MÉMOIRE SUR LE PROJET TIDAN
1457, rue Ottawa, Griffintown

Demande d'une évaluation indépendante, objective et comparative des dérogations majeures et des effets cumulatifs des développements immobiliers voisins présentée au conseil d'arrondissement du Sud-Ouest et à l'Office de consultation publique de Montréal

1. Introduction

Nous reconnaissons l'importance de poursuivre le développement résidentiel de Griffintown, particulièrement par la création de logements sociaux, abordables et familiaux, ainsi que par l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Le projet Tidan comporte plusieurs avantages potentiels qui méritent d'être considérés. Toutefois, les dérogations majeures proposées et leurs conséquences durables sur le quartier soulèvent des questions fondamentales quant à la justification des choix urbanistiques, à la qualité des études présentées et à la rigueur du processus décisionnel.

Le projet prévoit notamment trois tours d'environ 100, 84 et 78 mètres, alors que la réglementation actuellement applicable au site fixe une hauteur maximale de 25 mètres.

Nous considérons que des dérogations d'une telle ampleur devraient reposer sur une analyse indépendante, objective et comparative des avantages et des inconvénients du projet, ainsi que des solutions de rechange raisonnables.

Or, les principales études techniques déposées ont été réalisées par des professionnels mandatés par le promoteur. Bien que ces études constituent des éléments pertinents, elles comportent certaines limites et ne remplacent pas nécessairement une évaluation indépendante de l'ensemble des conséquences pour la collectivité.

Notre démarche ne vise pas à empêcher le développement du site, mais à obtenir une décision éclairée, transparente et fondée sur une appréciation équilibrée des intérêts publics et privés.

2. La justification des hauteurs proposées et l'absence d'analyse comparative

Le document de présentation de Sid Lee Architecture reconnaît que les immeubles environnants présentent généralement une hauteur moyenne d'environ huit étages.

Le promoteur soutient qu'une construction respectant la limite actuelle de 25 mètres, tout en cherchant à atteindre la densité maximale, produirait une masse bâtie importante et réduirait les espaces ouverts.

Cet argument mérite considération. Toutefois, l'alternative ne se limite pas à un ensemble de huit étages occupant presque tout le terrain ou à trois tours atteignant 100 mètres.

Des configurations intermédiaires pourraient permettre une densification substantielle tout en réduisant certaines conséquences sur le voisinage.

ÉBAUCHE

De plus, le coefficient d'occupation du sol maximal prévu au PPU constitue une limite autorisée et non une obligation de construire à la densité maximale.

Nous demandons que la Ville compare plusieurs scénarios de hauteur, de densité et d'implantation, en précisant notamment :

- Le nombre de logements et les contributions au logement abordable;
- Les superficies réellement accessibles au public;
- Les conséquences sur l'ensoleillement, les vues et le paysage urbain;
- Les effets sur les déplacements, les infrastructures et les espaces publics;
- Les possibilités de conservation patrimoniale;
- Les avantages collectifs justifiant chaque scénario.

L'objectif devrait être de déterminer quelle configuration offre le meilleur équilibre entre développement résidentiel et qualité de vie, plutôt que de présumer que celle privilégiée par le promoteur constitue nécessairement la meilleure solution.

3. La nécessité d'études indépendantes et objectives

L'absence d'obligation légale expresse d'études comparatives

Nous reconnaissons que l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* n'impose pas expressément la réalisation d'études comparatives avant l'autorisation d'un projet résidentiel dérogatoire. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation précise également que ce pouvoir peut être exercé sans adoption préalable d'un règlement définissant des critères d'évaluation. [16]

Toutefois, l'absence d'une telle obligation expresse ne dispense pas les élus d'exercer leur pouvoir discrétionnaire de manière éclairée, en tenant compte des considérations pertinentes. Elle ne signifie pas davantage que la Ville devrait se limiter au seul scénario présenté par le promoteur.

Dans le cas de Tidan, où la hauteur envisagée atteindrait 100 mètres malgré une limite réglementaire de 25 mètres, nous estimons qu'une comparaison rigoureuse des options raisonnables de hauteur, d'implantation et de densité est nécessaire pour apprécier les avantages collectifs invoqués et les effets sur le quartier.

Nous demandons donc à la Ville d'expliquer les motifs pour lesquels elle privilégie les hauteurs proposées, de rendre publics les scénarios de rechange examinés et, à défaut d'une comparaison suffisante, de faire réaliser cette analyse avant toute décision définitive. Cette demande constitue une recommandation de rigueur et de transparence; elle ne prétend pas ériger l'étude comparative en exigence expressément formulée par l'article 145.45.Les études déposées par le promoteur ont été réalisées par des firmes spécialisées et apportent des informations utiles.

