Hauteur, intégration urbaine et patrimoine

Densifier Griffintown sans tours de 100 mètres : pour une comparaison réelle des solutions

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation sur le projet du 1457, rue Ottawa (Tidan) · Assia Hamdane, résidente de Griffintown · Octobre 2026

En bref

- Le projet prévoit trois tours de **100, 84 et 78 mètres** (32, 27 et 25 étages), alors que le règlement d'urbanisme fixe la hauteur maximale du site à **25 mètres**.
- En 2023, plus de 500 personnes ont participé à la consultation de l'OCPM sur l'avenir de Griffintown, et nombreux sont ceux qui s'opposaient au rehaussement des hauteurs, alors que le *Goupe Tidan* (ci-après « Tidan ») était pour le rehaussement.
- En mai 2024, la Ville a annoncé qu'elle confirmait les hauteurs maximales du PPU de 2013. Le promoteur, qui proposait jusqu'à 80 mètres en 2021[1], propose maintenant des tours de près de 100 mètres.
- La hauteur et la densité ne vont pas de pair : un immeuble de hauteur moyenne peut offrir autant de surface de plancher qu'une tour.
- Les tours créent des impacts que la hauteur moyenne évite : ombre prolongée, perte de ciel visible, vents plus forts, rupture avec la vie de rue.
- Le bâtiment existant, un ancien garage d'autobus des années 1940, est reconnu comme témoin architectural significatif, mais sa démolition est proposée sans comparaison complète avec sa conservation.
- Je demande un scénario comparatif de hauteur moyenne à densité égale, des études d'ensoleillement et de vent vérifiées de façon indépendante, et une évaluation sérieuse de la conservation du bâtiment.

1. Le recours à un pouvoir exceptionnel devenu difficilement justifiable dans le contexte actuel du marché du logement

Le projet Tidan, au 1457, rue Ottawa, repose sur l'utilisation d'un pouvoir exceptionnel prévu à l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), permettant aux élus municipaux d'autoriser, par résolution, des projets immobiliers comportant d'importantes dérogations à la réglementation d'urbanisme, sans approbation référendaire.

Ce pouvoir trouve son origine dans le projet de loi 31, adopté en février 2024 par le gouvernement du Québec, dans un contexte de crise du logement caractérisé notamment par une pénurie de logements locatifs. Le mécanisme visait alors à accélérer la construction résidentielle en assouplissant les contraintes réglementaires et procédurales habituellement applicables.

Or, les conditions qui avaient initialement justifié cette mesure exceptionnelle ont considérablement évolué.

Selon les dernières prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), publiées à l'été 2026, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région métropolitaine de Montréal, qui était de 1,5 % en 2023, devrait atteindre 3,8 % en 2026, 4,5 % en 2027 et 4,8 % en 2028. Ces données démontrent une détente importante du marché locatif et remettent en question

[1] Sid Lee Architecture et Tidan, Îlot William / Ottawa – Dépôt avis préliminaire, 21 avril 2021, p. 35, document déposé auprès de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), dossier P122, pièce 7-17, en ligne : https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P122/7-17_Sid%20Lee%20Architecture%20et%20Tidan_Ilot_william.pdf.

l'urgence qui avait initialement motivé l'attribution de pouvoirs aussi extraordinaires aux municipalités.

Certes, le législateur a depuis rendu ce pouvoir permanent et supprimé la condition initiale liée à un taux d'inoccupation inférieur à 3 %. La légalité du recours à ce mécanisme ne signifie toutefois pas que son utilisation soit nécessairement opportune, raisonnablement justifiée ou conforme à l'intérêt collectif dans chaque situation.

Dans le cas du projet Tidan, les élus envisagent d'autoriser trois tours résidentielles pouvant atteindre 100 mètres, alors que la réglementation d'arrondissement prévoit actuellement une hauteur maximale de 25 mètres à cet emplacement. Une dérogation d'une telle ampleur, accompagnée de plusieurs autres exceptions réglementaires, modifierait durablement le caractère du quartier et pourrait entraîner des conséquences importantes sur l'ensoleillement, la circulation, les espaces publics, le paysage urbain et la qualité de vie des résidents.

Il apparaît difficilement acceptable, sur le plan de l'équité et de la gouvernance démocratique, de justifier de telles dérogations principalement par un impératif d'accélération de la construction résidentielle, sans démontrer que cet impératif demeure suffisamment pressant pour justifier les conséquences du projet.

La persistance de besoins en logements abordables ne saurait, à elle seule, justifier n'importe quelle dérogation, indépendamment de son ampleur et de ses conséquences. Il appartient aux élus de démontrer concrètement pourquoi les avantages collectifs attendus du projet l'emporteraient sur ses répercussions négatives, et pourquoi des scénarios de moindre hauteur ne permettraient pas d'atteindre raisonnablement les objectifs résidentiels recherchés.

Cette préoccupation rejoint celle exprimée par l'Ordre des urbanistes du Québec, qui préconise une utilisation responsable et rigoureusement encadrée de ce pouvoir exceptionnel, plutôt que des autorisations ponctuelles accordées au détriment d'une planification urbaine cohérente.[2]

Le fait qu'un pouvoir soit légalement disponible ne signifie pas qu'il soit souhaitable de l'exercer. Dans le contexte actuel de détente du marché locatif montréalais, le recours à l'article 145.45 pour autoriser un projet de cette ampleur soulève une question fondamentale de responsabilité politique et de justification de l'intérêt public.

Quoique la présente demande est à première vue légale, les élus devraient donc renoncer à utiliser ce mécanisme exceptionnel pour autoriser le projet Tidan dans sa forme actuelle et privilégier une démarche de planification transparente, fondée sur une analyse comparative rigoureuse des scénarios envisageables, une véritable pondération des effets sur le milieu de vie et une participation citoyenne significative.

Cela est d'autant plus vrai que le projet ne vise pas uniquement une exception à la hauteur. Il touche également le nombre de logements, les superficies commerciales, le verdissement, les arbres, les déchets et plusieurs dispositions techniques. L'analyse municipale devrait donc expliquer la justification de chaque dérogation ainsi que leurs effets cumulatifs, et ce, préalablement à toute consultation exigée .

2. Ce que prévoit le projet

Selon le sommaire décisionnel de l'arrondissement, la tour de la phase 1 atteindrait 100 mètres (32 étages), celle de la phase 2, 84 mètres (27 étages), et celle de la phase 3, 78 mètres (25 étages), sur des socles de 6 étages. Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement fixe pourtant la hauteur

[2] Le pouvoir exceptionnel de dérogation aux règlements d'urbanisme initié par le projet de loi no 31 — Note d'information aux urbanistes et autres acteurs de l'aménagement sur le superpouvoir.

maximale du site à 25 mètres[3] [4]. La tour principale serait donc quatre fois plus haute que ce que permet la règle actuelle.

Le document de présentation de Sid Lee Architecture reconnaît lui-même que les immeubles environnants ont généralement une hauteur moyenne d'environ huit étages. Le projet ne s'inscrit donc pas dans la continuité du quartier : il crée un saut d'échelle brutal.

