1457, rue Ottawa – Projet Tidan — Opinions présentées en ligne

Hauteur et implantation des bâtiments

Marc-Olivier McCraw

Je considère que la hauteur proposée pour la tour principale est excessive par rapport au contexte urbain de Griffintown. Bien que le projet puisse respecter les paramètres réglementaires actuels, une tour d'environ 100 mètres crée une rupture importante avec l'échelle du quartier et risque de créer un précédent pour d'autres projets similaires. La Ville devrait favoriser une densification mieux intégrée au tissu urbain et davantage compatible avec l'expérience piétonne ainsi qu'avec le futur parc des Eaux-Cachées.

Le projet semble concentrer une grande partie des bénéfices de la proximité du futur parc des Eaux-Cachées au profit d'un développement privé de très grande hauteur, alors que les impacts visuels et urbains seront assumés par l'ensemble de la collectivité.

Tristan Deslauriers

Bonjour

Je crois que la hauteur de ces bâtiments est absolument trop haute. Comment pourrions nous accepter 4 tours avec autant d'étages et respecter le cadre architectural et d'urbanisme actuel ? Tous les bâtiments autour de ces secteurs sont d'environ 8 étages. Ces bâtiments viendraient complètement détruire l'architecture du quartier, malgré que les projections visuelles soient très belles.

Selon moi, la Ville ne devrait pas accepter de dérogation pour des bâtiments de cette ampleur. Il est important d'avoir une cohésion dans les styles de bâtiments du quartier. Déjà, le Vittorio est un exemple de bâtiment qui « clash » négativement avec le reste des bâtiments autour. Une erreur de ce type est assez pour notre quartier.

Linda Lemyre

La hauteur proposée me semble disproportionnée et inéquitable envers les résidents du secteur. Le projet accorde un avantage considérable à un promoteur privé, tout en imposant les principales conséquences du développement aux citoyens qui vivent déjà dans le quartier. La densification est souhaitable, mais elle devrait se faire de façon plus respectueuse du milieu de vie existant.

Pantea Afsharkia

Comme résident, je trouve injuste qu'un projet de cette ampleur transforme aussi radicalement le cadre de vie du quartier au bénéfice d'un seul développement privé. Une tour de cette hauteur créera des impacts permanents sur l'environnement urbain alors que les avantages seront concentrés entre les mains d'un nombre limité d'acteurs.

La hauteur ne devrait pas dépasser celle des tours adjacentes. Les résidents ont fait des investissements important pour s'établir et bénéficier du quartier, il n'est pas juste que les règles changent par la suite au profit des promoteurs. Si c'est comme cela que Montreal gère ses quartiers, on se rappelera de ne plus investir ici et d'aller ailleurs où les résidents sont réellement respectés et considérés.

James Jennings

Thumbs up

Nicolas Plourde

Passer de 25 m à 100 m est excessif et injustifié. Une tour de cette hauteur n'a pas sa place ici :

Dénaturation du quartier : Ce serait la seule tour de 100 m du secteur, créant une rupture totale avec le paysage urbain environnant.

Impact sur le voisinage : Elle bloquera complètement la vue de plusieurs résidents des rues Des Bassins et Ottawa.

Perte de luminosité : Un immeuble aussi haut privera directement le quartier et les condos voisins d'ensoleillement une grande partie de la journée.

Alexandre Paré

Je crois que les hauteurs sont acceptables à cet endroit notamment au regard des développements immobiliers à venir dans le secteur

Veronique Laforest

Je m'y oppose fortement. La ville devrait vraiment appliquer ses propres lois et cesser d'accepter les envelopes brunes de ces crapules de l'immobilier qui détruisent la vie des citoyens et la beauté de notre ville.

Angélique rob

Il ne devrait pas être possible de construire des tours aussi hautes ! Cela gâche totalement le paysage et la vue sur le mont royal...

Par ailleurs deja la Tour Vittorio de 19 étages dont la construction est à peine fini dispose de nombreux logements vacants... avec la crise du logement actuelle, la ville de Montréal n'a pas besoin de logement pour ultra riche et non adapté au famille !

Prashant Hurrynag

Objet : Opposition au projet immobilier face au 1400 rue Ottawa

En tant que résident, je m'oppose fermement au projet de construction proposé face au 1400 rue Ottawa. Bien que le développement urbain soit naturel, ce projet précis entraînera une dégradation directe et inacceptable de la qualité de vie des résidents actuels, principalement en raison des limites de l'infrastructure routière existante.

Impacts sur la qualité de vie :

* Paralysie de la circulation : La rue Ottawa est une artère à sens unique ne comprenant qu'une seule voie de circulation. L'ajout de ce nouveau bâtiment engendrera un afflux de véhicules et de livraisons que cette rue n'a pas la capacité d'absorber, transformant notre espace de vie en un goulot d'étranglement permanent.
* Risques pour la sécurité et les urgences : Une rue à voie unique constamment congestionnée devient un obstacle majeur. Le blocage de cette artère ralentira inévitablement les délais d'intervention des véhicules d'urgence, compromettant la sécurité de l'ensemble du voisinage.
* Pollution sonore et atmosphérique : La stagnation quotidienne des véhicules au ralenti sous nos balcons augmentera drastiquement le bruit ambiant (klaxons, moteurs) et détériorera la qualité de l'air local.
* Dégradation de la mobilité quotidienne : Les embouteillages chroniques rendront les déplacements quotidiens des résidents extrêmement pénibles, entravant l'accès à nos propres domiciles et détruisant la tranquillité du quartier.

L'infrastructure actuelle de la rue Ottawa ne peut tout simplement pas soutenir la densification qu'imposerait cette nouvelle structure. J'exhorte les autorités compétentes à bloquer ou à réviser sévèrement ce projet afin de préserver la viabilité, la sécurité et l'environnement de notre quartier.

François Dandurand

La volumétrie provisoire proposée de ce projet est rafraîchissante du fait qu'elle ressort du lot des nombreux parallélépipèdes imposants occupant presque tout leur lot, ne laissant ainsi que peu de reculs verdis et de percées de lumière dans Griffintown.

Les deux immeubles en pointe et partiellement torsadé offrent une opportunité de marquer agréablement le paysage urbain, brisant les monotonies aliénantes du quartier (répétition du parallélépipédisme, plafond de hauteurs donnant des dizaines d'immeubles de 19–21 étages, immeubles aux revêtements souvent ternes, manque de lumière au sol) et pourraient servir de repères d'orientation.

Vivement de l'audace architecturale et volumétrique dans Griffintown, ainsi que des variations dans les hauteurs!

marie-claude gendron

C’est trop haut et trop dense. on a du mal a circuler pendant les heures de pointe, tout est bloqué, la rue n’a pas d’espace pour l’arrêt des camions de livraison, cest dangereux de circuler pour les pietons. faudrait d’avantage de plus gros logements aussi, pour des familles.

JF Rioux

Cette dérogation en hauteur me paraît abusive. Cette densité me paraît démesurée pour la capacité déjà chargée du réseau routier, déjà très chargée. Je crains que ce genre de projet nuise à la mobilité, en particulier lors des périodes de déménagement ou des cueillettes usuelles, en raison des importantes quantités de déchets obstruant les trottoirs ou pistes cyclables.

Heureux d'obtenir des informations sur les mesures de mitigations qui seront implantés et les garanties d'exécution liées.

Noemie caplette

Résidente de Griffintown, je souhaite exprimer mon désaccord avec les hauteurs proposées pour le projet du 1457, rue Ottawa : trois tours de 32, 27 et 25 étages, pouvant atteindre 100 mètres.

Griffintown n'est pas le centre-ville. C'est un quartier résidentiel où vivent des familles, des personnes âgées, des travailleurs. Des tours de cette hauteur appartiennent à l'échelle d'un centre des affaires, pas à celle d'un milieu de vie. Elles vont à l'encontre de ce que nous

souhaitons pour notre quartier : une échelle humaine, des rues agréables, du soleil, du ciel et un lien réel entre les résidents et la vie de la rue.

À Griffintown, la vie se passe en grande partie en hauteur, sur nos terrasses et nos toits. C'est là que nous respirons, que nous voyons le ciel, que nous nous retrouvons entre voisins. Des tours de 100 mètres viendraient dresser des murs devant nous, en nous privant de soleil, de vue et d'intimité.

Ces hauteurs auraient aussi des effets concrets sur le quartier :

- de l'ombre prolongée sur nos rues, nos terrasses et le futur parc des Eaux-Cachées, surtout en hiver ;
- des rafales de vent au niveau des trottoirs ;
- plus de circulation dans des rues étroites et à sens unique, partagées avec des pistes cyclables, ce qui augmente les risques pour les piétons, les cyclistes et l'accès des véhicules d'urgence.

Or, la densité ne dépend pas uniquement de la hauteur. Une étude universitaire réalisée pour la Région de Bruxelles-Capitale (BXXL, Université catholique de Louvain, 2009) a démontré, sur un cas réel, qu'un immeuble de 12 étages bien implanté pouvait offrir la même superficie de plancher qu'un projet de tour de 28 étages. La même étude conclut que la seule façon de réduire l'ombre et la perte de ciel causées par un immeuble élevé est d'en diminuer la hauteur. L'urbaniste Jan Gehl rappelle, de son côté, qu'au-delà d'environ cinq étages, les résidents perdent le contact avec la vie de la rue.

Le projet atteint peut-être ce que la réglementation permet, mais le maximum permis n'est pas une obligation. Je demande donc :

- des hauteurs nettement réduites et adaptées à l'échelle du quartier ;
- une comparaison publique avec un scénario moins haut offrant un nombre de logements comparable ;
- des études d'ensoleillement (incluant les terrasses et le futur parc), de vent et de circulation, rendues publiques avant toute décision.

Je ne m'oppose pas au développement de Griffintown. Je demande un développement qui respecte ce qui fait la qualité de vie de notre quartier.

[Votre nom]

Résidente de Griffintown

luc sirois

Résident de Griffintown, je souhaite faire part de mes préoccupations au sujet du projet du 1457, rue Ottawa, qui prévoit trois tours de 32, 27 et 25 étages.

On justifie souvent ce type de hauteur par le besoin de densité. Pourtant, la hauteur n'est pas la seule façon de loger beaucoup de monde. Une étude réalisée par l'Université catholique de Louvain pour la Région de Bruxelles-Capitale (BXXL, 2009) l'a démontré sur un terrain réel : un immeuble de 12 étages qui occupe mieux le terrain offrait la même surface de plancher qu'un projet de tour de 28 étages. Autrement dit, on peut obtenir un nombre comparable de logements sans les inconvénients des tours.

Ces inconvénients sont bien réels dans notre secteur. Les rues autour de la rue Ottawa sont étroites, souvent à sens unique, et partagées avec des pistes cyclables très fréquentées. Ajouter plusieurs centaines de ménages, c'est ajouter des voitures, des livraisons et des déménagements dans un réseau déjà saturé. Je m'inquiète en particulier de l'accès des ambulances et des pompiers lorsque la circulation est bloquée.

La même étude rappelle aussi que l'ombre et la perte de ciel causées par un immeuble élevé ne peuvent être réduites qu'en diminuant sa hauteur. Pour un quartier résidentiel comme le nôtre, où les terrasses et les toits sont nos principaux espaces extérieurs, l'impact serait important.

