Mémoire — Projet Tidan (1457, rue Ottawa)

PROJET DE RÉSOLUTION CA26 22 0206 (DOSSIER 1268449001)
DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DE L'OCPM

Notre position

Nous appuyons la requalification de ce site et la densification de Griffintown, mais pas à cette hauteur.

Montréal a besoin de logements, y compris de logements hors marché comme ceux que prévoit le projet. Nous saluons également l'audace architecturale du projet, notamment sa tour torsadée, ainsi que le passage piéton public et les jardins de rue. Ces qualités méritent d'être préservées.

Notre principale préoccupation concerne l'échelle du projet. Celui-ci prévoit trois tours de 32, 27 et 25 étages, dont l'une atteint 100 mètres, dans un voisinage composé d'immeubles de 8 à 20 étages.

Nous nous interrogeons également sur la chronologie du projet. Le promoteur proposait déjà des tours de cette ampleur en 2021, avant la consultation publique de 2023, dont les résultats semblent aujourd'hui servir à justifier des hauteurs qui étaient envisagées bien avant cette consultation.

Le projet peut demeurer dense et ambitieux sans atteindre de telles hauteurs. Tel qu'il est proposé, il crée un contraste marqué avec les bâtiments voisins et risque de réduire considérablement l'ensoleillement des propriétés environnantes. Son intégration au cadre bâti existant doit être revue, en tenant compte des préoccupations et de l'opinion des citoyens du quartier.

Chronologie

Dès avril 2021, le promoteur proposait des tours de 80 m sur ce site, alors que la limite était de 25 m. La question se pose donc : la consultation a-t-elle façonné ce projet, ou sert-elle à justifier un projet conçu des années plus tôt?

Date	Étape	Hauteur pour ce site
2013	Adoption du PPU de Griffintown	25 m au Plan d'urbanisme
21 avril 2021	Tidan et Sid Lee Architecture déposent un projet pour avis préliminaire : « nous proposons des hauteurs de 80 m » (p. 35)	80 m proposés
23 mai 2023	Ouverture de la consultation de l'OCPM : l'arrondissement propose lui-même de moduler les hauteurs et de créer des « bâtiments repères »	Aucune hauteur fixée
Août 2023	Tidan et Sid Lee présentent leur document de 2021 à la commission de l'OCPM	80 m proposés
30 octobre 2023	Rapport de l'OCPM : plusieurs résidents s'opposent à toute hausse; les appuis viennent « principalement des promoteurs »	80 à 120 m demandés par des promoteurs
6 mai 2024	La Ville annonce des modifications visant à « confirmer les hauteurs maximales prévues au PPU de 2013 »	25 m
2025	Le PUM 2050 classe le secteur en intensification élevée, avec une limite de 204 m	204 m
13 octobre 2026	Projet de résolution, présenté comme « négocié à la lumière des recommandations » de l'OCPM	100 m

Le projet actuel reprend le concept de 2021. Le document de 2021 disposait déjà les tours en gradins, la plus haute en bordure du parc : « Les plus hautes (80 m) seraient donc aux abords du Parc des Eaux-Cachées. » Il demandait « une révision des hauteurs permises afin d'atteindre la densité de 6 ». En 2026, la tour principale est au même endroit, mais elle passe de 80 m à 100 m.

Le rapport de l'OCPM ne constitue pas un appui à ces hauteurs. Dès l'ouverture de la consultation, c'est l'arrondissement qui proposait de « moduler les limites de hauteur permises au Plan d'urbanisme » (p. 2). Plusieurs résidents et groupes « s'opposent à la proposition de la Ville de rehausser les limites de hauteurs actuelles » (p. 23); certains proposaient de limiter les édifices à 3 à 6 étages (p. 24).

Les participants favorables étaient « principalement des promoteurs » (p. 25), qui suggéraient des hauteurs de 80 à 120 m (p. 26). La commission a recommandé d'introduire des principes d'encadrement de la forme urbaine, sans fixer de hauteurs. Elle a aussi recommandé de recourir aux projets particuliers « de façon exceptionnelle plutôt que systématique » (recommandation 7).

