MÉMOIRE D'OPPOSITION
AU PROJET IMMOBILIER TIDAN

1457, rue Ottawa — Îlot William–Ottawa, Griffintown

Pour le maintien de la hauteur maximale de 25 mètres

Présenté dans le cadre de la démarche relative à l'autorisation en vertu de l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

Préparé par Me Véronique Fraser, résidente de Griffintown

Introduction

Depuis deux décennies, Griffintown connaît une transformation urbaine exceptionnelle. Cette évolution s'est notamment inscrite dans le cadre du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) adopté en 2013, qui a établi des paramètres d'aménagement destinés à encadrer la densification du quartier tout en favorisant la cohérence du paysage bâti et la qualité du milieu de vie. Alors que cette transformation approche de son achèvement dans certains secteurs, notamment à l'ouest de la rue De la Montagne, le développement des derniers grands îlots disponibles soulève une question fondamentale : **doit-on poursuivre la réalisation du quartier dans la continuité de la planification qui a guidé son développement, ou permettre une modification substantielle de son échelle et de son identité urbaine ?**

Le projet immobilier Tidan, situé au 1457, rue Ottawa, sur l'îlot William–Ottawa, illustre directement cet enjeu. Selon la présentation municipale du 13 octobre 2026, la hauteur maximale actuellement indiquée pour le site est de 25 mètres, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 6 et un taux d'implantation maximal de 70 %[1]. Le projet prévoit pourtant des tours de 100, 84 et 78 mètres, ainsi qu'un volume de 36 mètres envisagé pour le logement hors marché[2]. Il ne s'agit donc pas d'une simple modulation des hauteurs, **mais d'un changement d'échelle susceptible de transformer profondément la silhouette urbaine et le caractère de cette partie de Griffintown, en y introduisant une verticalité comparable à celle des secteurs de gratte-ciel du centre-ville.**

Cette transformation appelle un examen particulièrement rigoureux, tant sur le plan urbanistique que sur celui de la participation citoyenne. D'une part, les hauteurs envisagées soulèvent des préoccupations importantes quant à l'échelle humaine du quartier, à l'ensoleillement, à l'ouverture vers le ciel, à l'intimité résidentielle et à la cohérence du paysage bâti. D'autre part, l'analyse des documents révèle que Tidan et Sid Lee Architecture proposaient déjà des hauteurs atteignant 80 mètres dès avril 2021, avant la consultation publique de 2023. Or, cette consultation a fait ressortir des divergences significatives entre les préoccupations de plusieurs résidents et les propositions de rehaussement principalement défendues par les promoteurs immobiliers. Cette chronologie invite à examiner attentivement les justifications urbanistiques avancées et la manière dont les différentes positions citoyennes ont été prises en considération.

Le présent mémoire soutient que les avantages collectifs invoqués pour justifier les surhauteurs ne dispensent pas la Ville de démontrer leur nécessité, particulièrement lorsqu'elles impliquent une **rupture aussi importante** avec les paramètres d'aménagement ayant encadré le développement du quartier. Nous demandons en conséquence **le refus des dérogations de hauteur sollicitées, le maintien de la limite de 25 mètres** et l'examen d'un scénario alternatif respectant cette hauteur, afin de privilégier un développement qui s'inscrive dans la continuité de la planification de Griffintown et préserve la qualité de vie de ses résidents.

I. Une rupture majeure avec la hauteur réglementaire

La tour de 100 mètres projetée en phase 1 atteindrait quatre fois la hauteur maximale actuellement prévue. Les tours des phases 2 et 3 dépasseraient elles aussi très largement cette limite. Il ne s'agit pas d'un ajustement marginal de volumétrie, mais d'une transformation profonde de la silhouette urbaine. La conformité alléguée au COS de 6 ne saurait, à elle seule, justifier une dérogation à la hauteur.

Composante	Hauteur proposée	Écart par rapport à 25 m
Phase 1	100 m	+75 m
Phase 2	84 m	+59 m
Phase 2.a (préliminaire)	36 m	+11 m
Phase 3	78 m	+53 m

II. Préserver une échelle humaine et la cohérence du paysage urbain

La qualité d'un quartier ne se mesure pas seulement à sa capacité d'accueillir des logements. La cohérence des hauteurs, la lisibilité du paysage urbain et les transitions entre les bâtiments contribuent également à la qualité du milieu de vie et à l'expérience quotidienne de ses résidents. Les villes de Paris et de Lyon en France, dans des contextes urbanistiques différents, illustrent qu'une densité importante peut coexister avec une maîtrise des hauteurs et une certaine continuité du cadre bâti. La densification n'exige donc pas nécessairement une multiplication des tours de grande hauteur.