3. La grande contradiction : ce que la Ville défendait hier, elle y renonce aujourd'hui

Nous ne demandons rien d'excessif. Nous demandons simplement que la Ville fasse preuve de cohérence avec les orientations qu'elle a elle-même étudiées, soumises à la consultation publique, adoptées et réaffirmées il y a relativement peu de temps.

En 2013, au terme d'études et d'une consultation publique, la Ville adoptait le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown, établissant ainsi une vision d'ensemble du développement du quartier. Or, la comparaison entre les orientations de ce PPU et le projet Tidan révèle des contradictions majeures, notamment en matière de hauteur, de densité, d'intégration au milieu bâti et de qualité du cadre de vie.

Ce que la Ville voulait en 2013 (PPU de Griffintown)	Ce que propose le projet Tidan en 2026
Avant tout, une densité cohérente et des hauteurs contrôlées. Le PPU se disait favorable à l'intensification, mais à une densification « cohérente » avec un milieu de vie mixte, convivial et de grande qualité. Il proposait de « réduire la hauteur maximale autorisée » dans certaines zones « de manière à protéger le patrimoine bâti » et à favoriser des logements propices à la vie familiale ; de ne l'augmenter ailleurs que pour assurer une « transition harmonieuse » ; et, dans la portion centrale du quartier, d'exercer un contrôle plus serré des usages, de la densité et des hauteurs. Il identifiait même une « aire sensible au niveau des hauteurs ».	100 mètres là où la règle en permet 25, soit quatre fois plus.
Un vrai milieu de vie, durable et à l'échelle de tous les âges. La Ville voulait transformer cet ancien quartier industriel en un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé, à usages mixtes, où la proximité, la convivialité et la sécurité profitent à tous les groupes d'âge, des enfants aux aînés.	Environ 2 000 résidents de plus, dans des rues étroites et achalandées où piétons, enfants et personnes à mobilité réduite doivent déjà contourner conteneurs et camions, et ce, fondé sur une étude commandée par Tidan dont la fiabilité des calculs, la cohérence

[3] Ville de Montréal, arrondissement du Sud-Ouest, Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, règlement 01-280, art. 10, al. 1, par. 1°, et annexe A, plan « Limites de hauteur », en ligne : https://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/doc/REGLEMENT_URBANISME_SO.PDF

[4] ille de Montréal, arrondissement du Sud-Ouest, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, Sommaire décisionnel, dossier no 1268449001, « Adoption d'une résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte d'une hauteur maximale de 100 mètres », rubrique « Le cadre réglementaire », p. 3, en ligne : https://site.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P138/1-1_Sommaire%20d%C3%A9cisionnel%201457%20rue%20Ottawa.pdf

Ce que la Ville voulait en 2013 (PPU de Griffintown)	Ce que propose le projet Tidan en 2026
	des hypothèses retenues et la portée des conclusions présentées sont à première vue défaillantes.
La rue comme espace de vie, et non comme simple couloir de transit. Le PPU voulait des « rues habitées » qui donnent la priorité aux piétons, libèrent de larges espaces sans véhicules, accueillent des arbres et relient les parcs, les services et les commerces sans passer par les grandes artères. Il présentait l'espace public comme le principal levier de transformation du quartier : ce sont ses ouvertures, ses lieux de repos et son verdissement qui rendent la densité vivable.	Trois tours sur des socles de 6 étages, et un passage public d'environ 630 m² au pied de bâtiments de 78 à 100 mètres.
Moins d'automobiles, plus de marche, de vélo et de transport collectif. Constatant un réseau dominé par les véhicules motorisés, le PPU voulait en réduire l'usage et la présence, et prévoyait même de diminuer l'offre de stationnement sur rue « de l'ordre de 40 % », en misant sur l'autopartage, les bornes électriques et l'expansion de BIXI.	449 places de stationnement pour les voitures avec une dérogation demandée permettant de réduire de 450 le nombre de place pour les vélos.
Un quartier pour les familles. La Ville voulait une offre de logements diversifiée et abordable, un cadre financier pour soutenir les logements familiaux, et prévoyait de solliciter les commissions scolaires pour une **école primaire** et les partenaires en petite enfance pour des CPE.	61 % de studios et de logements d'une chambre parmi les logements privés, et une école toujours attendue, treize ans plus tard.
Le respect du patrimoine industriel. Le PPU voulait préserver la grille de rues, les tracés historiques, les bâtiments et le canal de Lachine, les intégrer aux usages d'aujourd'hui et mettre en valeur les bâtiments emblématiques.	La démolition d'un garage d'autobus des années 1940 reconnu comme témoin architectural significatif, en écartant les critères qui le protègent.
Du soleil dans les rues. Dans les secteurs denses aux rues étroites, le PPU voulait des « jardins de rue » pour favoriser l'ensoleillement, le verdissement et l'aération, en négociant ces aménagements avec les promoteurs lors de l'approbation des projets.	Des tours de 25 à 32 étages en bordure du futur parc des Eaux-Cachées.

En mai 2024, à la suite de la consultation menée par l'OCPM, la Ville n'a pas abandonné cette vision : elle l'a, au contraire, expressément réaffirmée. Elle annonçait alors son intention de « confirmer les hauteurs maximales prévues au PPU de 2013 ». Le maire de l'arrondissement, Benoit Dorais, déclarait que l'autorisation de projets dérogatoires n'était plus « le bon outil urbanistique », tandis que Robert Beaudry, alors responsable de l'urbanisme au comité exécutif, évoquait la nécessité d'établir « un nouveau contrat social » avec la population.

Pourtant, à peine deux ans plus tard, l'arrondissement envisage d'autoriser, par simple résolution et sans approbation référendaire, trois tours atteignant respectivement 100, 84 et 78 mètres, sur un site où la hauteur maximale

réglementaire est de 25 mètres.

Qu'est-ce qui justifie un changement d'orientation aussi important en si peu de temps? Quels faits nouveaux, quelles analyses et quels avantages collectifs permettent aujourd'hui de s'écarter aussi radicalement d'une planification que la Ville avait elle-même élaborée, adoptée et réaffirmée après consultation publique?

Pourtant, à peine deux ans plus tard, l'arrondissement envisage d'autoriser, par simple résolution et sans approbation référendaire, la construction de trois tours atteignant respectivement 100, 84 et 78 mètres, sur un site où la hauteur maximale réglementaire est de 25 mètres. Il ne s'agit pas d'un ajustement mineur à la planification existante, mais d'un changement majeur d'orientation qui soulève de sérieuses questions quant à la cohérence et à la prévisibilité des décisions municipales.

Comment expliquer qu'en l'espace de deux ans, la Ville envisage d'autoriser ce qu'elle avait expressément choisi de ne pas permettre et dont elle avait récemment confirmé les limites? Quels changements de circonstances, quelles analyses rigoureuses et quels avantages collectifs suffisamment importants justifieraient un tel revirement? À notre avis, une décision de cette ampleur exige une justification transparente, documentée et convaincante, démontrant notamment pourquoi les objectifs de développement résidentiel ne pourraient être atteints par des scénarios davantage conformes aux orientations de planification antérieurement adoptées et réaffirmées par la Ville.

