MÉMOIRE

Opinion écrite déposée dans le cadre de la consultation sur le projet de résolution CA26 22 0206 1457, rue Ottawa (projet Tidan) – Dossier décisionnel 1268449001

Destinataires :	Conseil d'arrondissement du Sud-Ouest; Office de consultation publique de Montréal (OCPM), à l'attention de M. Laurent-Olivier Lord, secrétaire-analyste
Expéditeur :	Mark Auger, propriétaire-occupant, rue des Bassins, Montréal (Québec)
Date :	Le 31 octobre 2026
Objet :	Opposition au projet de résolution autorisant trois tours de 76 à 100 mètres au 1457, rue Ottawa

1. Sommaire

Je m'oppose au projet de résolution CA26 22 0206 tel qu'il est rédigé et je demande respectueusement au conseil d'arrondissement de ne pas l'adopter. Sur un îlot où la hauteur maximale permise est de 25 mètres, ce projet autoriserait trois tours de 76 à 100 mètres, soit une hauteur jusqu'à quatre fois supérieure à la norme en vigueur. Il le ferait au moyen d'une procédure qui exclut toute approbation référendaire.

Mon opposition repose sur un examen attentif des documents versés au dossier de l'OCPM. Cet examen révèle quatre faiblesses déterminantes :

- **Plusieurs études ne portent pas sur le projet soumis à la consultation.** La note technique sur les matières résiduelles repose sur 1 105 logements et des tours de 33 étages; le rapport d'état du bâtiment évoque un projet de 29 étages. L'avertissement versé au dossier précise d'ailleurs que les données sont fournies « à titre indicatif uniquement ».
- **Les études qui permettraient d'évaluer les effets sur le cadre de vie sont absentes.** Le dossier ne contient ni étude d'ensoleillement documentée ni simulation visuelle, alors que l'arrondissement affirme que les vues vers le mont Royal sont préservées.
- **Les affirmations de conformité au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050) et au Programme particulier d'urbanisme (PPU) sont exactes sur le plan formel, mais ne démontrent rien** quant à l'insertion du projet dans son milieu.
- **Le texte du projet de résolution comporte des incohérences** qui, à elles seules, justifient son réexamen.

À titre subsidiaire, si le conseil choisissait de poursuivre, je formule à la section 7 des demandes précises visant à ramener le projet à une échelle compatible avec la qualité de vie du quartier.

2. Contexte et intérêt

Je suis propriétaire-occupant de longue date sur la rue des Bassins, en bordure du canal de Lachine. Mon logement offre une vue dégagée vers le nord et le nord-ouest, en direction du mont Royal et du centre-ville.

Cette ouverture sur le paysage montréalais a pesé lourdement dans mon choix d'habiter Griffintown et dans l'investissement que j'y ai consenti.

Mon intérêt ne se limite toutefois pas à cette vue. Comme de nombreux résidents, j'ai fait le choix d'un quartier dense, mais à échelle humaine, encadré par des règles connues et prévisibles. En mai 2024, la Ville annonçait d'ailleurs son intention de « confirmer les hauteurs maximales prévues au PPU de 2013 ». C'est cette prévisibilité, et la qualité de vie urbaine qu'elle protège, que le présent projet remet en cause.

3. Le projet en bref

Le tableau suivant compare les règles en vigueur et ce que le projet de résolution autoriserait.