Au-delà de leurs effets sur l'ensoleillement, les vues et l'intimité résidentielle, les hauteurs aujourd'hui envisagées soulèvent un enjeu plus fondamental : celui d'une rupture avec la vision urbanistique qui a guidé le développement de Griffintown depuis l'adoption du *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) en 2013. Cette planification a défini un cadre de développement fondé notamment sur des paramètres de hauteur destinés à encadrer la transformation du quartier et à préserver une certaine cohérence de sa forme urbaine. C'est dans ce contexte réglementaire et urbanistique que de nombreux résidents ont choisi de s'établir dans Griffintown et d'y investir à long terme. Or, l'autorisation de tours de 78, 84 et 100 mètres sur l'un des derniers

grands îlots à développer viendrait modifier radicalement l'allure et le caractère de cette partie du quartier.

Plutôt que de compléter le tissu urbain existant dans une continuité relative des hauteurs, ces constructions introduiraient une verticalité propre aux secteurs de gratte-ciel du centre-ville, notamment ceux situés à l'est de la rue De la Montagne. Elles rompraient ainsi avec l'échelle de développement prévue pour cet îlot dans la planification de 2013 et risqueraient d'atténuer la distinction entre le paysage fortement verticalisé du centre-ville et celui des secteurs résidentiels situés plus à l'ouest. Il ne s'agirait donc pas simplement d'autoriser quelques étages supplémentaires, mais de transformer profondément l'échelle, l'ambiance et l'identité urbaine d'un secteur dont le développement a été encadré par une planification publique depuis plus d'une décennie. **Pourquoi la Ville devrait-elle aujourd'hui permettre une transformation aussi importante de la vision d'aménagement qui a guidé le développement du quartier, particulièrement à l'étape de réalisation de l'un de ses derniers grands îlots ?**

A. Des balises urbanistiques que l'arrondissement reconnaît devoir respecter

Les préoccupations relatives à l'échelle humaine et à la cohérence du paysage urbain trouvent un écho direct dans les orientations du *Plan d'urbanisme et de mobilité 2050* (PUM 2050). À la page 5 de sa présentation du projet du 1457 rue Ottawa datée du 13 octobre 2026 [3], l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal affirme expressément que le PUM 2050 « formalise des balises qui doivent être respectées par l'arrondissement ». Il reproduit notamment l'orientation visant à : « viser une modulation des hauteurs et des volumes construits, une relation à la rue à échelle humaine, ainsi que des transitions graduelles avec les milieux avoisinants d'échelle inférieure ».

Cette formulation revêt une importance particulière. Elle indique que la modulation des hauteurs doit être appréciée conjointement avec la relation à la rue et les transitions avec les milieux environnants. Ces objectifs ne sauraient être examinés indépendamment les uns des autres. Une augmentation des hauteurs ne peut donc être considérée comme satisfaisant à cette orientation du seul fait qu'elle permettrait de modifier la répartition des volumes construits sur le terrain.

Le Plan d'action 2025-2030 du PUM 2050 précise, pour sa part, que l'intensification doit favoriser une forme urbaine harmonieuse et intégrée à son contexte, tout en préservant les paysages et les vues[4]. Il souligne également que l'évolution des normes de hauteur doit tenir compte du contexte et des potentialités de transformation des milieux[5].

Ces orientations n'interdisent pas, en elles-mêmes, la construction d'immeubles de grande hauteur. Elles exigent toutefois que les hauteurs proposées soient appréciées en fonction des caractéristiques du milieu dans lequel elles s'insèrent et des conséquences qu'elles sont susceptibles d'entraîner sur la forme urbaine existante.

B. Des transitions difficilement conciliables avec l'échelle du quartier existant

La présentation municipale précise également que la modulation des hauteurs doit permettre d'assurer « des transitions de la forme urbaine harmonieuses et adaptées au contexte afin de limiter les ruptures d'échelle »[6].

Cette exigence soulève une difficulté fondamentale lorsqu'elle est appliquée au projet du 1457 rue Ottawa (projet Tidan). Comment qualifier d'harmonieuse et de graduelle l'implantation de tours de 78, 84 et 100 mètres dans une partie de Griffintown qui s'est développée, pour l'essentiel, selon une planification prévoyant des hauteurs nettement inférieures, notamment une limite de 25 mètres pour l'îlot concerné ?

Le projet ne viendrait pas simplement compléter le cadre bâti existant. Il introduirait une concentration d'immeubles de grande hauteur dans un secteur dont le développement a été largement caractérisé par une échelle résidentielle plus modérée. Cette transformation risquerait de donner à cette partie de Griffintown une silhouette comparable à celle des secteurs de gratte-ciel du centre-ville et de modifier profondément la perception du quartier depuis les rues, les espaces publics, les balcons et les toitures-terrasses.

La présence d'un basilaire de six étages ne saurait, à elle seule, faire disparaître cette rupture. Si le traitement des premiers étages peut contribuer à préserver une relation à la rue à échelle humaine, il ne neutralise pas nécessairement les effets visuels et volumétriques des tours qui s'élèvent au-dessus. Une transition véritablement graduelle doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble des bâtiments et du paysage urbain environnant, et non uniquement à celle du basilaire.

