TIDAN

Présentation pour PL31

Tidan
Griffintown

17.
08.
2026

sidlee architecture

Table des matières

PARTIE I
Analyse du contexte 3

- Analyse du secteur 4
- Analyse historique et patrimoniale 10
- Analyse du cadre bâti 23
- Certificat de localisation 34
- Plan d'implantation des conditions existantes 34
- Contexte réglementaire 37

PARTIE II
Stratégie de développement du site 47

- Schémas et principes 49
- Axonométries 62
- Qualité architecturale & projets exemplaires 66

PARTIE III
Proposition architecturale 72

- Intégration urbaine 73
- Plan d'implantation 80
- Perspectives Phase 1 84
- Plans d'architecture préliminaires 91
- Étude d'ensoleillement 114
- Études d'impact éolien 121
- Étude de mobilité, gestion automobile et logistique du bâtiment 123
- Plan de gestion des matières résiduelles 128
- Mesures écoénergétiques et sociales 132

PARTIE IV
Proposition paysagère 140

- Les typologies paysagères 141
- Plan d'architecture de paysage préliminaire 151

Tidan Griffintown

PARTIE I

Analyse du contexte

Analyse du secteur

Transports et accès au site

Chemins de fer

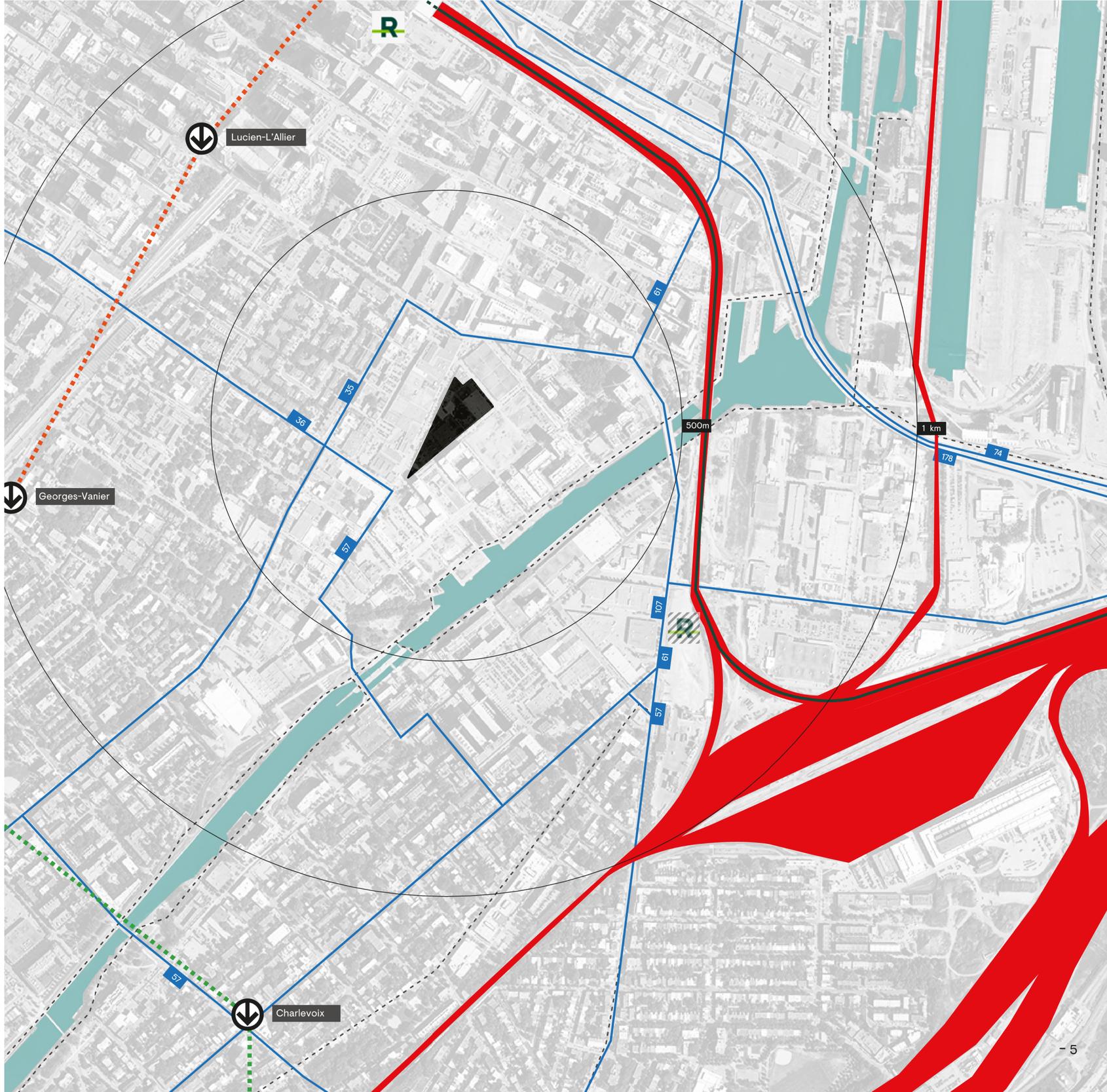
Ligne REM

Station REM

Ligne orange (Metro)

Lignes d’autobus

Pistes cyclables



Espaces publics

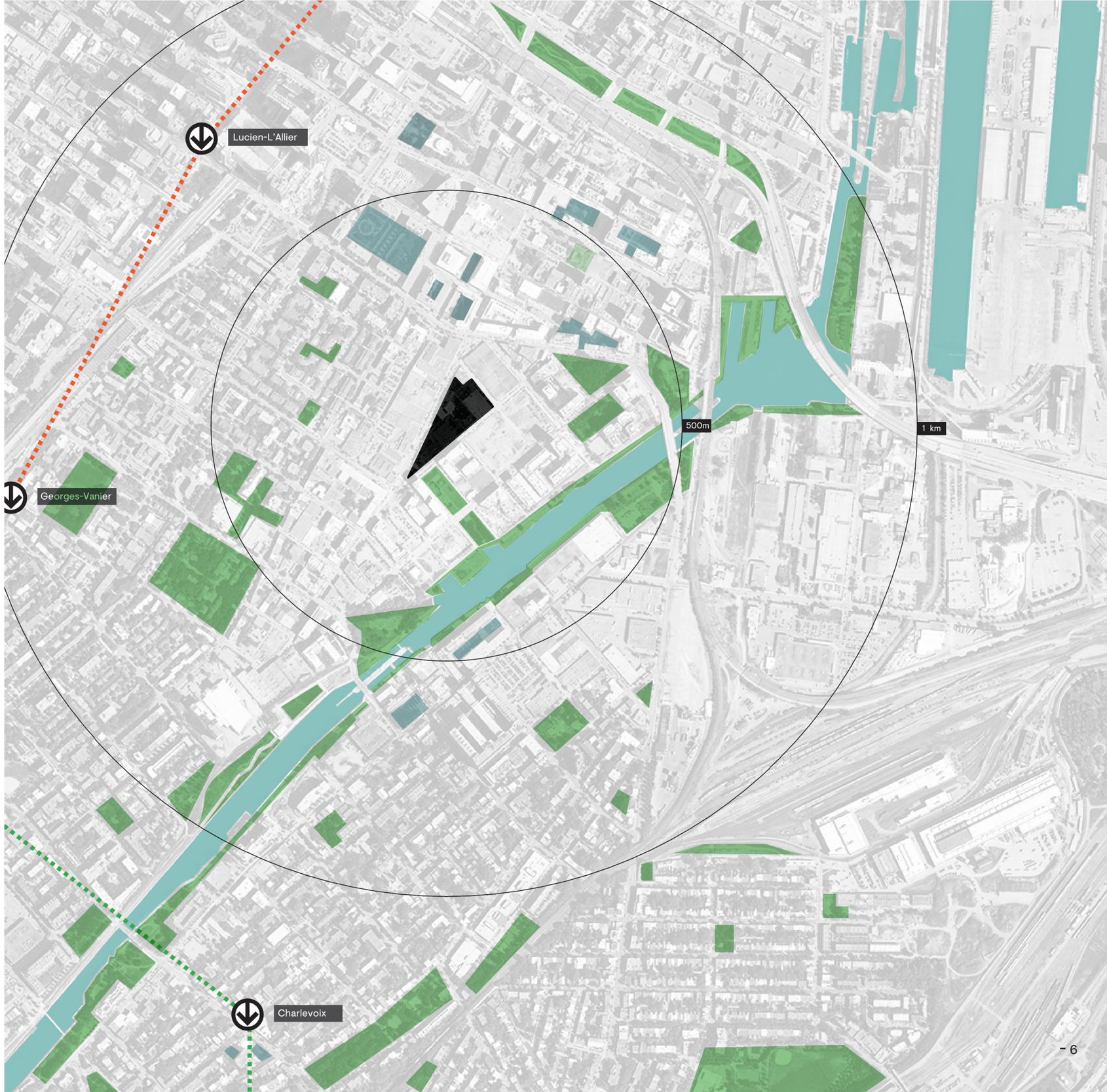
Espaces verts

Espaces publics privés

Ligne orange (Metro)

Lieux d'intérêt

1. Parc du Canal Lachine
2. Parc Bonaventure
3. Berge des Coursiers
4. Promenade du Vieux-Port
5. Square Victoria
6. Square Dorchester
7. Place du Canada



Espaces et lieux publics à venir

Source: Ville de Montréal

Espaces verts existants

Nouveaux parcs

Espaces publics privés

Corridor culturel

Rues en transformation

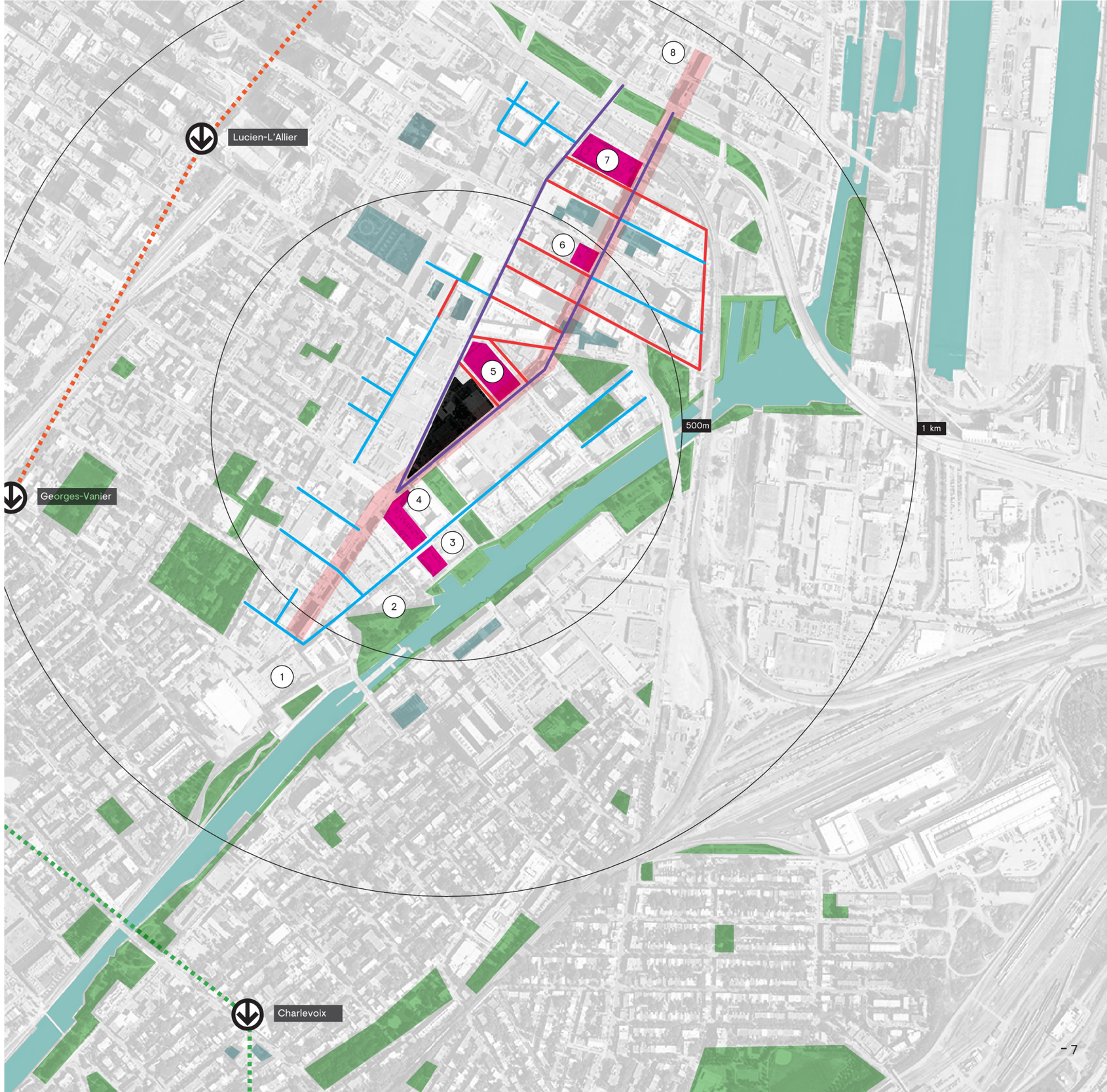
Rues habitées

Rues hybrides bordant l'archipel

Rues apaisées

Lieux d'intérêt

1. Galerie L'Arsenal
2. Parc archéologique Pointe-des-Seigneurs
3. Berge des Coursiers
4. Parc des Arrimeurs
5. Parc des Eaux-Cachées
6. Bassin-à-Gravier
7. Parc Mary-Griffin
8. Fonderie Darling