La chronologie : de la vision de 2013 aux tours proposées en 2026[5]

Date	Ce qui s'est passé
Mai 2013	Adoption du PPU de Griffintown. À l'issue d'études et de consultations publiques, la Ville adopte une vision d'ensemble visant la création d'un quartier habité, durable et à échelle humaine, accordant une importance particulière au patrimoine, aux espaces publics, à la mobilité active et à l'encadrement des hauteurs et de la densité.
21 avril 2021	Première proposition de Tidan. Sid Lee Architecture et Tidan présentent une proposition pour l'îlot William–Ottawa prévoyant des hauteurs pouvant atteindre 80 mètres, alors que la hauteur maximale réglementaire applicable est de 25 mètres.
Mai à août 2023	Consultation de l'OCPM sur l'avenir de Griffintown. Plus de 500 personnes participent ou expriment une opinion. Plusieurs résidents et groupes s'opposent au rehaussement des hauteurs; certains proposent des bâtiments limités à trois à six étages. D'autres intervenants, principalement des promoteurs, défendent une augmentation des hauteurs afin de dégager davantage d'espaces au sol.
30 octobre 2023	Publication du rapport de l'OCPM : 15 recommandations. La commission constate que la vision du PPU de 2013 demeure généralement bien accueillie, tout en recommandant une révision des outils réglementaires. Sa recommandation 7 préconise de recourir aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de façon exceptionnelle plutôt que systématique.
21 février 2024	Sanction du projet de loi 31. Le législateur accorde aux municipalités, sous

[5] *Ville de Montréal, PPU de Griffintown, mai 2013, p. 16-19, 31-39, 45-49, 56-59 et 61 (pièce 5.2 de l'OCPM) ; Ville de Montréal, communiqué du 6 mai 2024 : https://montreal.ca/communiques-de-presse/la-ville-de-montreal-annonce-des-modifications-reglementaires-en-reponse-la-consultation-de-locpm ; Sid Lee Architecture et Tidan, Îlot William, 21 avril 2021 (pièce 7.17 de la consultation de 2023) :https://site.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P122/7-17_Sid%20Lee%20Architecture%20et%20Tidan_Ilot_william.pdf ; OCPM, Avenir de Griffintown, 2023 ; pièces 1.1 et 1.4.1 de l'OCPM*

Date	Ce qui s'est passé
	certaines conditions, un pouvoir temporaire permettant d'autoriser par résolution des projets résidentiels dérogeant à leur réglementation d'urbanisme. Ce mécanisme vise notamment à accélérer la construction de logements dans un contexte de crise de logement qui n'est plus présent.
6 mai 2024	Annonce officielle de la Ville concernant Griffintown. En réponse au rapport de l'OCPM, la Ville annonce des modifications réglementaires visant à confirmer les hauteurs maximales prévues au PPU de 2013, à harmoniser les outils réglementaires et à modifier les modalités d'autorisation des projets
30 mai 2024	Présentation publique des modifications réglementaires. L'arrondissement présente une démarche destinée à réduire le recours systématique aux PPCMOI, à arrimer les hauteurs et densités réglementaires au Plan d'urbanisme et à préserver certains mécanismes d'évaluation discrétionnaire. [6]
5 mai 2026	Prise de position de l'Ordre des urbanistes du Québec. L'Ordre insiste sur la nécessité d'encadrer le pouvoir exceptionnel de dérogation par des balises préalables, notamment une résolution-cadre, et privilégie une densification planifiée plutôt que des autorisations à la pièce.
1er septembre 2026	Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) concernant Tidan.
13 octobre 2026	Le conseil d'arrondissement adopte le projet de résolution : jusqu'à 100 m, en vertu de l'article 145.45 sans consultation préalable des citoyens

4. Ce que les citoyens ont demandé en 2023

En 2023, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a mené une vaste consultation sur l'avenir de Griffintown, à laquelle plus de 500 personnes ont participé ou exprimé leur opinion. Son rapport révèle que plusieurs résidents et groupes s'opposaient à la proposition de la Ville de rehausser les hauteurs maximales autorisées. Certains préconisaient même le maintien des paramètres existants et des bâtiments limités à trois à six étages, notamment afin de préserver l'ensoleillement au niveau de la rue et la qualité du milieu de vie.

Or, à peine trois ans plus tard, l'arrondissement présente le projet Tidan comme le premier grand projet s'inscrivant dans cette démarche de planification. Comment concilier cette affirmation avec un projet prévoyant trois tours pouvant atteindre 100, 84 et 78 mètres, alors que les citoyens avaient précisément exprimé des préoccupations quant à l'augmentation des hauteurs?

Nous estimons qu'il existe un décalage important entre les préoccupations exprimées lors de la consultation de 2023 et les orientations aujourd'hui envisagées. Les élus de l'arrondissement allèguent que ce projet répond aux considérations de la consultation de l'OCPM de 2023, alors qu'en vérité ces derniers accordent un poids prédominant à celles de Tidan.

En conséquence, l'arrondissement devrait expliquer clairement comment elle a tenu compte de ces préoccupations et en quoi le projet proposé répond aux attentes de la population et aux objectifs de la planification urbaine.

5. Une densité équivalente, sans les impacts des tours

La hauteur n'est pas une condition nécessaire à la densité[6]

Contrairement à une idée répandue, la construction de tours de grande hauteur n'est pas nécessairement le moyen le plus efficace d'atteindre une densité élevée. La densité urbaine dépend non seulement de la hauteur des bâtiments, mais également de leur implantation, de leur emprise au sol et de l'organisation des espaces entre les constructions.[7]

Cette distinction est expressément reconnue dans l'étude BXXL – Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, réalisée en 2009 par l'Université catholique de Louvain pour le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (voir annexe A).[8]

Les chercheurs y constatent que les quartiers de tours ne sont pas nécessairement plus denses que les quartiers composés d'immeubles de hauteur moyenne. Ils soulignent notamment que des immeubles haussmanniens de six niveaux peuvent présenter une densité supérieure à celle de barres résidentielles de seize niveaux. Ils qualifient de « paradoxal » le rapport entre la construction en hauteur et la densité.

L'étude fournit également une démonstration chiffrée particulièrement révélatrice. Sur un terrain bruxellois d'environ 3 300 m², les chercheurs ont comparé plusieurs scénarios d'aménagement, dont les deux suivants :

- Un projet de tour de 28 niveaux comportant 27 200 m² de plancher;
- Un scénario sans tour, de 12 niveaux, comportant 27 360 m² de plancher.

Le bâtiment de 12 niveaux permettait donc, dans ce scénario théorique, d'obtenir une superficie de plancher légèrement supérieure à celle du projet de 28 niveaux, avec moins de la moitié du nombre de niveaux.

Cette étude démontre qu'une densification importante peut être réalisée au moyen de formes urbaines différentes et que la construction de tours ne constitue pas, en soi, une nécessité pour atteindre une densité donnée.

Les quartiers haussmanniens de Paris et les secteurs résidentiels du Plateau-Mont-Royal illustrent également la possibilité de développer des milieux urbains densément occupés au moyen d'immeubles de hauteur moyenne, sans recourir systématiquement à des 4tours.

