Mémoire citoyen

Objet : Mémoire concernant le projet de redéveloppement du 1457, rue Ottawa (Projet Tidan)
Auteur : Timothée Cordier, un résident du quartier, directement concerné et impacté par le projet
Date : 1er Novembre 2026

1. Présentation et position

Je suis propriétaire d'un condo dans l'immeuble Amati situé à l'intersection à l'est du site, un bâtiment de 14 étages qui dispose d'une terrasse sur le toit et d'une piscine. Je suis favorable à la construction de nouveaux logements et à la densification du site de l'îlot William-Ottawa. Cependant, je m'oppose fermement à la tour de 100 mètres telle qu'elle est conçue. Oui à la création de logements, **non à cette hauteur excessive**.
Un principe fondamental s'impose : lorsqu'un projet nécessite une quinzaine de dérogations majeures au règlement d'urbanisme, c'est la preuve évidente que son ampleur n'est tout simplement **pas appropriée pour ce site**.

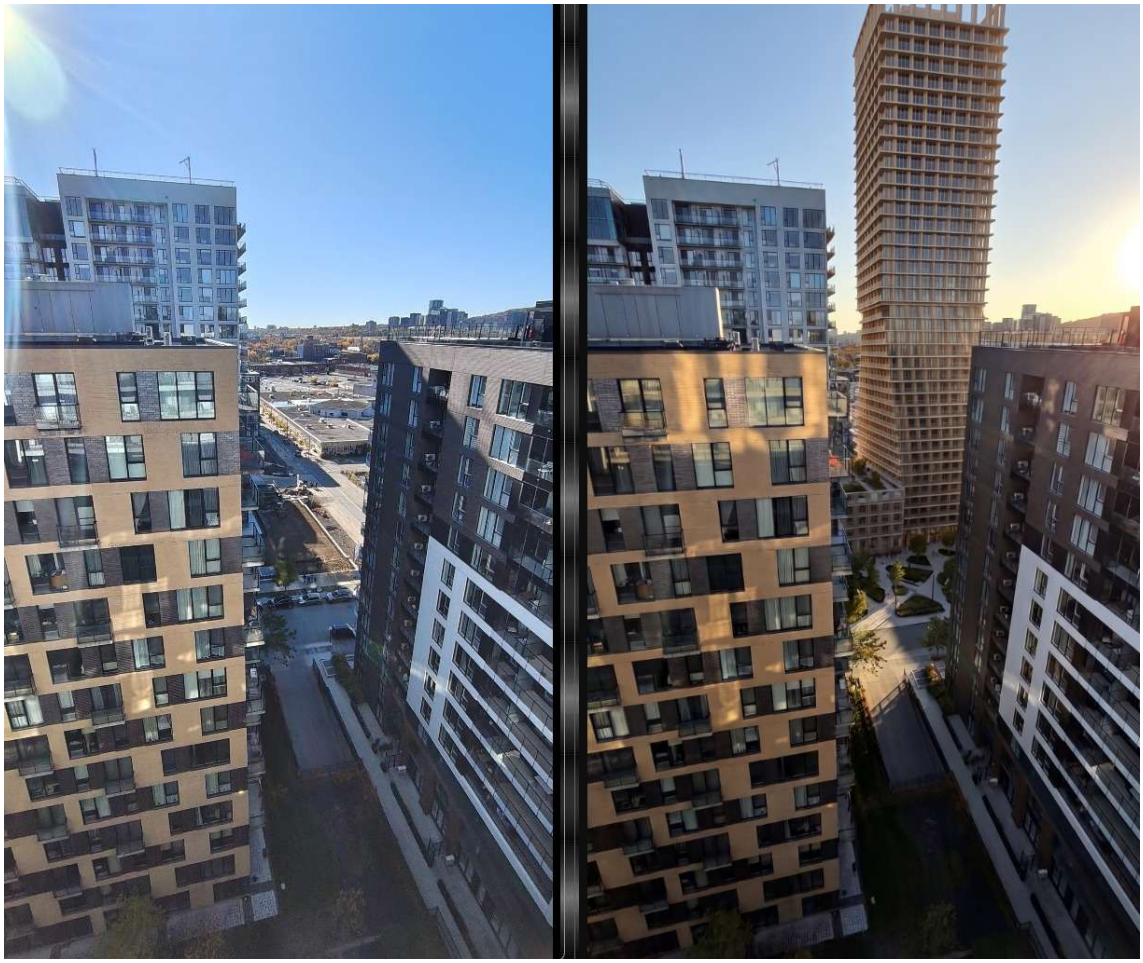
2. Échelle hors norme et ombrage destructeur