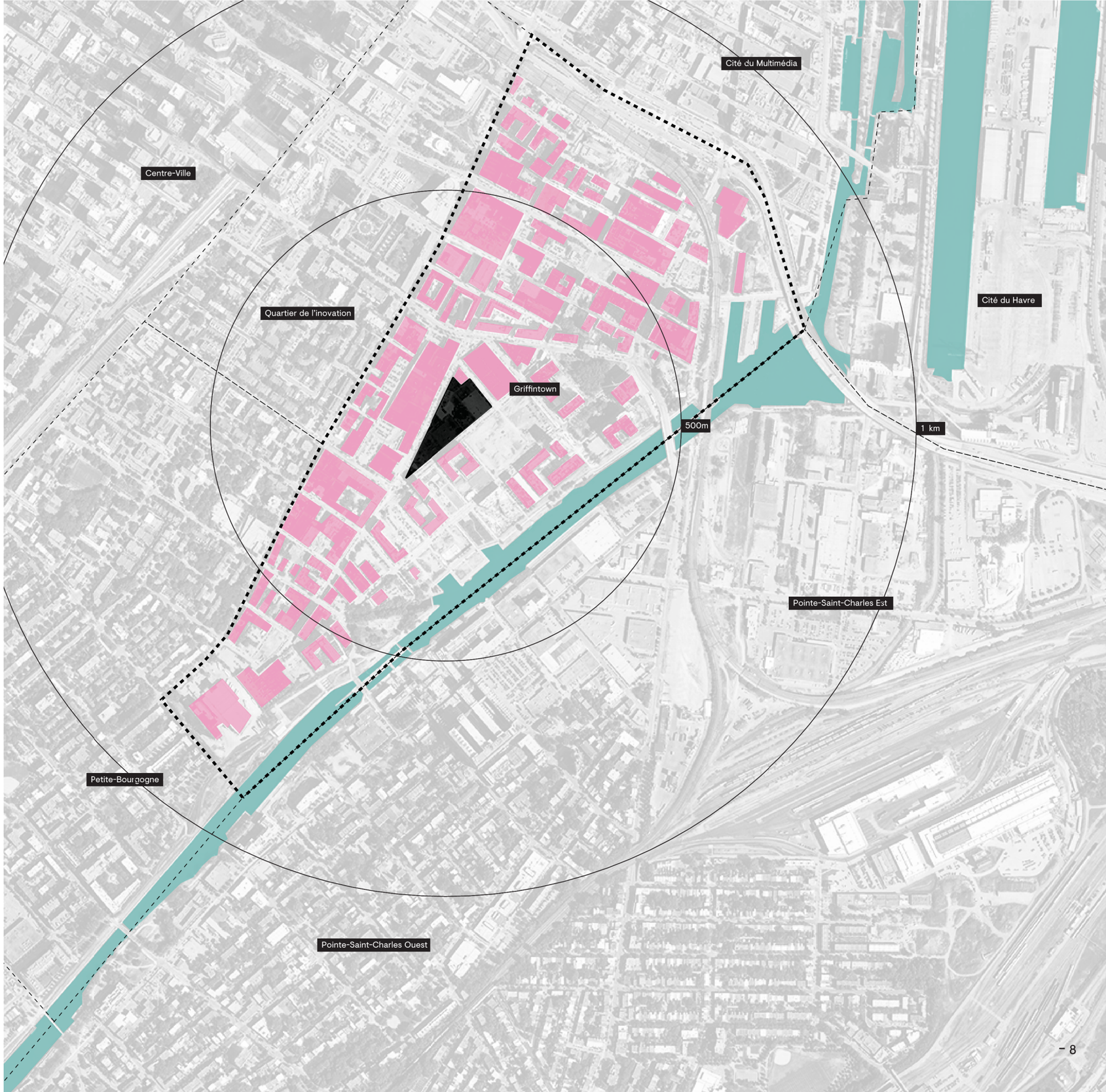


Secteurs et usage au sol

Griffintown

Quartier en redéveloppement, Griffintown a vu l'ajout récent de plusieurs nouveaux bâtiments à usage mixte avec rez-de-chaussée commercial. Le secteur comprend plusieurs bâtiments patrimoniaux en briques de faible hauteur, issus du passé industriel du quartier.

La carte montre que notre site occupe une place privilégiée au cœur même de Griffintown, à mi-chemin entre la rue Notre-Dame, plus commerçante, et les abords du canal Lachine où les activités économiques, résidentielles et de loisirs dominent.



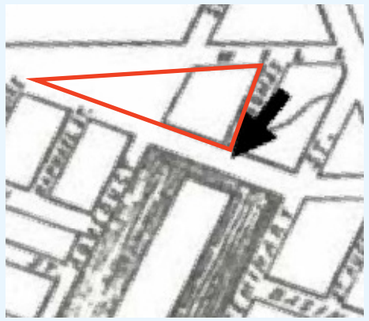
À l’articulation des rues William et Ottawa, ce site en pointe emblématique de Griffintown témoigne des grandes mutations qui ont façonné le quartier au fil du temps.

Aujourd’hui, cette opportunité de développement offre l’occasion d’inscrire une nouvelle référence urbaine dans le paysage montréalais et créer un nouveau milieu de vie exemplaire pour le futur de Griffintown.

Analyse historique et patrimoniale

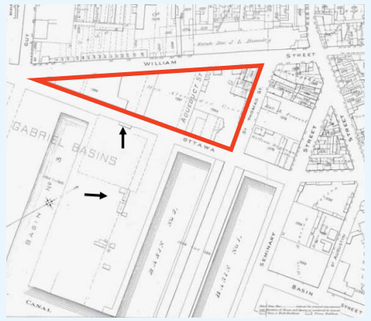
Tidan Griffintown

1845-1880



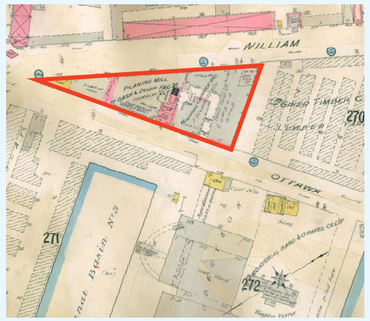
La naissance du quartier industriel

1880-1915



L’apogée de l’ère industrielle

1915-1960



Changements urbains et décroissance

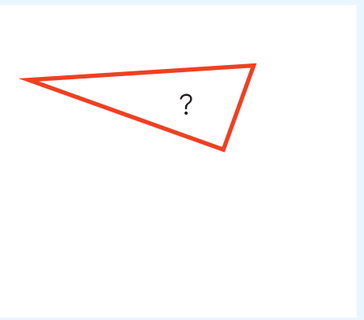
1960-1990

La fin de l’ère industrielle

1990-2025

Le redressement de Griffintown et l’amorce de son ère résidentielle

2025+



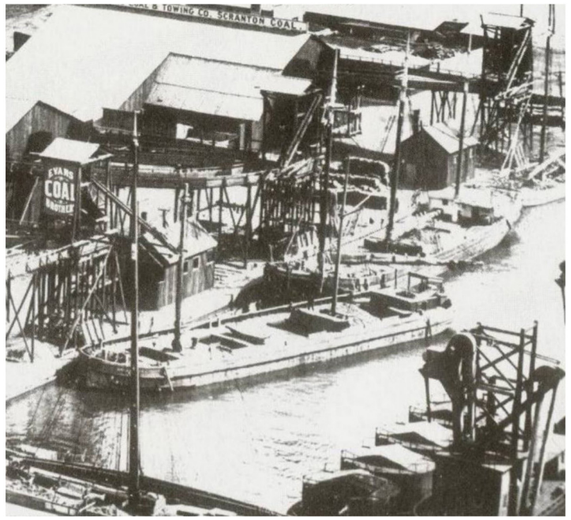
L’affirmation d’un nouveau quartier de vie exemplaire

Le redéveloppement de ce site névralgique appelle une intervention capable de révéler la richesse de son héritage, de dialoguer avec son contexte actuel et d’incarner une vision ambitieuse pour l’avenir de Griffintown.

Forte des apprentissages issus de la première vague de redéveloppement résidentiel du quartier, cette vision vise à établir un modèle de développement exemplaire, à la hauteur des aspirations contempo-raines du secteur.

1850

Avec l'élargissement du canal durant les années 1840, Griffinown voit sa vocation de quartier industrielle se confirmer. Avec ses nouveaux bassins, le nombre d'usines travaillant le bois et le métal s'intensifie grandement dans les années 1850.



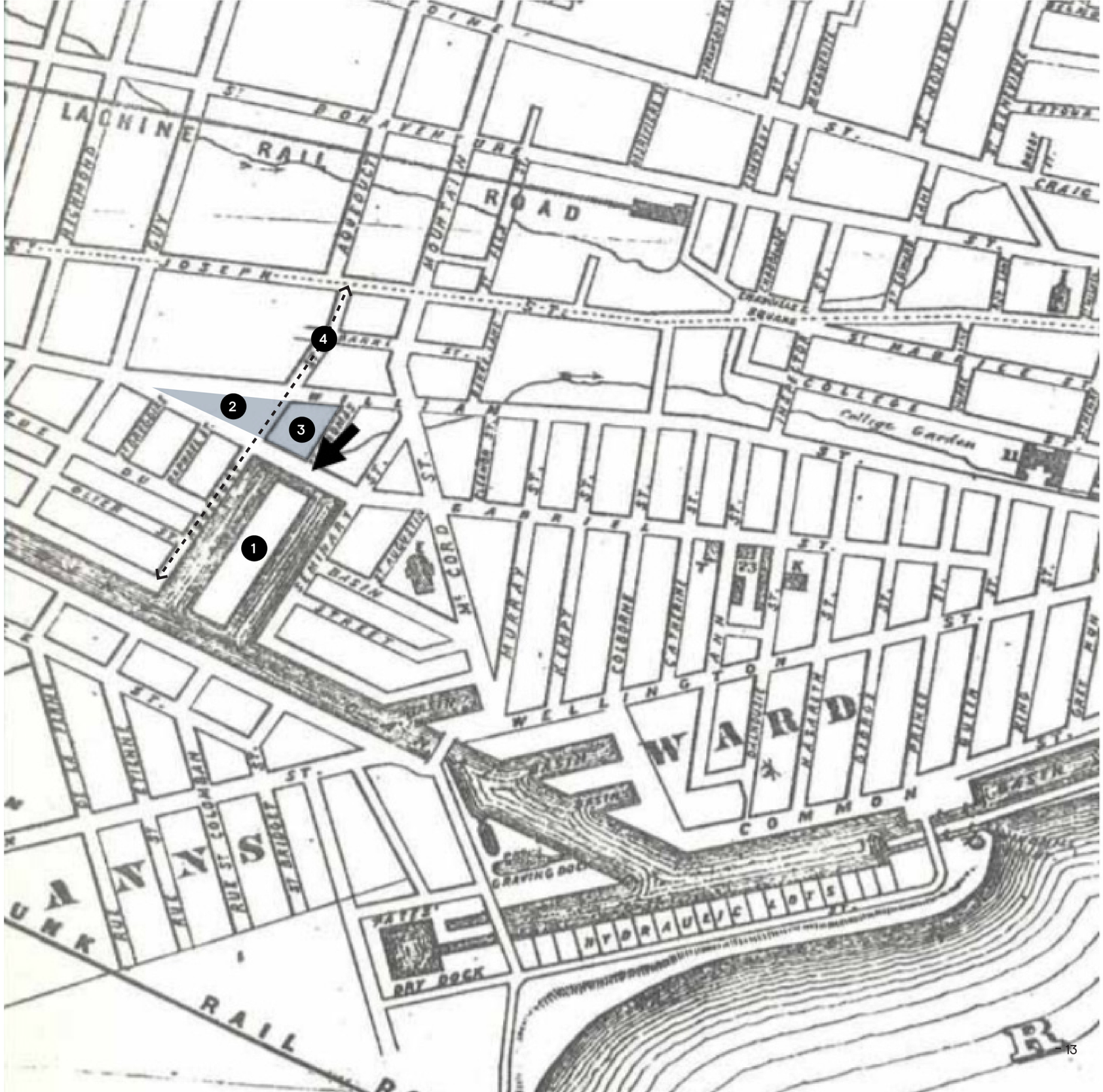
(ci-haut) Les sociétés de charbon au bassin #1 au coin des rues Ottawa et Seminary

1 Grand Bassin (NO1 et NO2) Saint-Gabriel en front total sur la rue Ottawa. Zone de port d'entrée du charbon pour tout Montréal

2 Inoccupation de la portion ouest du site, qui semble plutôt être du domaine public

3 Première portion du site construite donnant directement sur le Bassin NO2

4 Un axe semble avoir été dessiné originalement reliant directement la rue Notre-Dame au canal Lachine. La rue porte le nom de Aqueduct St.