Ce que cela signifie pour le projet Tidan

Le projet Tidan atteint la densité maximale prévue au Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown. Or, une densité maximale autorisée ne constitue pas une obligation de construire jusqu'à cette limite.

L'arrondissement justifie notamment les hauteurs proposées par la possibilité de concentrer les surfaces construites verticalement et de dégager davantage d'espace au sol. Toutefois, cette justification questionnable ne démontre pas, à elle seule, qu'une implantation différente, comportant des bâtiments moins élevés, ne pourrait offrir une densité comparable tout en préservant des espaces extérieurs de qualité.

6

[7] « Densité d'occupation du sol », *Guide La prise de décision en urbanisme*, sections « Notion de densité », « Autres mesures liées à la densité » et « Aspects qualitatifs de la densité », gouvernement du Québec. https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/planification/densite-occupation-sol

[8] Bernard Declève (dir.), BXXL : Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, étude réalisée par l'Université catholique de Louvain (UCL/CLI) pour le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, rapport final, vol. 1, « Synthèse », juin 2009, p. 6 et 30-31, en ligne : https://urbanisme.irisnet.be/pdf/Etude%20Tours%20-%20Complete_septembre%2009_3.pdf

À notre connaissance, aucune étude comparative suffisamment détaillée n'a été présentée aux citoyens pour démontrer les avantages et les inconvénients de plusieurs scénarios d'implantation, notamment ceux comportant des bâtiments de hauteur moyenne.

Nous estimons qu'une telle comparaison aurait dû constituer une étape essentielle du processus décisionnel, particulièrement lorsque le projet nécessite de porter la hauteur maximale réglementaire de 25 à 100 mètres.

Avant d'autoriser une dérogation d'une telle ampleur, la Ville devrait démontrer, à partir de scénarios comparatifs documentés, pourquoi des bâtiments moins hauts ne permettraient pas d'atteindre raisonnablement les objectifs de densification, de production de logements et d'aménagement des espaces publics.

Cette démonstration devrait notamment comparer la superficie de plancher, le nombre et la typologie des logements, l'emprise au sol, les espaces verts, l'ensoleillement, les effets du vent, les coûts et l'intégration au tissu urbain existant.

La véritable question n'est donc pas de choisir entre densification et qualité de vie, mais de déterminer quelle forme de densification permet d'atteindre le meilleur équilibre entre les besoins résidentiels et l'intérêt collectif.

6. L’absence d’une véritable analyse comparative des scénarios de hauteur et de densité[9]

Le promoteur soutient qu’un projet respectant la hauteur maximale réglementaire de 25 mètres, soit environ huit étages, tout en atteignant la densité maximale autorisée, entraînerait une emprise au sol excessive et réduirait considérablement les espaces ouverts. Cet argument constitue l’une des principales justifications avancées pour privilégier la construction de tours de grande hauteur.

Or, les documents de présentation du promoteur ne comportent aucune étude comparative complète d’un scénario limité à huit étages : ni plan d’implantation détaillé, ni estimation du nombre de logements, ni évaluation des superficies libres au sol, ni simulation comparative de l’ensoleillement. Cette solution semble ainsi écartée sur la base d’une affirmation générale, sans démonstration suffisamment documentée permettant aux élus et aux citoyens d’en apprécier objectivement les avantages et les inconvénients.

La comparaison présentée repose essentiellement sur l’hypothèse selon laquelle un projet de huit étages devrait occuper une très grande partie du terrain pour atteindre la densité maximale. Pourtant, cette hypothèse ne permet pas d’écarter d’autres configurations architecturales. Des scénarios intermédiaires, comportant notamment des bâtiments de 8 à 15 étages judicieusement implantés, ou encore une densité légèrement inférieure au maximum autorisé, pourraient permettre une densification résidentielle importante tout en atténuant les effets négatifs sur l’ensoleillement, les vents, le paysage urbain et l’intégration au milieu bâti existant.

Il ne s’agit pas de prétendre que ces solutions seraient nécessairement supérieures, mais de souligner qu’aucune démonstration comparative suffisamment rigoureuse n’a été présentée pour établir qu’elles seraient moins avantageuses ou inadéquates. Les citoyens sont ainsi appelés à se prononcer sur un projet comportant des dérogations majeures sans disposer des éléments nécessaires pour apprécier si des solutions moins dérogatoires permettraient d’atteindre des objectifs résidentiels et collectifs comparables.

Nous demandons donc que la Ville exige du promoteur la réalisation et la publication d’une étude

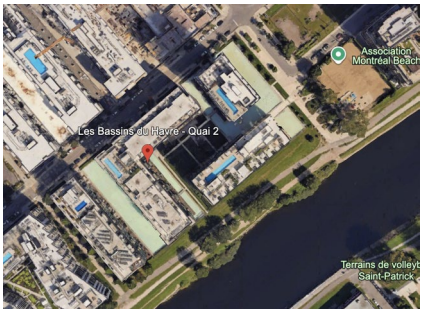
[9] *pièce 4.1 de l’OCPM, Sid Lee Architecture, Document de présentation ; pièce 1.1, Sommaire décisionnel.*

comparative indépendante et rigoureuse, comprenant au minimum un scénario respectant la hauteur réglementaire de 25 mètres, un ou plusieurs scénarios de hauteur intermédiaire et le projet actuellement proposé.

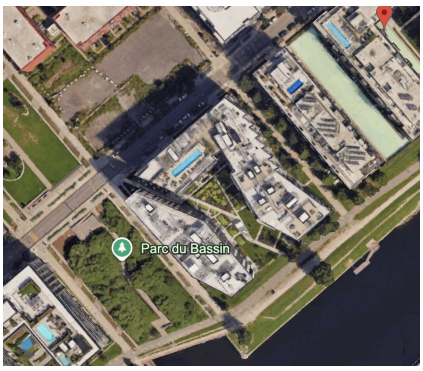
Cette étude devrait présenter, pour chaque scénario, les plans d'implantation, la hauteur et la densité, le nombre et la typologie des logements, la contribution au logement abordable, les superficies libres et réellement accessibles au public, l'ensoleillement et les vues, les effets sur les vents et les déplacements, les répercussions sur les espaces publics, les possibilités de préservation du patrimoine ainsi que les avantages collectifs attendus.

Avant d'autoriser des dérogations permettant de quadrupler la hauteur maximale réglementaire, nous estimons que la Ville devrait démontrer, de manière transparente et documentée, pourquoi les objectifs poursuivis ne pourraient être raisonnablement atteints au moyen de solutions moins dérogatoires et mieux intégrées au quartier.