Le projet est pourtant présenté comme l'aboutissement de cette consultation. Le sommaire décisionnel affirme que la modulation des hauteurs découle de recommandations formulées « en accord avec les opinions exprimées », et que le projet a été « négocié à la lumière des recommandations » de l'OCPM. La Ville le décrit comme le premier grand ensemble soumis depuis « la mise en pratique des notions urbanistiques recommandées par le rapport de l'OCPM ».

Cette chronologie montre toutefois que ces hauteurs étaient proposées avant la consultation et contestées pendant celle-ci. Nous demandons à l'arrondissement de démontrer, documents à l'appui, ce que la consultation a changé au projet de 2021, et de cesser de présenter le rapport de l'OCPM comme un appui citoyen à ces hauteurs.

Hauteur et intégration au quartier

Une hauteur permise par le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) n'est pas pour autant une hauteur appropriée. Le site se trouve dans un secteur d'intensification élevée, où le PUM fixe une limite de 204 m. Le même PUM demande toutefois de moduler les hauteurs et de conserver une relation à la rue à échelle humaine.

Il exige aussi des transitions graduelles avec les milieux voisins d'échelle inférieure, en limitant l'effet de masse et les ruptures d'échelle. Les immeubles voisins comptent 8 étages (Bass 2, 3 et 4), 14 étages (le 185, rue du Séminaire et le St. Ann) et 20 étages (le Vittorio, construit selon son zonage d'origine).

Le passage d'immeubles de 8 étages à une tour de 32 étages, de part et d'autre de la rue Ottawa, créerait une rupture d'échelle marquée. Cette transition ne correspond pas à l'objectif d'une intégration graduelle aux milieux voisins de moindre hauteur.

Cette hauteur contraste aussi avec les engagements récents de la Ville. En mai 2024, à la suite de l'exercice « Avenir de Griffintown », elle annonçait confirmer les hauteurs maximales du PPU de 2013, qui variaient alors de 25 à 80 m. Le zonage actuel du site limite la hauteur à 25 m. C'est sur ce cadre public que se sont appuyés les résidents qui ont acheté ou loué dans le secteur.

Enfin, les plafonds de la résolution dépassent le design présenté :

- 90 m dans la zone B, pour une tour présentée à 84 m;
- 80 m dans la zone C, pour une tour de 76 à 78 m;
- 45 m dans la zone D, pour un bâtiment hors marché de 36 m.

Ces marges permettraient d'ajouter des étages sans nouvelle consultation publique. Chaque plafond devrait correspondre au design soumis.

Ensoleillement du futur parc des Eaux-Cachées

La tour de 100 m s'élèverait en bordure du futur parc, du côté d'où vient le soleil de l'après-midi. Le projet fait valoir que des tours effilées et espacées produisent des ombres étroites qui se déplacent, plutôt qu'une ombre large et fixe. L'argument est valable, mais incomplet : la longueur d'une ombre est proportionnelle à la hauteur.

Aux équinoxes, vers 16 h, une tour de 100 m projette une ombre d'environ 175 m. Un bâtiment de 20 étages (environ 65 m) en projette une d'environ 115 m. Plus la tour est haute, plus la surface balayée par son ombre est grande.

La planche d'ensoleillement du promoteur le confirme. Au solstice d'hiver, l'ombre attribuable au projet couvrirait environ la moitié du parc à 12 h et environ 60 % à 15 h sur cette planche. Le soleil se couche à 16 h 15 : en fin de journée, la majeure partie du parc serait privée de son dernier soleil.



Cette planche ne présente que quatre heures, dont 18 h, après le coucher du soleil. Elle ne permet donc pas de mesurer combien d'heures de soleil le parc perdrait au cours d'une journée.

Le PPU de Griffintown vise pourtant à « rendre viable la densité » grâce à « des ouvertures, des dégagements, des lieux d'arrêt, de lumière, de verdure, de respiration et de rencontre ».