1896

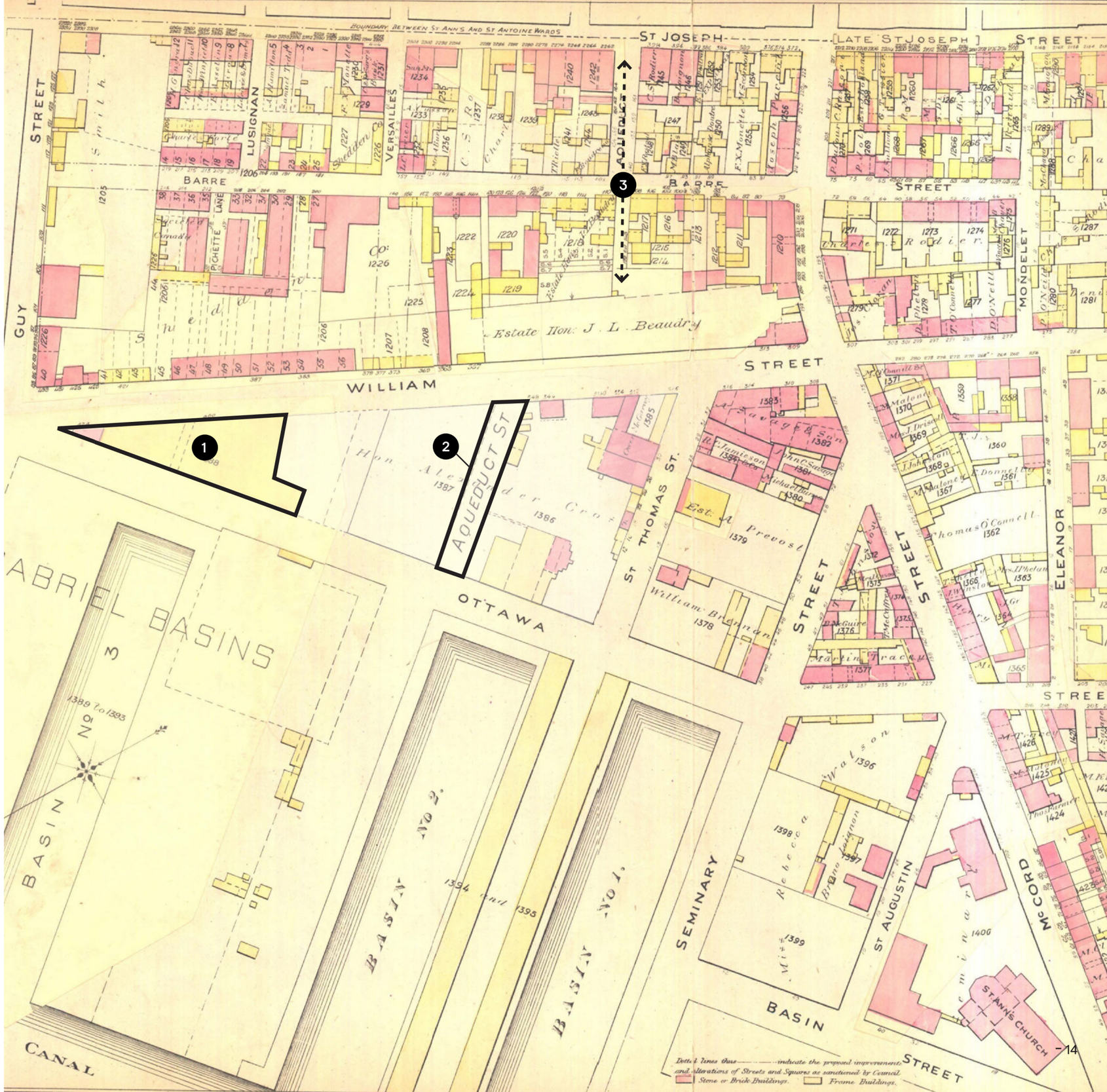
À la fin des années 1890, les installations portuaires de Montréal sont complètement refaçonnées et modernisées. Cet ensemble de mesures provoque une nouvelle vague d'intensification industrielle importante à Griffintown.

(ci-haut) Construction des bassins NO3 et NO4 de Saint-Gabriel.

1 Présence d'un bâtiment sur la pointe ouest du site donnant une présence architecturale au coin des rues William et Ottawa

2 Le site semble toujours divisé en deux portions par Aqueduct St.

3 La rue reliant Notre-Dame au canal Lachine est interrompue par la construction d'un bâtiment en front de la rue William.



1945

À la fin des années 1890, les installations portuaires de Montréal sont complètement refaçonnées et modernisées. Cet ensemble de mesures provoque une nouvelle vague d'intensification industrielle importante à Griffintown.

Tidan Griffintown

(ci-haut) Activité des docks au coin des rues William et Ottawa. L'industrie du bois semble être la présence principale pour les nouveaux bassins (NO3 et NO4) de Saint-Gabriel.

1 Agrandissement du bâtiment sur la pointe ouest du site comprenant plusieurs entreprises d'industrie de transformation du bois

2 Grande cour qui semble être dédiée au travail et à l'entreposage de bois

1950 - 1960

Les années 50 marquent la fin de l'ère industrielle pour le quartier. On observe que le site est construit dans son ensemble par un édifice d'entreposage excepté la section de la pointe ouest qui semble être devenue une cour extérieure. L'ensemble présente donc une forme architecturale tel que nous pouvons le trouver aujourd'hui.

L'inauguration de la voie maritime du Saint-Laurent à la fin des années 60, entraîne un déclin rapide qui culminera par un remblayage partiel du canal et de ses bassins par les déblais produits lors de la construction du métro de Montréal, entre 1966 et 1971

Le site à l'étude reçoit la construction d'un bâtiment dont l'usage principal sera un terminus d'autobus. Voir les prochaines pages pour plus de détails.

(droite) Photo aérienne de 1946

La Cie de Transport Provincial

La Compagnie de transport provincial (anglais : Provincial Transport Company) est une entreprise québécoise de transport par autocar ayant existé de 1928 à 1964.

Tidan Griffintown

La Cie de Transport Provincial

Garage central – avant – rue William, Montréal – circa 1945

Garage central, arrière – rue Ottawa, Montréal – Jean Breton – 1962-01-23

Les couleurs familières grises et orange des autobus de La « Cie de Transport Provincial / Provincial Transport Company »

1974 - 2015

Acquisition d'une partie des terrains adjacents au canal Lachine par Patrimoine Canada et les déclare comme site parc historique national canadien

Débuts d'importants développements immobiliers dans Griffintown. Certaines propriétés autrefois industrielles sont converties en lofts. Il y a également un apport important de nouvelles constructions.

Un nouveau plan de Programme particulier d'Urbanisme voit le jour pour Griffintown, avec nettement la construction de nouveaux parcs. Deux de ces nouveaux espaces de vie ont pour but de commémorer et marquer la présence des anciens bassins.

1 Nouveaux bâtiments construits sur des bassins d'eau reprenant les traces du passé

2 Parc nouvellement construit reprenant le tracé du bassin N° 3

3 Parc projeté reprenant le tracé du bassin N° 4 avec installation d'infrastructures publiques

4 Bâtiment existant ayant de multiples programmes: bureaux, commercial et stationnement intérieur.

(droite) Image satellite 2020

Conditions actuelles

Le site dans sa configuration actuelle est encore principalement constitué d'espaces de type entrepôt avec accès direct sur rue. Le bâtiment présente dans son ensemble une hauteur d'un étage construit directement sur la ligne de lot. Deux sections, au centre du site, semblent donner accès à un étage.

L'architecture présente un ensemble linéaire, de type « super-bloc » avec de grandes fenestrations sur les trois côtés du bâtiment. Un caractère architectural propre au développement industriel très fonctionnel des années 1950 et 1960 se dégage sur la totalité des façades.

On peut observer depuis le ciel un certain morcellement des toitures qui pourrait témoigner d'une construction en phase au fil des besoins et des années.

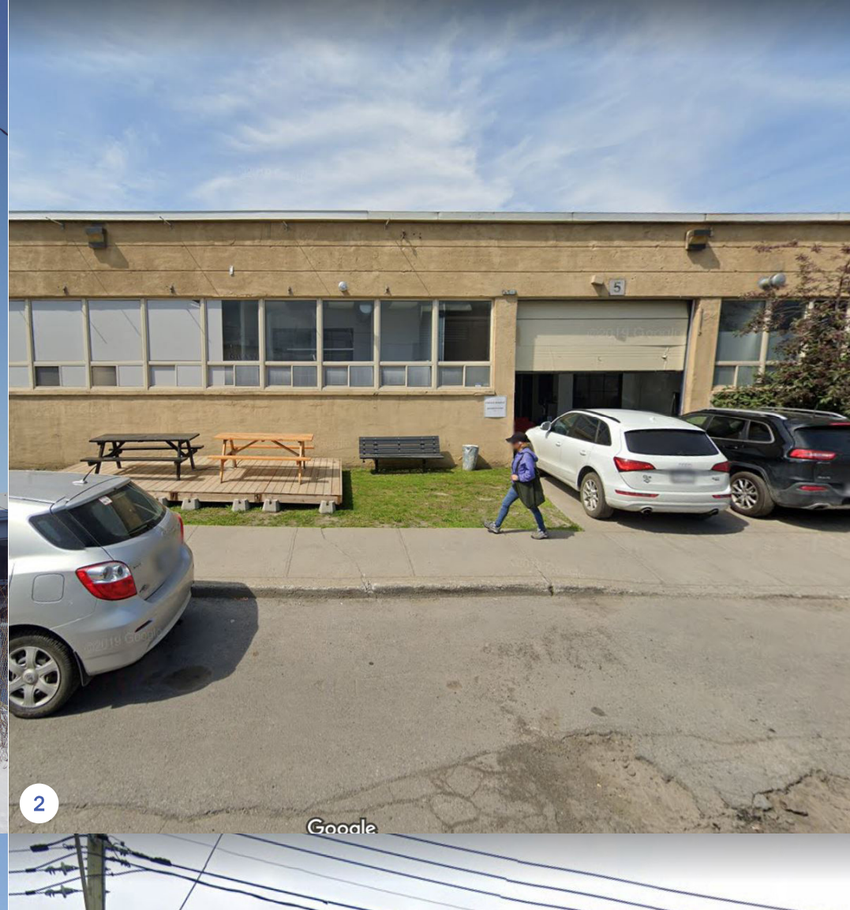
Particularités des conditions existantes

1 Coin des rues William et Ottawa habité et animé par la présence d'une micro-brasserie et de sa grande terrasse. Forte présence de végétation à cet endroit et présence d'un possible artéfact industriel (citerne).

2 Un retrait sur rue servant autrefois de stationnement extérieur a été modifié et embelli grâce à du verdissement et l'installation de terrasses privées bénéficiant aux différents locataires donnant sur la rue Saint-Thomas.

3 Section du bâtiment présentant une double hauteur sur la rue William. Cette portion à la particularité de présenter un détail architectural intéressant avec la présence d'un coin bâti rond et fenestré. Nous retrouvons ce détail sur plusieurs autres bâtiments de cette même époque dans le quartier.

4 Un retrait sur rue servant autrefois de stationnement extérieur ou de zone de chargement et déchargement de camion a été amélioré grâce à l'installation de terrasses privées bénéficiant aux différents locataires donnant directement sur la rue William.



Les éléments suivants de l’analyse historique nous semblent clés pour la conception d’un nouveau projet sur l’îlot :

- Le passage de la rue Aqueduct reliant la rue Notre-Dame au nord vers le canal au sud

- Une présence architecturale sur la pointe ouest du site au coin Ottawa et William

- Une architecture actuelle aux traitements plastiques qui pourraient être réinterprétés, telle que des fenêtres en bandes, une surface lisse des murs extérieurs et des parties courbes des piliers des portes d’entrée des autobus.

Analyse du cadre bâti

Édifices de coin

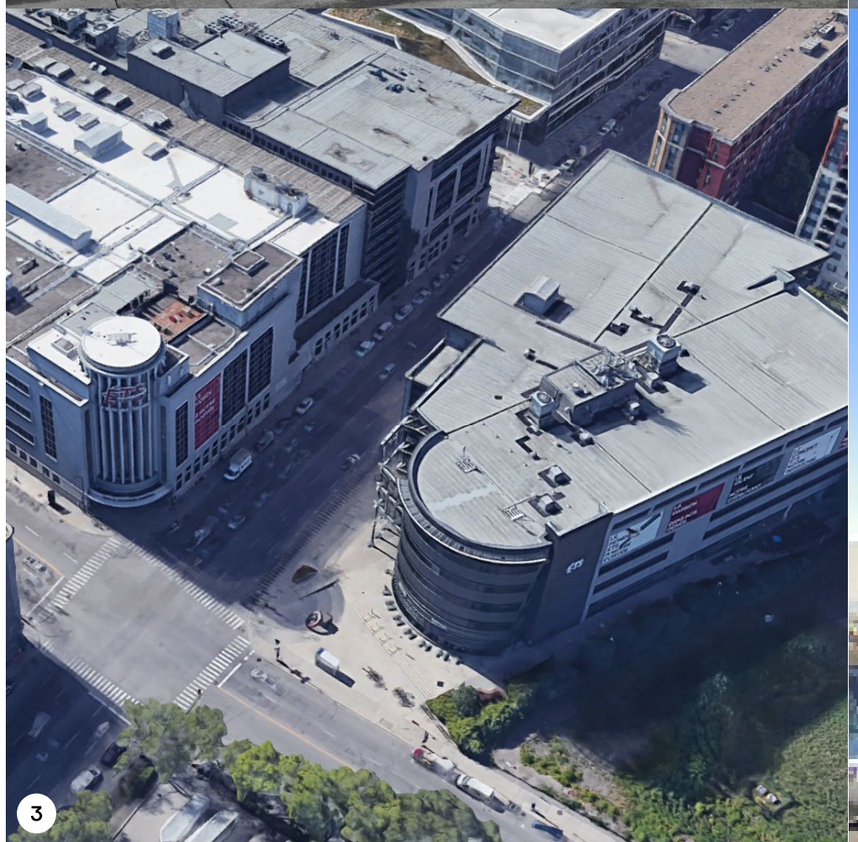
De par sa forme atypique triangulaire, le site offre le potentiel de se démarquer d'un point de vue architectural, voire de devenir un édifice signature dans le quartier. Nous trouvons intéressant de nous pencher sur l'étude de bâtiments à coins ronds ou en angle dans le secteur de Griffintown.