Ensembles de 8 étages[10]



Les Bassins du Havre (Quai 2) : bassins d'eau et grande cour intérieure entre les bâtiments



Le Nocia, au bord du parc du Bassin : un grand jardin intérieur

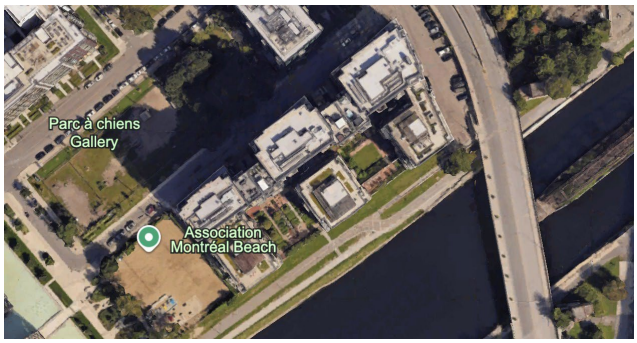


Le Charlotte, près du canal : une cour intérieure aménagée

Ensembles de 12 à 20 étages[11]



Ensemble de 12 à 20 étages, près du parc à chiens



Ensemble de 12 à 20 étages, au bord du canal : des jardins comparables

Ensemble de 12 à 20 étages, près du parc à chiens

[10] Google LLC, Google Earth, vues aériennes d'ensembles résidentiels de Griffintown, Montréal (Québec), notamment Les Bassins du Havre, Le Nocia et Le Charlotte, à proximité du projet Tidan (1457, rue Ottawa), en ligne : https://earth.google.com/ (consulté le 24 octobre 2026)
[11] Idem

La véritable question : la qualité et l'accessibilité des espaces

Un espace libre n'est pas nécessairement un espace public, et sa qualité ne se mesure pas uniquement en mètres carrés. Son ensoleillement, son exposition aux vents, son accessibilité et son intégration au quartier sont tout aussi importants.

Le projet Tidan propose un passage public d'environ 630 m² au pied de tours de 78 à 100 mètres. Cet aménagement peut constituer un avantage collectif par l;e bias d'une servitude de passage d'un espace privé, mais rien ne démontre qu'un scénario de hauteur moyenne ne pourrait offrir un espace public comparable, voire mieux adapté au milieu de vie.

L'accessibilité publique dépend notamment des choix d'aménagement et des mécanismes juridiques retenus, et non uniquement de la hauteur des constructions.

Nous demandons donc que la Ville compare objectivement les superficies, la qualité et l'accessibilité des espaces proposés, tout en tenant compte des effets des tours sur les espaces publics existants, notamment le parc des Eaux-Cachées.

L'espace public n'est pas une conséquence automatique de la hauteur : il résulte d'un choix de planification. Avant d'autoriser des tours de 100 mètres, la Ville devrait démontrer que leurs avantages collectifs justifient les dérogations demandées et ne pourraient être raisonnablement obtenus avec des bâtiments moins élevés.

7. Les espaces libérés au sol : un avantage collectif qui reste à démontrer

On soutient souvent que la construction de tours élancées permet de libérer davantage d'espace au sol pour aménager des parcs, des jardins ou des places publiques. Cet argument mérite toutefois d'être examiné avec rigueur : la superficie des espaces libérés ne garantit ni leur qualité ni leur utilité pour la collectivité.

- Des espaces dont la qualité peut être compromise. Les espaces situés au pied des tours peuvent subir un ombrage important et des effets de vent accentués, réduisant leur confort et leur fréquentation. L'étude BXXL relève notamment, dans l'un des scénarios analysés, qu'un parvis situé au pied d'une tour serait à l'ombre toute la journée.
- Un gain d'espace qui reste à démontrer. Les tours du projet Tidan reposent sur des socles pouvant atteindre six étages, lesquels occupent une partie importante du terrain. La construction en hauteur ne se traduit donc pas automatiquement par une augmentation des espaces libres au niveau de la rue. Une comparaison avec des bâtiments de hauteur moyenne est nécessaire pour établir le gain réel.
- Des espaces qui ne sont pas nécessairement publics. Le projet prévoit un passage piétonnier accessible au public d'environ 630 m². Toutefois, les cours privées, les accès aux stationnements et les voies de livraison ne procurent pas les mêmes avantages collectifs qu'un parc ou qu'une place publique. Il importe donc de distinguer les espaces libres des espaces véritablement accessibles et utiles à la population.
- Des solutions possibles avec des bâtiments moins élevés. Des immeubles de hauteur moyenne peuvent également permettre l'aménagement de jardins, de cours intérieures ou d'espaces publics, notamment grâce à une implantation appropriée ou à la cession d'une

partie du terrain. Ces solutions méritent d'être comparées aux avantages annoncés pour les tours.

Nous demandons que la Ville exige une évaluation comparative, transparente et documentée des espaces réellement libérés au sol, précisant pour chaque scénario leur superficie, leur ensoleillement, leur exposition aux vents, leur qualité d'aménagement et leur statut juridique (public, privé ou grevé d'une servitude d'accès public).

L'enjeu n'est pas simplement de libérer des mètres carrés, mais de créer des espaces de qualité, réellement accessibles et utiles à la collectivité.

8. Les espaces libérés au sol : un avantage collectif qui reste à démontrer[12]

Une tour de 32 étages projette généralement une ombre beaucoup plus longue qu'un immeuble de huit étages, à conditions comparables. À Montréal, où le soleil demeure bas sur l'horizon pendant l'hiver, cette ombre peut affecter pendant plusieurs heures les rues, les cours, les parcs et les résidences avoisinantes. Les bâtiments de grande hauteur réduisent également la portion de ciel visible depuis la rue, ce qui peut accentuer le sentiment d'enfermement et nuire à la qualité du milieu de vie.

L'étude BXXL souligne les effets importants que peuvent avoir les immeubles élevés sur l'ensoleillement et l'ouverture du ciel. La réduction de la hauteur constitue l'un des moyens les plus directs d'atténuer ces impacts, bien que l'implantation, l'orientation et l'espacement des bâtiments jouent également un rôle déterminant.

Le projet Tidan se situe à proximité du parc des Eaux-Cachées. Bien que les simulations d'ensoleillement présentées par Sid Lee Architecture couvrent les équinoxes et les solstices, elles ne permettent pas d'apprécier clairement, de manière quantifiée et comparative, les pertes d'ensoleillement subies par le parc, les rues et les résidences voisines. Il demeure notamment difficile de déterminer combien d'heures d'ensoleillement seraient perdues et quelles superficies seraient touchées selon les saisons.

Nous demandons une étude d'ensoleillement indépendante, quantifiée et comparative, portant sur les 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre, qui établirait, pour le projet proposé et au moins un scénario de hauteur moyenne, la durée des ombres projetées, les superficies affectées et les heures d'ensoleillement perdues sur le parc des Eaux-Cachées, les rues, les cours et les résidences avoisinantes.

Avant d'autoriser des tours atteignant 100 mètres, la Ville devrait démontrer que leurs effets sur l'ensoleillement et la qualité des espaces publics ont été rigoureusement évalués et mis en balance avec les avantages collectifs attendus.