La stratégie révisée de l'arrondissement pour Griffintown vise aussi un meilleur ensoleillement du domaine public. Le PUM exige aussi de tenir compte des effets microclimatiques des nouvelles constructions. Nous demandons, avant toute adoption :

- une carte des heures d'ensoleillement cumulées du parc, en particulier des aires de jeux, et des planches heure par heure jusqu'au coucher du soleil, aux équinoxes et aux solstices;
- la même analyse pour un scénario plafonné à diverses hauteurs (ex. 8 ou 20 étages);
- une revue indépendante de ces résultats;
- l'abaissement ou le déplacement de la tour la plus haute, loin de la bordure du parc.

Perte de lumière naturelle et d'intimité au 1400, rue Ottawa

Le projet priverait nos logements d'une grande part de leur lumière naturelle, de façon permanente. Nous habitons au 6e étage du 1400, rue Ottawa, et nos fenêtres font face au site, vers le nord-ouest.

Ainsi orientées, elles ne reçoivent le soleil direct qu'en après-midi et en soirée : d'environ 15 h au coucher du soleil aux équinoxes, et d'environ 14 h à 20 h 45 au solstice d'été. Ce soleil nous parvient en passant au-dessus du site. En hiver, nos fenêtres ne reçoivent pratiquement pas de soleil direct; la lumière du ciel est alors notre principal éclairage naturel.

Aujourd'hui, depuis notre 6e étage, le ciel est dégagé au-dessus de l'ancien garage, un bâtiment de deux étages. Le projet placerait devant nos fenêtres des basilaires d'environ 6 étages, à peu près à notre hauteur, surmontés de tours de 76 à 100 m. Ils bloqueraient le soleil de l'après-midi et de la soirée, ainsi qu'une large part du ciel visible.

Nous ne revendiquons aucun droit à la vue. Les tribunaux distinguent toutefois une simple déception esthétique de la perte de lumière naturelle et du sentiment de cloisonnement.

Dans *Fanaberia c. Condominium du Musée* (2024 QCCS 3427), la Cour supérieure a appliqué l'article 976 du Code civil du Québec. Elle a ordonné le retrait d'un mur et d'une haie qui privaient une copropriétaire voisine de sa vue et de lumière naturelle, et créaient un sentiment de cloisonnement.

Nous ne soulevons pas cette question pour annoncer un litige. Nous demandons que cet impact soit mesuré avant que des hauteurs qui le rendraient permanent ne soient autorisées.

La planche du solstice d'hiver ne permet pas de l'évaluer : à cette date, les ombres du projet se projettent vers le nord, sur le parc et les îlots au nord de la rue William. L'effet sur notre immeuble se produit du printemps à l'automne, en après-midi et en soirée.

Nous demandons que l'étude d'ensoleillement inclue les façades du 1400, rue Ottawa, à plusieurs étages. Elle devrait présenter les ombres heure par heure jusqu'au coucher du soleil, aux équinoxes et au solstice d'été. Elle devrait aussi mesurer la part du ciel visible depuis nos fenêtres, avant et après le projet.

Les tours créeraient aussi des vues plongeantes permanentes sur nos logements, nos balcons et le toit-terrasse commun du 1400, rue Ottawa, avec sa piscine. Entre immeubles de hauteur comparable, ces vis-à-vis restent limités; des tours de 25 à 32 étages, de l'autre côté de la rue, domineraient ces espaces. Nous demandons une analyse des lignes de vue depuis les tours vers ces espaces, comparée au zonage actuel et à un scénario de moindre hauteur.

Densité

Les superficies publiées semblent dépasser le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 6 prévu au PPU. L'arrondissement affirme que ce maximum, inchangé depuis 2013, est respecté. Or le sommaire décisionnel prévoit environ 81 100 m² résidentiels et 3 700 m² commerciaux pour le volet privé, plus 9 646 m² hors marché.