Avant toute autorisation, je demande à l'arrondissement :

- de présenter publiquement un scénario de hauteur moyenne offrant un nombre de logements comparable ;
- de produire une étude de circulation qui tient compte des rues à sens unique, des pistes cyclables et de l'accès des véhicules d'urgence ;
- de rendre publiques les études d'ensoleillement et de vent.

La densité maximale permise est un plafond, pas une obligation.

Mathilde Boulanger

J'ai 18 ans et j'habite Griffintown. J'aimerais partager mon point de vue sur le projet du 1457, rue Ottawa, à partir de ce que j'ai vécu en voyage.

À Paris, j'ai marché pendant des heures dans des rues bordées d'immeubles d'environ six étages. À Barcelone, dans le quartier de l'Eixample, les immeubles font six à huit étages. Ce sont pourtant parmi les villes les plus denses d'Europe : beaucoup de gens y vivent, les rues sont animées, les commerces sont partout. Et jamais je ne m'y suis sentie étouffée. On voit le ciel, le soleil entre dans les rues, et on se sent à sa place comme piétonne.

Ces villes m'ont montré qu'on peut loger beaucoup de monde sans construire des tours. C'est ce que je souhaite pour Griffintown.

Le projet proposé, avec trois tours de 32, 27 et 25 étages, va dans la direction contraire. Il donnerait à notre quartier l'allure d'un centre-ville d'affaires. Ces tours cacheraient le soleil sur nos rues, nos terrasses et le futur parc des Eaux-Cachées, créeraient du vent et ajouteraient de la circulation dans des rues déjà étroites, où je me déplace surtout à pied et à vélo.

Je ne suis pas contre l'arrivée de nouveaux résidents. Je souhaite simplement que Griffintown grandisse comme ces quartiers que j'ai aimés : dense, vivant, mais à échelle humaine. Je demande donc que les hauteurs soient réduites et que des solutions de hauteur moyenne soient sérieusement étudiées avant d'approuver le projet.

Gerard Dubois

Tous les résidents du secteur vous diront qu'il n'y a absolument pas de place pour ajouter des bâtiments de cette envergure. Il suffit de voir l'état de la rue Ottawa avec la capacité actuelle pour prendre conscience du fait que les services essentiels peinent à faire leur travail. L'album photo ci-bas vous donne des exemples concrets:

https://photos.google.com/share/AF1QipPuplQjqDOS5cVMqtAYp4NLQ9H7OBKjKq0XKWkJiOtvELuUhwLmSPcpB6dNXJ1T8w?key=bV8yOWgwZjljMEdRQ3lMQnVKbzB4SVJNb0dMcVNR

Elio Saade

Ces tours sont beaucoup trop hautes et ne se fondent pas du tout avec le contexte urbain autours.

Le quartier est supposé être à l'échelle humaine, alors que des tours pareilles vont aliéner les résidents et les bâtiments à hauteur raisonnable à côté.

Parmis les problèmes attendus:

- Perte du sentiment de quartier à échelle humaine
- Perte de certains points de vu et de "privacy" sur les terrasses des immeubles voisins, qui devraient être respecté comme une culture encrée dans ce quartier.
- Perte d'ensoleillement, surtout les mois quand le soleil passe plus proche de l'horizon. Notamment dans le future parc des eaux cachées, sur les terrasses de bâtiments et celles au sol sur la rue ottawa, et dans les rues adjacentes.
- Le nouveau parc va être prisonnier et engouffré par la figure imposante de celle-ci. Ce ne sera plus un parc familier mais plutôt un bout de nature perdu entre de l'urbanisme très dense.

— Un bout de terrain si densément peuplé ne va qu'aggraver la circulation sur William et Ottawa, qui sont déjà fortement utilisés. On va aussi aggraver le manque de stationnement sur rue, le manque de débarcadère, de stationnement temporaire pour les livraisons, de gérance des déchets.... le quartier arrive difficilement à gérer proprement les besoins des habitants actuels, comment garantir que cette situation sera dix fois pire avec un lot énorme de nouvelles unités concentrée au même endroit.
— Finalement, une grande injustice envers les développeurs qui respectent la régulations et qui ont construit des immeubles à l'échelle appropriée, pour en suite se trouver à l'ombre de trois tours qui viennent enfreindre les règlements.

Pour conclure, il n'y a aucune raison d'accepter un projet pareille, qui pourrait bien être réalisé sur une échelle plus homogène avec le quartier.

noemie caplette

Selon les simulations d'ensoleillement du promoteur lui-même, le futur parc des Eaux-Cachées serait en grande partie dans l'ombre du projet de 9 h à 15 h au solstice d'hiver. Un parc public financé pour le quartier ne devrait pas être sacrifié à l'ombre de tours privées. Je demande que l'on rende publiques les simulations aux équinoxes et en été, le nombre d'heures d'ensoleillement perdues par le parc, ainsi que l'étude des impacts éoliens prévue aux articles 29 à 33 du règlement d'urbanisme 01-280. »

Emmanuelle DUGUET

Les hauteurs sont beaucoup trop hautes et dénaturent COMPLÈTEMENT notre quartier. C'est honteux que l'on pense à faire des hauteurs comme cela à cet endroit. Hormis l'argent, ça n'a aucun sens. Personne n'a pensé à ce que cela allait avoir comme conséquence : défiguration du quartier, une trop grande part d'ombre, obstruction de la vue, engorgement.

Christine Dallaire

Je trouve qu'on est déjà à densité maximale dans le quartier qui n'est pas bien desservi ni par les routes ni les transports en commun. Ceci sans compter les effets négatifs sur le paysage et la lumière dans le quartier.

Daniel LeBlanc

Beaucoup trop haut. C'est inconcevable, plus rien a échelle humaine. Ne devrais pas être plus de 8 étages, comme tous les projets sur le bord du canal Lachine. Et comme tous les projets de Griffintown sauf deux tours existantes qui sont déjà trop haute.

Yves LeBlanc

Aucun sens les hauteurs de 27 et 32 etages.

Ne devrait pas être plus haut de huit étages.

Pierre Manier

La hauteur des bâtiments sera trop grande par rapport à ce qui se fait autour dans le quartier . Je pense que cela va dénaturer le quartier . Trop d'ombre , trop de vente dans un quartier où le couloir de vent est déjà important . Tous les bâtiments aux alentours seront privée de soleil et de lumière .

C. J.

Objet : Non à 100 m. Hauteur maximale de 8 étages, conformément au PPU de 2013

Le projet du 1457, rue Ottawa demande 100 mètres de hauteur et trois tours (32, 27 et 25 étages), alors que la règle actuelle est de 25 mètres. C'est quatre fois la limite. Je m'oppose à cette dérogation.

1. La hauteur n'est pas nécessaire pour densifier. L'étude BXXL (Université catholique de Louvain, Bruxelles) compare, sur un cas réel, une tour de 28 niveaux (environ 27 200 m²) à un immeuble de 12 niveaux (environ 27 360 m²). Les deux offrent la même surface de plancher. Le promoteur doit démontrer qu'un scénario de 6 à 10 étages à densité égale est impossible.
2. L'ombre. Selon l'étude d'ensoleillement du promoteur lui-même, l'ensoleillement au solstice d'hiver est quasi inexistant, et la dernière image est à 18 h, donc à la nuit tombée. Les terrasses de toit, qui font l'âme de Griffintown, les cours, les rues et le futur parc des Eaux-Cachées seraient plongés dans l'ombre. L'étude BXXL conclut que la seule façon de limiter l'ombre et la perte de ciel d'une tour est d'en réduire la hauteur.
3. Le vent. Les tours rabattent les vents d'altitude vers le sol. L'étude BXXL propose trois critères : une hauteur de 1,6 à 2,5 fois celle du voisinage, aucun saut de hauteur de plus de 100 %, et un espacement d'au moins 3 fois la largeur des tours. Un saut de 25 m à 100 m dépasse largement ces seuils. Je demande une étude de vent au niveau des trottoirs et l'application de ces critères.
4. Les vues. Des tours de 25 à 32 étages obstrueraient la vue vers et depuis le mont Royal, un repère identitaire de Montréal.
5. L'espace « libéré » au sol. Une tour posée sur un socle de plusieurs étages ne libère pas plus d'espace qu'un immeuble moyen, et le pied d'une tour est l'endroit le plus ombragé et le plus venteux. Je demande la superficie réellement libre au sol, son ensoleillement et son statut (public, cédé ou privé).

Je demande :

— le maintien de la limite de 8 étages ;
— un scénario comparatif de hauteur moyenne, à nombre de logements égal, présenté publiquement ;
— des simulations d'ensoleillement aux équinoxes et aux solstices, à différentes heures, et pas seulement au solstice d'été.

Une dérogation de cette ampleur doit être justifiée par des avantages collectifs démontrés. Quels avantages justifieraient 100 mètres ?

C. J.

Objet : Études indépendantes, effets cumulés, circulation et risque d'inoccupation

Avant toute autorisation, je demande à la Ville de rendre publiques des réponses sur les points suivants.

1. Des études indépendantes. Les études d'impact ont été réalisées par le promoteur, qui a intérêt à maximiser la hauteur. Je demande :

— la publication complète des études, de leur financement, de leurs hypothèses et de leurs limites ;
— une contre-expertise indépendante, financée par la Ville et non par le promoteur.

2. Le raisonnement de l'arrondissement. Quels sont les critères décisionnels déterminants, et pourquoi conclut-on à l'absence d'impacts majeurs ? Comment la perte de soleil et d'intimité des terrasses a-t-elle été prise en compte ?
3. Circulation et sécurité. Comment les rues absorberont-elles les déplacements, les livraisons et le stationnement supplémentaires ? Comment seront protégés les piétons et les cyclistes, et préservés l'accès des ambulances et la capacité d'intervention du service d'incendie ? Les camions de livraison empiètent déjà de façon constante sur la piste cyclable de la rue Ottawa. Comment les livraisons seront-elles assurées sans aggraver la situation ?
4. Effets cumulés. Le projet doit être évalué avec les autres développements prévisibles du secteur, notamment l'îlot de la Montagne : circulation, infrastructures, espaces verts et services de proximité.
5. Le risque d'un projet qui ne se remplit pas. Selon la SCHL, l'inoccupation dans le Grand Montréal est passée de 2,1 % à 2,9 % en 2025, est plus élevée dans les immeubles neufs, et pourrait atteindre 4,8 % d'ici 2028, avec environ 30 000 logements locatifs en construction. Des résidents rapportent déjà qu'environ la moitié des unités du Vittoria sont inoccupées. Ailleurs (Irlande, Londres, Vancouver, Melbourne), les ensembles peu habités ont connu commerces en déclin, entretien négligé et rues sans vie.

Je demande :

- une analyse de la demande et du rythme d'occupation prévu ;
- le profil des locataires ou acheteurs visés (résidents permanents ou location meublée de moyen terme) ;
- un phasage conditionnant les phases suivantes à l'occupation réelle des premières ;
- un plan pour les rez-de-chaussée commerciaux ;
- des garanties de financement de l'entretien, y compris pour les unités non occupées.

Une décision de cette importance doit reposer sur une comparaison vérifiable des bénéfices collectifs et des impacts sur notre milieu de vie. Ces réponses doivent être publiques avant toute autorisation.