Il appartient donc à la Ville de démontrer, au moyen de coupes urbaines, de simulations volumétriques et d'une analyse des effets cumulatifs, comment des tours atteignant jusqu'à quatre fois la hauteur de référence de 25 mètres peuvent satisfaire aux objectifs de transitions graduelles et de limitation des ruptures d'échelle qu'elle invoque elle-même.

Cette exigence d'intégration harmonieuse trouve également appui dans une étude multidisciplinaire réalisée pour la Région de Bruxelles-Capitale par l'Université catholique de Louvain. Les chercheurs soulignent qu'une tour ne peut être considérée indépendamment du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Son implantation doit notamment être appréciée au regard de ses effets sur le paysage, les espaces publics, les perspectives visuelles et le confort des piétons. L'étude insiste également sur l'importance de transitions progressives entre les hauteurs des bâtiments, notamment pour limiter les effets négatifs du vent. Ces constats renforcent la nécessité d'évaluer les tours projetées non seulement à partir de leur implantation au sol, mais également de leur rapport volumétrique avec les immeubles existants[7].

III. L'ensoleillement, l'ouverture vers le ciel et les espaces de vie extérieurs

Les résidents de Griffintown utilisent intensément leurs balcons, leurs toitures-terrasses et les parcs du quartier. Dans un environnement déjà dense, la possibilité de percevoir le ciel et de

bénéficier de dégagements visuels constitue un aspect distinct de l'ensoleillement mesuré. Une étude d'ombre portée ne suffit donc pas à rendre compte de la qualité des espaces vécus.

Le rapport de l'OCPM de 2023 relève les préoccupations de participants quant au manque de luminosité, au sentiment d'étouffement et à l'obstruction des vues.

> « De l'avis de plusieurs, les conséquences de la densification de Griffintown sont multiples : le manque de luminosité et d'ensoleillement, un sentiment d'étouffement au quotidien, l'élargissement et la consolidation du « massif du centre-ville » à l'ouest et la fragmentation et l'obstruction des vues vers et depuis la montagne, identifiées au document complémentaire, effaçant graduellement le lien identitaire qui unit la population montréalaise à la montagne. »[8]

L'étude bruxelloise confirme l'importance de considérer séparément l'ensoleillement et l'accès visuel au ciel dans l'évaluation des immeubles de grande hauteur. Elle souligne que les bâtiments élevés peuvent provoquer des ombrages excessifs et réduire la portion de ciel visible depuis les espaces environnants. Elle identifie notamment la réduction de la hauteur des constructions comme un moyen de limiter ces effets[9]. Ces observations justifient une évaluation spécifique de l'ouverture vers le ciel depuis les rues, les espaces publics et les immeubles résidentiels voisins, au-delà des seules études d'ombre portée.

Nous demandons une évaluation cumulative des tours depuis les rues, les parcs, les balcons et les toitures-terrasses, comprenant des simulations comparatives avec un scénario limité à 25 mètres.

IV. Préserver l'intimité résidentielle et prévenir les vues plongeantes

Dans Griffintown, les balcons, les terrasses et les toitures aménagées constituent de véritables prolongements des logements. Dans un quartier dense où les espaces extérieurs privatifs au sol sont rares, ces lieux servent à la détente, aux rencontres et à la vie collective. Leur qualité dépend non seulement de leur superficie et de leur ensoleillement, mais aussi de la possibilité d'en profiter dans des conditions raisonnables d'intimité. Le *Plan d'action 2025-2030* du PUM souligne d'ailleurs que la qualité de l'habitation comprend les espaces qui prolongent le lieu de vie, notamment les balcons, les cours et les espaces communs :

> « La production résidentielle doit soutenir la diversité des logements sans se faire au détriment de sa qualité. **Une attention particulière est portée à la qualité de conception de ceux-ci ainsi qu'aux espaces qui les bordent et qui composent le prolongement du lieu de vie (balcons, cours, espaces communs, etc.). »**[10]

A. Une asymétrie nouvelle des rapports de visibilité

Les immeubles de hauteurs relativement comparables peuvent limiter certains vis-à-vis, particulièrement sur les toitures-terrasses. L'implantation de tours atteignant 78, 84 et 100

mètres **créera des vues plongeantes directes** depuis de nombreux étages supérieurs vers les toitures, terrasses et balcons existants. Il ne s'agit pas simplement des vis-à-vis ordinaires de la vie urbaine : la différence de hauteur peut créer une asymétrie notable entre les perspectives offertes aux nouveaux occupants et l'exposition aux regards subie par les résidents déjà établis.

B. Des effets concrets sur la jouissance des espaces extérieurs

Une exposition accrue aux regards est susceptible de modifier l'usage des terrasses : **sentiment d'être observé, recherche de protections visuelles, perte de spontanéité dans l'occupation des lieu**x. Ces effets doivent être appréciés avec prudence et, surtout, vérifiés pour les bâtiments effectivement concernés. Les espaces collectifs aménagés sur les toits n'ont pas seulement une fonction décorative : ils contribuent à la qualité de vie quotidienne et à l'appropriation du milieu résidentiel.