Sur un site d'environ 14 500 m², cela donne un rapport d'environ 6,5. Certaines superficies sont peut-être exclues du calcul réglementaire. C'est justement pourquoi ce calcul doit être publié : superficie de chaque lot, superficies comptabilisées et exclusions.

Avec plus de 1 000 logements, le site atteindrait environ 700 logements à l'hectare, alors que le PUM fixe un minimum de 400. Nous appuyons la densité, mais celle-ci dépasse largement la cible.

Le document de 2021 du promoteur montre d'ailleurs qu'une hauteur moindre permet d'atteindre la densité maximale de 6. Son scénario de 20 étages (65 m) atteignait environ 96 % de la superficie de plancher maximale, et son scénario de 12 étages (35 m), plus de 99 %. Ces scénarios occupaient environ 66 % du terrain, contre environ 58 % pour le projet actuel : 35 m de hauteur supplémentaire libèrent donc environ huit points d'implantation au sol.

Une plus grande proportion de logements familiaux favoriserait aussi un milieu de vie stable. Seulement 10 % des logements privés compteraient trois chambres.

Logistique urbaine sur des rues à une voie

Les rues du secteur suffisent déjà mal à la collecte et aux livraisons, et le plan du promoteur n'est pas réglé. Griffintown se veut un quartier de mobilité active; nous ne demandons donc pas plus de place pour l'automobile. Mais les rues voisines, souvent à une seule voie, sont déjà saturées (photos 1 à 10 en annexe) :

- les jours de collecte, les camions bloquent toute la circulation et des véhicules contournent par le trottoir;
- faute de suffisamment d'aires de débarcadère, les livreurs et taxis stationnent sur les trottoirs ou la piste cyclable.

La note technique du promoteur sur les matières résiduelles (avril 2026) confirme que la question n'est pas réglée :

- l'option retenue ne respecte pas le maximum de 15 contenants fixé par la Ville pour la collecte municipale, et une collecte privée supplémentaire reste à négocier;
- selon ses propres tableaux, chaque collecte hebdomadaire mobiliserait environ 114 contenants, pour une zone d'entreposage temporaire conçue pour 45;
- les bacs des commerces des phases 2 et 3 seraient sortis en bordure de rue les jours de collecte privée;
- le quai de chargement serait réservé au camion de collecte ce jour-là, et les camions sortiraient par la rue Saint-Thomas, qui borde le futur parc.

De plus, la résolution accorde une dérogation sur l'emplacement de l'aire de dépôt des matières résiduelles. Elle reporte le plan de gestion à l'étape du PIIA. Une voie de chargement « sans bloquer la circulation » n'y est qu'un critère d'évaluation architecturale, et non une exigence.

Dans un ensemble locatif d'environ 1 000 logements, les livraisons seront quotidiennes et les déménagements, en bonne partie concentrés autour du 1er juillet. Nous demandons d'inscrire dans la résolution, comme conditions normatives :

- la collecte hors rue de toutes les matières résiduelles, résidentielles et commerciales;
- des aires de chargement hors rue en nombre suffisant pour les livraisons et les déménagements, distinctes de l'aire de collecte;
- une salle de réception des colis et un plan de gestion des déménagements;
- l'interdiction de réduire les trottoirs ou les pistes cyclables pour accommoder la logistique du projet.

Un projet approuvé avant d'être finalisé

Le promoteur qualifie lui-même ses données d'indicatives, et les documents se contredisent sur des éléments essentiels. Son avertissement précise que les statistiques peuvent changer et que les documents, produits à différents moments, peuvent varier. Les écarts sont importants :

- l'arrondissement annonce 923 logements privés et environ 100 logements hors marché; la presse rapporte 125 logements hors marché;
- la note sur les matières résiduelles repose sur 1 105 logements, dont 171 dans un bâtiment hors marché de 12 étages;

- cette même note décrit une phase 2 de 33 étages (27 aujourd'hui) et une phase 3 de 17 étages (25 aujourd'hui);
- l'étude éolienne modélise une phase 1 de 33 étages, contre 32 dans les documents de l'arrondissement;
- la hauteur de la tour de la phase 3 varie entre 76 et 78 m selon les pages du sommaire décisionnel.