C. J.

Objet : Perte de vue, perte de valeur : comment la Ville et Tidan compenseront-ils les résidents ?

Je suis propriétaire à Griffintown. Comme plein d'autres residents, j'ai acheté ici de bonne foi, en me fiant aux règles en vigueur : le PPU de 2013 et une limite de hauteur de 25 mètres. Aujourd'hui, on demande 100 mètres.

Ce que ce projet nous enlève. La vue sur le centre-ville, le skyline et le mont Royal est l'une des principales raisons pour lesquelles les gens achètent ou louent ici. Elle fait partie de la valeur de nos logements. Trois tours de 25 à 32 étages la bloqueraient pour les immeubles voisins.

Ce que cela implique.

- Des logements plus difficiles à louer, à un loyer moindre.
- Des logements plus difficiles à vendre, ou à vendre à perte.
- Des propriétaires qui ont investi leurs économies dans ce quartier et qui absorberaient seuls les pertes pour que le promoteur maximise les siennes.

Le promoteur encaisse le gain de la hauteur. Les résidents en paient le prix. Ce n'est pas acceptable.

Mes questions à la Ville et au promoteur :

Une évaluation indépendante de l'impact sur la valeur marchande et locative des immeubles voisins a-t-elle été réalisée ? Sinon, pourquoi pas ? Je demande qu'elle soit faite, rendue publique et non financée par le promoteur.

Comment la Ville et Tidan compenseront-ils les propriétaires qui subiront une perte de valeur ou de revenus locatifs ?

Si aucune compensation n'est prévue, la Ville reconnaît-elle qu'elle change les règles après coup au détriment des résidents qui s'y sont fiés ?

Quelles mesures concrètes (réduction de la hauteur, modification de l'implantation, autres) seront prises pour préserver les vues existantes en respectant une hauteur de 8 etages maximum ?

Je demande des réponses écrites et publiques avant toute autorisation.

Michele Beelen

Il est impensable que des tours de ces hauteurs soient acceptées!!! C'est ridicule 😡
Manque total de considération pour les autres tours moins hautes qui seront affectées et effectivement l'impact de clarté, vue et homogénéité du quartier. Le règlement de 25 mètres devraient absolument respecté.

Edward Zaretsky

Je suis fermement contre les hauteurs proposées pour ce projet. Des tours de 78, 84 et 100 mètres sont beaucoup trop élevées et disproportionnées pour le secteur. Le fait de réduire le taux d'implantation au sol ne justifie pas de construire des tours de cette ampleur, qui modifieraient de façon majeure le paysage urbain et la qualité de vie des résidents.

Un tel projet risque d'accentuer les problèmes d'ensoleillement, de créer davantage de corridors de vent, de compromettre l'intimité des résidents des immeubles voisins et d'augmenter la pression sur les rues, les services et les infrastructures déjà fortement sollicités dans Griffintown. Il faut également considérer les effets cumulatifs de ce projet avec les nombreux autres développements immobiliers du secteur, plutôt que d'évaluer chaque projet isolément.

Le développement de Griffintown doit se faire de manière réfléchie et équilibrée, et non au détriment des personnes qui y habitent déjà. Autoriser des bâtiments quatre fois plus hauts que la limite réglementaire actuelle de 25 mètres constituerait un changement majeur qui mérite une justification beaucoup plus convaincante que le simple argument de libérer de l'espace au sol.

Je demande donc à la Ville de rejeter les hauteurs proposées et d'exiger un projet beaucoup mieux adapté à l'échelle du quartier, qui respecte davantage la réglementation actuelle et privilégie une densification raisonnable. Il est possible de développer Griffintown sans multiplier les tours démesurées. La qualité de vie des résidents, l'ensoleillement, le confort

des espaces publics et l'harmonie du quartier doivent passer avant la maximisation de la hauteur des bâtiments.

Chantal Shirokova

À mon avis, ce projet est beaucoup trop ambitieux pour Griffintown et je m'oppose aux hauteurs proposées. On parle ici de tours pouvant atteindre 100 mètres dans un quartier où la limite actuelle est de 25 mètres. C'est un changement énorme qui risque de créer un milieu urbain étouffant, où les immeubles prennent toute la place et où l'échelle humaine passe au second plan.

On semble présenter la réduction de l'espace occupé au sol comme un avantage, mais il faut regarder le portrait dans son ensemble. À quoi bon libérer un peu plus de terrain si c'est pour créer des murs de béton de plusieurs dizaines d'étages qui dominent les rues avoisinantes? Les espaces extérieurs risquent d'être moins agréables en raison du manque de soleil, des rafales de vent et de la présence imposante des tours. Des espaces verts ne sont réellement bénéfiques que si les gens peuvent en profiter dans des conditions confortables.

Il faut aussi se demander si Griffintown a réellement besoin d'un autre projet de cette envergure. La densification ne devrait pas devenir un prétexte pour construire toujours plus haut sans tenir suffisamment compte des conséquences sur le quartier. La circulation, les besoins en transport collectif, les espaces verts et les services de proximité doivent suivre le rythme du développement. Sinon, ce sont les résidents qui en subiront les conséquences.

Je trouve préoccupant que l'on envisage des dérogations aussi importantes à la réglementation actuelle. Une fois ces tours construites, il sera impossible de revenir en arrière. La Ville doit faire preuve de prudence avant d'autoriser une transformation aussi radicale du paysage urbain.

Je privilégierais un projet composé de bâtiments moins élevés, mieux répartis et plus respectueux de l'environnement bâti. Il faut trouver un équilibre entre le développement immobilier et le bien-être collectif. Griffintown mérite un quartier agréable à vivre, et non un secteur dominé par des tours gigantesques simplement parce qu'il est possible de les construire. Pour ces raisons, je demande que le projet soit revu et que les hauteurs proposées soient considérablement réduites.

Kimia Rohani

Je suis préoccupée par la hauteur excessive des trois tours, qui pourraient atteindre 100 mètres, ainsi que par leur implantation. Ces bâtiments risquent de bloquer les vues depuis les toits-terrasses des immeubles voisins, de réduire l'ensoleillement et de nuire à la qualité de vie des résidents actuels. Je demande que des bâtiments moins hauts et mieux intégrés au quartier soient sérieusement envisagés.

Diane Bourdages

Griffintown ne peut accommoder des tours d'habitation de cette envergure.. Les rues déjà très étroites, la densité déjà présente dû au nombre élevé de résidents et d'enfants, les possibilités de stationnement déjà saturées, le cachet historique des édifices anciens, des garderies et des commerces qui y ont trouvé pignon, font de ce quartier un espace de vie. Saturé ce quartier historique avec des tours qui nuiront à la luminosité, augmenteront l'achalandage, le nombre de résidents, et les risques d'accidents de voiture avec piétons, cyclistes et bambins est irresponsable.

C'est saturer, à un tel point, que la qualité de vie des citoyens du quartier va dépérir. Les valeurs immobiliaires vont fluctuer en baisse dû au nombre élevé de logements disponibles. Le nombre élevé de bacs de recyclage, d'ordures et de détritus laisser par un tel développement va détruire la qualité de vie. Il est déjà difficult de circuler à pied, en vélo et en poussette, sans se faire reverser dû au nombre élevé de voitures qui circulent dans ses rues historiques.. La densité par habitants en mètres quarré va ressembler à celle de villes à dense population où il n'est pas agréable à vivre. C'est ce que Montréal veut pour ce quartier historique où il fait bon vivre? Quel impact environmental a été effectué avant d'accepter une telle demande? L'argent et les profits au détriment de ses citoyens n'a plus sa place dans la réalité que nous nous trouvons présentement.

Wassim Chamma

Si la zone en question ne permet qu'une hauteur maximale de 25 mètres, comment se fait-il que des hauteurs supérieures pourront être approuvées?

La règlementation actuelle fait en sorte que le plan urbanisme du Sud-Ouest distribu à chaque zone une hauteur maximale bien précise afin de garder une sorte d'harmonie architecturale entre les batiments dependement des zones, garanti un accès équilibré aux rayons de soleil et aux courants d'air surtout dans les zones plus denses.

Je pense que si cette zone impose une hauteur maximale de 25 mètres, alors il faut que cela soit respecter.

PS: mon condo n'a aucune vue sur le centre ville, donc mon opinion est basée seulement sur le respect des normes et réglementations de l'arrondissement et non pas sur des intérêts personnels.

Kimia Rohani

Je suis fortement préoccupée par la hauteur et l'implantation proposées pour les trois tours. Des bâtiments pouvant atteindre 100 mètres, alors que la réglementation actuelle prévoit une hauteur maximale de 25 mètres, représentent un changement majeur pour le paysage

urbain de Griffintown et risquent d'avoir des conséquences importantes pour les résidents des immeubles voisins.

La réduction de l'emprise au sol ne devrait pas justifier, à elle seule, la construction de tours aussi hautes. Je crains que ce projet bloque les vues depuis nos toits-terrasses, réduise l'ensoleillement, compromette l'intimité des résidents et modifie les conditions de vent dans les espaces environnants.

Je m'interroge également sur la pertinence d'accorder des dérogations aussi importantes aux règles d'urbanisme actuelles. Le respect de la densité maximale autorisée ne signifie pas nécessairement que la hauteur et la configuration proposées sont adaptées au quartier.

Je demande à la Ville d'évaluer rigoureusement les impacts visuels, l'ensoleillement, les conditions de vent et les conséquences pour les immeubles voisins, et de rendre ces études publiques. Je demande également qu'une solution comportant des bâtiments moins hauts et mieux intégrés au paysage urbain de Griffintown soit sérieusement envisagée avant toute décision définitive.

Le développement du quartier doit tenir compte des besoins en logements, mais aussi du bien-être des résidents actuels, de la qualité de leur environnement et de la préservation de leur qualité de vie.

Nathan Liu

Je suis fortement opposé à la hauteur proposée pour ce projet immobilier.

Les bâtiments résidentiels environnants comptent généralement environ 8 étages. La construction de trois tours de 25, 27 et 32 étages serait complètement disproportionnée par rapport aux immeubles existants dans ce quartier.

Ces nouvelles tours risquent de bloquer considérablement, voire complètement, la vue dégagée et la lumière naturelle dont bénéficient actuellement les résidents des immeubles voisins. Cela aurait un impact négatif important sur leur qualité de vie, leur ensoleillement et leur intimité.

Je comprends la nécessité du développement immobilier, mais celui-ci doit respecter l'environnement bâti existant et les droits des résidents actuels.

Je demande donc que la hauteur des bâtiments soit considérablement réduite afin de mieux s'harmoniser avec les immeubles environnants et de préserver la vue, l'ensoleillement et la qualité de vie des résidents du quartier.

Philip Mélançon

Je trouve inacceptable la proposition de bâtir des tours 4 fois plus élevées que le maximum actuellement permis. L'impact sur les résidents du quartier, de la perte significative de perspective visuelle sur le centre-ville, de la perte d'ensoleillement, de la création de couloirs de vents additionnels, ainsi que le débalancement visuel du quartier fait de la proposition actuelle un projet incompatible avec le secteur dans sa condition présente. La justification de préserver de l'espace au sol supplémentaire pour de l'aménagement est risible. De plus, je déplore la perte des commerces locaux qui devront fermer leurs portes pour permettre à un promoteur de maximiser la valeur du pied carré du terrain en essayant de faire compétition aux immenses tours du centre-ville.