Le que les études déposées par le promoteur aient été commandées par le promoteur ne signifie pas, en soi, qu'elles sont erronées ou dépourvues d'objectivité professionnelle.

Toutefois, leurs mandats, leurs hypothèses et les scénarios examinés portent principalement sur l'évaluation du projet proposé, plutôt que sur une comparaison indépendante des différentes options d'aménagement et de leurs conséquences pour la collectivité.

ÉBAUCHE

Ces études ne semblent pas non plus tenir compte des effets cumulatifs des développements immobiliers futurs envisagés sur les terrains voisins, notamment ceux représentés dans les maquettes présentées par le promoteur lors de la séance publique du 21 octobre 2026.

Plusieurs des limites méritent particulièrement d'être soulignées.

L'étude de circulation de Momentum ne tient pas compte des effets cumulatifs de certains développements immobiliers voisins et ne retient aucun taux général de croissance de la circulation. Elle semble également présenter certaines incohérences numériques et reposer sur des hypothèses relatives à la capacité des accès au stationnement qui nécessitent des clarifications.

L'étude patrimoniale de Brodeur Consultants reconnaît au bâtiment existant des valeurs architecturale et urbanistique élevées et envisage expressément la possibilité de conserver et d'intégrer la rotonde intérieure au nouveau projet. Cette solution ne semble toutefois pas avoir fait l'objet d'une analyse comparative complète avec la démolition envisagée.

Les simulations d'ensoleillement de Sid Lee Architecture couvrent les équinoxes et les solstices, mais leur présentation ne permet pas de quantifier clairement les pertes d'ensoleillement du futur parc des Eaux-Cachées et des résidences voisines, ni de comparer les répercussions de différentes configurations architecturales.

Enfin, la note technique de Stratzer indique que le scénario de gestion des matières résiduelles étudié dépasse certaines limites du service municipal de collecte et nécessite des discussions supplémentaires avec l'arrondissement. Cette question opérationnelle devrait être résolue et documentée avant toute autorisation définitive du projet.

Ces observations mettent en évidence des lacunes et des incertitudes qui justifient des vérifications complémentaires et indépendantes.

Nous demandons donc que l'arrondissement fasse réaliser, à ses frais ou à ceux du promoteur, dans un cadre garantissant l'indépendance des experts**, une contre-expertise objective portant sur les principales conséquences du projet, les hypothèses retenues et les solutions de rechange raisonnablement envisageables.**

Cette expertise devrait notamment :

1. Examiner les hypothèses, méthodes et conclusions des études existantes;
2. Évaluer les effets cumulatifs des développements immobiliers prévisibles;
3. Comparer différentes configurations de hauteur, d'implantation et de densité;
4. Quantifier les avantages et les conséquences pour les résidents et les espaces publics;
5. Présenter les incertitudes et les mesures de mitigation;
6. Rendre publiques les conclusions et les données essentielles permettant leur vérification.

L'indépendance devrait être garantie par le choix des experts, la définition de leur mandat par l'autorité publique, l'absence de contrôle du promoteur sur leurs conclusions et la publication intégrale des rapports.

ÉBAUCHE

4. L'ensoleillement, la mobilité et les effets cumulatifs sur le quartier

La construction de tours pouvant atteindre 100 mètres aura des conséquences durables sur le paysage urbain et les espaces environnants.

La proximité du futur parc des Eaux-Cachées justifie une attention particulière à l'ensoleillement, au confort des usagers et à la sécurité des déplacements.

De même, l'étude de circulation identifie déjà certaines contraintes importantes, notamment à l'intersection Guy–William–Ottawa.

Même si l'effet du projet Tidan considéré isolément apparaît limité selon certaines simulations, cette conclusion ne permet pas d'évaluer adéquatement les conséquences de l'ensemble des développements futurs.

Nous demandons donc une évaluation indépendante et cumulative portant notamment sur :

- Les conditions d'ensoleillement et le confort des espaces publics;
- La capacité future du réseau routier;
- La sécurité des piétons et des cyclistes;
- Les accès aux bâtiments, les livraisons et les véhicules d'urgence;
- La capacité des infrastructures et des équipements collectifs.

Ces analyses devraient tenir compte des conditions réelles du quartier et non uniquement des caractéristiques du terrain à développer.