C. L'équité entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions

L'intégration d'un projet ne saurait être appréciée exclusivement au regard de ses futurs occupants ou des aménagements offerts sur son propre terrain. Elle devrait aussi tenir compte de ses conséquences sur les conditions de vie dans les immeubles voisins. Les avantages des vues en hauteur pour les nouveaux résidents doivent donc être mis en balance avec l'exposition nouvelle des espaces extérieurs existants. Cette demande ne suppose pas un droit acquis à l'absence de vis-à-vis; elle vise une appréciation proportionnée des impacts d'une dérogation majeure de hauteur.

D. Une évaluation particulière des vues plongeantes

Nous demandons que la Ville identifie les toitures-terrasses, balcons et espaces communs exposés; produise des simulations de lignes de vue depuis différents étages des tours; compare les rapports de visibilité du projet présenté avec ceux d'un scénario limité à 25 mètres; et examine les mesures d'atténuation possibles, notamment la réduction des hauteurs, la modification de l'implantation ou l'orientation des volumes. Les seules études d'ensoleillement ou perspectives depuis la rue ne permettent pas nécessairement d'apprécier cet enjeu.

E. Un critère explicite d'évaluation urbanistique

Nous reconnaissons que la vie dans un quartier dense implique une certaine proximité entre les immeubles. Toutefois, toutes les configurations de hauteur ne produisent pas les mêmes effets. Nous demandons que la protection de l'intimité résidentielle et la prévention des vues plongeantes figurent expressément dans l'analyse du projet, et que les dérogations de hauteur ne soient pas autorisées sans une démonstration circonstanciée de leurs impacts et des solutions de rechange.

V. Équité, prévisibilité et confiance dans la planification

La planification urbaine ne constitue pas uniquement un instrument de gestion du développement immobilier. Elle représente également un cadre public de référence sur lequel les citoyens s'appuient pour prendre des décisions résidentielles, financières et familiales à long terme. À Griffintown, des dizaines de milliers de résidents, notamment à l'ouest de la rue De la Montagne, ont choisi de s'établir dans un quartier dont la transformation était encadrée par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013 et par des paramètres de hauteur publiquement établis. Ces règles ont contribué à définir les caractéristiques prévisibles du milieu de vie dans lequel ils ont décidé d'investir et de construire leur avenir.

Or, alors que plusieurs ensembles résidentiels ont été réalisés conformément à cette planification, notamment autour de la rue des Bassins, l'autorisation de tours atteignant 78, 84 et 100 mètres sur l'un des derniers grands îlots à développer viendrait modifier substantiellement les conditions dans lesquelles les résidents se sont établis. Une telle décision soulève une question fondamentale d'équité : **pourquoi les derniers terrains à développer devraient-ils bénéficier de possibilités de construction considérablement supérieures à celles ayant encadré les projets précédents, alors que les conséquences de cette augmentation seraient supportées durablement par les résidents déjà établis ?**

Cette asymétrie mérite une attention particulière. L'augmentation des hauteurs peut procurer au promoteur un avantage économique important en accroissant le potentiel de valorisation de son terrain. En revanche, les résidents des immeubles voisins pourraient subir une diminution de l'ensoleillement, une obstruction accrue des vues et de l'ouverture vers le ciel, une perte d'intimité sur leurs balcons et toitures-terrasses ainsi qu'une transformation permanente du paysage urbain. **Les avantages économiques associés à la dérogation seraient ainsi principalement réalisés dans le cadre du développement immobilier, tandis que plusieurs de ses conséquences seraient assumées quotidiennement, pendant des décennies, par les personnes qui habitent déjà le quartier.**

Il ne s'agit pas de soutenir que les règles de zonage doivent demeurer immuables ni que les propriétaires disposent d'un droit acquis au maintien des vues, des hauteurs ou des caractéristiques de leur environnement. La planification urbaine doit pouvoir évoluer pour répondre aux besoins collectifs. Toutefois, cette faculté d'évolution ne dispense pas les autorités municipales de justifier les modifications qu'elles envisagent, particulièrement lorsqu'elles s'écartent aussi substantiellement des paramètres ayant guidé le développement d'un secteur pendant plus d'une décennie, **et davantage encore lorsqu'elles recourent à un mécanisme d'autorisation dérogatoire pour permettre une telle transformation**[11].

Plus l'écart avec la planification antérieure est important, plus la justification urbanistique devrait être rigoureuse, transparente et proportionnée aux conséquences de la décision. Il appartient donc à l'arrondissement du Sud-Ouest de démontrer non seulement les bénéfices collectifs attendus des surhauteurs, mais également pourquoi ces bénéfices ne pourraient être obtenus dans un scénario respectant la limite de 25 mètres, et comment les intérêts des résidents déjà établis ont été pris en considération.