Paramètre	**Règles en vigueur (Règlement 01-280)**	**Projet de résolution CA26 22 0206**
Hauteur maximale	25 m	Moins de 100 m (zone A), 90 m (zone B), 80 m (zone C) et 45 m (zone D)
Tours présentées	—	100 m (32 étages), 84 m (27 étages), 76 ou 78 m (25 étages), selon les passages du sommaire décisionnel
Nombre de logements	36 au maximum	Environ 923 logements privés et 100 logements hors marché
Densité (COS)	6	6 (inchangée)
Bâtiment existant	Ancien garage d'autobus (1941 et 1946), témoin architectural significatif	Démolition présumée, sans autorisation explicite dans la résolution
Approbation référendaire	Applicable à toute modification de zonage	Exclue (art. 145.45 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)
Calendrier	—	Opinions écrites jusqu'au 1er novembre 2026; assemblée publique le 11 novembre 2026; adoption prévue le 7 décembre 2026

4.Analyse critique du dossier documentaire

4.1 Des études qui décrivent un autre projet

Les documents techniques versés au dossier ne décrivent pas tous le même projet. Les écarts ne sont pas anodins : ils touchent le nombre de logements et la hauteur des tours, c'est-à-dire les paramètres mêmes qui déterminent les impacts.

Document	**Hypothèses retenues**	**Projet soumis à la consultation**
Note technique sur les matières résiduelles (Stratzer, 9 avril 2026)	1 105 logements; phases 1 et 2 de 33 étages; phase 2A de 12 étages et 171 logements; phase 3 de 17 étages	Environ 1 023 logements; tours de 32, 27 et 25 étages; phase 2A de 10 étages et environ 100 logements
Rapport d'état du bâtiment (ORTAM, juillet 2026)	Projet de 29 étages; construction « circa 1900 »	Tour principale de 32 étages; garage construit en 1941 et 1946
Sommaire décisionnel	Tour de la phase 3 de 78 m (description) et de 76 m (cadre réglementaire et justification)	Hauteur de la phase 3 non fixée de manière univoque
Avertissement (15 octobre 2026)	Données « à titre indicatif uniquement », susceptibles de « certaines variations »	—

Selon le mémoire déposé par Mme Noémie Caplette, l'étude de déplacements aurait elle aussi été réalisée pour la version de 1 105 logements, à partir de comptages hivernaux. Le conseil ne saurait fonder une autorisation dérogatoire de cette ampleur sur des études qui, de l'aveu même du dossier, sont indicatives et ne correspondent pas au projet qu'il s'apprête à autoriser.

4.2 Des études essentielles absentes ou incomplètes

Trois analyses sont indispensables pour évaluer l'effet de tours de cette hauteur sur un quartier habité : l'ensoleillement, les vues et le vent. Aucune n'est présentée sous une forme qui permette aux citoyens de se prononcer en connaissance de cause.

- **Ensoleillement.** Aucune étude d'ensoleillement n'a été versée au dossier de l'OCPM. La présentation de l'arrondissement comporte une diapositive intitulée « Impact sur l'ensoleillement » (p. 31), sans méthode, dates, heures ni auteur. Or, à Montréal, le soleil de midi ne s'élève qu'à environ 21 degrés au solstice d'hiver : une tour de 100 mètres projette alors une ombre d'environ 260 mètres. Personne ne peut aujourd'hui affirmer que le futur parc des Eaux-Cachées, aux abords duquel se développerait la phase 1, sera épargné.
- **Vues.** Le sommaire décisionnel affirme que le projet préserve « les perspectives visuelles vers le mont Royal à partir du parc du Bassin-à-Gravier » et, plus loin, « le corridor visuel vers le mont Royal depuis le canal de Lachine ». Aucune simulation visuelle n'appuie l'une ou l'autre de ces

affirmations. Aucune ne porte sur la rue des Bassins, d'où des vues vers la montagne ont pourtant été documentées lors de la consultation « L'avenir de Griffintown » de 2023.

- **Vent.** L'étude éolienne a été commandée par le promoteur (Tidan Construction) à la firme Gradient Wind. Elle repose sur une simulation numérique, sans essai en soufflerie, et omet la végétation. Elle reconnaît que les conditions hivernales au sol seront plus venteuses qu'aujourd'hui. Le texte du rapport ne commente pas les résultats propres à la rue Ottawa, au parc du Bassin-à-Gravier ou à la rue des Bassins, et ne mentionne pas le canal. Les mesures d'atténuation y sont « recommandées », non exigées.