Manon Anquetil

La construction de trois tours pouvant atteindre 100 mètres représenterait une transformation majeure du secteur, créant un précédent susceptible de compromettre durablement l'harmonie architecturale et l'identité actuelle du quartier. Un tel projet entraînerait également des conséquences importantes pour les résidents, notamment une perte d'ensoleillement pour les personnes qui en bénéficient actuellement, une dégradation des vues depuis les toits-terrasses de nombreux condos environnants ainsi qu'une atteinte à l'intimité des logements voisins.

Manon Anquetil

Les difficultés de circulation sont déjà bien présentes dans le secteur, notamment dans les rues avoisinantes du projet. L'ajout de plus de 1 000 logements entraînera nécessairement de nouveaux déplacements, des livraisons et une augmentation des besoins en matière de mobilité.

Je m'inquiète particulièrement de la capacité du réseau routier local à absorber ces déplacements, tout en garantissant la sécurité des piétons et des cyclistes. Je demande également qu'une attention particulière soit portée à l'accès des véhicules d'urgence, notamment car certaines rues constituent des axes essentiels pour les services de secours.

Comment les accès, déjà trop limités, pourraient rester fonctionnels et sécuritaires pendant les différentes phases de construction ?

Marie-Pier Malenfant

Je suis absolument DÉGOÛTÉE de cette dérogation. Lorsque j'ai acheté, on m'a assuré que je n'allais jamais perdre ma vue, en raison du zonage qui interdisait la construction plus élevée que 8 étages. N'avez-vous aucune considération pour les habitants du quartier déjà présents? Vous allez complément nuire à notre qualité de vie en autorisant ce projet de

dimension ridicule et non autorisée. Nous allons perdre le soleil, nous allons être submergés de vent et la circulation dans le quartier est déjà difficile. Et dois-je mentionner le stationnement dans la rue? C'est déjà un casse-tête absurde pour les habitants. Pensez-vous vraiment que les infrastructures actuelles permettent d'augmenter si significativement la quantité de gens qui habiteront le quartier? C'est franchement ridicule et ODIEUX. Vous n'avez AUCUN RESPECT envers les habitants de Griffintown si vous autorisez des tours à plus de huit étages. Vous allez fa ire diminuer significativement la valeur de nos condos et la qualité de vie du quartier sera complètement affectée par des tours monstres de ce genre. Je n'hésiterai pas à regarder les avenues légales à ma disposition. J'ai acheté mon condo sur promesse de vue garantie.

Olivier Rabin

Griffintown est deja une zone fortement urbanisee avec de nombreux hauts batiments. Ce projet ajoutera une masse importante de batiments avec une forte emprise au sol dans une des rares zones du quartier ou les habitants respirent en voyant le ciel et la perspective d'une future zone verte. Un tel projet urbanise a outrance, denature et deshumanise une zone deja fortement betonnee. A minima, une forte reduction de la hauteur et de la densite du projet devrait etre consideree.

Anaïs Tandart

Bonjour,

Je trouve sincèrement que ce projet n'est pas du tout adapté à Griffintown et vient dénaturer ce dernier.

Premièrement, la hauteur est beaucoup trop importante, ce qui vient complètement gâcher l'une des plus belles qualités de notre quartier : le fait de ne pas avoir de bâtiments trop hauts bloquant la lumière et la magnifique vue sur le centre-ville de Montréal. De plus, la rue Ottawa ne permet pas de circuler facilement en raison des trottoirs trop larges à plusieurs endroits. Habitant sur cette rue, je vois quotidiennement des taxis, des véhicules de livraison et d'autres véhicules obstruer la voie cyclable, puisqu'il n'y a pas de stationnement. Un immeuble de cette taille entraînerait beaucoup plus de circulation et nécessiterait une quantité trop importante de places de stationnement, alors que celles-ci sont déjà saturées.

D'autre part, le fait que les terrasses des immeubles aux alentours soient plus ou moins à la même hauteur nous apporte une certaine intimité, qui ne serait plus préservée avec un bâtiment de cette taille. La réglementation actuelle, qui limite la hauteur des bâtiments à 25 mètres, existe pour une raison, et tous les bâtiments environnants l'ont respectée. Aucune raison valable ne justifie que ce projet puisse déroger à cette réglementation. Si l'on fait une exception pour ce projet, plus rien n'empêchera les autres projets d'en faire autant. L'une des plus grandes qualités de Griffintown est de pouvoir profiter d'une véritable vie de quartier tout en étant relativement proche du centre-ville. Il serait dommage que Griffintown

commence à devenir une extension du centre-ville à cause de ce projet, qui pourrait au contraire embellir notre quartier, à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Pour finir, les commerces, les espaces publics et les services publics ne sont pas adaptés à une croissance aussi importante de la population. Le manque d'écoles est déjà un problème qui touche de nombreux habitants. Augmenter la densité de population ne fera qu'aggraver la situation.

Je souhaite sincèrement que vous puissiez réaliser un beau projet à l'image de Griffintown. N'oubliez pas l'impact que celui-ci aura sur les habitants actuels et futurs de notre quartier.

Rachel Levine

Griffintown is already a very dense neighbourhood and while this area needs development the height of these buildings is inappropriate for the neighborhood. The area benefits from the natural light on the street which is inviting and makes this corridor walkable to the canal. Tall buildings will create too much shade and block views. Which are already compromised in the area. Anything over 10 stories seems too high for this area and it should line up with the arbora building or others. My primary concern is how the building will block light for Griffintown

Marv Lu

I understand the proposed heights would be aligned with the population density regulations. However, it would impact the visibility for neighbouring buildings. Personally, this affects me as a person with a hybrid schedule and like the sunlight and environment my current apartment offers me which is not only good for my mental health but a point of attraction to moving in this building.

Vanessa Requesens

What's the benefit of having such a tall building? Why not more shorter ones next to each other? The space exists !! Where are the studies that say that we have enough services parking and public spaces for all these new people?

Will this impact the shadow, privacy and wind?

What about the nature around? Birds and the reflection of the tall windows producing heat?

Lastly if this is built they need to contribute with public spaces as well like parks, gardens schools, and others...

I think that we could use zones along the canal for residential purposes, with more buildings at human scale instead of a massive one condensing all the people in 1 spot

Many of these areas are currently empty or used as warehouses, right across the water we have the bass development... with a good size.

We need more constructions and residences but the answer cannot be a gigantic isolated tower, rather a well though human sized connected area

Quinta Seon

Non, respectez la consultation fait auprès de citoyens en 2013– pas plus que 8 étages. Il faut garder et valoriser le soleil dans notre voisinage, qui devient de plus en plus rare. Un immeuble d'une telle hauteur n'offre aucune bénéfice aux residents actuels. De maximiser le nombre de logements/densité sert seulement à maximiser les profits du developpeur. J'aimerais voir combien de unités de condos sont toujours vacants dans notre voisinage pour justifier. Une immeuble à 4-7 étages telle que le batiment d'avant (ma cooperative du 1522) serait raisonable et respectable pour preserver la nature du voisinage.

Rishabh Agarwal

J'habite au premier étage, rue Ottawa, juste en face du site. Le zonage actuel permet 25 mètres de hauteur. On propose une tour de 100 mètres, soit environ quatre fois plus, avec deux autres tours de 84 et de 78 mètres, sur un terrain d'environ 14 500 m² avec près de 250 m de façade sur Ottawa.

Je ne suis pas contre la construction ici, mais cette échelle ne respecte pas les orientations mêmes de la Ville : hauteurs modulées, rue à échelle humaine, transitions graduelles, pas de ruptures d'échelle, ensoleillement, ouverture vers le ciel et réduction de l'effet de masse.

Je demande de ne pas approuver le projet tel que proposé, et d'exiger un socle plus bas du côté Ottawa, avec des tours en retrait au-dessus du socle, et des hauteurs mieux adaptées, comparées publiquement avec le projet actuel.

Sofia kagansky

Je ne suis pas du tout d'accord avec la hauteur. Ca nous bloquerait la vue et le soleil. Super égoïste comme projet. Cet espace aurait pu être utilisé pour faire des parc et réduire la îlots de chaleur. Griffintown...déjà beaucoup de logements et beaucoup qui sont vacants. Pk construire une autre tour à 3000$ par mois pour un 3et demie alors que la population peine à joindre ls 2 bouts. L'arrondissement devrait se concentrer sur la gestion des ordures . Et mettre des services en place afin de bâtir un vrai milieu de vie pour les familles et non une source d'argent pour les promoteurs immobiliers

Pierre Lemay

Dans son ensemble, la mixité prévue est intéressante. Le concept de basiliaires décalés sur les étages inférieurs est bien et c'est ce qu'on voit dans plusieurs grandes villes. Cependant, gagner seulement 12 points de % sur l'emprise au sol, alors qu'on quadruple la hauteur permise, semble grossièrement inéquitable. Une tour de 32 étages! Et les autres tours proposées, bien que moins hautes, dépassent de beaucoup la réglementation établie. Il ne faut pas oublié l'effet négatif de la monstruosité qu'est Le Vittorio sur la rue du Séminaire sur le paysage urbain de Griffintown. Un mur épouvantablement massif. Incompréhensible comment un tel projet fut accepté. On peut imaginer que les dessins soumis présentaient un projet plus agréable à l'oeil, mais budget ou autres contraintes (ou intérêts) aient eu raison de l'esthétique architecturale.

Bien que la tour de la phase 1 de ce nouveau projet présente une belle architecture avec l'effet de spiral, il faut se questionner sur les probabilités de sa réalisation tel que présenté. Bref, la hauteur demeure un souci pour le quartier. Puisque nous sommes déjà dans l'ombre de tours de 20 étages, je verrais un maximum de 24 pour ce projet, et seulement si l'esthétique proposé était respecté. Et ce, principalement pour détourner mon attention de la laideur de la muraille Vittorio. Merci

Annie-Claude Boursier

Avec cette hauteur, le bâtiment créera des zones ombragées immenses sur une bonne partie du quartier . De plus , les vues du centre-ville seront obstruées pour plusieurs immeubles et parcs/espaces communs.

Michel Bernucci

Les hauteurs sont ridicule. Vous imposez les condo à 8 étages mais ce projet a plus de 30 étages. La rue Ottawa est déjà trop achalandée. Tous les propriétés qui longe Ottawa et des bassins ont leurs entrées de garages sur Ottawa. Les attentes en ce moment sont très élevées. Une fois que vous mettez trois bâtisses énormes sa sera impossible pour les résidents.

Taylor Rowe

Je suis fortement en désaccord avec les hauteurs et l'implantation des bâtiments proposées. Je considère que ce projet est disproportionné par rapport aux constructions existantes et qu'il risque de nuire considérablement à la qualité de vie des résidents du secteur. Ces nouvelles constructions obstrueraient les vues actuelles, réduiraient l'ensoleillement et pourraient entraîner une diminution de la valeur des propriétés environnantes.

Je trouve regrettable qu'un tel projet soit envisagé sans tenir suffisamment compte des résidents actuels et de l'impact sur leur environnement. Le développement du quartier ne devrait pas se faire au détriment des personnes qui y habitent déjà.