Au-delà du projet Tidan, c'est la crédibilité même de la planification urbaine qui est en jeu. Si les paramètres publics ayant encadré le développement d'un quartier peuvent être substantiellement modifiés au bénéfice des derniers projets immobiliers, sans démonstration convaincante de leur nécessité et de leur intérêt collectif, les citoyens risquent de perdre confiance dans la capacité des instruments de planification à offrir un cadre cohérent et prévisible.

La question n'est donc pas de figer Griffintown dans son état actuel, mais de déterminer à quelles conditions il est équitable de modifier profondément les règles qui ont guidé sa transformation, lorsque les bénéfices de cette modification et les conséquences qu'elle entraîne ne sont pas répartis entre les mêmes acteurs.

VI. La consultation de 2023 : distinguer les citoyens des promoteurs

A. Une proposition de surhauteur formulée par le promoteur dès avril 2021

L'origine de la proposition de rehaussement mérite d'être replacée dans sa chronologie. Dans un document intitulé « Îlot William / Ottawa », daté d'avril 2021 et préparé par Sid Lee Architecture et Tidan à l'occasion d'un dépôt pour avis préliminaire, le promoteur reconnaissait expressément que le Plan d'urbanisme limitait la hauteur maximale du site à 25 mètres [12]. Il proposait néanmoins déjà des bâtiments pouvant atteindre 80 mètres : « nous proposons des hauteurs de 80 m »[13]. À la page 41, il précisait que son parti d'aménagement devait s'appuyer sur « une révision des hauteurs permises » et présentait une série de tours, dont les plus hautes atteindraient 80 mètres[14].

Ce document établit que l'idée d'un rehaussement substantiel des hauteurs sur l'îlot William–Ottawa était défendue par le promoteur dès avril 2021, soit avant la consultation publique de 2023. Le *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown* indique ensuite que l'arrondissement proposait lui-même de « moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme » [15]. La proposition de Tidan précède donc l'orientation municipale soumise à consultation, sans que cette chronologie permette, à elle seule, d'établir un lien de causalité entre les deux démarches.

C'est dans ce contexte qu'il convient d'examiner les résultats de la consultation publique de 2023. Le rapport Avenir du secteur Griffintown, publié par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le 30 octobre 2023, à la suite d'une démarche ayant mobilisé plus de 500 participants, fait ressortir des positions divergentes quant au rehaussement des hauteurs, particulièrement entre plusieurs résidents et les promoteurs immobiliers[16].

B. Des préoccupations citoyennes clairement exprimées à l'égard du rehaussement des hauteurs

Le rapport de l'OCPM fait expressément état de l'opposition de plusieurs résidents et organismes à l'augmentation des hauteurs maximales autorisées dans Griffintown :

> « Plusieurs résidents et groupes ayant participé à la consultation s'opposent à la proposition de la Ville de rehausser les limites de hauteurs actuelles. Pour ces

> derniers, Griffintown présente aujourd'hui une densité bien plus grande que dans le reste de l'arrondissement par la présence marquée de grands édifices. D'abord, on soulève des doutes sur la stratégie de modulation de la volumétrie voulant qu'en augmentant et en variant la hauteur des bâtiments, on libère de l'espace au sol tout en créant de nouvelles percées visuelles. » [notes omises][17]
>
> [. . .]
>
> « Tout en reconnaissant que la densification est une des solutions contre l'étalement urbain dans un contexte de changements climatiques, certains s'accordent sur le fait d'éviter le piège de la surdensification du fait de l'étroitesse des rues du quartier. De ce fait émerge la proposition de densifier intelligemment les autres secteurs de l'arrondissement, notamment Côte-Saint-Paul et Ville-Émard, de maintenir les paramètres actuels dans Griffintown, de limiter la hauteur des édifices de 3 à 6 étages afin que la lumière du soleil puisse atteindre le sol et d'assurer une transition harmonieuse entre Griffintown et la Petite-Bourgogne. Selon eux, les hautes constructions devraient être l'exception plutôt que la norme et ne se feraient qu'avec l'appui des citoyens pour des projets d'exception offrant des avantages à la collectivité. » [notes omises][18]

Les préoccupations exprimées ne se limitent pas à des considérations esthétiques ou à la volonté de préserver des vues individuelles. Elles concernent plus largement les conséquences de la densification sur la qualité du milieu de vie : diminution de la luminosité, obstruction des perspectives visuelles, sentiment d'étouffement et transformation progressive de la silhouette urbaine du quartier[19].

Il importe de souligner que ces préoccupations étaient déjà formulées en 2023, bien avant la présentation du projet Tidan dans sa configuration actuelle. Elles ne peuvent donc être réduites à une réaction ponctuelle de résidents opposés à un projet particulier. Elles témoignent d'interrogations plus profondes quant à l'orientation du développement de Griffintown et aux limites que devrait respecter sa densification.

