nombreux propriétaires et résidents ont choisi de s'installer avec ce cadre de référence en tête.

Aujourd'hui, suite au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 diffusé en 2023, le même Arrondissement, pour les mêmes sections du territoire, s'apprête à donner son autorisation pour une tour résidentielle de 32 étages dans le secteur des rues Ottawa/St-Thomas, avec en réserve 2 autres tours de grande hauteur. Une ascension sans précédent pour ce secteur de la ville.

Pour la partie centrale du Griffintown tout au moins, cette nouvelle orientation change tout. Pour les uns, elle ouvre les portes de l'avenir. Pour les autres, elle ouvre les portes de l'enfer urbain.

II- A propos du quartier Griffintown

- Les maillons forts/ 2026
  Le Griffintown compte déjà au moins 10,000 unités d'habitation, la plus part construites au cours des derniers 20 ans. Des centaines d'autres sont actuellement en construction. Le groupe Tidan en propose 923 de plus pour son seul îlot. Au total, un grand dortoir d'Est en Ouest et du Nord au Sud. A la fonction résidentielle est venu progressivement se greffer des commerces et services de proximité.

- Les maillons faibles/ 2026
  Entre autres : Alimentation saine à prix abordable, Bibliothèque, Culture, Éducation primaire, Histoire et patrimoine, Services de santé de première ligne, Plateaux sportifs intérieurs et extérieurs;

- Au cours des prochaines années, une extension prévisible du centre-ville vers le sud-ouest. Dans les cartons ou susceptibles de se concrétiser, une bonne douzaine (12) de grands bâtiments, jusqu'à maintenant à fonction essentiellement résidentielle, avec en complément des commerces locaux au rez-de-chaussée. Est- ce vraiment ce qui est souhaitable?

III- A propos du projet Tidan

- Un projet ambitieux **:** un contraste frappant entre la dimension du projet (32+27+25+10 étages/ total : 94 étages/ 923 appartements), et l'actuelle réalité terrain (1 seul étage). A titre de comparaison, le Village olympique comprend 4 tours de 19 étages/ total : 76 étages/980 appartements).

- Un projet qui répond aux tendances en matière d'architecture, de design et d'urbanisme. Potentiellement parmi les plus beaux bâtiments résidentiels du secteur.

IV- A propos du site 1457, rue Ottawa

- Un site clef de voûte déterminant pour l'aménagement du cœur du quartier;

- Les effets dominos potentiels d'un tel projet sont évidents. Le site de la tour torsadée du 1457, rue Ottawa correspond à environ 5-10% de la surface des 2 grands lots attenants constructibles au cœur du Griffintown, soit un grand espace délimité par les rues de la Montagne/ Ottawa/ Guy/ Barré. Un premier bâtiment de 32 étages aura par contagion une portée sur l'ensemble de la surface à construire.

V- A propos des certitudes et convictions

Les certitudes et convictions sont clairement exprimées dans ce dossier :
- des élus convaincus de la pertinence du projet, vu comme un jalon du futur Griffintown;
- un promoteur et des architectes convaincus d'avoir conçu le meilleur projet pour le site.

Ces convictions sont liées au code narratif partagé ces dernières années en matière d'urbanisme : besoins d'une diversité de logements, densification, perméabilité, hauteurs vs dégagements au sol. La somme de ces vents dominants constitue une sorte de rouleau compresseur décrit comme incontournable.

VI- A propos du corridor culturel

La partie civile a elle aussi des ambitions.

Par exemple, tout promoteur qui souhaite construire le long de la rue Ottawa devrait obligatoirement contribuer à un Fonds dédié uniquement et spécifiquement à la programmation du corridor culturel. Plus le projet immobilier en cause occupe de l'espace rue Ottawa, plus sa contribution financière devrait être importante.

Mieux encore, une salle polyvalente dédiée à la culture pourrait être intégrée au projet Tidan. Les architectes sont certainement capables d'organiser les choses pour que la cohabitation Culture/Habitation soit une réussite.

VII- A propos du processus de consultation publique/ OCPM/ 2026

- Un contraste entre la grande ambition privée et l'ambition plus modeste du processus actuel de consultation. Voici un extrait du site de l'OCPM décrivant son mandat dans le cadre de ce projet :
  À la demande de l'arrondissement, l'OCPM assure un mandat d'accompagnement qui comprend la mise en place d'une période de dépôt d'opinions écrites avant l'assemblée, l'animation de celle-ci et la production d'une synthèse des opinions recueillies. La démarche demeure sous la responsabilité de l'arrondissement et ne constitue pas une consultation publique menée par l'OCPM.

- Le processus de consultation publique retenu, tel que stipulé par l'Article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, prévoit un accompagnement ponctuel par l'OCPM. Dans le cas présent, vu l'importance stratégique du projet, ce processus est insuffisant et risqué. A la mise en corset des ressources de consultation, il faut

opposer l'élargissement, l'approfondissement et l'exploration libre et créative du débat public;

- L'actuel accompagnement proposé par l'OCPM ne concerne que le 1457 rue Ottawa. Une telle limitation est trompeuse. En divisant le gâteau en morceaux, l'enjeu global devient moins perceptible. Dis autrement, on discute d'un arbre à la fois, sans expliquer l'effet d'engrenage sur l'ensemble de la forêt;

- Pour les citoyens, y compris les voisins immédiats, qui sont les réels experts de la vie locale, un rétrécissement des moyens de participer et de se faire entendre.

VIII- Conclusion

Un projet qui pourrait être amélioré de manière significative si on prenait le temps de le soumettre à l'analyse critique et à l'intelligence collective. Ici plus que jamais, l'OCPM aurait dû encadrer le processus de participation dans son intégralité.

Plus globalement, compte tenu du changement de paysage urbain qui se prépare à proximité du centre-ville, la connaissance des données ne devrait pas se confiner aux experts en urbanisme. Une vue d'ensemble incluant au minimum les 2 îlots, maquette 3D en appui, devrait être mise à jour et partagée avec la population. L'avenir du Griffintown est l'affaire de tous.



Bernard Girard/Résident
30-10-26