1 Situé à proximité du site à l'angle des rues De la Montagne et Du Séminaire, ce bâtiment affirme sa présence en coin de rue par son entrée principale et l'ornementation de celle-ci.

2 À la frontière de Griffintown et du centre-ville, le Rodier, est situé à l'angle des rues Notre-Dame Ouest et De l'Inspecteur. Cet édifice de haut intérêt patrimonial est celui qui présente le plus de singularité dans sa catégorie à Montréal.

3 L'édifice 1 de l'ÉTS situé dans le bâtiment de l'ancienne brasserie Dow, ainsi que l'édifice 2, plus récent, ont une forte présence sur rue, pouvant même être interprété comme une entrée urbaine du campus.

4 De l'autre côté du canal de Lachine, dans le quartier de la Pointe-Saint-Charles, nous retrouvons un bâtiment du même acabit, au coin des rues Saint-Patrick et Bridge. Rénové récemment, il confère à l'intersection un caractère distinctif.



Typologies architecturales

L'architecture industrielle a profondément marqué le secteur. Même si aujourd'hui une bonne partie du coin a été remplacé par de nouvelles constructions, nous retrouvons plusieurs bâtiments qui témoignent encore des différentes ères de transformation qu'a vécue le quartier.

1 Sur la rue de la Montagne, une intégration harmonieuse a été opérée et a permis de conserver la longue façade rythmée et à échelle humaine d' anciennes habitations populaire.

2 Le quadrilatère donnant sur les rues William et Guy est un beau témoignage du passé manufacturier du quartier, avec de grandes façades de vieilles briques aux ouvertures similaires et structurées. Nous remarquons une porte cochère donnant vers des cours intérieures accessibles. Un dynamisme intéressant se dégage de cette façade.

3 Architecture plus récente, typique des années 1950 et 1960, nous remarquons l'utilisation du béton en façade ou bien de panneaux de métal. À l'inverse des bâtiments industriels plus anciens qui soulignaient une trame verticale, l'architecture horizontale est mise de l'avant et soulignée à l'aide de ligne, bandes de matériaux, ou de la fenestration.

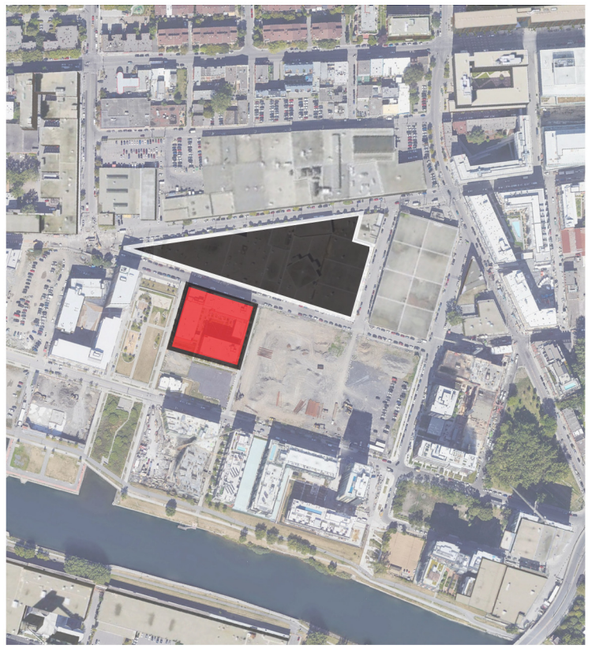
1

2

3

3

Coop Bassin du Havre



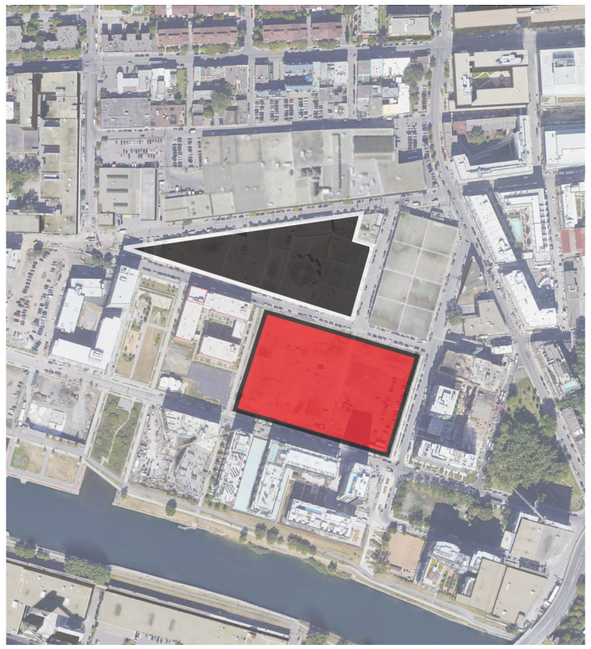
Tidan Griffintown

Architectes : Aedifica
Superficie terrain : +/-5,100 m2
Nombre d'étages max : 7
Programme : Logements sociaux

Caractéristiques architecturales:

(1) Architecture distinctive et signature
(2) Retraits sur rue avec aménagement de jardins
(3) Cour centrale accessible
(4) Portes cochères et passages

Bass 3, 4 & 5



Tidan Griffintown

Développement : Musto
Superficie terrain : +/-20,500 m2
Nombre d'étages max : 8
Programme : Condominium

Caractéristiques architecturales:

(1) Présence frontale forte et uniforme
(2) Faible ratio d'intimité sur les espaces extérieurs
(3) Pas de basilaire
(4) Corridor ombragé sur la rue Ottawa

Arbora 1 & 3

Architectes : Provencher_Roy
Superficie terrain : +/-10,000 m2
Nombre d'étages max : 8
Programme : Condomium et Commercial

Caractéristiques architecturales:

(1) Façade dynamique et originale
(2) Construction bois
(3) Rez de Chaussé commercial
(4) Masse architecturale en basilaire sur 4 niveaux

St Ann Apartments & Amati

Développement : Devimco Immobilier
Superficie terrain : +/-6,900 m2
Nombre d'étages max : 14
Programme : Condominium et appartements locatifs

Caractéristiques architecturales:

(1) Présence frontale forte et uniforme
(2) Faible ratio d'intimité sur les espaces extérieurs
(3) Présence d'une hauteur basilaire "graphique", mais pas volumétrique

Habitation 21

Architectes : Aedifica
Superficie terrain : +/-7,000 m2
Nombre d'étages max : 14
Programme : appartements locatifs

Caractéristiques architecturales:

(1) Architecture massive
(2) Retraits sur rue avec aménagement de jardins pour les logements au RDC
(3) Cour centrale accessible via de multiples grands passages
(4) Faible qualité architecturale des matériaux en façade

Bassins du Havre, quai 4

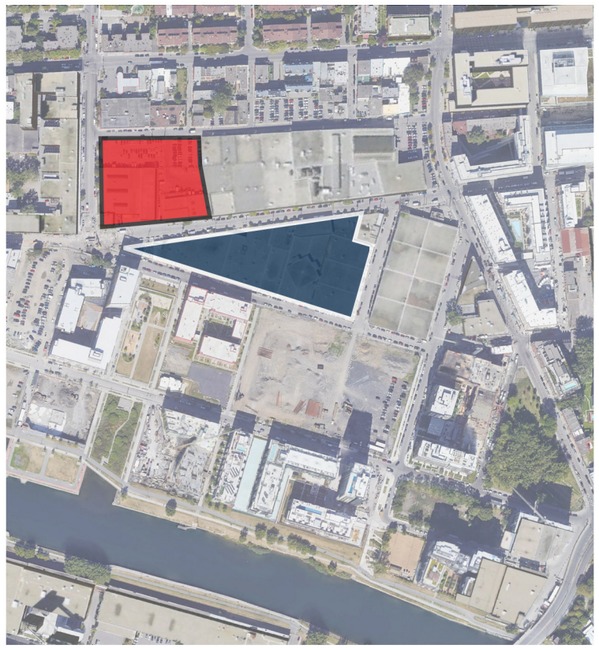
Développement : Rachel Julien
Superficie terrain : +/-9,000 m2
Nombre d'étages max : 21
Programme : Condominium

Caractéristiques architecturales:

(1) Retrait sur la rue du Séminaire
(2) Variation de la hauteur
(3) Découpe de la façade
(4) Point de repère sur l'îlot

© Images Montréal Im

1305 William



Développement : inconnu
Architecte: inconnu
Superficie terrain : 8 473 m2
Nombre d'étages max : 11
Programme : résidentiel & commercial

Caractéristiques architecturales:

(1) Découpage des coins volumétriques pour ouverture
(2) Environnement mixte
(3) Basilaire commercial sur Guy et Barré
(4) Présence d'un passage public sur site

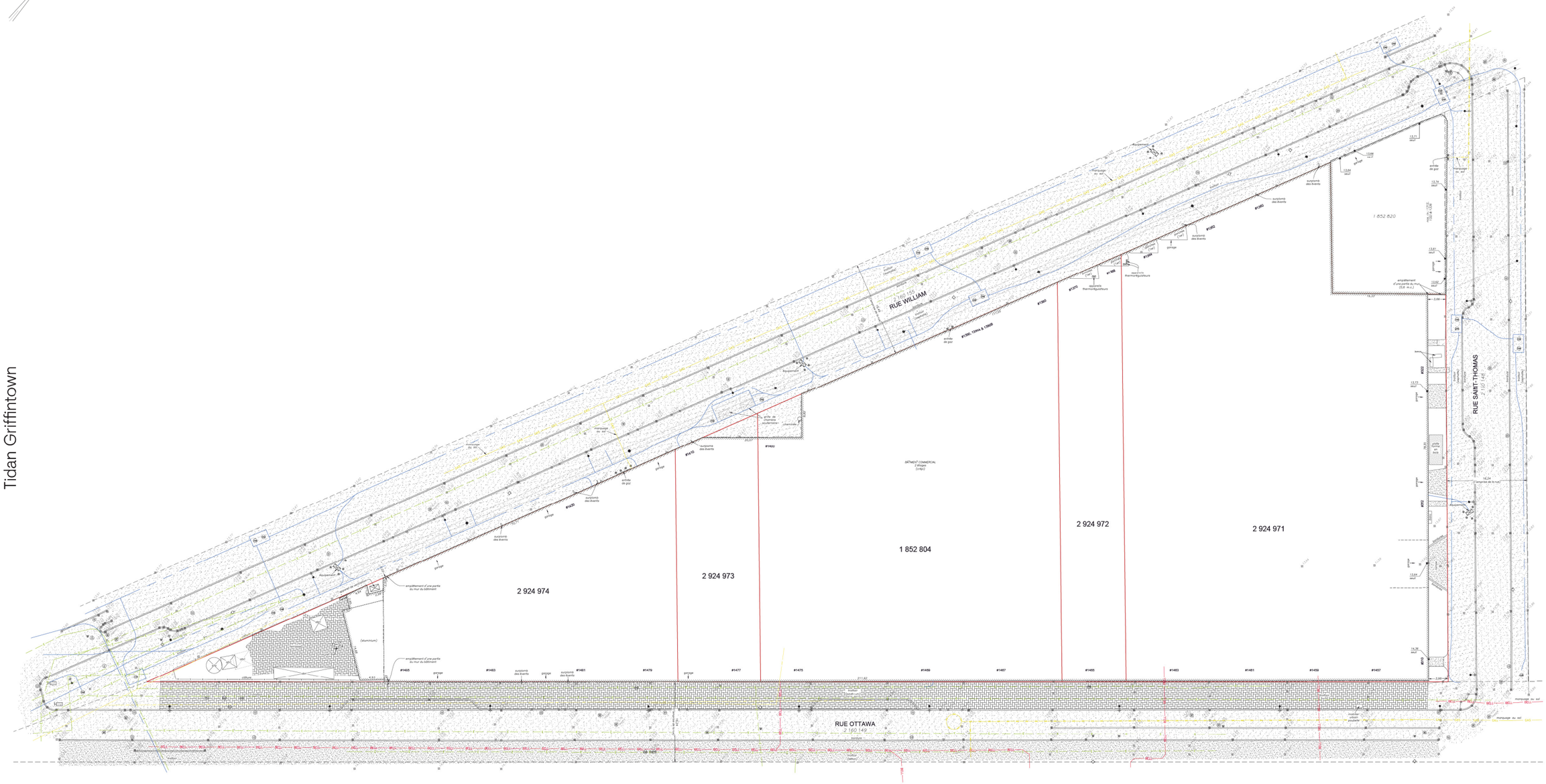
Globalement nous remarquons qu’une masse architecturale uniforme et compacte s’élevant en moyenne à 8 étages se dessine dans le secteur. Un meilleur équilibrage des hauteurs autorisées dans le secteur combiné au maintien des densités permettrait d’atteindre un meilleur équilibre entre les constructions et de créer des interstices plus riches et plus attrayants entre les espaces privés et publics.