9. Les vues vers le centre-ville, bloquées[13]

Le PPU de Griffintown de 2013 identifiait expressément, parmi les éléments à mettre en valeur, les « panoramas ouverts sur le centre-ville, sur le canal de Lachine ». Aujourd'hui encore, depuis le

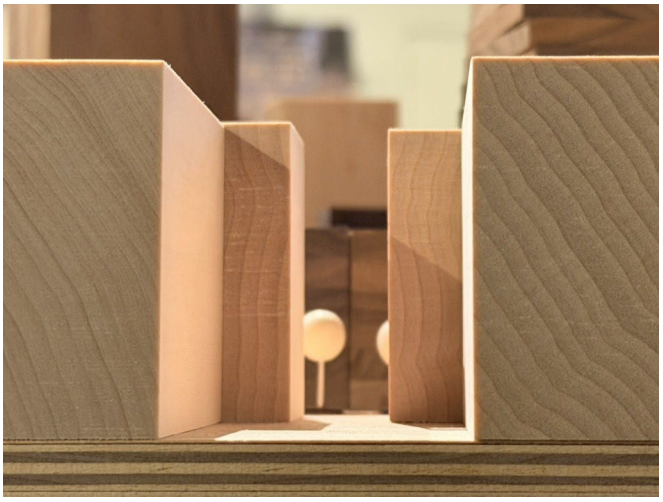
13 Source : Ville de Montréal, PPU de Griffintown, mai 2013, p. 27 (pièce 5.2 de l'OCPM) ; photos de la maquette du promoteur prises le 21 octobre 2026.

secteur du canal et certaines rues du quartier, plusieurs percées visuelles permettent d'apercevoir le centre-ville entre les bâtiments existants. Ces perspectives contribuent à l'identité du quartier, à son ouverture sur le paysage urbain et à la qualité du milieu de vie.

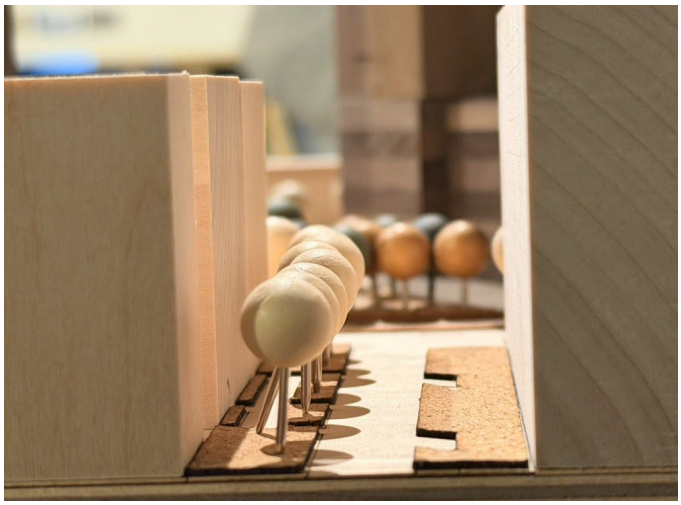
Lors de la présentation publique du 21 octobre 2026, le promoteur a soutenu que la construction en hauteur permettrait de préserver ces vues. Or, les photographies de sa propre maquette soulèvent de sérieux doutes quant à cette affirmation.

Prises à hauteur de rue, elles montrent que les nouveaux volumes projetés viennent obstruer plusieurs percées visuelles actuellement dégagées entre les immeubles existants. Dans certaines perspectives, les nouveaux bâtiments semblent fermer presque entièrement l'horizon; dans d'autres, les tours dominent les rares ouvertures restantes.

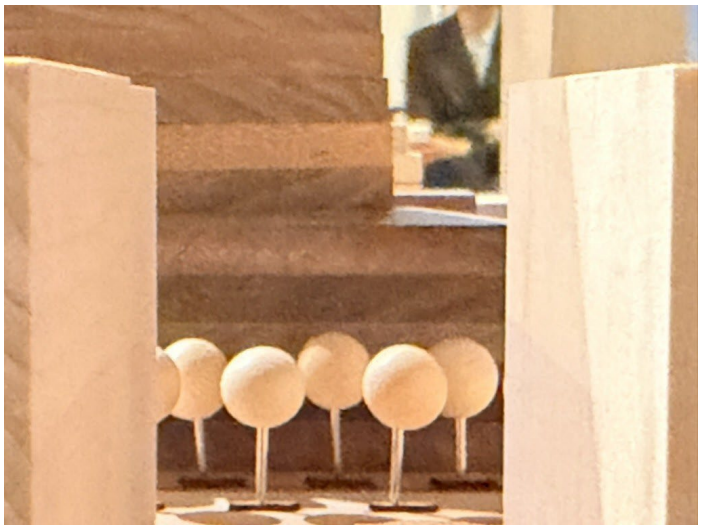
.



Une percée entre deux immeubles existants (bois pâle) se termine sur les nouveaux bâtiments (bois foncé).



Le long d'une rue, la vue vers le centre-ville est fermée au fond par les nouveaux volumes.



Une percée entre deux immeubles existants, le nouveau bâtiment remplit tout l'horizon.



Seule percée encore partiellement dégagée… dominée par la nouvelle tour.

Ces observations remettent en question l'argument selon lequel la construction de tours permettrait de préserver les vues depuis le domaine public. Si certains dégagements peuvent être maintenus au sol, leur présence ne garantit pas la conservation des perspectives vers le centre-ville. Il importe donc de distinguer les vues offertes depuis les étages supérieurs des tours de celles dont bénéficie actuellement l'ensemble de la population depuis les rues, les parcs et le canal.

Nous demandons que la Ville exige une étude comparative des perspectives visuelles, présentant des simulations réalistes à hauteur de piéton depuis le canal de Lachine, les rues et les parcs du secteur. Cette étude devrait comparer la situation actuelle, le projet proposé et au moins un scénario de hauteur moyenne, afin de mesurer les percées visuelles préservées, réduites ou supprimées.

Avant d'autoriser des tours atteignant 100 mètres, la Ville devrait démontrer que leurs effets sur

les panoramas et les perspectives urbaines ont été rigoureusement évalués, conformément aux objectifs de mise en valeur du paysage formulés dans le PPU de 2013.

10. Le vent au niveau de la rue : des impacts reconnus et des incertitudes à examiner

Les immeubles de grande hauteur peuvent capter les vents en altitude et les rabattre vers le sol, augmentant ainsi la vitesse des vents et affectant le confort des piétons.

L'étude éolienne réalisée pour Tidan par Gradient Wind Engineering, le 1er septembre 2026, conclut que le projet respecterait les critères réglementaires de confort et de sécurité éoliens. Elle reconnaît néanmoins que les vents au niveau du sol seraient plus forts en hiver après la construction et que certaines terrasses communes pourraient devenir inconfortables durant cette saison, nécessitant des mesures d'atténuation.[14]

Cette étude présente toutefois certaines limites qui méritent une attention particulière :

Une modélisation numérique sans essais en soufflerie. Les conclusions reposent sur des simulations informatiques, sans validation expérimentale propre au projet par essais en soufflerie.

Une évaluation du parc des Eaux-Cachées insuffisamment individualisée. Bien que le parc figure sur les plans et que l'étude traite des parcs à proximité, ses résultats ne présentent pas d'analyse distincte et détaillée des conditions éoliennes propres à cet espace public.

Des résultats sensibles à l'évolution du voisinage. L'étude reconnaît que les constructions futures peuvent modifier les écoulements et entraîner localement une augmentation des rafales.