5. Les terrains voisins et la nécessité d’évaluer les développements cumulatifs des futures tours

Le projet Tidan s’inscrit dans un secteur de Griffintown où plusieurs terrains et immeubles présentent un potentiel important de redéveloppement immobilier. C’est notamment le cas du terrain adjacent situé à l’ouest de la rue Guy, appartenant à Tidan, ainsi que de l’îlot de la Montagne adjacent, associé aux groupes Brivia et Olymbec, qui ont annoncé un projet immobilier mixte d’envergure.

Ces propriétés semblent avoir pour objectif d’accueillir de nouveaux ensembles immobiliers, notamment des tours de grande hauteur, susceptibles de transformer considérablement le paysage urbain et d’accroître la densité du secteur. La maquette présentée par Tidan lors de sa séance d’information et de promotion du projet, le 21 octobre 2026, montrait également des constructions de grande hauteur envisagées sur le terrain situé à l’ouest de la rue Guy ainsi que sur les terrains voisins. Les hauteurs représentées étaient largement supérieures aux limites actuellement autorisées par la réglementation d’urbanisme pour ces emplacements. L’évaluation du projet Tidan ne devrait donc pas être réalisée isolément, sans tenir compte des développements immobiliers majeurs envisagés ou prévisibles sur les terrains voisins.

L’autorisation successive de tours de grande hauteur entraînera des effets cumulatifs importants sur la circulation, l’ensoleillement, les vents, les infrastructures, les espaces publics et la qualité de vie des résidents, particulièrement dans un secteur caractérisé par des rues étroites et plusieurs sens uniques.

ÉBAUCHE

Nous demandons que la Ville rende public un inventaire des projets immobiliers envisagés ou autorisés dans le secteur et qu'elle réalise une analyse prospective de leurs effets cumulatifs, en tenant compte du potentiel de développement des terrains voisins, notamment celui situé à l'ouest de la rue Guy ainsi que ainsi que de l'îlot de la Montagne.

Avant d'autoriser les tours de Tidan, la Ville devrait démontrer que les conséquences du projet ont été évaluées à l'échelle de l'ensemble du secteur et de son évolution prévisible, plutôt qu'uniquement à celle du terrain concerné.

6. La chronologie décisionnelle et la crédibilité de la consultation publique

La chronologie décisionnelle et la portée réelle de la consultation publique

Dans son communiqué du 9 octobre 2026, l'arrondissement présente sa collaboration avec l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) comme une démarche de consultation bonifiée. Nous reconnaissons l'intérêt de cette initiative, qui permet notamment aux citoyens de transmettre des opinions écrites avant la tenue de l'assemblée publique.

Il importe toutefois de préciser que l'OCPM intervient dans le cadre d'un mandat d'accompagnement, et non à titre de commission indépendante chargée d'évaluer le bien-fondé du projet et de formuler des recommandations. La consultation demeure sous la responsabilité de l'arrondissement.[1]

Par ailleurs, le conseil d'arrondissement a adopté, le 13 octobre 2026, le projet de résolution CA26 22 0206, après avoir reçu les avis favorables du comité consultatif d'urbanisme et de l'administration municipale, mais avant la consultation des citoyens.

Nous reconnaissons expressément que cette chronologie est conforme à la procédure prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation précise en effet que l'adoption d'une résolution définitive doit être précédée d'un projet de résolution soumis à la consultation publique.[2]

Notre préoccupation ne porte donc pas sur la légalité de cette séquence, mais sur l'ouverture réelle du processus décisionnel et sur la portée que l'arrondissement entend donner aux observations citoyennes.

Lorsque les instances administratives et consultatives ont déjà exprimé des avis favorables à un projet comportant des dérogations aussi considérables, il importe de s'assurer que ces positions préliminaires ne limitent pas, dans les faits, l'examen des objections et des solutions de rechange présentées lors de la consultation.

La consultation publique ne devrait pas constituer une simple formalité précédant l'adoption d'une décision dont les principaux paramètres seraient déjà arrêtés. Elle doit offrir une véritable occasion d'examiner les préoccupations citoyennes et de réévaluer, au besoin, les caractéristiques du projet.

Nous demandons donc que l'arrondissement confirme expressément que les hauteurs, la densité, l'implantation des bâtiments et les principales dérogations demeurent susceptibles d'être réexaminées à la lumière des observations recueillies.

ÉBAUCHE

Nous demandons également que les élus disposent, avant toute décision définitive, d'une synthèse complète des observations citoyennes et que les motifs justifiant le maintien, la modification ou le rejet des principales propositions soient rendus publics.