La réglementation de zonage actuelle autorise une hauteur de 25 mètres. La tour proposée atteint 100 mètres, soit quatre fois la limite permise. L'étude du promoteur cite d'ailleurs les projets voisins récents : Arbora (8 étages), Bass (8 étages), Amati (14 étages) et Bassins du Havre (21 étages). À 32 étages (100 mètres), ce projet est complètement hors d'échelle par rapport au nouveau Griffintown qu'il prétend compléter.
Selon l'étude d'ensoleillement du promoteur, l'ombre du projet entraînera deux impacts inacceptables :

- **Le parc rendu inutilisable :** Le futur parc des Eaux-Cachées, un investissement public majeur, perdra la quasi-totalité de son soleil en après-midi de l'automne au printemps. Un parc plongé dans l'ombre perd sa vocation, devenant un espace froid, repoussant et déserté.
  Voici un extrait de l'analyse succincte d'ensoleillement (les heures de soleil n'ayant pas été communiquées, ni l'impact complet sur les immeubles avoisinants) :



- **Les toits et terrasses à l'est du site :** Pour de nombreux résidents, le toit est le principal espace extérieur. L'étude du solstice d'été (21 juin à 18h00) montre clairement que l'ombre de la tour de 100m s'étire loin vers l'est, atteignant directement mon intersection. J'ai d'ailleurs documenté cet impact à l'aide de photographies prises depuis ma terrasse sur le toit, sur lesquelles j'ai projeté le volume de la tour. Ces images confirment que nous serons directement plongés dans l'ombre aux heures de pointe estivales.



3. Vents et microclimat : le mépris de l'hiver

L'étude d'impact éolien du promoteur admet que les vents hivernaux seront plus intenses sur les terrasses en hauteur, mais balaie le problème en affirmant que des mesures d'atténuation ne sont pas requises puisque ces espaces ne sont pas accessibles en hiver. Cette approche rejette la réalité de notre ville nordique et ignore complètement l'effet de corridor de vent (wind-tunnel) que ces tours de 100m imposeront aux toits voisins et aux piétons environnants.

4. La fausse dichotomie de la densité

Les partisans du projet affirment (à la page 46 de la présentation) que respecter le zonage actuel pour atteindre une densité de 6.0 créerait un bloc « massif » et « austère ». Je refuse ce faux dilemme. La densité de 6.0 est un maximum permis, et non un droit absolu. S'il est impossible

d'atteindre ce maximum sans ériger une tour démesurée de 100m pour éviter un « bloc austère », la conclusion logique est que cette densité maximale est tout simplement inadaptée à la forme triangulaire de ce site.

5. Mobilité et logistique : des incohérences flagrantes

Le discours du promoteur sur le transport actif et le développement durable entre en contradiction directe avec les dérogations demandées :

- **Stationnement pour vélos :** Le promoteur met de l'avant l'aménagement d'un « Hub Vélo » et la promotion de la mobilité active pour justifier son projet. Pourtant, il demande paradoxalement une dérogation pour réduire le nombre d'espaces de stationnement pour vélos sous le seuil minimum réglementaire. Un projet qui se prétend « vert » ne devrait faire aucun compromis à la baisse sur les infrastructures cyclables.
- **Gestion des matières résiduelles :** L'étude du consultant Stratzer (à la page 125 de la présentation) admet très clairement que les dimensions des salles à déchets prévues pour les habitations et les commerces sont « inférieures à ce que la ville exige ». Pour un complexe massif de 923 logements, sous-dimensionner les locaux à poubelles est une recette garantie pour des débordements, de l'encombrement logistique et des problèmes de salubrité qui déborderont inévitablement sur le domaine public.
- **Circulation :** L'intersection Guy–William–Ottawa est déjà classée « E » (proche de la saturation) dans l'étude de circulation du promoteur.

6. Mes requêtes

1. **Refuser les dérogations de hauteur :** Réduire drastiquement la hauteur de la plus haute tour ou redistribuer la densité de façon respectueuse de l'échelle du quartier. Un projet nécessitant autant de dérogations est fondamentalement inadapté à ce site.
2. **Publier une étude d'ensoleillement heure par heure, couvrant le parc** et les toits à l'est.
3. **Mettre à jour l'étude de circulation** pour le projet final et gérer l'accès au garage et les livraisons strictement hors de la voie publique.
4. Refuser toute dérogation réduisant le nombre de stationnements pour vélos sous le minimum réglementaire, et exiger des salles à déchets conformes aux normes de la Ville pour éviter les problèmes de salubrité.
5. Comparer publiquement la conception actuelle avec des alternatives de moindre hauteur respectant le zonage de base.

En conclusion, je souhaite vivement que ce site soit développé. Toutefois, cela ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie du voisinage, par la création de corridors de vent, le sacrifice de l'échelle humaine et l'anéantissement de l'ensoleillement d'un parc public.