Mémoire portant sur le projet de Tidan prévu sur le site de l'îlot Ottawa-William dans Griffintown

Mémoire déposé par **Les Amis de la montagne** dans le cadre de la démarche d'accompagnement ponctuel menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Le 30 octobre 2026

Présentation de l'organisme et de son intérêt pour le projet

Organisme à but non lucratif fondé en 1986, Les Amis de la montagne ont pour mission de protéger et mettre en valeur le mont Royal en privilégiant l'engagement de la communauté, l'éducation à l'environnement et la promotion des intérêts de la montagne. Nos actions visent à favoriser la prise de décisions éclairées en faveur de la pérennité du mont Royal et à assurer que la protection de la montagne, en tant que bien commun d'exception, soit au cœur des discussions entourant le développement de la métropole.

L'intérêt des Amis de la montagne pour le projet de transformation du 1457, rue Ottawa proposé par le promoteur immobilier Tidan concerne la préservation de la présence emblématique de la montagne dans le paysage montréalais et la protection des vues vers et depuis celle-ci ainsi que vers et depuis les collines Montérégiennes. Nous avons déjà exposé nos préoccupations à cet égard dans le commentaire déposé à l'OCPM en août 2023 dans le cadre du bilan de la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown. Le présent mémoire réitère ces préoccupations et formule des recommandations et questions touchant le projet proposé par Tidan.

A. Le projet et son cadre réglementaire

Selon la présentation de l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal à l'occasion d'une séance d'information virtuelle tenue le 13 octobre 2026, le projet Tidan occuperait un îlot triangulaire de 14 500 m² entre les 1360 et 1420 de la rue William et les 1457 et 1485 de la rue Ottawa. Le projet prévoit 923 logements pour le volet privé, réalisés en trois phases, ainsi qu'un volet de logements hors marché. Il comprendrait des tours de 100 mètres (soit 32 étages), 84 mètres (27 étages) et de 78 mètres (25 étages) ainsi qu'un bâtiment de 36 mètres (10 étages) dans le volet hors marché.

Le projet respecte la densité maximale (COS de 6) prévue au Programme particulier d'urbanisme (PPU)[1] de Griffintown ainsi que les orientations générales du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal (PUM 2050)[2], qui établit une limite de hauteur de 204 mètres pour ce secteur. Cependant, le zonage en vigueur – Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) – prévoit une hauteur maximale de 25 mètres et un maximum de 36 logements.

Le projet déroge à plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur, notamment en matière de hauteur des édifices, en nombre de logements sur le site, en superficies de bâtiments commerciaux et de végétalisation des toits. L'arrondissement du Sud-Ouest affirme que la demande suit la procédure d'autorisation de projet prévue à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Cet article permet au conseil d'une municipalité locale d'autoriser, par résolution, un projet immobilier qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, sous certaines conditions.

---

[1] p.63 "Griffintown – Programme particulier d'urbanisme" En ligne : https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Secteur_Griffintown.pdf

[2] p.119; Carte "Niveaux d'intensification urbaine" dans "PUM 2050 : Plan d'urbanisme et de mobilité"

Dans ce cadre, l'ampleur des dérogations demandées (hauteur passant de 25 à 100 mètres, nombre de logements passant de 36 à 923) soulève la question des balises qui encadrent ce pouvoir (voir nos demandes, dans la section C).

Il est à noter que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement a formulé un avis favorable lors de sa séance du 1er septembre 2026.

Nous prenons acte de la justification de l'arrondissement, selon laquelle le projet assure la mise en œuvre de nouvelles orientations du PUM 2050 et de la stratégie révisée de gestion de la forme urbaine du PPU de Griffintown, notamment pour la préservation des vues emblématiques.

B. Rappel de nos positions tenues lors de la consultation sur le PPU de Griffintown en 2023 applicables au projet de Tidan

1. La prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais

Le mont Royal est au cœur du paysage et de l'identité de Montréal. Nous avons soutenu que la protection de sa présence était un impératif qui doit prévaloir sur les considérations paysagères relatives au centre-ville et que la silhouette de la montagne et celle du centre-ville doivent être distinctes : leur importance devrait être hiérarchisée en faveur du mont Royal. Dans une vision de développement de projet, les relations paysagères entre Griffintown et plusieurs autres éléments d'intérêts paysagers devraient être précisées. L'îlot William-Ottawa est un secteur qui s'intègre à un paysage complexe où prédomine d'abord le mont Royal, ensuite les relations entre les éléments structurants du paysage métropolitain comme la montagne, le fleuve Saint-Laurent, les collines Montérégiennes ou encore, le canal de Lachine.