Sarah Kibrit

No!! Keep this height for downtown buildings only, this will block the view for most of the buildings in Griffintown, it's not the right neighborhood to do this.

Xi Chen

Building is too high

Lucie Ferré

Ce qui est proposé est disproportionné par rapport aux bâtiments aux alentours. Griffintown n'a pas besoin de plus de logements privés, et encore moins de cette ampleur. Ce qu'il faut, c'est soit des logements sociaux, soit un PARC, car il y a trop d'immeubles collés entre eux dans cette zone, soit une école, soit un centre sportif public! C'est une honte d'autoriser ce genre de construction toujours plus massive et inutile, alors que des centaines d'appartements restent vacants dans d'autres immeubles de Griffintown. Il n'y a pas assez de services publics aux alentours pour accueillir toute cette nouvelle population dans le quartier.

Alexandre Gomes

L'impact sur la vie des gents qui ont acheté et/ou qui habitent dans les immeubles affectés est majeur et irreparable, toute comme dans la vie du quartier avec une telle concentration de logements, commerces au centre d'un quartier assez paysible qui attend impatiemment l'aménagement du parc des eaux cachées pour consolider le style du quartier. Le projet Tidan est monstrueux, invasif et simplement n'a pas sa place dans ce quartier. Ce projet est synonyme de pollution: pollution visuelle, pollution lumineuse, des blocs de massifs de dégradation du paysage. En plus, les rues Ottawa et William, toute comme les alentours (Séminaire, Montagne et Bassin) souffrent déjà avec des intenses circulations à cause du sens unique des rues Ottawa et William, ce projet allait juste empirer la situation actuelle. La ville devrait apprendre de l'échec du projet Vittorio, également monstrueux et qui coupe la vue, l'ensoleillement et la vie privée de centaines de l ogements affectés comme par example le Bass 4. Pour conclure, il faut absolument rejeter ce projet Tidan dans son intégralité.

sylvie rochette

C’est un non-sens cette hauteur permise. Le quartier est déjà surpeuplé. Il est impossible de se stationner, même pour les livreurs. La gestion des déchets est dèjà problématique. Il y a toujours des déchets et de la récupération qui s’envolent lors des jours de ramassage. La circulation est devenue hyper complexe.

Ce type de tour favorise les couloirs de vent.

Le parc sera complètement à l’ombre.

Le vivre ensemble va devenir complexe car le quartier va être vraiment surpeuplé. Il faut y habiter pour le comprendre

Il y a eu beaucoup d’erreurs dans les plans d’aménagement du quartier, il est temps de revenir à des dimensions humaine.

De plus, le Vitorio qui est situé juste à côté de ce projet en devenir n’arrive à louer tous ces appartements car c’est trop cher. Griffintown n’a pas besoin de trois tours supplémentaires. Elle a besoin d’une bibliothèque, d’une école... Tout ce qui permet d’avoir un quartier agréable.

Il y a un criant besoin de loyers à prix modique et un grand besoin de revenir à des dimensions qui favorisent un vivre-ensemble.

Jason Wang

Je suis défavorable aux hauteurs et à l’implantation des bâtiments proposés. Des tours d’environ 30 étages sont disproportionnées par rapport au cadre bâti environnant et risquent de nuire à la qualité de vie des résidents du quartier.

La densité excessive du projet pourrait entraîner une perte importante d’ensoleillement, une réduction de l’intimité des résidents voisins ainsi qu’une pression accrue sur la circulation, les infrastructures et les services publics.

Je demande à la Ville de revoir ce projet en réduisant considérablement la hauteur et la densité des bâtiments, afin de favoriser un développement plus harmonieux, respectueux du caractère de Griffintown et de ses résidents actuels.

Natalie Dion

La plus grand abherration du quartier! Je comprends que c'est dans le plan d'urbanisme, mais pourquoi de si hautes tours? QU'en est-il de la qualité de vie des citoyens? Le quartier entier n'a que quelques tours aussi hautes, qui détonnent et détruisent l'harmonie de

l'urbanisme. Et ces nombreux logements appellent aussi la question de la circulation: il est déjà très difficile de sortir de Griffintown... ces tours signifient pratiquement que le traffic doublera sur Ottawa à l'heure de pointe, sauf si on revoit l'aménagement urbain. Et finalement, ferez-vous comme sur les autres rues des endroits sans stationnements, ce qui fait en sorte que les trottoirs deviennent des stationnements et mettent en péril la sécurité des piétons? Je vous invite, pour ce dernier point, à venir marcher sur la rue Murray aux alentours de 18h en semaine: il est impossible d'y circuler à pied. (ben oui, en 2026, les gens commandent en ligne, quelle surprise, tout de m ême).

Luca Uricchio

En tant que résident d'un immeuble situé directement en face du projet au 1457, rue Ottawa, je souhaite exprimer ma très forte opposition à la hauteur des tours proposées.

La construction de trois tours de 78, 84 et 100 mètres, dans un secteur où le zonage actuel prévoit une hauteur maximale de 25 mètres, me semble totalement disproportionnée par rapport aux immeubles environnants. Un projet d'une telle envergure créerait une rupture majeure avec l'échelle du quartier et transformerait radicalement le caractère de cette partie de Griffintown, actuellement composée principalement d'immeubles de hauteur beaucoup plus modeste.

Je comprends que le projet respecte les nouveaux paramètres de hauteur du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050). Toutefois, la conformité à ces orientations ne garantit pas une intégration harmonieuse dans le quartier et ne devrait pas justifier automatiquement des dérogations aussi importantes au zonage actuel. Le PUM 2050 souligne lui-même l'importance d'assurer des transitions graduelles entre les bâtiments de différentes hauteurs et de limiter les ruptures d'échelle avec le cadre bâti existant.

En tant que résident directement concerné, je suis également très inquiet des conséquences de ces tours sur l'ensoleillement, la luminosité naturelle des logements voisins, les effets de vent et, plus généralement, la qualité de vie des résidents actuels. Je souhaite que ces impacts soient évalués de manière rigoureuse, notamment du point de vue des immeubles résidentiels situés directement en face du projet sur la rue Ottawa.

Je tiens à préciser que je ne suis pas opposé au développement de nouveaux logements ni à la revitalisation du quartier. Toutefois, cette densification doit se faire dans le respect de l'environnement urbain existant. Les espaces verts, les aménagements publics et les autres avantages proposés ne compensent pas, à mon avis, l'impact considérable de trois tours aussi imposantes.

Je demande donc à l'arrondissement de ne pas accorder les dérogations de hauteur dans leur forme actuelle et d'exiger une réduction substantielle de la hauteur des tours, afin de privilégier un projet mieux proportionné aux bâtiments environnants et respectueux de la qualité de vie des résidents.

Le développement de Griffintown ne devrait pas se faire au détriment de ceux qui y vivent déjà.

Ernalda Allushaj

Je souhaite exprimer mon désaccord avec le projet immobilier prévu au 1457, rue Ottawa. Construire trois tours de 25, 27 et 32 étages dans cette partie de Griffintown me semble complètement excessif et inadapté à l'environnement actuel.

Il suffit de se promener dans le secteur pour constater à quel point ces constructions seraient démesurées par rapport aux immeubles voisins. Nous parlons de tours atteignant jusqu'à 100 mètres, alors que la hauteur maximale prévue par le zonage actuel est de seulement 25 mètres. Un tel écart est énorme et changerait complètement le visage du quartier.

Ce n'est pas parce que le nouveau plan d'urbanisme permet désormais des bâtiments plus hauts qu'il faut nécessairement construire au maximum de ce qui est envisageable. L'objectif devrait être de développer un quartier agréable et cohérent, pas de multiplier les gratte-ciel sans tenir suffisamment compte de ce qui existe déjà.

Ces trois tours risquent également de priver les immeubles voisins d'une partie importante de leur luminosité naturelle, de créer davantage de zones d'ombre et de donner une impression d'enfermement dans un secteur où les espaces ouverts et les perspectives dégagées sont déjà limités.

Il faut aussi considérer que la rue Ottawa connaît déjà d'importants problèmes de circulation. Le manque d'espaces d'arrêt oblige régulièrement les véhicules de livraison à stationner sur les trottoirs ou à bloquer la circulation. Ajouter autant de nouveaux logements ne ferait qu'accentuer cette pression sur une rue déjà mal adaptée au trafic actuel.

Je trouve regrettable qu'un projet d'une telle ampleur soit envisagé sans accorder davantage d'importance à son intégration dans le voisinage. Il est tout à fait possible de construire de nouveaux logements sans imposer trois tours qui domineraient complètement les bâtiments existants.

Je demande à la Ville de revoir à la baisse, de manière significative, la hauteur des trois tours et de refuser les dérogations proposées dans leur forme actuelle.

Le quartier peut continuer à se développer sans perdre son caractère et sans sacrifier la qualité de vie des personnes qui y habitent déjà.

Nora Xu

it is too high, considering the crowed already happening in Griffintown, it is hard enough to find parking now, image so many more condo to build, it should be at average 8 floors.

Pedro Amorim

Il n'y a pas le besoin d'augmenter la taille des bâtiments de la région. Une grosse densité d'habitants dans un seul endroit n'est pas bénéfique aux habitants, juste aux investisseurs immobiliers. Ne permettez pas des bâtiments plus grands que réglementation actuelle.

Helene Tran

Objet : Avis sur le projet TIDAN (1457, rue Ottawa) – Hauteur et implantation des bâtiments

Je tiens à exprimer mon opposition aux hauteurs et à l'implantation proposées pour le projet TIDAN au 1457, rue Ottawa. Bien qu'on nous présente des tours de 25, 27 et 32 étages (atteignant jusqu'à 100 mètres) comme une solution pour réduire l'emprise au sol, ce projet est, à mon sens, beaucoup **trop haut** et **trop dense** pour le secteur de Griffintown.

Les dérogations demandées à la réglementation d'arrondissement, qui fixe pourtant une limite maximale de 25 mètres, banalisent complètement l'échelle humaine du quartier. Permettre des édifices de cette envergure transforme radicalement et de manière disproportionnée le paysage urbain.

Même si le taux d'implantation est réduit à environ 58 % pour soi-disant libérer de l'espace au sol, la concentration de trois tours aussi massives aura des impacts négatifs majeurs et irréversibles :

* **L'ensoleillement :** Ces gratte-ciels vont projeter des ombres massives sur les rues et les espaces publics environnants, privant les résidents et les passants de lumière naturelle.

* **Les perspectives visuelles :** Le profil architectural proposé écrase l'horizon et dénature l'identité visuelle du quartier.

* **Les couloirs de vent et la qualité de vie :** L'élévation de telles structures modifie les dynamiques éoliennes au sol, rendant les espaces extérieurs moins accueillants, tout en engorgeant les infrastructures locales (transport, services, circulation).

En conclusion, sous prétexte de respecter une densité maximale théorique du PPU par la verticalité, ce projet dépasse largement la mesure acceptable. Griffintown a besoin d'un développement harmonieux et à échelle humaine, non pas d'une densification excessive par des tours en hauteur qui nuisent à la qualité de vie de la communauté.

Chantal Dilis

Je pense que le quartier, a déjà une densité très forte d'habitants, des immeubles encastrés les uns dans les autres. A une époque où nous vivons un réchauffement climatique, nous avons plus besoin de verdure, de bouffées d'oxygène que de bétonisation.