L'étude BXXL de l'Université catholique de Louvain recommande par ailleurs de limiter les ruptures de hauteur entre les tours et leur voisinage. Elle propose notamment un rapport de hauteur de 1,6 à 2,5 entre un bâtiment élevé et les constructions environnantes, ainsi qu'un espacement entre tours d'au moins trois fois leur dimension transversale.[15]

Avec une tour pouvant atteindre 100 mètres dans un secteur où plusieurs bâtiments voisins comptent environ huit étages, le projet Tidan soulève des questions importantes quant à la transition des hauteurs et aux effets cumulés des tours sur le microclimat urbain.

Nous demandons que la Ville fasse procéder à une validation indépendante de l'étude éolienne, idéalement complétée par des essais en soufflerie, comprenant une analyse particulière du parc des Eaux-Cachées, des espaces piétonniers et des développements immobiliers futurs. Cette évaluation devrait également examiner les critères de hauteur et d'espacement proposés par

---

[14] Gradient Wind Engineering Inc., Ottawa, William et Saint-Thomas, Montréal : Étude éolienne au niveau des piétons, rapport no 26-015-PLW R2, préparé pour Tidan Construction, 1er septembre 2026, p. 6-7, sections 5.1 « Confort éolien » et 5.2 « Applicabilité des résultats », document déposé auprès de l'Office de consultation publique de Montréal, dossier P138, pièce 4.4, en ligne :Étude éolienne officielle — Gradient Wind Engineering (PDF)

[15] Bernard Declève (dir.), BXXL : Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, étude réalisée par l'Université catholique de Louvain pour le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, rapport final, vol. 1, « Synthèse », juin 2009, p. 7, point 19, et p. 28, section 5.2 « Confort au vent », en ligne :Étude BXXL — Rapport final (PDF)

l'étude BXXL et comparer le projet à au moins un scénario de hauteur moyenne.

Le respect des seuils réglementaires ne suffit pas, à lui seul, à démontrer que les conditions de confort seront optimales pour les résidents et les usagers des espaces publics.

11. L'échelle humaine et le lien avec la rue

L'architecte et urbaniste danois Jan Gehl[16] (Voir annexe B) , reconnu pour ses travaux sur l'aménagement des villes à échelle humaine, a démontré que les interactions visuelles et sociales entre les occupants d'un immeuble et la vie de la rue diminuent considérablement au-delà d'environ cinq étages. À cette hauteur, il devient notamment plus difficile de distinguer les visages, de percevoir les activités au sol et de maintenir un contact direct avec l'espace public.[1]

Les bâtiments de hauteur moyenne favorisent ainsi une relation plus étroite avec la rue, tandis que les tours de 25 à 32 étages peuvent accentuer la rupture d'échelle avec le milieu environnant. Dans le projet Tidan, une proportion importante des logements serait située au-dessus du seuil identifié par Gehl.

Toutefois, Gehl souligne également que la qualité de la relation entre un bâtiment et la rue dépend largement de l'aménagement de ses premiers étages : façades animées, entrées accessibles, commerces, transparence des rez-de-chaussée et espaces publics accueillants. [17]

Nous demandons que la Ville évalue rigoureusement l'intégration des tours à l'échelle humaine, notamment la qualité des socles, des façades et du passage public, à partir de plans détaillés et de perspectives à hauteur de piéton, plutôt que de se limiter aux représentations architecturales générales du promoteur.

La qualité d'un projet urbain ne se mesure pas uniquement à sa densité ou à sa hauteur, mais également à la manière dont les bâtiments contribuent à la vie de la rue et à l'expérience quotidienne des piétons.

12. La démolition d'un bâtiment patrimonial : une décision insuffisamment justifiée[18]

Le site du projet Tidan est occupé par l'ancien garage d'entretien d'autobus de la Compagnie de transport provincial, construit en 1941 et 1946. Ce bâtiment est reconnu comme témoin architectural significatif et figure à l'inventaire patrimonial de l'arrondissement. Pourtant, le projet prévoit sa démolition et le sommaire décisionnel précise que les dispositions et critères de

[16] iian Gehl, Cities for People, Washington, Island Press, 2010, chap. 2, « Senses and Scale », p. 40-42, particulièrement p. 41-42 sur la diminution des interactions entre les étages élevés et la rue, en ligne : Cities for People — JSTOR

[17] Jan Gehl, Lotte Johansen Kaefer et Solvejg Reigstad, « Close Encounters with Buildings », (2006) 11 Urban Design International 29-47, particulièrement sur l'importance des façades de rez-de-chaussée dans les relations entre les bâtiments et les piétons, en ligne : Article scientifique — Urban Design International

[18] pièce 1.1 de l'OCPM ; pièce 1.4.1 ; pièce 4.6, Brodeur Consultants, Étude de caractérisation patrimoniale du bâti, 25 septembre 2025, p. 159-171

protection normalement applicables à ce type de bâtiment ne s'appliqueraient pas au projet.[1]

L'étude patrimoniale de Brodeur Consultants, réalisée pour le promoteur, reconnaît au bâtiment des valeurs architecturale et urbanistique élevées. Elle évoque notamment la possibilité de conserver et d'intégrer la rotonde intérieure au nouveau projet, tout en privilégiant la déconstruction dans le contexte du redéveloppement proposé.[2]

Nous estimons que la démolition d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial reconnu devrait être justifiée par une analyse comparative rigoureuse des solutions de conservation et d'intégration, plutôt que par sa seule incompatibilité avec le projet architectural privilégié par le promoteur.

Cette analyse devrait également tenir compte des conséquences environnementales de la démolition et de la reconstruction, notamment des émissions de gaz à effet de serre associées aux matériaux, aux travaux et à la gestion des déchets.

Nous demandons qu'une expertise patrimoniale indépendante évalue les possibilités raisonnables de conservation et d'intégration des éléments significatifs du bâtiment, notamment la rotonde, et qu'une analyse comparative du cycle de vie soit réalisée et rendue publique, afin d'évaluer les avantages et les inconvénients patrimoniaux, environnementaux et économiques de la conservation et de la démolition-reconstruction.

13. La construction en hauteur ne garantit pas des logements plus abordables

L'étude BXXL souligne que la construction de tours ne se traduit pas nécessairement par une diminution du coût des logements. Les économies réalisées sur le coût du terrain peuvent être contrebalancées par des coûts de construction plus élevés, des délais de réalisation plus longs et une proportion moindre de superficie habitable par rapport à la superficie construite. Au-delà d'une certaine hauteur, notamment autour de 20 étages, les exigences structurales liées aux charges du vent peuvent également entraîner des coûts supplémentaires.

Or, à Montréal, les besoins les plus pressants concernent notamment l'accès à des logements financièrement abordables. Construire davantage de logements ne signifie pas nécessairement construire des logements accessibles aux ménages qui en ont le plus besoin.

Dans le cas du projet Tidan, aucune comparaison économique suffisamment détaillée ne permet, à notre connaissance, de démontrer que les tours de 25 à 32 étages offriraient davantage de logements abordables qu'un scénario de hauteur moyenne ou intermédiaire.

Nous demandons que la Ville exige une analyse comparative des coûts de construction et de la contribution réelle au logement abordable, afin de déterminer si les dérogations majeures demandées procureraient un avantage collectif démontrable.