De nombreuses règles d'aménagement visent à en assurer la place prédominante dans la silhouette et le panorama de la métropole, telle qu'identifiée dans le document complémentaire du PUM 2050. Or, au fil des ans, ces règles se sont avérées insuffisantes, voire éludées au profit d'une approche de planification discrétionnaire qui ne priorise pas la protection du paysage montréalais. Il s'agit donc de déployer des moyens de respecter la valeur iconique attribuée à ces éléments du patrimoine naturel et aux paysages, tel que la communauté montréalaise l'a fait valoir dans la consultation portant sur le Projet de ville de la Ville de Montréal.[3]

À l'occasion de la présente démarche, nous réitérons l'importance de préserver la prédominance du mont Royal dans le paysage montréalais mais aussi de maintenir les relations visuelles vers et depuis le mont Royal avec les autres éléments distinctifs du paysage métropolitain - dont les collines Montérégiennes et le fleuve Saint-Laurent.

[3] p.81, "L'identité urbaine – Le patrimoine, les paysages, les arts et la culture " dans : Office de consultation publique de Montréal. (2023). Réflexion 2050 — Rapport de consultation publique. En ligne : https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport-final-R%C3%A9flexion%202050.pdf

2. Au-delà de la protection, la mise en valeur des vues vers et depuis la montagne

La préservation de la présence de la montagne comme figure symbolique centrale du territoire montréalais demeure encore, en 2026, un véritable enjeu.

L'analyse des Amis de la montagne s'appuie sur l'approche du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal (PPMVMR) qui préconise le maintien des vues vers et depuis la montagne. Nous réitérons notre constat selon lequel l'effet cumulatif des projets de densification – dont les édifices de grande hauteur – contribue à l'élargissement et à la consolidation du « massif du centre-ville » et menace la pérennité des vues vers et depuis la montagne. Nous craignons que les bâtiments de grande hauteur érigés dans Griffintown tendent à masquer progressivement plusieurs vues d'intérêt identifiées au document complémentaire du PUM 2050. Or ce document définit des corridors visuels à préserver et le projet se situe dans plusieurs de ces cônes[4]. Nous demandons donc que la conformité du projet à ces dispositions soit démontrée avant l'adoption de la résolution (voir nos demandes, dans la section C).

Dans ce contexte, nous questionnons : comment les instances municipales pourraient autoriser un projet qui contrevient à l'une des dispositions importantes du PUM 2050 adopté tout récemment, soit en juin 2025 ?

Les trois tours prévues par le projet de Tidan (100, 84 et 78 mètres) s'ajoutent à ces bâtiments déjà érigés : c'est leur effet cumulatif sur les vues vers et depuis la montagne que nous souhaitons voir évalué. De plus, chaque dérogation au règlement de zonage accordée constitue un précédent et ouvre la porte à d'autres demandes du même type. À la lueur des tendances de densification actuelles, il est nécessaire d'adopter des mécanismes qui permettent de maintenir la place et l'ascendant du mont Royal sur la ville ainsi que de contrer la tendance à masquer le lien fleuve-montagne. Par exemple, il serait souhaitable que la tendance des édifices en super hauteur ne gagne pas Montréal, puisqu'elle aura comme conséquence de compromettre la protection de la montagne. Actuellement, il y a très peu de cônes de vision préservés. En 2023, nous avons aussi souligné que l'identification des cônes de vision et de cotes altimétriques a donné lieu à peu de mesures concrètes de protection tandis que les PPU demeurent des outils de planification peu contraignants.

Nous maintenons qu'une analyse détaillée de l'état des vues vers et depuis le mont Royal doit être réalisée avant l'adoption d'un projet de construction dans Griffintown. Cette analyse servirait à mettre en exergue les menaces de construction sur l'ensemble des cônes de vision sur tout le territoire du Sud-Ouest. Elle devrait également porter sur l'identification de nouvelles vues d'intérêt afin de compléter le travail entamé dans le document complémentaire du PUM 2050. En bref, chaque vue non identifiée risque

[4] Dans le document complémentaire au PUM 2050, les vues identifiées comme intéressantes sont : celles depuis l'escalier Trafalgar vers le fleuve (Traf_1 et Traf_2) p.1265; celles depuis le Canal de Lachine vers la montagne (CLBG_1, CLBG_2 et CLBG_3) p.1254. Les Amis prennent acte de la volonté du promoteur de préserver la vue dite exceptionnelle depuis le Pont Samuel-de-Champlain vers la montagne (PontC_3) p.1229, par la variation des hauteurs du projet.

d'être une occasion perdue de conserver ou de mettre en valeur la relation visuelle entre le secteur, le canal de Lachine et la montagne.

3. La hauteur n'est pas la densité : vigilance face à l'effet de barrière visuelle

Nous avons rappelé que densité et hauteur sont deux concepts différents qui ne vont pas toujours de pair. Nous avons également mis en garde contre une course aux hauteurs dans Griffintown, dont quelques promoteurs immobiliers sortiraient gagnants. Nous maintenons notre questionnement à l'égard de la stratégie de modulation de la volumétrie : l'objectif de varier les hauteurs nous semble entrer en contradiction avec celui de préserver des corridors visuels perceptibles depuis le domaine public. Le projet illustre cette tension, avec des tours de 100, 84 et 78 mètres et un bâtiment de 36 mètres pour le volet hors marché.