Le dossier est également muet sur les nuisances que le projet imposerait aux résidents, tant pendant le chantier qu'une fois les immeubles occupés. Il ne contient aucune étude acoustique, aucun plan de contrôle de la poussière et de la qualité de l'air, ni aucune étude d'éclairage ou d'éblouissement. Le projet de résolution n'impose, de son côté, aucune condition sur ces questions.

Pendant le chantier

- **Bruit et vibrations.** Le chantier comprendrait la démolition d'un bâtiment de béton et de maçonnerie, l'excavation d'un stationnement souterrain de 449 places, des travaux de fondation, le bétonnage de trois tours et une circulation soutenue de camions lourds. Ces nuisances se répéteraient sur quatre phases. Le délai de 60 mois ne vise que le début des travaux, et aucune durée totale de chantier n'est fixée : les riverains pourraient ainsi subir ces nuisances pendant de nombreuses années, sans horaire ni seuil sonore inscrits dans la résolution.
- **Poussière et qualité de l'air.** Le rapport d'état du bâtiment précise qu'aucune caractérisation des matières dangereuses n'a été réalisée. Or, un bâtiment construit dans les années 1940 peut contenir de l'amiante ou de la peinture au plomb, et l'excavation d'un site occupé pendant des décennies par un garage d'autobus peut mettre au jour des sols contaminés. Ces poussières se déposeraient sur les balcons, les terrasses et les prises d'air des immeubles voisins, ainsi que sur le parc du Bassin-à-Gravier et les abords du canal. Aucun plan de contrôle ni de suivi de la qualité de l'air n'est prévu.
- **Pollution lumineuse.** Les grues et les aires de chantier sont généralement éclairées la nuit pour des raisons de sécurité. Sur un chantier de plusieurs années, cet éclairage pénétrerait directement dans les logements orientés vers le site, dont ceux de la rue des Bassins qui font face au nord.

Une fois le projet occupé

- **Bruit d'exploitation.** Plusieurs sources de bruit permanentes sont prévues, mais aucune n'est encadrée sur le plan acoustique :
  - les équipements mécaniques en toiture : la résolution exige seulement qu'ils soient intégrés à la volumétrie ou dissimulés derrière un parapet, ce qui règle leur apparence, non leur bruit;
  - les terrasses sur les toits : le sommaire décisionnel indique que les toitures seront « vouées principalement à une occupation par des espaces communs », et l'étude éolienne a traité toutes les toitures comme des terrasses potentielles. Le bruit émis en hauteur porte loin, notamment au-dessus du bassin et du canal;
  - les commerces, y compris des restaurants et des débits de boissons pouvant atteindre 300 m², ainsi que des cafés-terrasses;

  - la collecte des matières résiduelles et les livraisons, dont certains conteneurs commerciaux seraient acheminés en bordure de rue (section 4.6), ainsi que la rampe d'accès à un stationnement de 449 places.

- **Pollution lumineuse.** Trois tours d'environ un millier de logements, éclairées la nuit, s'imposeraient dans le champ de vision des résidents situés au sud. La résolution favorise en outre un « traitement volumétrique ou architectural distinctif pour le couronnement », et l'arrondissement présente la tour de la phase 1 comme un « repère identitaire ». Rien n'interdit donc l'illumination des couronnements ou des façades. Aucune norme d'éclairage extérieur, d'intensité ou d'horaire d'extinction n'est prévue.
- **Éblouissement.** Implantées au nord de la rue des Bassins, des tours aux façades largement vitrées, comme c'est l'usage pour ce type d'immeuble, réfléchiraient le soleil du sud directement vers les logements qui leur font face. Le dossier ne précise pas les matériaux de revêtement des tours. Aucune étude de réflexion solaire n'a été produite.
- **Air et odeurs.** Les sorties de ventilation du stationnement souterrain et des cuisines commerciales ne sont ni localisées ni encadrées.