Trois tours de 100 m, outre de sentiments d'écrasement, priveront beaucoup d'habitants de soleil alors qu'ils se sont installés dans un certain environnement qui ne sera plus le même. Je pense, par exemple aux toits terrasses avec piscine, qui risquent de perdre de l'ensoleillement sans parler de l'horizon qui va se boucher.

De plus, actuellement rue Ottawa il est déjà impossible de stationner dans la rue ne serait-ce que le temps d'une livraison, sans bloquer la circulation. Ajouter des habitants supplémentaires ne fera qu'aggraver le problème.

Pierre Beaulieu

L'auteur de ces tours est surréalistes. Ces tours ne devrait dépassé les 8 étages ou à tout le moins 12 étages. Griffintown possède en majorité ce genre d'édifice. Vous imaginez vous la défiguration de ce secteur...

Minh Trang Do

I support the height of the buildings. I think it is better to have a low coverage ratio with tall buildings to increase density while still having more open space.

E D

Bonjour, il serait de bon ton de prendre en compte l'opinion des gens du quartier plutôt que de vouloir à tout prix construire ce bâtiment. Le quartier est complètement engorgé, rajouter autant de logements ne fera que nuire à une situation déjà très inextricable. Le design propoposé des bâtiments ne reflète tout simplement pas le quartier. La tour n'est pas du tout belle et risque de gâcher, par sa hauteur, vue, bénéfice du soleil et terrain aux habitants.

A l'endroit où tout va se construire, il aurait été quand même mieux de construire une école ou un service public. Cela est tout simplement inadmissible. Le quartier est en densification, certes, mais ce projet là est TOTALEMENT incohérent par rapport à l'esprit de Griffintown. C'est honteux.

francois cameron

je ne suis pas d'accord avec la hauteur des building proposer. les deux autre projet adjacent sont de 9 étage et un building de 20 étage . je crois qu'ont doit garder une uniformité des

projet . on devrais avoir les meme restriction a se projet . 2 building de 9 étage et un de 20. aussi j'ai des restriction du au soleil et corridor d vent créer par se type de building . enlèver tout le soleil du nouveau parc ne fait aucun sens . L'autre facteur est le trafic. je suis sur la rue Ottawa et c est un stationnement a tous les soir se qui apporte de la solution auditive avec tout le klaxonnent et les vehicule stationner sur les trottoir et sur a piste cyclable . il est rendu qu'il se stationne devant ou dans l'entre du garage se qui n'aide pas la cause du klaxonnent. Les enjeux , soleil, vent, stationnement et trafic, vidange , aucun stationnement pour personne et entreprise, pas acier de transport en commun ., pas d'école a Griffintown. temps de construct ion ??? . augmentation de traffic sur rue Ottawa et de la montagne qui est deja l'enfer,

semir hassanaly

Ne pensez vous pas que suite a l'urbanisation a outrance de griffintown, vous accentuez encore plus la densite dans le quartier, avec insuffisament d'espace verts, vous creez plus de chaleur, plus de circulation automobile vu l'accroissement de logements, Le stationnement est deja un gros probleme, ce qui devait etre un endroit de developpement intelligent devient une opportunite pour les affairistes

Sissi Nguyen

Inacceptable, les rues sont à sens unique et sont déjà très congestionnés

Elaina Axais

By prioritizing maximal units, and therefore profit, you sacrifice the comfort of all those already living in this community. Putting aside the fact that many units in the area currently remain empty (suggesting such a huge expansion is excessive and unnecessary), it is a densely populated area that already lacks adequate infrastructure to support its population and street circulation. All those who purchased units with a view of the city and mountain are expected to lose that view entirely to other buildings that far exceed anything else in the vicinity. That is unfair and puts our investments at risk. We will lose sunlight, we will have greater wind tunnels in an already windy area, and will generally have a decreased quality of life. Please reconsider this proposal on a human scale, and not strictly based on what will engender the most income.

Elsy Zavarce

Je considère que les hauteurs proposées pour le projet TIDAN sont excessives et disproportionnées par rapport à l'échelle du quartier. La hauteur maximale des bâtiments ne devrait pas dépasser 21 étages pour le corps le plus élevé.

De plus, l'implantation des bâtiments et le traitement des basilaires devraient s'intégrer de manière harmonieuse aux gabarits et aux hauteurs des édifices existants en face, sur la rue Ottawa. Une transition plus douce et un respect du cadre bâti environnant sont essentiels pour préserver le paysage urbain, réduire l'impact sur l'ensoleillement et maintenir une échelle humaine à hauteur de rue.

Alex R

La hauteur est une idée terrible. Ils ne demandent pas 20 % de hauteur en plus, ils veulent 400 %. Utilisez vos têtes.

Crystal Tsai

I'm also tired of seeing "exceptions" become the normal way things get approved here. If the by-law can be waived every time a developer asks, why have one? People buy and rent here based on those rules.

On top of that, the streets, parks and services around here already feel stretched. Adding hundreds more residents in one building, before any of that is fixed, doesn't make sense.

Finally, a lot of us feel these projects are decided before we hear about them. Please hold a proper consultation, not one in the middle of summer when half the neighbourhood is away.

I'm asking you to refuse the exemption and keep the project within the current height limits.

Thank you

Angela Macri

Bonjour,

Quand j’ai acheté on m’a mentionné que ce genre de construction était interdit dans le résidentiel. Cela va baisser mon prix de revente. La densité augmentera et apportera de la nuisance et du stress dans mon quotidien. Veuillez prendre les arguments des résidents actuelles et revoir ces projets. Merci !

Stefania Hernandez

Je ne suis pas favorable aux hauteurs proposées. Passer d’un maximum de 25 mètres à des tours de 78 à 100 mètres est une dérogation démesurée, et le faible gain d’espace au sol (58 % au lieu de 70 %) ne la justifie pas. La même densité pourrait être atteinte avec des bâtiments plus bas, mieux adaptés à l’échelle de Griffintown. Les impacts sur

l’ensoleillement, les vents et les vues vers le canal seraient importants et irréversibles. Je demande que les hauteurs soient revues nettement à la baisse.

Mike Ae

Svp, ne permettez pas les hautes tours. Tous les bâtiments dans ce coin sont de 7-8 étages sauf un monstre (Le Vittoria) sur la rue Séminaire. Ajouter des grosses tours comme proposé va détériorer le quartier. De plus les rues actuelles ne sont pas du tout adaptées a la hausse aussi importante de la densité dans ce coin. Toutes les rues ont une voie de circulation. De plus, les condo dans ces tours sont ultra cher. Cela ne va nullement améliorer le crise de logement

Jean-Christophe Froment

C'est beaucoup trop élevé pour le quartier. Ça ne fonctionne pas avec le visuel de Griffintown.

De plus, ceci aurait un impact négatif sur l'ensoleillement des autres citoyens.

Véronique Fraser

Je vous remercie pour la mise en place de ce mécanisme de consultation. Je suis fortement opposée aux hauteurs proposées de 78, 84 et 100 mètres, qui représentent une rupture majeure avec la limite actuelle de 25 mètres et avec l’échelle du quartier qui s’est développé conformément à la planification urbaine de Griffintown depuis 2013.

Mes préoccupations sont particulièrement importantes concernant les perspectives visuelles, l’ensoleillement, l’ouverture vers le ciel et les couloirs de vent. L’implantation de trois tours de cette hauteur transformerait considérablement le paysage urbain et pourrait entraîner des effets cumulatifs importants sur les rues, les espaces publics, les logements, les balcons et les toitures-terrasses des immeubles résidentiels voisins. Les effets sur les vents, notamment les phénomènes d’accélération et de turbulence au niveau des piétons, devraient également faire l’objet d’une évaluation rigoureuse.

Dans un quartier déjà fortement construit, l’accès à la lumière naturelle et la possibilité de percevoir le ciel constituent des éléments essentiels de la qualité du milieu de vie, qui ne peuvent être appréciés uniquement à partir d’études d’ombre portée.

Je considère également que les avantages attribués à la réduction de l’emprise des bâtiments au sol sont largement surestimés. Le fait de dégager davantage d’espace autour des basilaires ne garantit pas, en soi, une meilleure qualité urbaine, particulièrement lorsque ces espaces sont dominés par des tours de 78, 84 et 100 mètres. La qualité d’une rue ou d’un espace public dépend aussi des proportions des bâtiments qui l’encadrent, de leur

continuité architecturale, de l'ensoleillement, de l'ouverture vers le ciel et du sentiment d'échelle humaine qui s'en dégage.

La rue des Bassins en constitue un excellent exemple. Elle est bordée, de part et d'autre, d'immeubles d'environ huit étages (25 mètres), qui forment un ensemble bâti relativement continu. Pourtant, loin de produire un environnement étouffant ou dépourvu de qualité, cette configuration a permis de créer une rue magnifique, harmonieuse et à échelle humaine, dont les proportions contribuent directement à son caractère et à son attrait.

Cet exemple démontre qu'il n'est pas nécessaire de construire des tours de grande hauteur pour dégager davantage d'espace au sol et créer un environnement urbain de qualité. La continuité du cadre bâti, l'harmonie des proportions et la maîtrise des hauteurs constituent des qualités urbanistiques en elles-mêmes, même lorsque les bâtiments occupent une proportion importante du terrain. La qualité d'un milieu de vie ne se mesure donc pas uniquement à la superficie des espaces dégagés au sol, mais également à la manière dont les constructions s'intègrent à leur environnement et contribuent à préserver une échelle humaine.

Lors d'un échange avec l'architecte du projet, celui-ci m'a expliqué que l'implantation des bâtiments avait notamment été conçue pour créer une perspective visuelle dégagée depuis l'intersection des rues William, Ottawa et Guy. Je considère toutefois que cette approche surestime l'importance de cette perspective ponctuelle au détriment des ouvertures visuelles qui pourraient être préservées directement le long de la rue Ottawa. Ces dernières me semblent beaucoup plus importantes pour la qualité du milieu de vie, puisqu'elles influencent les perspectives depuis le canal de Lachine, l'ouverture vers le ciel ainsi que les vues dont bénéficient les résidents des nombreux immeubles situés sur les rues des Bassins et Ottawa, notamment depuis leurs logements, balcons et toitures-terrasses.

Il ne suffit donc pas de dégager une perspective à une intersection pour conclure que l'implantation proposée améliore globalement les ouvertures visuelles du quartier. Il faut évaluer les effets des trois tours dans leur ensemble, depuis les différents lieux où les résidents vivent et circulent quotidiennement, et non privilégier un seul angle de vue. Une comparaison des perspectives visuelles depuis la rue Ottawa, le canal de Lachine et les immeubles résidentiels existants serait particulièrement pertinente.

Je suis également préoccupée par les vues plongeantes que les étages supérieurs des tours créeraient vers les balcons et les toitures-terrasses des immeubles voisins. Ces espaces extérieurs constituent de véritables prolongements des logements et jouent un rôle important dans la qualité de vie des résidents. L'introduction de tours beaucoup plus élevées pourrait compromettre leur intimité en créant une asymétrie importante entre les vues offertes aux futurs occupants et l'exposition aux regards des résidents déjà établis.