Nous demandons des explications et de la transparence concernant les critères d'évaluation de l'impact des projets sur les vues vers et depuis le mont Royal, afin de réduire l'effet de barrière visuelle ainsi que pour restreindre l'implantation de bâtiments de grande hauteur dans l'axe des principales vues.

Nous maintenons notre recommandation d'imposer des distances séparatrices plus nettes entre les édifices en hauteur afin de favoriser des projets à la silhouette plus fine, qui atténuent l'effet de barrière visuelle, et d'intégrer un principe de perméabilité et d'ouverture visuelle du tissu urbain pour préserver davantage de cônes de vision. Nous rappelons l'importance d'éviter de remplir le tissu urbain autour de la montagne et de viser plutôt la perméabilité et l'ouverture visuelle, dans le but de préserver davantage les corridors visuels vers et depuis la montagne.

4. Les milieux naturels et leur connectivité

Finalement, la santé des milieux naturels et des espaces verts du mont Royal repose en grande partie sur leur connectivité avec un réseau de parcs et d'espaces naturels en santé, sur l'ensemble de l'île. Le développement du secteur Griffintown nous a appris que la protection et la mise en valeur des milieux naturels contribuent à la qualité de vie du quartier mais aussi à la vitalité de l'environnement pour l'ensemble du territoire.

Nous invitons à nouveau les instances décisionnelles à porter une attention particulière à la connexion des espaces verts existants, à penser à des milieux naturels futurs ainsi qu'à miser sur la connectivité et la diversité paysagère pour favoriser la biodiversité, y compris dans un milieu fortement urbanisé comme Griffintown.

C. Demandes des Amis de la montagne à l'égard du projet

Bien que le projet proposé par Tidan pour le 1457, rue Ottawa reflète les grandes orientations du PUM 2050, il déroge au règlement de zonage de l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal. L'autorisation demandée exige ainsi de déroger à des normes qui visent à protéger les vues et le paysage, ce qui risquerait d'entraîner des dommages irréversibles à la présence emblématique de la montagne dans le paysage

urbain montréalais. Dans ce contexte et conformément à nos positions de 2023, nous demandons aux instances décisionnelles, **avant l'adoption de toute résolution**, de :

1. Expliquer les motifs justifiant les dérogations demandées en vertu de l'article 145.45 de la LAU, notamment en matière de hauteur et de nombre de logements et préciser les balises appliquées pour en encadrer l'ampleur ainsi que les critères utilisés pour apprécier leur acceptabilité au regard des objectifs de protection du paysage.
2. Présenter une évaluation des impacts visuels du projet, appuyée par des simulations depuis les points de vue identifiés au PUM 2050, vers et depuis le mont Royal, incluant les vues dites "intéressantes" au document complémentaire du PUM 2050.
3. Préciser les conditions d'implantation et de volumétrie nécessaires à la préservation des vues et du lien fleuve-montagne, notamment la hauteur, la largeur et les distances séparatrices entre les tours, et les inscrire dans les conditions d'autorisation. Lorsque des atteintes aux vues sont relevées, présenter les ajustements permettant de les éviter ou de les réduire, afin de lutter contre l'effet de barrière visuelle.
4. Préciser les engagements du projet en matière de végétalisation et de continuités écologiques, notamment par la plantation d'arbres, la diversité des végétaux et la connexion avec les espaces verts existants ou projetés du quartier.
5. Faire de la préservation de la prédominance de la silhouette de la montagne dans le paysage urbain un principe fondamental du PPU de Griffintown, et ce, malgré les pressions contraires, notamment en faveur de la construction en hauteur. À cette fin, encadrer et restreindre plus sévèrement les constructions en hauteur, limiter la compaction du bâti et revoir en conséquence le cadre des hauteurs et des densités.

Ces éléments devraient être rendus publics suffisamment en amont de la décision pour permettre leur examen. Si les informations disponibles ne permettent pas d'évaluer adéquatement les impacts sur les vues, nous recommandons de différer l'autorisation jusqu'à ce que cette évaluation soit complétée.

À l'échelle de Griffintown, nous recommandons également de renforcer les balises de protection du paysage et de revoir, lorsque nécessaire, les paramètres de hauteur, de volumétrie et d'implantation. Cette démarche devrait viser à préserver durablement la prédominance du mont Royal et les relations visuelles entre la montagne, le fleuve et les autres éléments structurants du paysage métropolitain.

En conclusion, Les Amis de la montagne reconnaissent l'importance de répondre aux besoins en logement et de soutenir le développement de milieux de vie de qualité. Ces objectifs doivent être poursuivis conjointement avec la protection des paysages et du patrimoine naturel qui contribuent à l'identité et à l'attractivité de Montréal.

Le projet Tidan représente une occasion de démontrer comment la densification peut s'accompagner d'une protection rigoureuse des vues vers et depuis le mont Royal. Son autorisation devrait s'appuyer sur une évaluation publique de ses impacts et sur des conditions précises permettant de préserver les corridors visuels concernés.

Les décisions prises aujourd'hui façonnent durablement le paysage montréalais. Elles doivent assurer que la montagne demeure une présence emblématique, visible et structurante pour les générations actuelles et futures.