C. Des propositions de rehaussement principalement défendues par les promoteurs immobiliers

Le rapport de l'OCPM expose également les arguments avancés par les promoteurs immobiliers, qui figurent parmi les principaux défenseurs d'un rehaussement des hauteurs maximales autorisées dans Griffintown[20] :

> « Les participants en faveur de la proposition de la Ville, principalement des promoteurs, avancent plusieurs arguments : Griffintown présente une forme urbaine relativement compacte découlant principalement d'une densité bâtie cohérente avec son emplacement stratégique, mais de hauteurs de construction maximales limitées par le cadre règlementaire. [. . .] Ainsi, l'articulation entre forte densité et faibles hauteurs limite les opportunités de développement de projets conjuguant espaces bâtis et non bâtis, encourage un développement compact et une utilisation intensive du sol avec la création de volumes trapus et une faible

> proportion d’espaces verts alloués à la collectivité et à la mobilité. » [notes omises][21]

Ces participants soutiennent notamment que les limites de hauteur restreignent les possibilités de développement immobilier et favorisent la construction de bâtiments plus compacts, au détriment des espaces non bâtis.

Selon le rapport, des promoteurs et firmes-conseils proposent ainsi de revoir à la hausse les hauteurs autorisées, jusqu'à 80 à 120 mètres, ainsi que les coefficients d'occupation du sol, afin de permettre la réalisation de projets jugés économiquement viables[22]. Ces propositions traduisent une conception de la densification privilégiant l'augmentation des hauteurs afin d'accroître les possibilités de développement et de dégager davantage d'espaces au sol. Bien qu'elles puissent présenter certains avantages urbanistiques, elles doivent être distinguées des préoccupations exprimées par les résidents.

D. Une question fondamentale : qui bénéficiera du projet et qui devra vivre avec ses conséquences ?

La divergence des positions exprimées lors de la consultation soulève une question essentielle : qui bénéficiera de l'augmentation des hauteurs et qui devra en supporter durablement les conséquences ? Les promoteurs immobiliers conçoivent, financent et réalisent les projets dans une perspective de développement, de commercialisation et de valorisation de leurs investissements. Les résidents, pour leur part, vivent quotidiennement dans le quartier et continueront à subir les effets des décisions d'aménagement bien après l'achèvement des travaux.

Cette asymétrie est particulièrement importante lorsque les décisions concernent la hauteur des bâtiments. Une fois les tours construites, leurs effets sur le paysage urbain, l'ouverture vers le ciel, l'ensoleillement, l'intimité résidentielle et la qualité des espaces extérieurs seront largement irréversibles à l'échelle de la vie des résidents. Les bénéfices économiques associés à l'augmentation du potentiel constructible peuvent être réalisés au cours du développement immobilier, tandis que les conséquences sur le milieu de vie se prolongeront pendant des décennies.

Il ne s'agit pas de remettre en question la légitimité des intérêts économiques des promoteurs, qui constituent une composante pertinente du développement urbain. Toutefois, l'intérêt public ne saurait être assimilé à la maximisation du potentiel constructible d'un terrain privé. Il exige une appréciation plus large des bénéfices collectifs et des conséquences à long terme pour les personnes qui habitent déjà le quartier. Cette distinction devrait guider la pondération des intérêts effectuée par les autorités municipales.

E. La consultation citoyenne ne saurait être invoquée comme un assentiment public aux surhauteurs du projet Tidan

La distinction entre les positions exprimées pendant la consultation de 2023 prend une importance particulière lorsqu'on examine le projet Tidan. Les hauteurs de 78, 84 et 100 mètres aujourd'hui envisagées correspondent à l'ordre de grandeur des rehaussements proposés par

certains promoteurs lors de cette consultation. Elles s'inscrivent également dans la continuité de la proposition présentée par Tidan dès avril 2021[23], comme exposé précédemment.

Cette concordance ne permet évidemment pas de conclure à une influence indue sur le processus décisionnel. Elle soulève néanmoins une question légitime quant à la manière dont les différentes positions exprimées ont été prises en considération.

Il importe surtout de souligner que la consultation publique de 2023 ne portait pas explicitement sur l'autorisation de tours de 78, 84 et 100 mètres sur l'îlot William–Ottawa[24]. Le *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown* présentait une orientation générale visant à moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme, tandis que la consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), dans le cadre de la démarche Avenir du secteur Griffintown, concernait plus largement l'évolution de la planification du quartier[25]. Il ne ressort pas de ces documents que les citoyens aient été expressément invités à se prononcer sur les hauteurs précises aujourd'hui proposées pour le projet Tidan.

Cette distinction demeure fondamentale au regard des modifications subséquentes aux instruments de planification, notamment du *PUM 2050*. **L'adoption d'orientations générales favorisant la modulation des hauteurs ne saurait être assimilée à une approbation citoyenne des caractéristiques particulières d'un projet immobilier.**

La portée des recommandations de l'OCPM doit également être appréciée avec précision. Sa recommandation no 7 concerne le recours exceptionnel, plutôt que systématique, aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Les recommandations nos 8 et 9 portent notamment sur la concordance des instruments urbanistiques et sur l'encadrement de la forme bâtie. Aucune de ces recommandations ne constitue une approbation expresse des hauteurs aujourd'hui envisagées pour l'îlot William–Ottawa.