Ces nuisances ne relèvent pas du simple inconfort : elles touchent le sommeil, la santé et la jouissance paisible des logements voisins. Une autorisation de cette ampleur devrait, au minimum, être précédée d'une étude acoustique, d'un plan de contrôle de la poussière fondé sur une caractérisation des matériaux et des sols, et d'une étude d'éclairage et d'éblouissement. Elle devrait aussi être assortie de conditions opposables sur les horaires de chantier, les équipements mécaniques, les terrasses et l'éclairage nocturne.

4.3 Des affirmations de conformité qui ne démontrent rien

L'arrondissement présente le projet comme conforme à la densité maximale du PPU et aux paramètres de hauteur du PUM 2050. Ces affirmations sont exactes sur le plan formel, mais leur portée est trompeuse.

- **PUM 2050.** Selon la présentation de l'arrondissement (p. 4), la limite de hauteur applicable à ce secteur d'intensification élevée est de 204 mètres. Un plafond deux fois supérieur à la tour la plus haute ne constitue pas un critère d'insertion : il ne permet pas d'apprécier l'effet du projet sur son milieu.
- **PPU.** La densité (COS de 6) est respectée, mais la hauteur maximale de 25 mètres applicable au site serait multipliée par quatre. Le respect d'un paramètre ne saurait justifier une dérogation massive à l'autre.
- **Vision concertée.** L'arrondissement invoque les recommandations de l'OCPM issues de la démarche de 2023. Or, en réponse à la recommandation 13, il s'était engagé à encadrer les quatre grands sites à redévelopper par des modifications réglementaires, et non par des autorisations au cas par cas soustraites au processus référendaire.

4.4 Un texte de résolution entaché d'incohérences

Le projet de résolution adopté le 13 octobre 2026 contient plusieurs incohérences qui affaiblissent sa portée et justifient, à elles seules, son réexamen.

1. **Des enveloppes plus généreuses que le projet.** La résolution autorise 90 mètres en zone B pour une tour présentée à 84 mètres, 80 mètres en zone C pour une tour de 76 ou 78 mètres, et 45 mètres en

zone D pour un bâtiment présenté à 36 mètres. Ces écarts permettraient de construire plus haut que ce qui est soumis à la consultation.

2. **Une hauteur « inférieure à » 100 mètres** pour une tour présentée comme mesurant 100 mètres.
3. **Une référence datée de l'avenir.** La condition 4 d) renvoie au Règlement 20-041 « en date du 3 novembre 2026 », date postérieure à l'adoption du projet de résolution.
4. **Un calendrier contradictoire.** Le sommaire décisionnel annonce une période de commentaires écrits de 7 jours, alors que l'avis public la fixe du 16 octobre au 1er novembre 2026. L'écart joue en faveur du public, mais il témoigne du manque de rigueur du dossier.

4.5 Un patrimoine sacrifié sans autorisation explicite

Le bâtiment existant, un ancien garage d'entretien d'autobus construit en 1941 et 1946, est désigné témoin architectural significatif et figure à l'inventaire de la Division du patrimoine. Le sommaire décisionnel tient pourtant sa démolition pour acquise, en écartant les règles patrimoniales « puisque la réalisation du projet nécessite la démolition du bâtiment existant ». Ce raisonnement est circulaire : il présume la décision qu'il prétend justifier.

Le rapport d'état du bâtiment produit par la firme ORTAM pour le promoteur ne relève aucun signe d'instabilité structurale immédiate et qualifie la plupart des composantes de satisfaisantes. S'il juge la démolition « technically justified », c'est essentiellement en raison de l'incompatibilité du bâtiment avec le projet envisagé, et non de son état. Le rapport ne chiffre aucun coût de réparation et n'examine aucun scénario de conservation, même partielle.