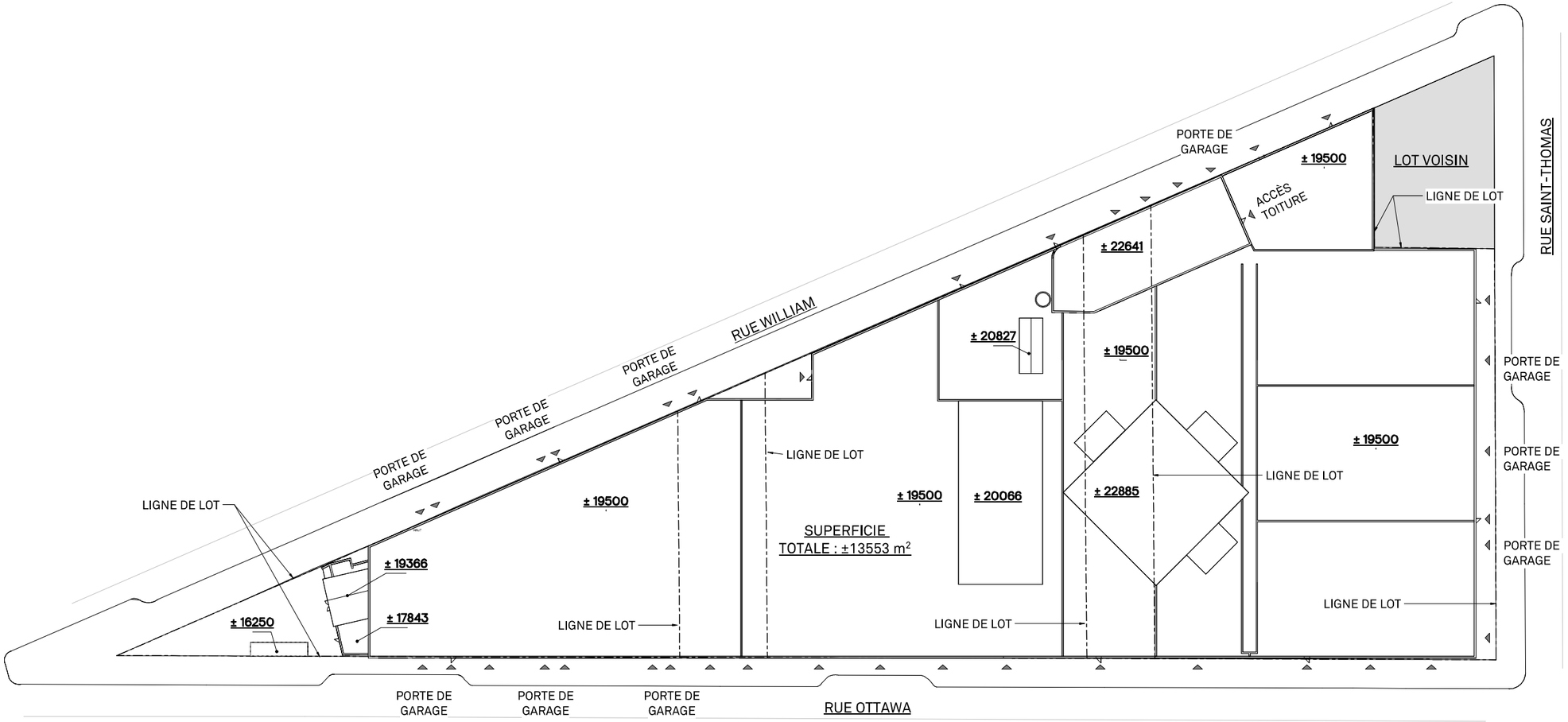
Certificat de localisation & Plan d'implantation des conditions existantes

Tidan Griffintown

Avant de procéder aux travaux d'excavation, le propriétaire et/ou l'entrepreneur devra faire appel à INFO–EXCAVATION afin de localiser les services d'utilités publiques souterrains qui peuvent être présents dans ce secteur.

ZONE: 0588





Le plan ci-contre présente les conditions existantes du site avec une superficie du bâtiment de +/- 13 553m² sur un site de +/- 14 485 m². Le taux d'implantation est donc de 93.6%.

Pour une compréhension exhaustive des conditions existantes du bâtiment, veuillez vous référer aux documents en annexe. Ceux-ci incluent :

- **L'étude de la structure actuelle**, qui présente une analyse détaillée de l'état structurel du bâtiment.
- **Le rapport de l'occupation actuelle du bâtiment**, lequel recense les locataires existants ainsi que les usages et fonctions actuels des espaces.
- **Le plan de disposition et de traitements des matériaux de démolition**, qui précise l'organisation des espaces voués à la démolition et précise les méthodes de gestion et de tri des matériaux concernés.

L'ensemble de ces rapports en annexe fournit les informations nécessaires à l'évaluation précise de l'état du bâtiment actuel.

Contexte réglementaire

Les valeurs urbaines du développement PPU

· Forte densification au service de la qualité de vie

· Création de nouveaux espaces verts

· Favoriser une animation humaine du quartier

· Préserver et valoriser le patrimoine historique

· Contribuer à la créativité et la vitalité culturelle de Montréal

Réglementation de l'arrondissement du Sud-Ouest et de la ville de Montréal

Voici l'inventaire des principales balises réglementaires applicables au site.

Tidal Griffintown

Arrondissement du Sud-Ouest

Règlement d'urbanisme (zonage)

01. Numéro de zone
0588

02. Usage permis
C.2C: Commercial
H.6: Habitation de 12 à 36 logements
I.3: Industriel

03. Hauteur
Minimum: 21 m
Maximum: 25 m

04. Taux d'occupation
Minimum : 35%
Maximum : 70%

05. Densité (C.O.S.)
Minimum: 4.6
Maximum: 6.0

06. Marges de recul
Discrétionnaire à l'arrondissement

PPU Griffintown

01. Plan d'utilisation au sol:
Commercial sur Ottawa

02. Hauteur
Maximum: 25,0 m

03. Aire occupée
Médium

04. Densité
Maximum: 6.0

PIIA

01. Unité de paysage
5.5: Rue William

02. Implantation
Mode isolé, marges variables et alignements sur trottoirs

03. Caractéristiques architecturales
Brique d'argile, acier, fenêtres verticales, horizontales ou carrés

04. Témoin architectural significatif
Ancien bâtiment de la Cie d'autobus Provincial transport

05. Principaux éléments à retenir
Conservation et/ou recyclage des immeubles significatifs
Accroître la présence urbaine de la configuration en pointe du site
Harmonisation des insertions architecturales au sud de la rue Barré

Ville de Montréal

PUM 2050

01. Niveau d'intensification
Élevée: aucune hauteur maximale

02. Seuil minimal moyen de densité nette
250 log. / ha. net

03. Affectation du sol
Mixte

04. Corridor visuel exceptionnel
Belvédaire 1 du pont Samuel-de-Champlain (altimétrie sur site 129m)

05. Corridor visuel intéressant
Canal de Lachine, Bassin-à-gravier (altimétrie sur site 36 à 39m)
Escalier Traffalgar (altimétrie sur site 78 à 84m)

Ville de Montréal et Arrondissement du Sud-Ouest

Règlement Métropole Mixte

01. Emplacement du projet
Secteur 1

02. Zone de logement abordable
Hors zone de densification

03. Contribution au volet social
20% de la superficie résidentielle totale marché

04. Contribution au volet familial
20 % des logements marchés doivent être de 3 chambres et d'une superficie de 86 m² min.

Ainsi, selon le projet de règlement 20-041

05. Contribution au volet hors marché, ce qui inclut le logement social et abordable hors marché
20% de la superficie résidentielle totale marché

Extrait de l'Annexe 4 du PUM 2050

Belvédère 1 du pont Samuel-De Champlain (PontC)

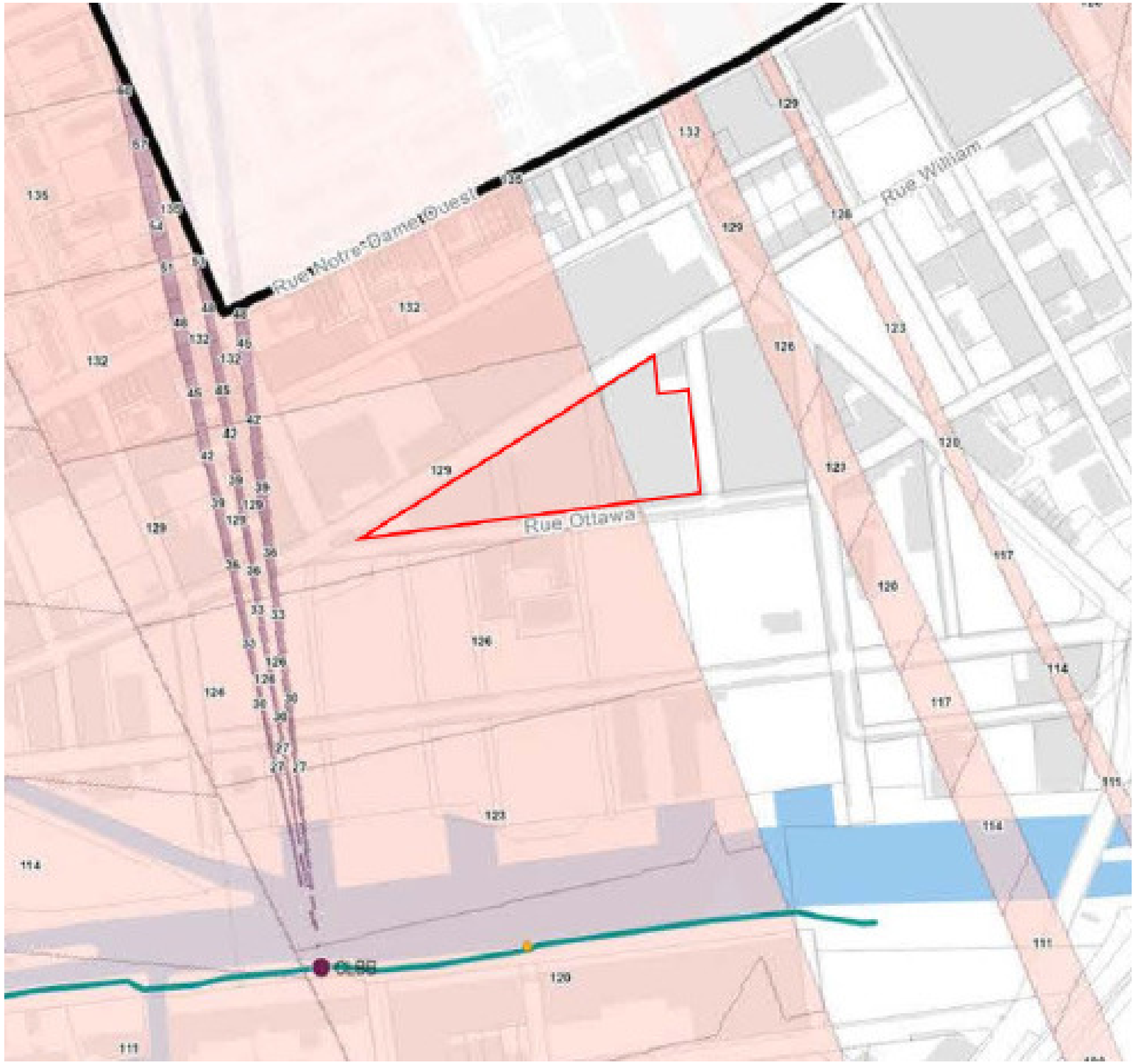
Arrondissements de Verdun, du Sud-Ouest, de Ville-Marie

Description du lieu d'observation	✓ Belvédère / observatoire ✓ Voie publique ☐ Transport en commun	☐ Grand parc ☐ Parc local ✓ Parcours dynamique
Coordonnées géographiques du point de vue	X : 302916,27 Y : 5036698,28 Z : 42,94	Géoréférence planimétrique : NAD 83 / MTM zone 8 Géoréférence altimétrique : C-GVD28 (NMM)
Corridor visuel	**Code**	**Type de corridor**
	PontC_1	Exceptionnel (mont Royal)
	PontC_2	Exceptionnel (mont Royal)
	PontC_3	Exceptionnel (mont Royal)
Note	Pour le détail des cotes altimétriques, consulter le chapitre 6 (document complémentaire) et ses annexes.	