L'étude des déplacements est qualifiée de préliminaire. L'étude d'impact éolien définitive et le plan de gestion des matières résiduelles ne sont exigés qu'à l'étape du PIIA, après l'autorisation des hauteurs.

Autoriser des tours de 100 m sur la base de documents indicatifs nous paraît prématuré. Nous demandons de reporter l'adoption jusqu'à ce que le projet soit finalisé. Les études d'ensoleillement, de vent, de déplacements et de matières résiduelles devraient alors être refaites sur cette version, avec une revue indépendante.

Une démarche de consultation à la hauteur du projet

Pour l'un des derniers grands sites de Griffintown, la démarche retenue est allégée et intervient après que les paramètres ont été fixés. Nous reconnaissons que l'arrondissement a ajouté une période de commentaires écrits gérée par l'OCPM, au-delà de ce que la loi exige. La démarche demeure toutefois limitée :

- la résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire (art. 145.48 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme);
- il n'y a ni commission ni audition des opinions devant des commissaires, seulement une synthèse des opinions, sans recommandations;
- le projet de résolution a été adopté le 13 octobre, après un avis favorable du comité consultatif d'urbanisme le 1er septembre, donc avant que la population ne soit entendue;
- la population dispose d'environ deux semaines et demie pour commenter, et l'adoption finale est prévue dès le 7 décembre.

À titre de comparaison, l'exercice « Avenir de Griffintown » de 2023 a mobilisé plus de 500 personnes. Le préambule de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme demande aux municipalités de prioriser l'intérêt collectif et de tenir compte des particularités du territoire. La confiance des citoyens exige qu'ils soient entendus avant que les paramètres d'un projet de cette ampleur ne soient arrêtés.

Nous demandons que la Ville confie à l'OCPM une consultation publique complète, avec commission. À défaut, nous demandons de reporter l'adoption prévue le 7 décembre et de publier une réponse écrite à chacune des préoccupations soulevées.

Nos demandes

Nous demandons au conseil d'arrondissement de ne pas adopter la résolution dans sa forme actuelle et d'exiger les ajustements suivants.

1. Limiter les tours à 8 à 20 étages, afin de respecter le voisinage immédiat.
2. Démontrer ce que la consultation de 2023 a changé au projet que le promoteur proposait dès 2021, et cesser de présenter le rapport de l'OCPM comme un appui citoyen à ces hauteurs.
3. Avant l'adoption, publier une étude des heures d'ensoleillement cumulées du parc des Eaux-Cachées et mesurer la perte de lumière naturelle et d'intimité des logements voisins, dont ceux du 1400, rue Ottawa. Elle doit comparer le projet au zonage actuel (25 m) et à un scénario de 8 et 20 étages, et faire l'objet d'une revue indépendante.

4. Publier le calcul détaillé de la densité (COS) et présenter un scénario de moindre hauteur.
5. Inscrire dans la résolution, comme conditions normatives, une logistique entièrement hors rue : collecte des matières résiduelles, livraisons et déménagements. Aucun trottoir ni aucune piste cyclable ne doit être réduit pour l'accommoder.
6. Reporter l'adoption jusqu'à ce que le projet soit finalisé et que les études aient été refaites sur cette version.
7. Confier à l'OCPM une consultation publique complète, avec commission. À défaut, publier une réponse écrite à chaque préoccupation soulevée, y compris en 2023, avant toute décision.

Conclusion

Nous ne demandons pas l'abandon du projet, mais un projet dense et audacieux à une hauteur adaptée au quartier immédiat. En 2021, le promoteur étudiait lui-même un scénario de 20 étages qui atteignait presque la densité maximale. Un tel projet, avec une logistique entièrement hors rue, respecterait mieux l'ensoleillement du futur parc, la capacité réelle de nos rues et l'échelle du voisinage.