Par ailleurs, le fait de réduire le taux d'implantation au sol de 70 % à environ 58 % ne démontre aucunement que les surhauteurs proposées constituent une meilleure solution

urbanistique. Les espaces supplémentaires dégagés au pied des tours doivent être mis en balance avec les conséquences de la concentration des volumes en hauteur : perte de perspectives visuelles, réduction de l'ouverture vers le ciel, effets sur l'ensoleillement et les vents, vues plongeantes et transformation durable du paysage urbain. Quelques espaces dégagés supplémentaires ne compensent pas nécessairement ces effets.

L'aménagement de l'un des derniers grands îlots de Griffintown devrait s'inscrire dans la continuité du quartier existant, plutôt que d'en transformer profondément l'échelle et le paysage urbain.

Siglinde Hasenauer

Comment cet immeuble, et plus particulièrement sa hauteur proposée, est-il un ajout positif au quartier de Griffintown?

Lors de consultations et de discussions précédentes, la Ville a reconnu que Griffintown souffrait cruelment d'un manque de services essentiels, d'équipements collectifs, d'espaces verts et d'infrastructures adéquates, notamment en raison des lacunes de sa planification initiale. Le plan d'urbanisme de Griffintown datant de 2013 doit être revu. Le PPU, soulève des questions quant à sa capacité à répondre aux besoins actuels et futurs d'un quartier dont la population a considérablement augmenté.

Étant donné que ces problèmes demeurent préoccupants, en quoi l'ajout d'un autre développement résidentiel de grande envergure répond-il aux besoins de la communauté actuelle? Comment ce projet contribuera-t-il à améliorer le quartier plutôt que d'y ajouter encore davantage de densité, alors que les infrastructures et les services ne suivent pas la croissance de la population?

J'aimerais comprendre quels avantages concrets ce projet apportera au quartier, au-delà de l'ajout de logements, et comment sa hauteur et son gabarit proposés peuvent être justifiés compte tenu des défis d'aménagement auxquels Griffintown fait déjà face.

Raul Riveros

The height of the project building is too much for the zone. Note taht in that area the buidligns are limited to 8 to 10 stores.

- The consequences for the zone will be as follow:
- The light in the surroundings will be importantly reduced.
- The aesthetics will be negatively impacted.
- The charm of an homogenous area with smaller (8 to 10 stores) buildings will be destroyed.
- The cars traffic will be importantly increased.

I bought a property in that specific zone in front of the land of the project Tidan because of the limited height in the buildings (8 to 10 stores) . Otherwise, I would have bought around the streets de la Montagne and Peel where very high buidlings are found.

Nina Bouteldja

J'aimerai exprimer ma plus ferme opposition à ce projet. La réglementation actuelle prévoit une hauteur maximale de 25 mètres, alors que le projet propose trois tours atteignant respectivement 100, 84 et 78 mètres. C'est une différence considérable qui nuirait à la qualité de vie des résidents actuels ainsi qu'au charme du quartier.

Ce projet propose des bâtiments imposants qui constitueraient non seulement une nuisance visuelle majeure, mais aussi porteront atteinte à l'ensoleillement des résidences avoisinantes, des espaces publics tel que le parc du Bassin-à-Gravier fréquenté par tous les enfants du quartiers ainsi que les enfants des garderies, et des lieux fréquentés par les familles.

L'accès à la lumière naturelle est essentiel à la qualité de vie, particulièrement dans un quartier où vivent de nombreuses familles.

En tant que résidente, il m'est impossible de comprendre pourquoi le bien-être de grandes entreprises multimillionnaires passerait avant celui des résidents. Ce sont des êtres humains, des familles, des enfants, des aînés qui subiront les conséquences, pendant que des grandes entreprises empocheront des millions. Le développement immobilier ne devrait pas se faire au détriment du bien-être des citoyens déjà résidents.

Marie-Josée Legault

En permettant une hauteur accrue, cela risque de défigurer l’ensemble de Griffintown. Toutefois, je crois que le ratio de 58% devrait être ramené encore plus en acceptant cette hauteur. Il faut laisser aérer le quartier. Les rues sont déjà très étroites. Les basilaires prennent trop de place. J’aime habiter dans ce quartier, mais il n’y a pas assez d’espace libre.

Jiangfeng Yu

Mon opinion

Objet : 1457, rue Ottawa – Projet TIDAN – Commentaires sur la hauteur et l’implantation des bâtiments

Madame, Monsieur,

Résident de Griffintown, je vous soumets mes commentaires sur le projet de résolution relatif au 1457, rue Ottawa. Je ne m'oppose pas à la densification du secteur, qui est inscrite au PPU et au PUM 2050. Je m'oppose à l'ampleur des dérogations demandées et à leur effet cumulatif sur le milieu.

1. Des dérogations substantielles à la règlementation d'arrondissement

La règlementation en vigueur fixe la hauteur maximale à 25 mètres. Le projet propose des tours de 100, 84 et 78 mètres, soit jusqu'à quatre fois la hauteur permise. Que le projet respecte la densité maximale du PPU n'implique pas que toute forme bâtie soit acceptable : une même densité peut être atteinte par des gabarits plus modestes, mieux répartis et moins impactants. Une dérogation de cette ampleur devrait demeurer exceptionnelle et être justifiée par des bénéfices publics clairement démontrés, ce qui n'est pas établi à ce jour.

2. Une intégration insuffisante au cadre bâti environnant

Le secteur est caractérisé par des bâtiments d'environ 25 mètres (8 étages). Trois tours de 25 à 32 étages créeraient une rupture d'échelle marquée plutôt qu'une transition progressive. Je recommande que la hauteur et l'implantation s'harmonisent avec les bâtiments voisins, que les hauteurs soient plafonnées à un niveau plus proche de la règle de 25 mètres et que le basilaire assure une véritable continuité avec la rue.

3. La capacité des infrastructures et de la voirie

Les rues du secteur sont étroites et les rues Ottawa et William sont à sens unique. La rue Ottawa connaît déjà une congestion récurrente aux heures de pointe (dans le secteur autour des rues Ottawa, du Seminare et de la Montagne). L'ajout de 923 logements aurait un effet important sur la circulation, le stationnement, les livraisons et la sécurité des piétons et des cyclistes. Je demande que l'analyse de mobilité couvre l'effet cumulatif avec les autres projets en cours dans Griffintown et que les mesures d'atténuation soient précisées avant l'adoption de la résolution.

4. Les parcs, les équipements collectifs et les services

Le quartier compte peu d'espaces verts et d'équipements collectifs (écoles, garderies, services de proximité) par rapport au nombre de résidents actuels. Il faudrait démontrer que ces ressources suffiront à accueillir les nouveaux ménages, ou prévoir leur bonification comme condition de l'autorisation.

Demandes

Revoir la hauteur des bâtiments à la baisse, plus près de la règle de 25 mètres.

Évaluer l’effet cumulatif sur la circulation et les infrastructures, et conditionner les phases suivantes à la réalisation de mesures d’atténuation.

Je vous remercie de l’attention portée à ces commentaires.

Jiangfeng Yu

Résident de Griffintown

Valentin Delatte

Je suis contre la construction des tours de 100 m. Dans la zone et les patés de maison adjacent les bâtiment font 9 étages et moins soit 3.5 fois moins que la hauteur proposé pour ce projet. Il s'agit d'une zone résidentielle dynamique mixte et familiale il est prefefable de respecter la hauteur de 9 étages maximum. Il ne s'aguite pas du centre ville dans le rectangle sainte catherine/place de arts/rené levesque/Guy.

Kayla Hennig

This building would negatively impact the quality of life in griffintown. It is way too high, it would block the sun from the other apartments, break the strong cohesiveness that the other buildings have.

Mostly, Griffintown does not have the street parking to support these buildings. There is already no where to park on the street for guests or delivery folks, the streets could not handle having that many additional units.

This building would an eye sore, and belongs downtown not in griffintown.

C Ashley

Although we like the concept, the height of the towers is concerning as it is not aligned with the other buildings in the neighbourhood. The three towers should be reduced in height to be the same height as the surrounding buildings of Griffintown, as well as match the style of the buildings that already exist.

Sitki Parlar

This proposal is absolutely horrendous. Quadrupling the 25-meter zoning limit to erect towers of 25, 27, and 32 floors (up to 100 meters) completely destroys the human scale of Griffintown. Reducing the ground footprint by a mere 12% is an insult of a trade-off for casting permanent shadows, creating dangerous wind tunnels, and overwhelming our fragile local infrastructure.

Ottawa Street is a narrow, single-lane, one-way corridor that already cannot handle current traffic. Funneling hundreds of new vehicles onto this single street will bring permanent gridlock.

Michel Beauchamp

Ce sera le plus haut bâtiment du quartier qui occasionnera beaucoup d'0mbre sur le futur parc entre autre. Également j'ai vu la tour à Malmö qui a inspiré les architecte et cette tour est éloigné des autres habitations afin de pouvoir l'admirer et aussi elle n'écrase pas les bâtiments environnant comme le fera la tour proposée. Dans un autre ordre d'idée, je ne comprends pas que l'arrondissement accepte de tel projet. Pour vivre à Griffintown depuis 7 ans le quartier est sursaturé d'auto et de logement dispendieux et petits. Le projet total verra une augmentation de près de 700 autos. Ce sera l'enfer sur la rue Ottawa le matin. Et malheureusement ma condition médicale m'oblige à utiliser l'auto.

Jingwen Wu

Loin d'offrir un meilleur paysage, la construction d'une tour de 100 mètres dans un secteur déjà entouré de grands immeubles aggraverait des problèmes existants. Le quartier manque déjà d'espaces publics et d'espaces verts, et il est déjà encombré de stationnements. L'arrivée de nouveaux résidents accentuerait cette pression.

Par ailleurs, l'effet cumulatif des tours rapprochées est préoccupant :

- Ensoleillement : les ombres portées réduiraient la lumière naturelle dans les logements, les rues et les parcs avoisinants.
- Vents : les tours créent des couloirs de vent qui rendent les trottoirs et les places moins agréables et moins sécuritaires.
- Circulation et transport : les rues et le transport en commun, déjà sollicités, ne pourraient absorber un afflux supplémentaire de résidents et de véhicules.
- Infrastructures et services : les réseaux d'aqueduc et d'égout, ainsi que les écoles, les garderies et les services de proximité, seraient davantage sollicités.
- Îlots de chaleur : plus de béton et de verre, et moins de verdure, augmentent la chaleur en été.
- Qualité de vie : la perte de vues, d'intimité et de lumière, ainsi que les nuisances d'un long chantier, nuiraient aux résidents actuels.
- Échelle humaine : une densification verticale excessive détériore le caractère du quartier et le rend moins convivial.

Urvashi Singh

Je suis résident(e) du 1400, rue Ottawa, directement en face du projet TIDAN, et je m'oppose fermement aux hauteurs et à l'implantation proposées.

Le projet prévoit trois tours de 100, 84 et environ 78 mètres, alors que la réglementation actuelle de l'arrondissement limite la hauteur à 25 mètres. La tour la plus élevée atteindrait donc quatre fois la hauteur actuellement autorisée. Il ne s'agit pas d'une dérogation mineure, mais d'une transformation radicale de l'échelle urbaine de la rue Ottawa.