Point de vue (hauteur des yeux à 1,6 m)
Altimétrie du corridor visuel
Types de corridor visuel
Exceptionnel
Exceptionnel vers un repère
Intéressant
Intéressant vers un repère
Parcours d'une vue dynamique
Repère emblématique construit
Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré)
Espace vert
Limite administrative

Extrait de la Partie III, Chapitre 6 du PUM 2050

Le site à l'étude à une hauteur altimétrique de 15m. La hauteur libre de construction est donc de 114m



Extrait de l'Annexe 4 du PUM 2050

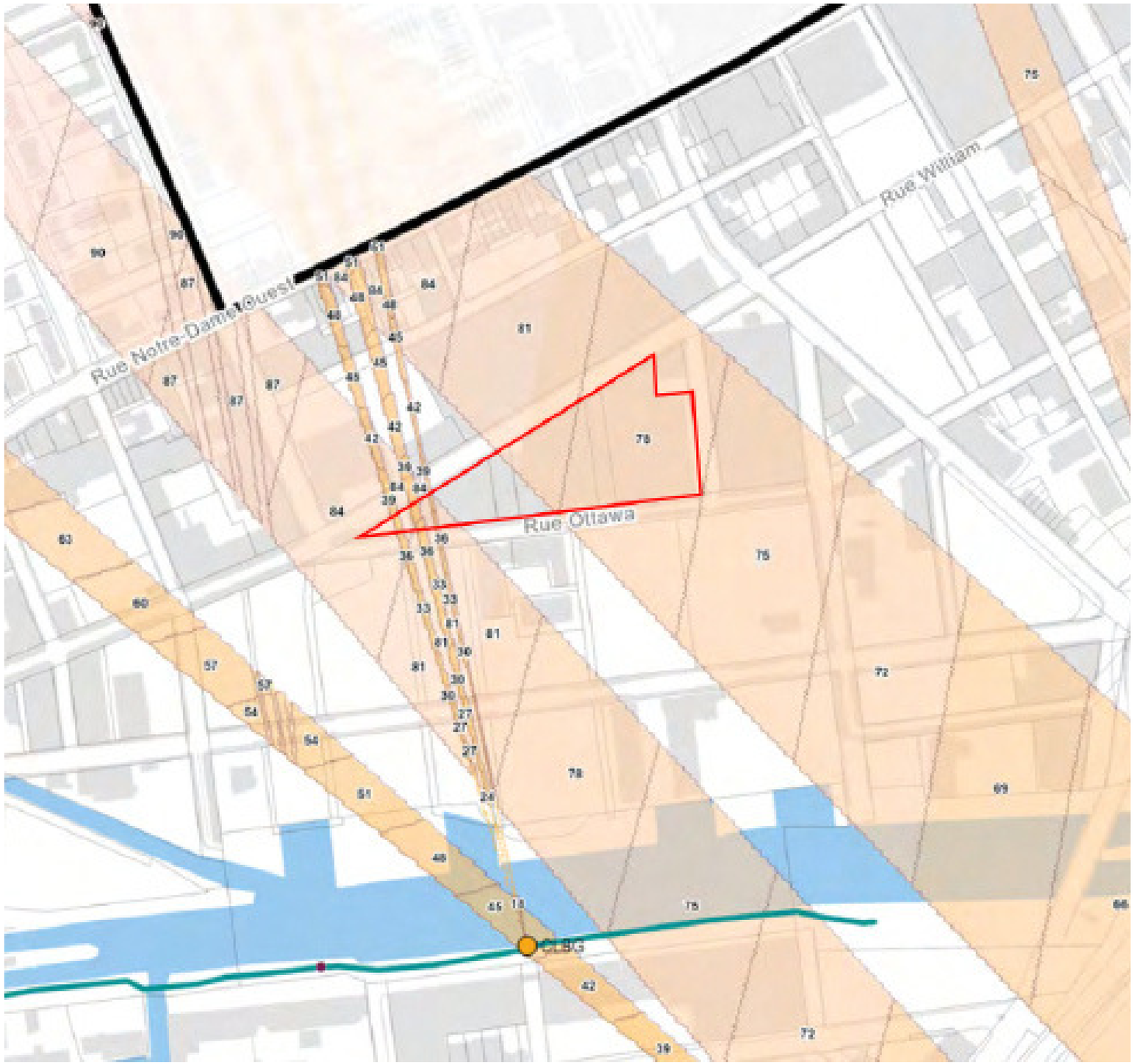
Escalier Trafalgar (Traf)

Arrondissements de Ville-Marie, du Sud-Ouest

Description du lieu d'observation	☐ Belvédère / observatoire ✓ Voie publique ☐ Transport en commun	✓ Grand parc ☐ Parc local ☐ Parcours dynamique
Coordonnées géographiques du point de vue	X : 297338,59 Y : 5039507,23 Z : 139,30	Géoréférence planimétrique : NAD 83 / MTM zone 8 Géoréférence altimétrique : C-GVD28 (NMM)
Corridor visuel	**Code**	**Type de corridor**
	Traf_1	Intéressant (fleuve S.-L.)
	Traf_2	Intéressant (fleuve S.-L.)
Note	Pour le détail des cotes altimétriques, consulter le chapitre 6 (document complémentaire) et ses annexes.	

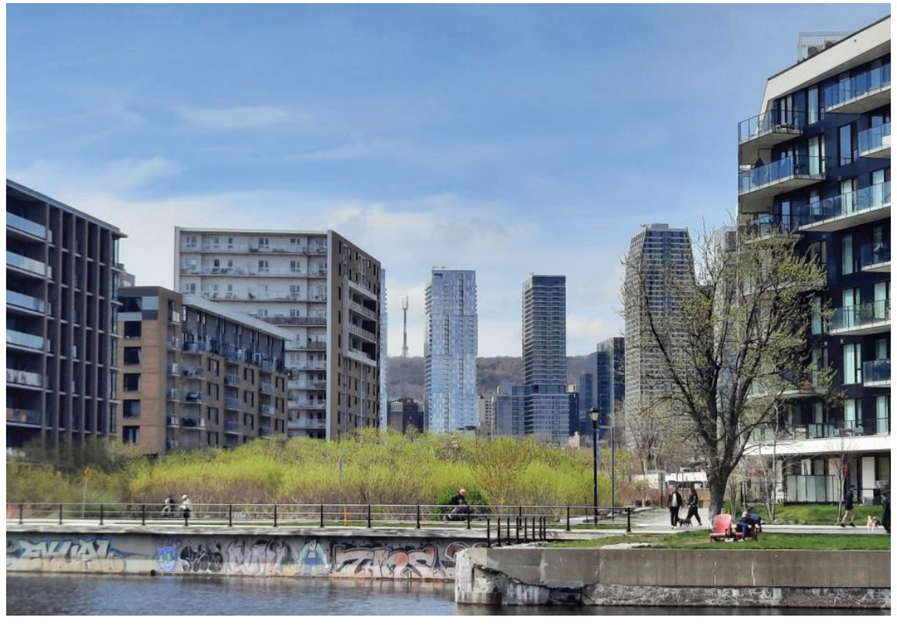
Extrait de la Partie III, Chapitre 6 du PUM 2050

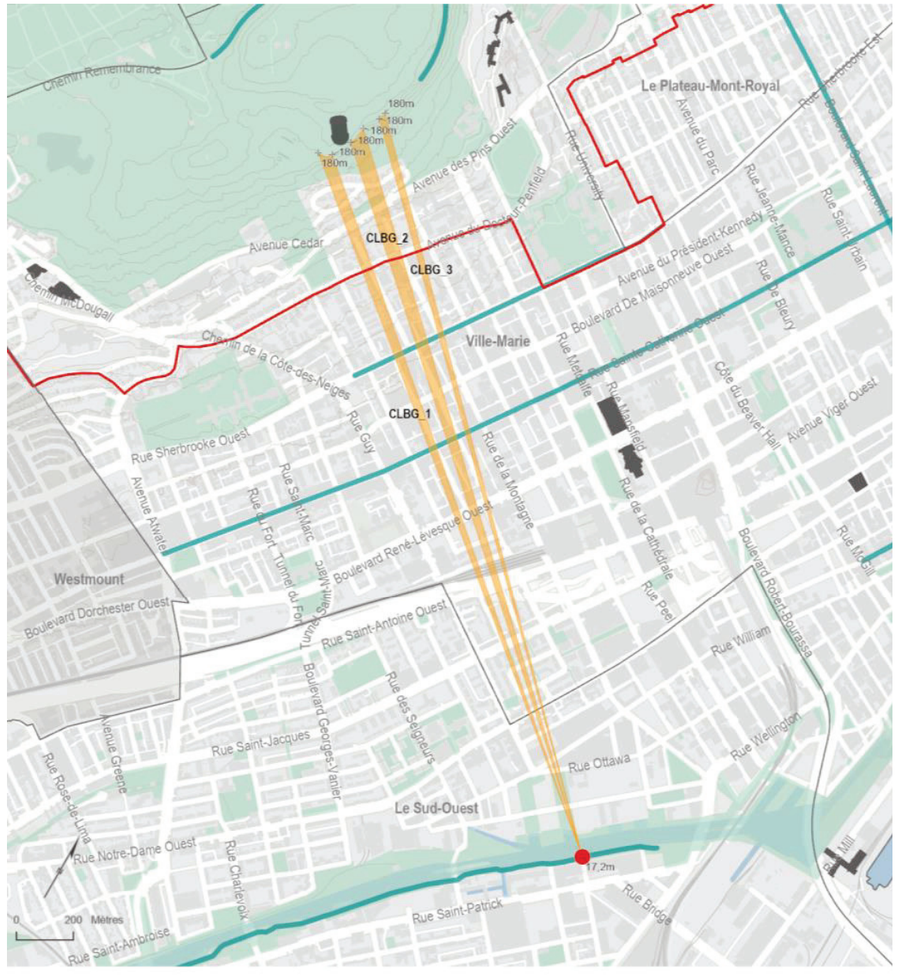
Le site à l'étude à une hauteur altimétrique de 15m.
La hauteur libre de construction pour:
Traf_1 = 69m
Traf_2 = 63m



Canal de Lachine (Bassin-à-Gravier) (CLBG)
Arrondissements du Sud-Ouest, de Ville-Marie

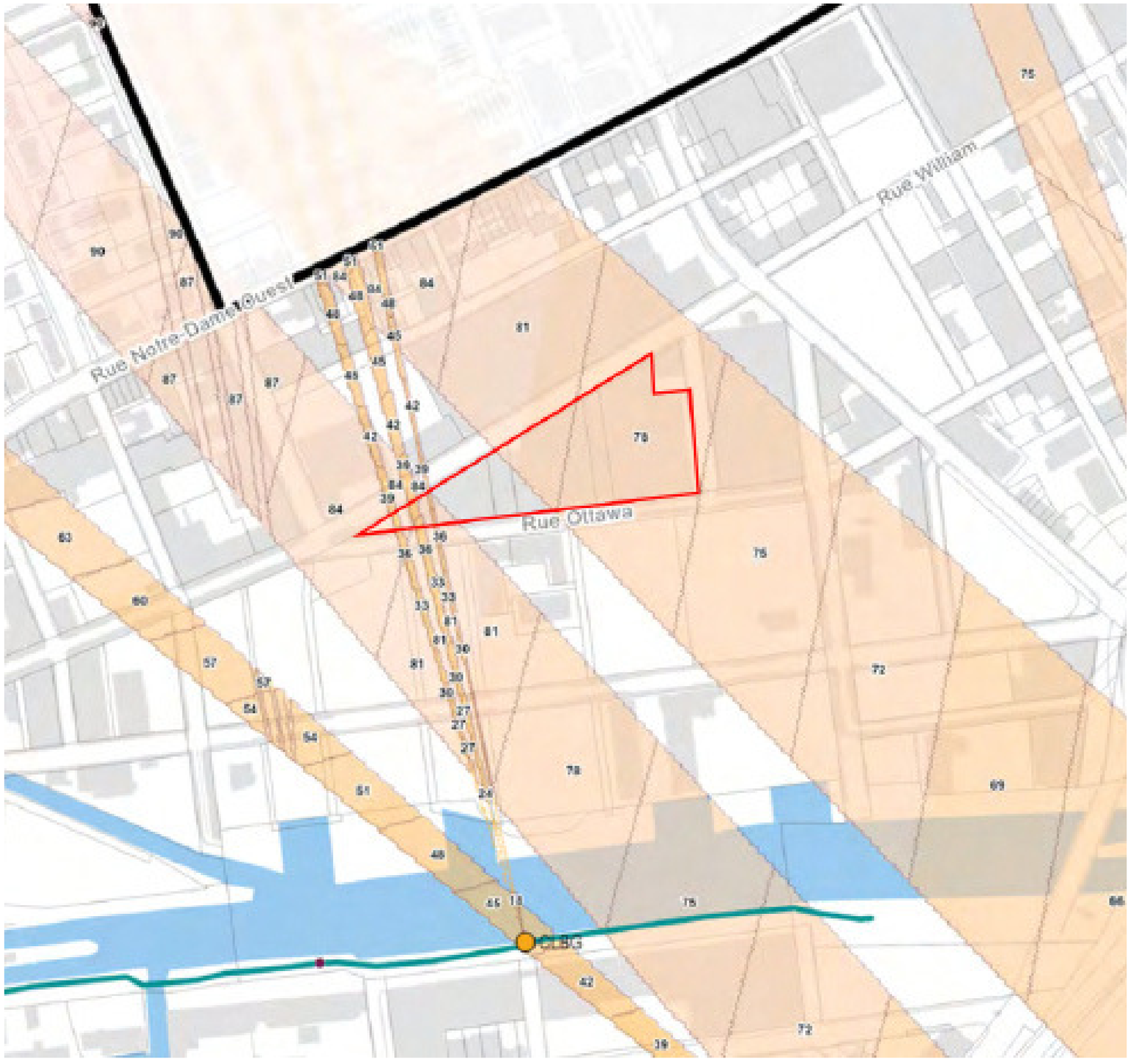
Description du lieu d'observation	☐ Belvédère / observatoire ☐ Voie publique ☐ Transport en commun	☐ Grand parc ☐ Parc local ✓ Parcours dynamique
Coordonnées géographiques du point de vue	X : 299999,64 Y : 5038635,10 Z : 17,21	Géoréférence planimétrique : NAD 83 / MTM zone 8 Géoréférence altimétrique : C-GVD28 (NMM)
Corridor visuel	**Code**	**Type de corridor**
	CLBG_1	Intéressant (mont Royal)
	CLBG_2	Intéressant (mont Royal)
	CLBG_3	Intéressant (mont Royal)
Note	Pour le détail des cotes altimétriques, consulter le chapitre 6 (document complémentaire) et ses annexes.	





Extrait de la Partie III, Chapitre 6 du PUM 2050

Le site à l'étude à une hauteur altimétrique de 15m.
La hauteur libre de construction pour:
CLBG_1 = 21m
CLBG_2 = 21m
CLBG_3 = 21m



La réglementation de l’arrondissement du Sud-Ouest restreint généralement les hauteurs permises sur notre site et aux environs à 8 étages. L’atteinte d’une densité de 6.0 sur le site dans ces conditions aura un effet massif, voire austère, qui rendra difficile l’atteinte des objectifs du PPU et PIIA.

Le résultat réduirait la perméabilité de l’îlot, l’implantation ne favoriserait pas des logements attrayants. L’ensoleillement du domaine public et des espaces libres serait aussi affecté négativement.