Nous demandons aussi que la Ville démontre ce que la consultation de 2023 a réellement changé à un projet conçu dès 2021.

Nous invitons le conseil d'arrondissement à ne pas adopter la résolution dans sa forme actuelle.

Krystal Mary ElHajj et Pierre Tardivo Martin, résidents de Griffintown depuis 2016
Montréal, le 30 octobre 2026

Annexe et documents cités

Annexe : photos de la rue Ottawa

Photos prises par nous de 2023 à 2026, toutes sur la rue Ottawa. Les visages et les plaques d'immatriculation ont été floutés.



- Photo 1 (17 mai 2023, 9 h 18) : le camion de collecte s'arrête dans l'unique voie, devant le 1465, rue Ottawa, sur le site du projet.
- Photo 2 (13 décembre 2023, 8 h 20) : un camion de collecte et un semi-remorque occupent la rue; des bacs encombrent le trottoir qui longe le site.
- Photo 3 (13 décembre 2023, 9 h 08) : camion de collecte et rangée de bacs sur le trottoir qui longe le site.
- Photo 4 (9 février 2023, 18 h 16) : une voiture roule sur le trottoir enneigé de la rue Ottawa.













- Photo 5 (14 avril 2026, 10 h 54) : fourgonnette de Postes Canada stationnée sur le trottoir, devant le 1463, rue Ottawa, sur le site du projet.
- Photo 6 (4 août 2026, 15 h 28) : camion FedEx stationné sur le trottoir, devant le 1400, rue Ottawa.
- Photo 7 (3 août 2026, 14 h 30) : camion-nacelle stationné sur le trottoir, le long de la piste cyclable de la rue Ottawa.
- Photo 8 (4 août 2026, 10 h 17) : fourgonnette de Postes Canada arrêtée dans la piste cyclable de la rue Ottawa, face au site.
- Photo 9 (26 octobre 2026, 16 h 34) : camion cube stationné dans la piste cyclable de la rue Ottawa, face au site.
- Photo 10 (4 août 2026, 11 h 11) : camion UPS arrêté dans la piste cyclable de la rue Ottawa.

Documents cités

- Sommaire décisionnel, dossier 1268449001
- Projet de résolution CA26 22 0206
- Avis public de l'assemblée publique de consultation
- Présentation de l'arrondissement, 13 octobre 2026
- Document de présentation du promoteur (Sid Lee Architecture), dont la planche PL-31
- Note technique sur la gestion des matières résiduelles, avril 2026
- Étude éolienne au niveau des piétons, Gradient Wind
- Avertissement de Tidan sur l'information relative au projet
- Liste de la documentation déposée à l'OCPM
- OCPM, questionnaire en ligne sur la hauteur et l'implantation des bâtiments
- Tidan et Sid Lee Architecture, Îlot William / Ottawa, dépôt pour avis préliminaire, 21 avril 2021 (présenté à l'OCPM en 2023)
- OCPM, Avenir de Griffintown, transcription de la séance d'information du 23 mai 2023
- OCPM, Avenir du secteur Griffintown, rapport de consultation publique, 30 octobre 2023
- Arrondissement du Sud-Ouest, traitement proposé des recommandations de l'OCPM sur Griffintown
- Réponse de l'arrondissement du Sud-Ouest à l'OCPM, 14 juillet 2023
- Faits saillants du conseil d'arrondissement du 13 novembre 2023
- Ville de Montréal, communiqué sur les modifications réglementaires pour Griffintown, 6 mai 2024
- Ville de Montréal, adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, juin 2025
- Ville de Montréal, Projet pilote de consultation pour un projet majeur dans Griffintown, octobre 2026
- Ville de Montréal, Le futur aménagement du parc des Eaux-Cachées
- Ville de Montréal, Griffintown, un quartier en transformation
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Code civil du Québec, article 976
- Fanaberia c. Condominium du Musée, 2024 QCCS 3427
- Guide Immo, Une tour torsadée de 32 étages pourrait voir le jour à Griffintown