Il serait donc inexact de présenter la consultation publique de 2023, le rapport de l'OCPM ou les orientations urbanistiques adoptées subséquemment comme démontrant l'existence d'un assentiment ou d'un consensus citoyen favorable aux surhauteurs du projet Tidan. Si certains participants étaient favorables à une modulation conditionnelle des hauteurs, les positions exprimées étaient divergentes et ne permettent pas de conclure à une adhésion collective aux tours proposées.

Il appartient dès lors à l'arrondissement du Sud-Ouest de justifier ces surhauteurs sur la base de leurs mérites urbanistiques propres, sans invoquer un consensus public qui n'a pas été établi. Cette justification devrait notamment expliquer comment les réserves exprimées par les résidents ont été prises en considération et pourquoi les objectifs collectifs poursuivis nécessiteraient de dépasser aussi substantiellement la limite de hauteur de 25 mètres.

À défaut, il existe un risque que la consultation publique soit invoquée pour légitimer des orientations dont les caractéristiques les plus importantes correspondent principalement aux propositions d'une catégorie de participants, sans que les réserves exprimées par les autres aient reçu une réponse suffisante.

VII. Des avantages allégués qui doivent être comparés à d'autres scénarios

Compte tenu de l'origine de la proposition de surhauteur, des divergences exprimées lors de la consultation publique et de la portée limitée des recommandations de l'OCPM, la justification du projet Tidan ne saurait reposer sur la seule invocation des avantages collectifs allégués. Ceux-ci doivent faire l'objet d'une démonstration objective et comparative.

L'arrondissement du Sud-Ouest invoque la réduction de l'emprise au sol, des jardins de rue, des cheminements piétons, l'animation commerciale et une contribution au logement abordable[26]. Ces objectifs sont légitimes et méritent d'être reconnus. Ils ne démontrent pas automatiquement la nécessité de tours de 78 à 100 mètres.

L'arrondissement du Sud-Ouest devrait demander un scénario de référence respectant la limite de 25 mètres et comparer les deux options quant aux logements réalisables, aux espaces publics, à l'ensoleillement, à l'ouverture vers le ciel, aux vis-à-vis et aux vues plongeantes, à la préservation de l'intimité résidentielle, particulièrement sur les balcons et les toitures-terrasses, ainsi qu'aux effets microclimatiques. Cette analyse devrait également évaluer la capacité de chaque scénario à préserver un quartier à échelle humaine, à limiter les effets de masse et à assurer une transition graduelle et harmonieuse avec le cadre bâti existant, conformément aux objectifs d'intégration urbaine énoncés dans le PUM 2050.

La nécessité de cette comparaison est d'autant plus importante que la construction en hauteur ne constitue pas nécessairement la solution la plus efficace pour densifier un milieu urbain. Une étude multidisciplinaire réalisée pour la Région de Bruxelles-Capitale relève que les quartiers composés de tours ne sont pas systématiquement plus denses que ceux constitués d'immeubles de hauteur moyenne, certains ensembles haussmanniens de six niveaux présentant même une densité supérieure à celle de bâtiments résidentiels de quinze niveaux[27]. L'étude souligne également que la construction en hauteur ne se traduit pas nécessairement par une réduction du prix des logements, les économies foncières pouvant être absorbées par des coûts de construction supplémentaires [28] . Ces constats renforcent la nécessité pour l'arrondissement du Sud-Ouest de démontrer, données comparatives à l'appui, que les surhauteurs sollicitées procureraient des avantages collectifs réels qui ne pourraient être obtenus dans un scénario respectant la hauteur maximale de 25 mètres.

VIII. Demandes aux autorités municipales

1. Refuser les dérogations de hauteur sollicitées et maintenir la limite réglementaire actuelle de 25 mètres.

2. Exiger un scénario alternatif de développement respectant cette hauteur et en publier les paramètres.

3. Rendre publiques les études d'ensoleillement, d'impacts éoliens et les simulations des perspectives visuelles, en évaluant les effets cumulatifs.

4. Réaliser une analyse des vues plongeantes et des vis-à-vis depuis les tours projetées vers les balcons, terrasses et toitures des immeubles voisins, avec simulations et comparaison à un scénario de 25 mètres.

5. Exposer distinctement les préoccupations des résidents et les propositions des promoteurs recueillies en 2023, et préciser la réponse apportée aux premières.

6. Évaluer séparément les bénéfices collectifs vérifiables et les avantages économiques du projet, en précisant lesquels exigeraient réellement une surhauteur.

7. Démontrer, au moyen de coupes urbaines, de simulations volumétriques et d'une analyse des effets cumulatifs, comment le projet respecte les balises de modulation des hauteurs, de relation à la rue à échelle humaine et de transition graduelle énoncées par la Ville.