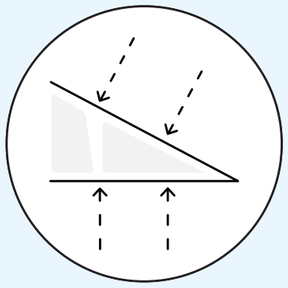
PARTIE II

Stratégie de développement du site

À cet effet, les principes fondateurs du développement du site prennent appui sur les constats issus du bilan du PPU de Griffintown et s’articulent autour des éléments suivants:

1

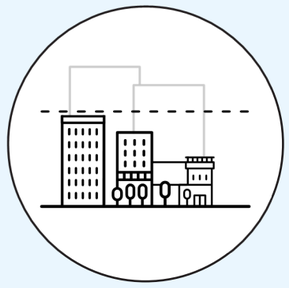
Continuité de la trame urbaine



Instaurer une trame urbaine résidentielle qui témoigne de la particularité historique des tissus urbains qui se rencontrent sur le site.

2

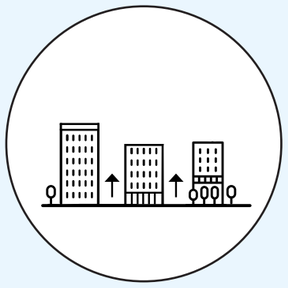
Cadre bâti à échelle humaine



Établir un cadre bâti général de six étages sur l’ensemble du site, de manière à se rattacher au gabarit historique des lieux et à proposer une échelle humaine de grande qualité.

3

Porosité des îlots urbains



Créer une continuité urbaine à travers l’îlot par l’aménagement de nouvelles percées et de nouveaux passages reliant les projets en développement dans le secteur.

4

Espaces ouverts de qualités

Encadrer le domaine public par l’aménagement d’une diversité de nouveaux espaces ouverts au public à l’intérieur du site, en relation avec les parcs et le réseau de rues existants.

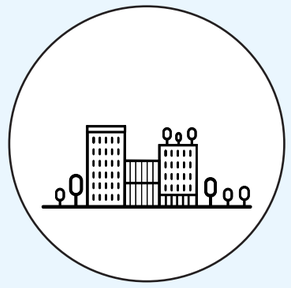
5

Gradation et gestion des hauteurs

Redistribuer la densité sur le site au moyen de trois pointes de hauteur élancées, implantées en retrait du domaine public et disposées en gradation vers le centre-ville.

6

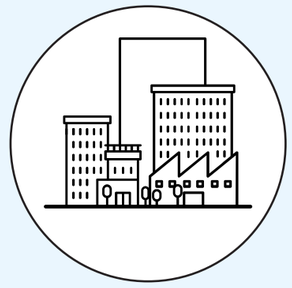
Diversité des usages et inclusivité



Prévoir, au sein même du projet et dès les premières phases de développement, l’intégration de logements hors marché ainsi qu’une diversité d’usages au rez-de-chaussée.

7

Variation typologique et architecturale



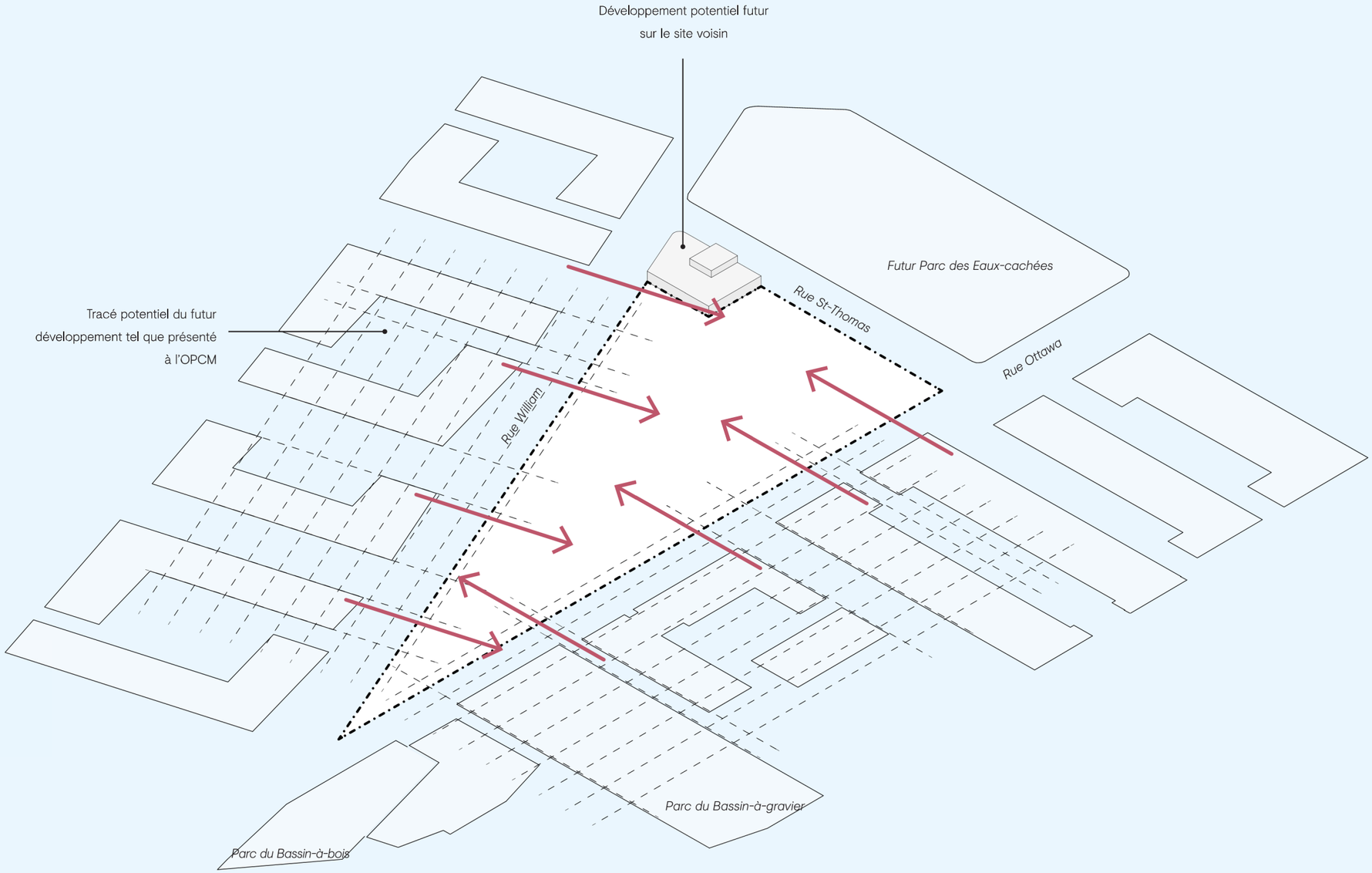
Répondre au contexte unique du site par des interventions à l’architecture emblématique, proposant une variété de typologies et une diversité de langages architecturaux.

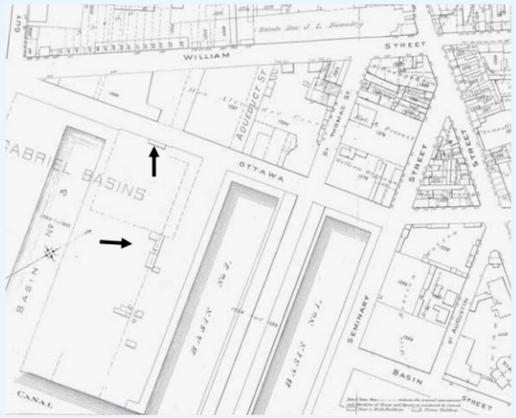
Schémas et principes

1 — Trame urbaine

Contraint par trois rues, le site adopte une forme en pointe qui en fait une pièce urbaine singulière au sein de Griffintown. Cette géométrie particulière découle de la rencontre entre deux logiques de trame : le quadrillage orthogonal montréalais et une orientation urbaine façonnée par la proximité du canal de Lachine, condition propre au Sud-Ouest et rarement perceptible ailleurs à Montréal.

Le projet s'inscrit dans cette situation d'exception en assurant une continuité avec les gabarits existants au sud de la rue Ottawa ainsi qu'avec les futurs développements au nord de la rue William. Par son implantation, ses percées visuelles et son découpage volumétrique, le projet révélera au public cette force urbaine sous-jacente et en fera un élément lisible de l'expérience du lieu.



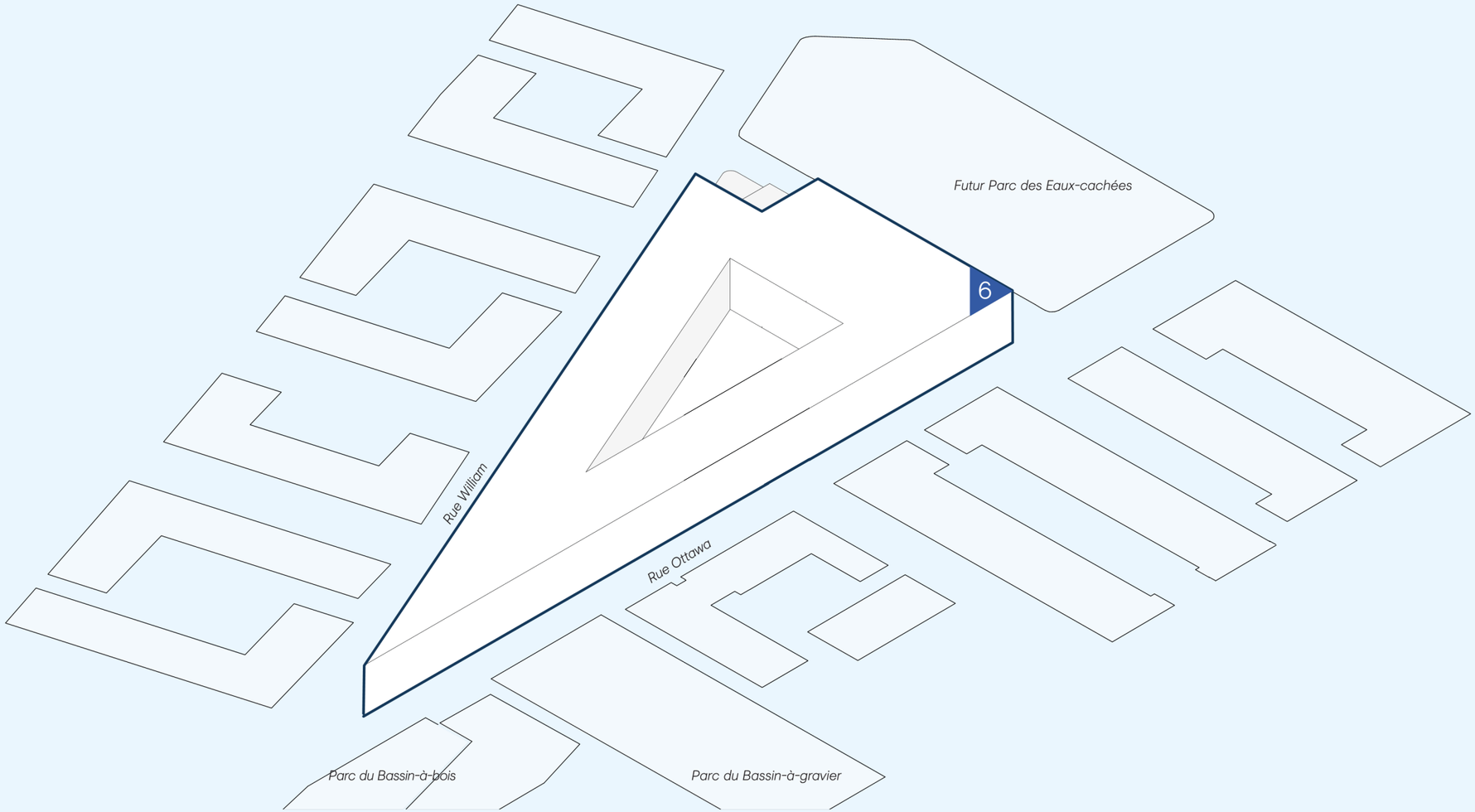


2 — Cadre bâti

Le projet repose sur l'établissement d'un basilaire rigoureux de six étages, qui constitue la structure fondamentale de son cadre bâti. Cette limite claire, lisible depuis la rue, vise à préserver une échelle humaine et à réinscrire le site dans la continuité du gabarit historique de Griffintown, marqué par les anciens entrepôts et bâtiments industriels du secteur.

Dans un contexte où les constructions récentes tendent graduellement à augmenter, la hauteur perçut par les piétons, avec des façades de huit, dix étages et plus directement sur rue, cette approche propose un contrepoint structurant.

En maintenant un front bâti cohérent, mesuré et ancré dans l'histoire morphologique du quartier, le projet contribue à redonner une structure au paysage urbain de Griffintown. Il affirme ainsi une manière plus responsable de densifier, conciliant intensification urbaine, qualité du domaine public et respect de l'expérience piétonne.