La crédibilité de la consultation ne repose pas uniquement sur le respect de la procédure légale, mais également sur la démonstration que les citoyens ont pu contribuer de manière significative à la décision finale.

7. Nos demandes

Compte tenu de l'ensemble de ces considérations, nous demandons au conseil d'arrondissement du Sud-Ouest :

Premièrement, de reporter l'adoption définitive de la résolution autorisant le projet jusqu'à ce que les principales questions soulevées aient reçu des réponses suffisamment documentées.

Deuxièmement, de faire réaliser une évaluation indépendante et objective des principales études techniques déposées, avec un mandat défini par l'autorité publique et des conclusions accessibles aux citoyens.

Troisièmement, d'exiger une analyse comparative de plusieurs scénarios comportant différentes hauteurs, densités et implantations, plutôt que de limiter l'évaluation à la proposition du promoteur.

Quatrièmement, de compléter l'évaluation des effets cumulatifs sur la mobilité, les infrastructures, l'ensoleillement et la qualité de vie, en tenant compte des développements immobiliers prévisibles.

Cinquièmement, de faire examiner indépendamment les possibilités de préservation patrimoniale et les conséquences environnementales de la démolition.

Sixièmement, de préciser et garantir les avantages collectifs annoncés, notamment les logements sociaux et abordables, les espaces véritablement accessibles au public et les mesures environnementales.

Septièmement, de confirmer expressément que les paramètres fondamentaux du projet demeurent ouverts à la modification à la suite de la consultation publique et de rendre publics les motifs des décisions prises à cet égard.

Huitièmement, d'examiner la possibilité de confier à une commission indépendante de l'OCPM un mandat d'évaluation approfondi du projet et de ses solutions de rechange.

Neuvièmement, de s'assurer, avant toute autorisation définitive, que le dossier décisionnel contient une analyse suffisamment complète, objective et vérifiable des éléments déterminants du projet et que les motifs justifiant les principales dérogations sont clairement documentés, afin de respecter les exigences applicables à l'exercice du pouvoir discrétionnaire municipal et de réduire les risques de contestation judiciaire.

Dixièmement, de publier une réponse motivée aux principales préoccupations citoyennes et aux conclusions des expertises indépendantes avant toute décision définitive.

ÉBAUCHE

Onzièmement, de publier un inventaire des projets et terrains voisins susceptibles d'être redéveloppés, avec une analyse des effets cumulatifs et une vérification des hypothèses retenues dans les études techniques.

8. Conclusion

Le développement du site Tidan représente une occasion importante de contribuer aux besoins résidentiels et à l'aménagement de Griffintown.

Toutefois, l'ampleur des dérogations demandées, notamment la construction de tours pouvant atteindre 100 mètres dans un secteur où la réglementation actuelle prévoit 25 mètres, exige une justification particulièrement rigoureuse.

Les études présentées apportent des renseignements pertinents, mais certaines de leurs limites et hypothèses devraient être examinées de manière indépendante.

Il ne suffit pas de démontrer que le projet proposé est techniquement réalisable ou compatible avec certains paramètres de planification. Il importe également de démontrer que les autres options raisonnables ont été sérieusement évaluées et que les avantages collectifs justifient les dérogations demandées.

Il importe tout autant que la consultation publique puisse réellement influencer les choix municipaux et ne soit pas perçue comme une formalité intervenant après que les principaux paramètres du projet ont déjà reçu un appui institutionnel.

La recherche de logements supplémentaires, la protection du patrimoine, la qualité des espaces publics, la sécurité, la mobilité et la qualité de vie des résidents doivent être considérées dans une analyse équilibrée.

Une décision municipale fondée principalement sur les études du promoteur, sans examen adéquat de leurs limites et des questions déterminantes soulevées, pourrait non seulement affaiblir la confiance du public envers le processus décisionnel, mais également accroître les risques de contestation judiciaire.

Nous demandons donc que l'arrondissement exerce son pouvoir discrétionnaire à partir d'informations complètes, indépendantes, objectives et vérifiables et permette une véritable réévaluation du projet avant son autorisation définitive.

Une telle démarche contribuerait à améliorer la qualité de la décision, à renforcer sa solidité juridique et à préserver la confiance des citoyens envers les institutions municipales.

Nous demandons que le présent mémoire soit versé intégralement au dossier de consultation et transmis aux membres du conseil d'arrondissement avant toute décision définitive.

Stéphane Arcelin
Montréal, le 1er novembre 2026

ÉBAUCHE