8. Assurer une participation citoyenne significative avant toute autorisation définitive.

Conclusion

Le projet Tidan soulève une question fondamentale quant à la cohérence et à la prévisibilité de la planification urbaine de Griffintown. Alors que le développement de cette partie du quartier s'est réalisé pendant plus d'une décennie dans le cadre de paramètres d'aménagement publiquement établis, l'autorisation de tours de 78, 84 et 100 mètres sur l'un des derniers grands îlots à développer constituerait une rupture majeure avec l'échelle et le paysage urbain existants.

Une telle transformation ne saurait être justifiée par la seule invocation d'avantages collectifs allégués, ni par le recours à une orientation générale de modulation des hauteurs. Elle exige une démonstration rigoureuse de sa nécessité, de sa compatibilité avec les objectifs d'intégration harmonieuse et de transitions graduelles énoncés dans les instruments de planification, ainsi que de ses conséquences sur la qualité de vie des résidents déjà établis. Elle commande également une comparaison objective avec un scénario respectant la hauteur maximale de 25 mètres.

La légitimité de cette transformation soulève par ailleurs un enjeu important de participation citoyenne. La consultation publique de 2023 a fait ressortir des positions divergentes sur le rehaussement des hauteurs, sans établir de consensus favorable à la construction des tours aujourd'hui proposées. **Une consultation portant sur des orientations générales de planification ne saurait être invoquée comme un assentiment citoyen aux caractéristiques précises du projet Tidan.**

En définitive, Griffintown n'est pas un territoire vierge dont les derniers terrains disponibles pourraient être aménagés indépendamment du quartier qui les entoure. **C'est un milieu de vie déjà constitué, façonné par une planification publique sur laquelle des milliers de résidents se sont appuyés pour s'y établir et y construire leur avenir.** Les décisions concernant les derniers grands îlots doivent donc tenir compte non seulement des possibilités de développement qu'ils offrent, mais aussi de leurs conséquences durables sur les personnes qui habitent déjà le quartier.

Pour ces raisons, nous demandons le refus des surhauteurs sollicitées, le maintien de la limite de 25 mètres et la révision du projet Tidan afin qu'il s'inscrive dans la continuité du cadre bâti existant, dans le respect des orientations urbanistiques et de la qualité du milieu de vie de Griffintown.

Références

[1] Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe, à la page 14.
[2] Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe, à la page 22.
[3] Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe.
[4] Ville de Montréal, *Plan d'action 2025-2030,* Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, juin 2025 à la page 17.
[5] Ville de Montréal, *Plan d'action 2025-2030,* Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, juin 2025 à la page 18.
[6] Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe à la page 5.
[7] Ministère de la Région de Bruxelles capitale, *BXXL - Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles,* préparé par Bernard Declève et al, rapport final, juin 2009, à la page 8, point 20.
[8] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 23.
[9] Ministère de la Région de Bruxelles capitale, *BXXL - Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles,* préparé par Bernard Declève et al, rapport final, juin 2009, aux pages 7-8, 16 et 34.
[10] Ville de Montréal, *Plan d'action 2025-2030,* Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, juin 2025, à la page 20.
[11] La proposition déroge à plusieurs dispositions du R*èglement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest,* voir Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe à la page 35.
[12] Sid Lee Architecture et Tidan, *Îlot William / Ottawa*, Dépôt d'avis préliminaire, avril 2021 à la page 19.
[13] Sid Lee Architecture et Tidan, *Îlot William / Ottawa*, Dépôt d'avis préliminaire, avril 2021 à la page 35.
[14] Sid Lee Architecture et Tidan, *Îlot William / Ottawa*, Dépôt d'avis préliminaire, avril 2021 à la page 41.
[15] Arrondissement du Sud-Ouest, *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown*, Montréal, mars 2023 à la page 65.
[16] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, aux pages 23-25.
[17] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 23.
[18] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 24.
[19] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 22.

[20] Certains participants étaient toutefois favorables à une modulation sous conditions : la consultation ne saurait être présentée comme unanime.
[21] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 25.
[22] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023, à la page 26.
[23] Sid Lee Architecture et Tidan, *Îlot William / Ottawa*, Dépôt d'avis préliminaire, avril 2021 à la page 35.
[24] Office de consultation publique de Montréal, *Avenir du secteur Griffintown,* Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023 aux pages 1-2.
[25] Arrondissement du Sud-Ouest, *Bilan de la mise en œuvre du PPU secteur Griffintown*, Montréal, mars 2023 à la page 1.
[26] Le Sud-Ouest, Montréal , *1457, rue Ottawa – Autorisation réglementaire en vertu de l'article 145.45 de la LAU,* Séance d'information virtuelle, 13 octobre 2026, préparé par Jordan Lapointe, aux pages 10, 42 et 43.
[27] Ministère de la Région de Bruxelles capitale, *BXXL - Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles,* préparé par Bernard Declève et al, rapport final, juin 2009, à la page 6, point 6.
[28] Ministère de la Région de Bruxelles capitale, *BXXL - Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles,* préparé par Bernard Declève et al, rapport final, juin 2009, à la page 9, point 23.