Opposition au projet TIDAN

1457, rue Ottawa | CA26 220206 | Dossier 1268449001

Sébastien Boyer, propriétaire au 1400, rue Ottawa
23 octobre 2026

Position

Je suis propriétaire d’une copropriété au 1400, rue Ottawa. Je m’oppose au projet TIDAN tel que présenté et demande au conseil d’arrondissement de refuser son autorisation en l’état. Subsidiairement, je demande de reporter toute autorisation finale jusqu’à la publication d’analyses précises des impacts sur les immeubles voisins et l’examen de variantes réduisant ces impacts.

1. Une dérogation de hauteur majeure à justifier

Le sommaire décisionnel (pièce 1.1, p. 2-3) indique une hauteur maximale actuellement prévue au règlement de 25 mètres et une tour proposée de 100 mètres. Le projet respecte, selon l’arrondissement, les paramètres du PUM 2050 et la densité du PPU Griffintown. Cette compatibilité ne dispense toutefois pas le conseil de justifier l’exercice de son pouvoir discrétionnaire au regard des impacts locaux. Je demande une justification comparative de la hauteur, de l’implantation et des retraits, particulièrement face aux logements existants du 1400, rue Ottawa.

2. Documenter les vues, la lumière et l’intimité

La vue constitue un attribut important de ma copropriété. Je crains que le projet ne dégrade cette vue ainsi que la valeur de mon bien. Je ne présente pas de perte financière chiffrée, ni de conclusion technique sur l’ombre portée : ces effets doivent être évalués. Je demande des photomontages avant/après depuis les façades exposées du 1400, rue Ottawa, incluant des points de vue représentatifs au sixième étage, une analyse saisonnière de l’ensoleillement et de la lumière naturelle, ainsi qu’une analyse du vis-à-vis, des distances entre façades et de l’intimité. La localisation exacte de mon unité devra être confirmée à partir des plans avant toute simulation propre à celle-ci.

3. Comparer des solutions concrètes

Je demande une comparaison entre le projet présenté et des variantes comportant des tours moins hautes, plus étroites, déplacées ou orientées autrement, ainsi que des retraits accrus face aux bâtiments existants. Cette comparaison doit indiquer les effets sur les logements créés, les espaces ouverts et les impacts pour les voisins, afin de rendre les arbitrages transparents. Je demande que les mesures retenues soient inscrites comme conditions contraignantes de l’autorisation, dans la mesure permise par la loi.

4. Des études correspondant au projet autorisé

L’avertissement du promoteur daté du 15 octobre 2026 (pièce 4.2) indique que les documents ont été produits progressivement et peuvent présenter des variations. Je demande un tableau identifiant la version, la date, la volumétrie et le nombre de logements utilisés dans chaque étude, ainsi qu’une confirmation écrite de leur applicabilité au projet soumis au vote. Toute mise à jour nécessaire devrait être rendue publique assez tôt pour permettre une réponse des personnes intéressées avant la décision.

Demandes au conseil

Je demande : (1) le refus du projet en l’état ou, subsidiairement, son report; (2) la publication des analyses et variantes décrites ci-dessus; (3) une réponse écrite et motivée aux impacts concernant le 1400, rue Ottawa; (4) des conditions précises et vérifiables pour toute version révisée; (5) la communication de la date prévue de la décision finale. Ma participation écrite est indépendante de toute présence à l’assemblée du 11 novembre 2026.

Sources : OCPM, pièces 1.1 et 4.2, et page de consultation. https://ocpm.qc.ca/fr/1457rueottawa/documentation