Mémoire d’opposition au projet du 1457, rue Ottawa

Présenté par Magdalena Choneva

J’habite à Griffintown depuis 2023, dans un logement dont je suis propriétaire au 1400, rue Ottawa, au 6e étage. Il donne sur la rue Ottawa et le site du futur parc des Eaux-Cachées. Au moment d’acheter, je comprenais qu’un permis de construction de huit étages avait été accordé pour le terrain en face. Cela m’avait rassurée et avait compté dans mon choix. Le projet actuel soulève donc pour moi des préoccupations très concrètes, notamment pour la lumière naturelle dans mon logement et la qualité de vie dans le quartier.

Je souhaite que Griffintown continue d’évoluer et d’accueillir de nouveaux logements. **Mais je m’oppose au projet dans sa forme actuelle et demande des hauteurs réduites ainsi qu’une implantation mieux adaptée au secteur.**

1. Des hauteurs qui ne correspondent pas au secteur

À mes yeux, des tours atteignant jusqu’à 100 mètres, soit quatre fois la hauteur maximale actuellement prévue au zonage, sont disproportionnées par rapport au secteur. Elles en modifieraient profondément l’échelle et le paysage, plutôt que de s’y intégrer. Je crains aussi que leur autorisation ouvre la voie à d’autres projets de même ampleur, transformant progressivement le quartier sans véritable réflexion d’ensemble.

Avant d’accorder ces hauteurs, l’arrondissement devrait comparer publiquement des variantes moins hautes, en précisant les logements obtenus, l’espace libéré au sol et les conséquences pour le voisinage. Si des scénarios moins hauts, étudiés auparavant, permettaient d’atteindre une densité comparable, l’arrondissement devrait expliquer pourquoi ils ont été écartés.

Le besoin de logements ne justifie pas, à lui seul, des hauteurs qui s’intègrent mal au milieu où elles sont proposées.

2. Une rue Ottawa déjà sous pression

Comme résidente, je considère que la circulation sur la rue Ottawa est déjà saturée. Les engorgements sont récurrents dans ces rues étroites à sens unique, où le stationnement est limité et où les espaces de débarquement manquent.

Dans ces conditions, je crains que les véhicules, les livraisons, les collectes et les déménagements supplémentaires accentuent des difficultés déjà bien présentes. Les conséquences se feront sentir dans les déplacements quotidiens, l’accès aux garages, la sécurité des piétons et des cyclistes, ainsi que le bruit.

Je demande qu’on démontre, avant toute autorisation, comment ces activités pourront fonctionner simultanément. Des espaces suffisants doivent être prévus hors rue, sans réduire les trottoirs ni les pistes cyclables.

D’ailleurs, même la collecte des déchets n’est pas encore réglée : la note technique reconnaît que l’option proposée dépasse ce que permet la collecte municipale et laisse une collecte privée à discuter. Pour un projet de cette ampleur, ces questions doivent être réglées avant l’autorisation, pas après.

C’est le projet qui doit s’adapter aux contraintes du quartier, pas aux résidents d’en subir davantage.

3. Préserver la lumière naturelle chez nous

Depuis mon 6e étage, je suis particulièrement préoccupée par la perte possible d'ensoleillement et de lumière naturelle dans mon logement. Il ne s'agit pas simplement de conserver une vue, mais de préserver un élément important de mon confort quotidien.

Je demande une analyse des effets sur les fenêtres, les balcons et les espaces communs, à différentes hauteurs et selon les saisons. Elle devrait comparer le projet proposé au zonage actuel et à des variantes moins hautes, en distinguant l'ensoleillement direct de la lumière naturelle.

Si abaisser ou repositionner les tours permet de réduire sensiblement ces pertes, ces changements devraient être exigés.

4. Protéger le futur parc des Eaux-Cachées

Le futur parc des Eaux-Cachées doit devenir un lieu agréable où marcher, jouer et s'arrêter, pas simplement un espace vert sur un plan.

Son ensoleillement doit influencer la hauteur et l'emplacement des tours. Je demande une analyse des heures cumulées de soleil, particulièrement dans les aires de jeux et de détente.

Si abaisser ou éloigner la tour la plus haute permet de réduire sensiblement les pertes d'ensoleillement du futur parc, cette modification devrait être exigée ou son rejet expliqué publiquement.

5. Prendre le temps d'avoir un projet clair avant de décider

En lisant les documents, j'ai eu de la difficulté à me faire une idée précise de ce qui serait réellement construit. Le nombre de logements n'est pas le même d'un document à l'autre, et certaines études ont été réalisées sur des versions du projet qui ne comptent pas le même nombre d'étages qu'aujourd'hui. La résolution permettrait même de construire plus haut que ce qui nous est présenté.

Plusieurs éléments importants restent aussi à venir. L'étude sur les déplacements n'est encore que préliminaire, et le plan de gestion des déchets comme l'étude finale sur le vent ne seraient exigés qu'une fois les hauteurs accordées.

Une décision aux effets aussi durables pour le quartier exige qu'on prenne le temps nécessaire. Je demande qu'une version sans contradictions, détaillée et complète du projet soit présentée, et que les études soient actualisées, avant que nous ayons à nous prononcer.

Conclusion

Je ne demande pas l'abandon du projet. Je demande une proposition moins haute, mieux intégrée et respectueuse des personnes qui vivent déjà dans le quartier.

La lumière naturelle, la sécurité des déplacements et la qualité des espaces publics font partie de notre qualité de vie. Elles ne devraient pas devenir les variables d'ajustement d'un projet trop imposant.

Je souhaite voir mon quartier évoluer, mais pas au prix de sa qualité de vie lorsque de meilleurs choix sont encore possibles.