Par ailleurs, le projet de résolution n'autorise pas la démolition en vertu de l'article 145.46 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La démolition demeure donc soumise au règlement de démolition de l'arrondissement et à ses garanties procédurales. L'étude de caractérisation patrimoniale (document 4.6) n'était pas accessible en ligne lors de la rédaction du présent mémoire; je réserve mes observations à son sujet.

4.6 Des matières résiduelles et des livraisons rejetées sur la rue

La note technique du promoteur reconnaît elle-même que son scénario « ne permet pas de respecter le nombre maximum de contenants de collecte autorisés par la Ville (15) ». Les besoins en contenants de matières organiques atteindraient 74 pour l'ensemble du site. Les plans prévoient que certains conteneurs commerciaux soient « acheminés en bordure de rue », contrairement à l'affirmation selon laquelle toutes les collectes se feraient sur le terrain privé. Enfin, la zone d'entreposage temporaire de 145 m² n'atteint pas le minimum de 165 m² indiqué sur le plan. Sur des rues étroites, bordées de pistes cyclables et voisines d'un futur parc, ces lacunes auraient des effets quotidiens et durables.

5. Les effets sur le cadre de vie urbain

Au-delà des lacunes documentaires, le projet porterait atteinte à des éléments concrets de la qualité de vie urbaine que les résidents de Griffintown ont contribué à bâtir.

5.1 Le paysage et l'horizon

Les vues vers le mont Royal ne sont pas un privilège individuel : elles constituent un bien commun montréalais, que reconnaissent le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et le document complémentaire du plan d'urbanisme. Depuis la rue des Bassins, le regard porte aujourd'hui vers le nord et le nord-ouest, jusqu'à la montagne et au centre-ville. La tour de la phase 3, implantée à la pointe de l'îlot face au parc du Bassin-à-Gravier, s'élèverait dans cet axe. En l'absence de simulations, l'arrondissement demande aux résidents de le croire sur parole lorsqu'il affirme que ces vues seront préservées.

5.2 La lumière et l'espace public

Griffintown manque d'espaces verts, et les parcs du Bassin-à-Gravier et des Eaux-Cachées sont appelés à devenir ses principaux lieux de respiration. Implanter une tour de 100 mètres aux abords du futur parc des Eaux-Cachées reviendrait, selon l'expression d'un autre mémoire, à en faire « le piédestal d'une tour emblématique » plutôt que l'élément dominant du secteur. La valeur d'un parc tient d'abord à son ensoleillement, en particulier au printemps et à l'automne, lorsque les résidents en ont le plus besoin.

5.3 L'échelle humaine

Le quartier s'est construit autour de bâtiments d'environ 25 mètres. Des tours trois à quatre fois plus hautes créeraient une rupture d'échelle, un effet de paroi le long des rues Ottawa et William et une perte de ciel visible depuis l'espace public. L'argument selon lequel des tours élancées libèrent le sol mérite d'être examiné, mais il n'a fait l'objet d'aucune comparaison : le dossier ne présente aucune variante de hauteur moyenne permettant d'atteindre la même densité.

5.4 La mobilité et la sécurité

Le projet ajouterait environ un millier de ménages et 449 places de stationnement dans un secteur aux rues étroites, où plusieurs mémoires signalent déjà la saturation de l'intersection Guy–William–Ottawa. L'étude de déplacements versée au dossier est elle-même qualifiée de préliminaire. Une autorisation de cette ampleur exige une étude fondée sur le projet réel, sur des comptages représentatifs et sur les effets cumulatifs des autres projets du secteur.

5.5 Un chantier de longue durée

Le projet serait réalisé en quatre phases, et la résolution n'exige que le début des travaux dans un délai de 60 mois. Les résidents subiraient donc le bruit, la poussière et la circulation de camions pendant de nombreuses années. Or, la résolution ne prévoit aucun plan de gestion de chantier opposable. Ces nuisances sont détaillées à la section 4.2.