14. Nos demandes à la Ville

Compte tenu de l'ampleur des dérogations envisagées et de leurs conséquences durables sur Griffintown, nous demandons que les analyses suivantes soient réalisées, rendues publiques et soumises à l'examen des citoyens avant toute autorisation définitive du projet :

- Une étude comparative des scénarios de construction, comprenant le projet proposé, un scénario respectant la hauteur réglementaire de 25 mètres et plusieurs configurations intermédiaires. Cette étude devrait comparer les hauteurs, la densité, le nombre de logements, les coûts de construction, la contribution au logement abordable et les avantages collectifs.
- Une étude d'ensoleillement quantifiée et comparative, aux équinoxes et aux solstices, précisant les heures d'ensoleillement perdues et les superficies affectées, notamment dans le parc des Eaux-Cachées, les rues, les cours et les résidences voisines.
- Une étude des perspectives visuelles, comparant les vues vers le centre-ville depuis le canal de Lachine, les rues et les parcs, avant et après la réalisation du projet, ainsi que pour les scénarios de hauteur moyenne.
- Une validation indépendante de l'étude éolienne, idéalement au moyen d'essais en soufflerie, tenant compte du parc des Eaux-Cachées, des espaces piétonniers et des projets immobiliers voisins.
- Une évaluation des espaces libres au sol, précisant leur superficie, leur qualité, leur ensoleillement, leur accessibilité et leur statut juridique (public, privé, cédé à la Ville ou accessible par servitude).
- Une analyse de l'intégration urbaine, notamment au regard des critères de transition des hauteurs et d'espacement entre les tours présentés dans l'étude BXXL, ainsi que de leurs effets sur l'échelle humaine et le paysage urbain.
- Une expertise patrimoniale indépendante, examinant les possibilités de conservation et d'intégration du bâtiment existant, particulièrement de sa rotonde, accompagnée d'une analyse comparative du cycle de vie évaluant les conséquences environnementales et économiques de la conservation et de la démolition-reconstruction.
- Une démonstration de la prise en compte des préoccupations exprimées lors de la consultation publique de 2023, particulièrement celles relatives aux hauteurs, à l'ensoleillement, à la qualité du milieu de vie et à la cohérence avec les orientations du PPU de Griffintown.

Nous demandons également que la Ville présente une justification claire et documentée de chacune des dérogations sollicitées, ainsi qu'une appréciation de leurs effets cumulatifs sur le quartier.

15. Conclusion

Nous ne contestons pas le principe de la densification ni la nécessité de construire des logements. Nous demandons que la Ville démontre pourquoi des dérogations aussi importantes sont nécessaires, quelles solutions moins dérogatoires ont été sérieusement examinées et quels avantages collectifs justifient les conséquences du projet.

Avant d'autoriser des tours atteignant 100 mètres là où la réglementation prévoit actuellement 25 mètres, nous estimons que les citoyens et les élus devraient disposer d'une analyse complète, transparente et comparative permettant de prendre une décision véritablement éclairée.

Nous demandons que le présent mémoire soit versé intégralement au dossier officiel de la consultation publique et transmis à l'ensemble des membres du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest avant toute décision définitive concernant le projet Tidan, afin que les préoccupations, les analyses et les recommandations qu'il contient soient pleinement prises en considération.

Respectueusement,

Assia Hamdane, résidente de Griffintown

Annexe A — L'étude BXXL (Bruxelles)

BXXL — Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles. Rapport final, juin 2009. Unité d'urbanisme de l'Université catholique de Louvain (UCL) et CLI. Responsable : Bernard Declève. Commandée par le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Étude complète : https://urbanismeadm.irisnet.be/fr/pdf/Etude%20Tours%20-%20Complete_septembre%2009_3.pdf

Objet. Évaluer objectivement les avantages et inconvénients des tours selon plusieurs angles (urbanisme, architecture, technique, économie immobilière, droit) et proposer des critères pour analyser les projets.

- Rapport « paradoxal » entre tours et densité : la hauteur ne garantit pas une densité plus élevée (synthèse, p. 6).
- Sur un cas réel, un immeuble de 12 niveaux atteint la même surface de plancher qu'un projet de tour de 28 niveaux (p. 30-31).
- Ombre et perte de ciel sont inhérentes à la tour ; seule une réduction de hauteur les limite (p. 8).
- Critères de confort au vent : ratio de hauteur de 1,6 à 2,5 avec le voisinage, pas de saut de plus de 100 %, espacement d'au moins trois fois la largeur des tours (p. 8 et 12).
- Construire en hauteur ne réduit pas significativement le prix des logements (p. 8-9).
- Une grille d'analyse en six critères pour évaluer tout projet d'immeuble élevé : localisation, contribution à l'espace public, confort au pied des tours, mixité, densité, gestion des flux (p. 12-13).

Note : l'étude porte sur Bruxelles et date de 2009. Elle ne s'oppose pas aux tours par principe ; elle les juge acceptables sous conditions (regroupement près du transport collectif, respect des vues et du confort au sol). Ses critères sont présentés ici comme une référence d'évaluation reconnue.

Annexe B — Jan Gehl

Jan Gehl (né en 1936), architecte et urbaniste danois, fondateur du bureau Gehl. Ses travaux ont inspiré la transformation de Copenhague et des projets à Londres, New York, Melbourne et Sydney. Ouvrage clé : *Cities for People*, Island Press, 2010. Aussi : *Life Between Buildings*.

- **La vie, l'espace, puis les bâtiments, dans cet ordre.** Pour Gehl, l'erreur de l'urbanisme moderne a été de concevoir les villes « vues d'avion », puis d'espérer que la vie s'installe entre les objets architecturaux. Il propose de se demander d'abord quelle vie on veut voir dans la rue, puis de concevoir les espaces publics qui la rendent possible, et seulement ensuite les bâtiments.
- **La limite des cinq étages.** Jusqu'au 4e ou 5e étage, on peut encore suivre ce qui se passe en bas : reconnaître un voisin, appeler un enfant qui joue dehors. Au-delà, les détails disparaissent, et les résidents participent beaucoup moins à la vie de quartier.
- **La ville au niveau de l'œil.** Le piéton voit surtout les premiers étages. Les façades « ouvertes » (vitrines, portes nombreuses, commerces variés) rendent la rue vivante et plus sûre ; les façades « fermées » (murs aveugles, entrées de garage) la vident.
- **Quatre objectifs :** une ville animée, sûre, durable et saine. Les fenêtres des étages bas offrent une surveillance naturelle de la rue, les « yeux sur la rue » de Jane Jacobs, que les étages élevés ne peuvent pas offrir.

Fiche au Centre Canadien d'Architecture :
https://www.cca.qc.ca/fr/recherche/details/library/publication/496963181

Entrevue sur les tours et la vie de rue :
https://commonedge.org/jan-gehl-on-why-tall-buildings-arent-necessarily-bad-for-street-life/

Nuance : Gehl ne condamne pas toute hauteur ; il critique surtout les tours sans lien avec la rue. L'enjeu est donc aussi la qualité du socle et des espaces publics.