Depuis mon logement au premier étage, je bénéficie actuellement d'un environnement relativement ouvert, avec une vue au-dessus du bâtiment existant vers le centre-ville. Ce projet transformerait profondément cet environnement : obstruction des perspectives visuelles, diminution de l'ouverture vers le ciel, risques de perte de lumière naturelle et d'ensoleillement, perte d'intimité et création d'un effet d'enclavement entre de grands immeubles.

Ces conséquences seraient particulièrement importantes pour les logements situés aux étages inférieurs, comme le mien. Une fois les tours construites, ces changements seraient pratiquement irréversibles.

Le promoteur présente la réduction du taux d'implantation au sol, de 70 % au maximum permis à environ 58 %, comme un avantage permettant de créer davantage d'espaces extérieurs. Or, rien ne démontre suffisamment que les espaces ainsi dégagés compenseraient les conséquences permanentes de tours atteignant jusqu'à 100 mètres pour les résidents existants. La quantité réelle d'espaces publics accessibles, leur qualité, leur ensoleillement et leur utilisation par les familles doivent être évalués objectivement.

Pourquoi ne pas privilégier un projet respectant la hauteur actuellement autorisée de 25 mètres, ou un projet sensiblement moins élevé, plutôt que d'accorder des dérogations aussi importantes ? Un scénario plus bas pourrait réduire substantiellement les problèmes d'ombrage, de vent, de vis-à-vis et de rupture d'échelle. Il pourrait également limiter certains effets du chantier. Il faut comparer ces possibilités au lieu de supposer que le projet présenté constitue la meilleure solution.

Je reconnais que le projet respecte les paramètres généraux de densité du PPU de Griffintown et certaines orientations du PUM 2050. Toutefois, cette conformité générale ne suffit pas à justifier toutes les dérogations locales. Les limites de hauteur et les critères d'intégration architecturale servent notamment à encadrer le développement et à protéger la qualité du milieu bâti.

Griffintown possède déjà une forte densité résidentielle. Son attrait repose aussi sur son échelle de quartier, son histoire industrielle, sa proximité avec le canal de Lachine et la possibilité d'y vivre et de se déplacer à pied ou à vélo. L'accumulation de tours toujours plus hautes risque d'affaiblir progressivement ces qualités.

Je demande donc à l'arrondissement de ne pas autoriser le projet dans sa forme actuelle et d'exiger, avant toute décision :

1. Une comparaison publique avec un scénario respectant la hauteur de 25 mètres et avec une solution intermédiaire moins élevée.
2. Des études indépendantes et comparatives de l'ensoleillement, de la lumière naturelle, des ombres portées et de l'effet d'enclavement, notamment pour les logements du 1400, rue Ottawa.
3. Une évaluation des impacts sur les vents, la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes, particulièrement en hiver.
4. Des photomontages réalistes depuis les fenêtres et les terrasses des immeubles résidentiels existants, et non seulement depuis des perspectives choisies pour présenter favorablement le projet.
5. Une démonstration chiffrée des bénéfices publics réels découlant des hauteurs exceptionnelles demandées.

Je ne suis pas opposé(e) à la construction de logements. Je m'oppose à une densification disproportionnée dont les bénéfices supplémentaires n'ont pas été démontrés de façon convaincante au regard des conséquences durables pour les résidents existants.

L'intérêt public doit primer sur la maximisation du potentiel immobilier d'un terrain. Une dérogation aussi importante devrait être une exception rigoureusement justifiée, et non devenir un précédent facilitant la transformation progressive de Griffintown en un ensemble de tours sans véritable cohérence avec son milieu de vie.

Eric Brouillette

C’est inadmissible qu’une hauteur 4 fois supérieure à la réglementation soit envisagée. Non seulement le futur parc des eaux cachés sera dans l’ombre une partie de la journée, mais tout le voisinage souffrira de ces mastodontes qui cacheront la vue, couperont la lumière et créeront des corridors de vents dans un quartier déjà éprouvé . Ce genre de projet n’a rien à faire dans un quartier résidentiel, nous ne sommes pas un centre-ville. Nous avons besoin de services, et d’écoles avant tout!

Rodrigo A. Garcia

Comme résident de Griffintown directement concerné par le projet Tidan au 1457, rue Ottawa, je demande aux élus de ne pas autoriser sa forme actuelle sans justification rigoureuse de son ampleur et sans garanties concrètes pour notre milieu de vie.

Alors que des tours sont déjà en construction et que des logements demeurent vacants, l’ajout d’une offre aussi importante doit être justifié par des données publiques sur l’inoccupation, les unités à venir et la demande réelle dans le quartier. À quels besoins ces appartements répondront-ils, et à quels loyers? Une promesse de loyers raisonnables risque d’être compromise par la réalité du marché locatif. Les logements hors marché doivent faire l’objet de garanties quant à leur capacité à attirer de nouvelles familles et non pas par une offre axée principalement d’une chambre.

Trois tours de 25 à 32 étages, dont une atteignant 100 mètres à proximité du futur parc des Eaux-Cachées, transformeront durablement le quartier. Leur hauteur, leur volume et leurs reculs doivent être évalués au regard de l'ensoleillement, du vent, de l'intimité des logements et des terrasses, ainsi que du confort des espaces publics. L'originalité architecturale ne suffit pas à démontrer une intégration réussie.

Une pareille hauteur impactera le quotidien des résidents: la circulation, les livraisons, le stationnement, la sécurité des piétons et des cyclistes et l'accès des services d'urgence doivent être examinés en tenant compte des autres projets du secteur.

Les élus sont les dépositaires de l'intérêt collectif. Leur responsabilité est de défendre les conditions de vie des résidents actuels et futurs et de s'assurer que les bénéfices annoncés sont concrets, durables et proportionnés aux impacts imposés.

Avant toute approbation, je demande une comparaison publique de scénarios incluant des hauteurs réduites, des études accessibles soumises à une expertise indépendante et des conditions d'autorisation précises, vérifiables et contraignantes.

C'est maintenant que les élus peuvent exiger les changements nécessaires. Les résidents vivront pendant des décennies avec les conséquences de leur décision.

Timothee Cordier

Rupture d'échelle flagrante : Ce projet de tours massives dépasse démesurément la hauteur des bâtiments voisins, détruisant l'harmonie architecturale et le tissu urbain établi du quartier.

Privation d'ensoleillement sur le parc : L'ombre portée gigantesque privera le parc adjacent de lumière naturelle, dégradant un espace vert essentiel et réduisant considérablement la qualité de vie des usagers.

Pression environnementale accrue : La densification excessive accentuera les îlots de chaleur urbains, perturbera les corridors de vent au sol et surchargera inutilement les infrastructures locales.

Menace pour la biodiversité et la canopée : L'absence d'ensoleillement direct nuira à la végétation et aux arbres du parc, compromettant la résilience écologique de notre milieu de vie.

David Gonzalez

Je considère que les hauteurs proposées sont excessives. La réglementation actuelle limite la hauteur à 25 mètres. Une dérogation pouvant aller jusqu'à quatre fois la hauteur permise est majeure. Il y aura les impacts durables sur le quartier : diminution possible de

l'ensoleillement, modification importante des vues et du paysage urbain, effets sur les couloirs de vent et perte d'une échelle plus humaine au niveau de la rue. La densification est souhaitable, mais elle ne devrait pas signifier automatiquement la maximisation de la hauteur.

David Gonzalez

Je considère que les hauteurs proposées sont excessives. La réglementation actuelle limite la hauteur à 25 mètres. Une dérogation pouvant aller jusqu'à quatre fois la hauteur permise est majeure. Il y aura les impacts durables sur le quartier : diminution possible de l'ensoleillement, modification importante des vues et du paysage urbain, effets sur les couloirs de vent et perte d'une échelle plus humaine au niveau de la rue. La densification est souhaitable, mais elle ne devrait pas signifier automatiquement la maximisation de la hauteur.

Paula Lago

Je suis resident du secteur et je m'oppose aux hauteurs proposées pour ce projet. La réglementation actuelle fixe la hauteur maximale à 25 mètres; le projet demande des dérogations permettant des tours de 78, 84 et 100 mètres, soit jusqu'à quatre fois la limite en vigueur. Mes préoccupations portent sur quatre aspects : les vues vers le mont Royal, l'ensoleillement, la circulation et l'effet de précédent.

Premièrement, les vues vers le mont Royal font partie du patrimoine collectif des Montréalais. Plusieurs vues qui devaient être protégées ont déjà été progressivement obstruées par des projets aux abords du canal de Lachine. Trois tours de cette hauteur, au cœur de Griffintown, accentueraient cet effet de barrière visuelle. L'arrondissement affirme que le projet préserve les vues emblématiques, mais je demande que cette affirmation soit démontrée par des simulations depuis les points de vue publics pertinents, notamment le canal et les parcs voisins.

Deuxièmement, l'ensoleillement n'est pas qu'une question d'agrément. La littérature scientifique associe l'accès à la lumière naturelle dans le logement à une meilleure santé mentale, à un meilleur sommeil et à une réduction des symptômes dépressifs, en particulier chez les personnes âgées, pour qui la lumière du matin joue un rôle important dans la régulation du rythme circadien. Or, ce sont précisément les lieux où l'on recherche le soleil qui risquent d'être touchés : les logements voisins ainsi que le parc des Eaux-Cachées et le parc du Bassin-à-Gravier. Sous notre climat, l'ombre portée en hiver et aux saisons intermédiaires rend les parcs plus froids et moins utilisés, au moment même où chaque heure de soleil compte. À cela s'ajoute le risque d'accélération des vents au pied des tours, qui nuit au confort et à la sécurité des piétons. Je note d'ailleurs que l'étude d'impact éolien fait partie des documents encore à déposer comme condition de l'autorisation. Il me semble difficile de se prononcer sur ces hauteurs avant que la population ait accès à une analyse

complète et chiffrée de l'ensoleillement (heures perdues aux solstices et aux équinoxes) et du vent.

Troisièmement, le projet ajouterait plus de 1 000 logements sur un îlot bordé par les rues Ottawa, William et Saint-Thomas, qui sont étroites. La concentration de la densité en hauteur concentre aussi les déplacements, les livraisons et la collecte des matières résiduelles sur ces mêmes rues. Il faut également considérer les années de chantier réparties sur quatre phases. Je demande que l'étude de mobilité soit rendue publique et qu'elle évalue la sécurité des piétons, des cyclistes et des familles, et non seulement la fluidité de la circulation automobile.

Enfin, je m'inquiète de l'effet de précédent. Une dérogation qui fait passer la hauteur permise de 25 à 100 mètres, autorisée par une résolution qui n'est pas susceptible d'approbation référendaire, deviendra inévitablement une référence pour les projets voisins. Projet après projet, la protection offerte par la réglementation sur la hauteur risque de perdre son sens. Si la limite de 25 mètres ne convient plus, elle devrait être révisée par une démarche de planification d'ensemble et transparente, plutôt que contournée au cas par cas.

Je reconnais l'intérêt de dégager de l'espace au sol, de créer un passage public et d'ajouter des logements, y compris hors marché. Je crois toutefois que ces objectifs peuvent être atteints avec des hauteurs nettement plus modérées et une meilleure répartition des volumes, et je demande à l'arrondissement d'étudier sérieusement cette option avant d'autoriser le projet.