5.6 Le logement familial

Selon le sommaire décisionnel, 61 % des logements privés seraient des studios ou des logements d'une chambre, et 10 % seulement compteraient trois chambres. Un projet qui invoque les besoins en habitation pour justifier des dérogations aussi importantes devrait mieux répondre aux besoins des familles qui souhaitent s'établir durablement dans le quartier.

6. Un processus qui ne garantit pas une participation éclairée

Le projet est examiné en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, entré en vigueur en juin 2026, qui exclut l'approbation référendaire. La consultation en cours constitue donc la seule voie par laquelle les citoyens peuvent se faire entendre. Elle présente plusieurs limites :

- L'OCPM précise lui-même qu'il ne s'agit pas d'une consultation publique menée par l'Office. Aucune commission n'est formée et aucune recommandation indépendante ne sera formulée : l'Office recueille les opinions et en produit une synthèse, le processus demeurant sous la responsabilité de l'arrondissement.
- Les citoyens sont invités à se prononcer sur des documents eux-mêmes qualifiés d'indicatifs, sans étude d'ensoleillement ni simulation visuelle.
- L'arrondissement présente ce dossier comme un projet pilote, le premier de son genre au Québec, et il s'agit du premier des quatre grands sites de Griffintown à être soumis au conseil. La décision créera un précédent pour les trois autres.

7. Demandes

Demande principale. Je demande au conseil d'arrondissement de ne pas adopter le projet de résolution CA26 22 0206 et de maintenir, pour ce site, la hauteur maximale de 25 mètres prévue par la réglementation en vigueur, soit environ huit étages, conformément à l'engagement annoncé par la Ville en mai 2024.

Demandes subsidiaires. Si le conseil choisissait néanmoins de poursuivre, je lui demande :

1. de suspendre l'adoption jusqu'au dépôt d'études à jour portant sur le projet réellement soumis : ensoleillement aux équinoxes et aux solstices, heure par heure; simulations visuelles depuis la rue des Bassins, le parc du Bassin-à-Gravier et le canal de Lachine; étude éolienne en soufflerie. Ces études devraient être réalisées ou validées par des experts indépendants mandatés par l'arrondissement, puis soumises à une nouvelle période de consultation;
2. d'exiger la présentation d'au moins une variante de hauteur moyenne atteignant la même densité, afin que le conseil et les citoyens puissent comparer les options;
3. de supprimer la tour de la zone C ou d'en réduire substantiellement la hauteur, et de fixer dans chaque zone une hauteur maximale égale à la hauteur réellement présentée;
4. d'inscrire dans la résolution un corridor visuel protégé vers le mont Royal depuis la rue des Bassins et le canal de Lachine, assorti de critères vérifiables à l'étape du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
5. de soumettre la démolition du garage à la procédure du règlement de démolition, avec audition publique, et d'exiger l'évaluation d'un scénario de conservation partielle;
6. d'exiger que toute la collecte des matières résiduelles et toutes les livraisons se fassent hors rue, sur le terrain privé;
7. d'exiger un plan de gestion de chantier opposable, précisant les heures de travail, les itinéraires des camions, les mesures contre la poussière et le bruit, ainsi que le maintien des parcours piétons;
8. d'accroître la proportion de logements familiaux de deux et trois chambres;

9. de corriger les incohérences de la résolution relevées à la section 4.4;
10. de s'engager à encadrer les trois autres grands sites de Griffintown par voie réglementaire, conformément à la réponse de l'arrondissement à la recommandation 13 de l'OCPM.

8. Conclusion

Je ne m'oppose ni au développement de Griffintown ni à la construction de logements, y compris de logements hors marché. Je m'oppose à ce que l'avenir de l'un des derniers grands sites du quartier soit décidé sur la foi d'un dossier incomplet, d'études qui ne décrivent pas le projet autorisé et d'une procédure qui prive les résidents de tout recours référendaire. La densité prévue au PPU peut être atteinte sans tours de 100 mètres. Je demande au conseil d'arrondissement de faire ce choix.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez au présent mémoire.