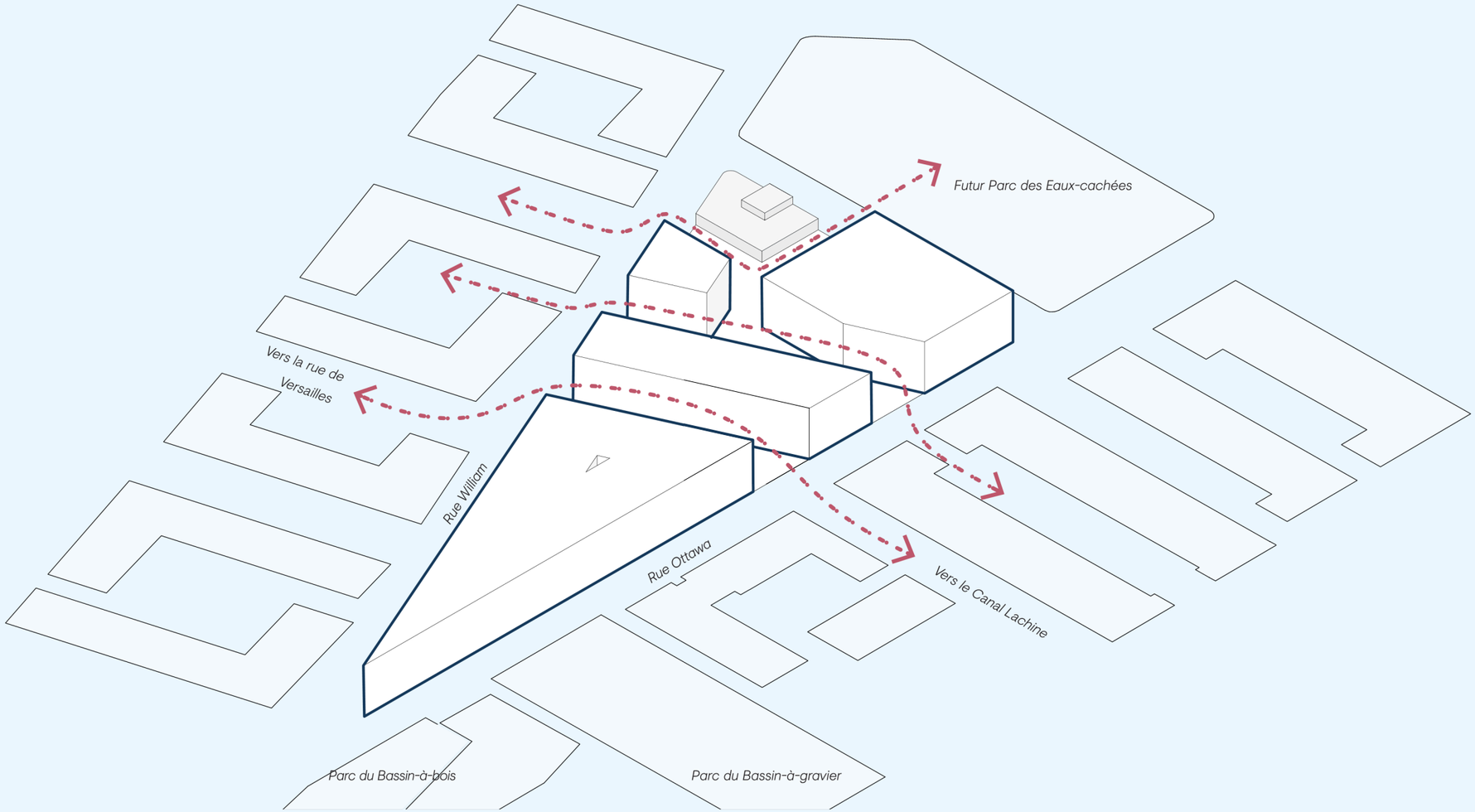


3 — Porosité

Le redéveloppement vise à redonner à l'îlot un rôle central dans son quartier en le réinsérant pleinement dans le tissu urbain. Par la création de nouvelles façades actives, de passages et d'espaces ouverts animés, le projet cherche à générer une nouvelle intensité piétonne à l'échelle du site.

Les tracés de circulation sont conçus dans la continuité des rues et ruelles existantes, tout en évoquant certaines voies disparues et en anticipant de futurs liens à l'échelle du secteur. Cette subdivision du site favorise un environnement perméable, lisible et à échelle humaine, propice à l'émergence d'une vie de quartier plus riche.

Les circulations nord-sud prolongent ainsi les connexions déjà présentes ou appelées à se développer en périphérie du site, tandis que l'allée centrale offre l'occasion de faire réapparaître, dans une interprétation contemporaine, le tracé de l'ancienne rue Aqueduct.

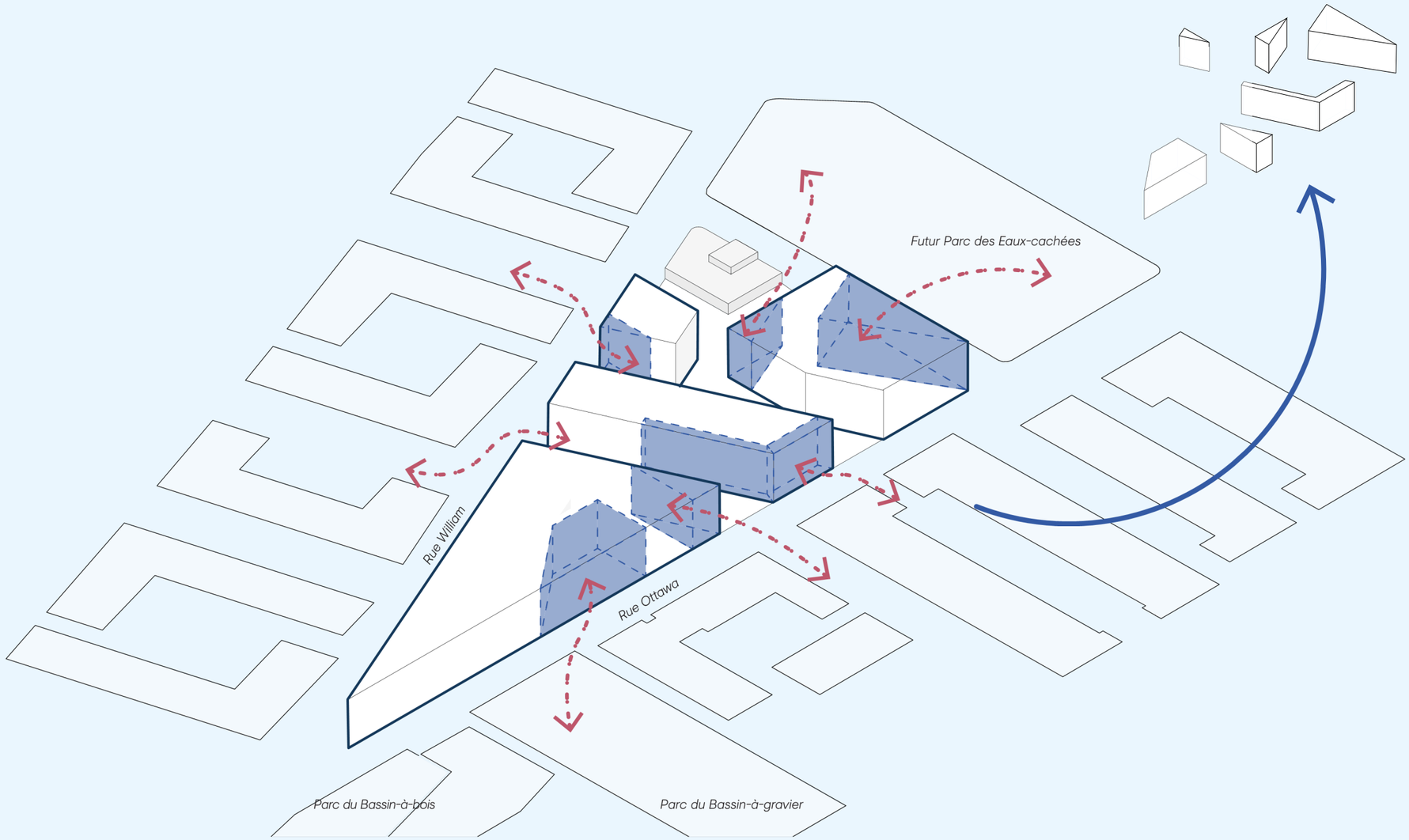


4 — Encadrement

Le redéveloppement vise à redonner à l'îlot un rôle central dans son quartier en le réinsérant pleinement dans le tissu urbain. Par la création de nouvelles façades actives, de passages et d'espaces ouverts animés, le projet cherche à générer une nouvelle intensité piétonne à l'échelle du site.

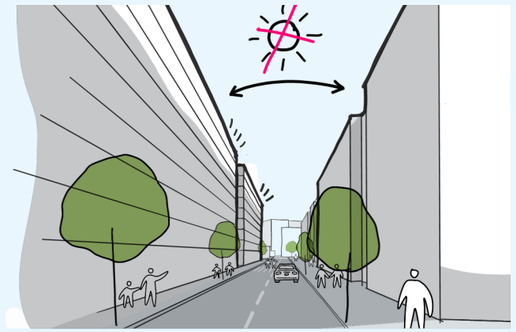
Les tracés de circulation sont conçus dans la continuité des rues et ruelles existantes, tout en évoquant certaines voies disparues et en anticipant de futurs liens à l'échelle du secteur. Cette subdivision du site favorise un environnement perméable, lisible et à échelle humaine, propice à l'émergence d'une vie de quartier plus riche.

Les circulations nord-sud prolongent ainsi les connexions déjà présentes ou appelées à se développer en périphérie du site, tandis que l'allée centrale offre l'occasion de faire réapparaître, dans une interprétation contemporaine, le tracé de l'ancienne rue Aqueduct.

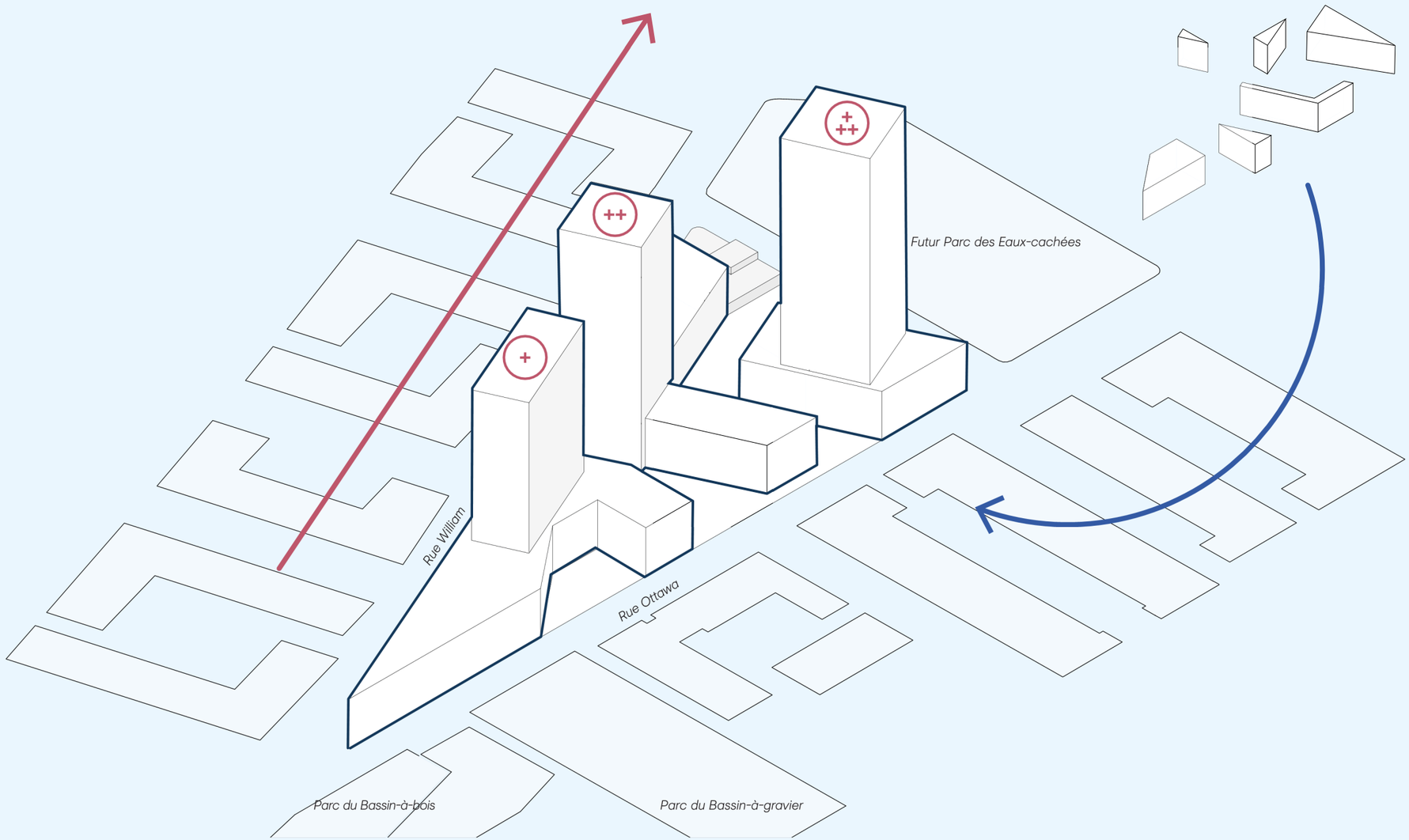


5 — Gestion de la densité

La densité soustraite au sol afin de dégager de généreux espaces publics est redistribuée sur le site au moyen de trois pointes de hauteur effilées. Cette stratégie permet de libérer le domaine public au profit des citoyens tout en concentrant l'intensité bâtie de façon plus ciblée. La pointe de hauteur dominante est placée à l'angle des rues Ottawa et Saint-Thomas, de manière à limiter les vis-à-vis avec les bâtiments voisins, à cintrer le futur parc des Eaux-Cachées et à agir comme repère dans le paysage de Griffintown, en dialogue avec le centre-ville de Montréal.



De | À

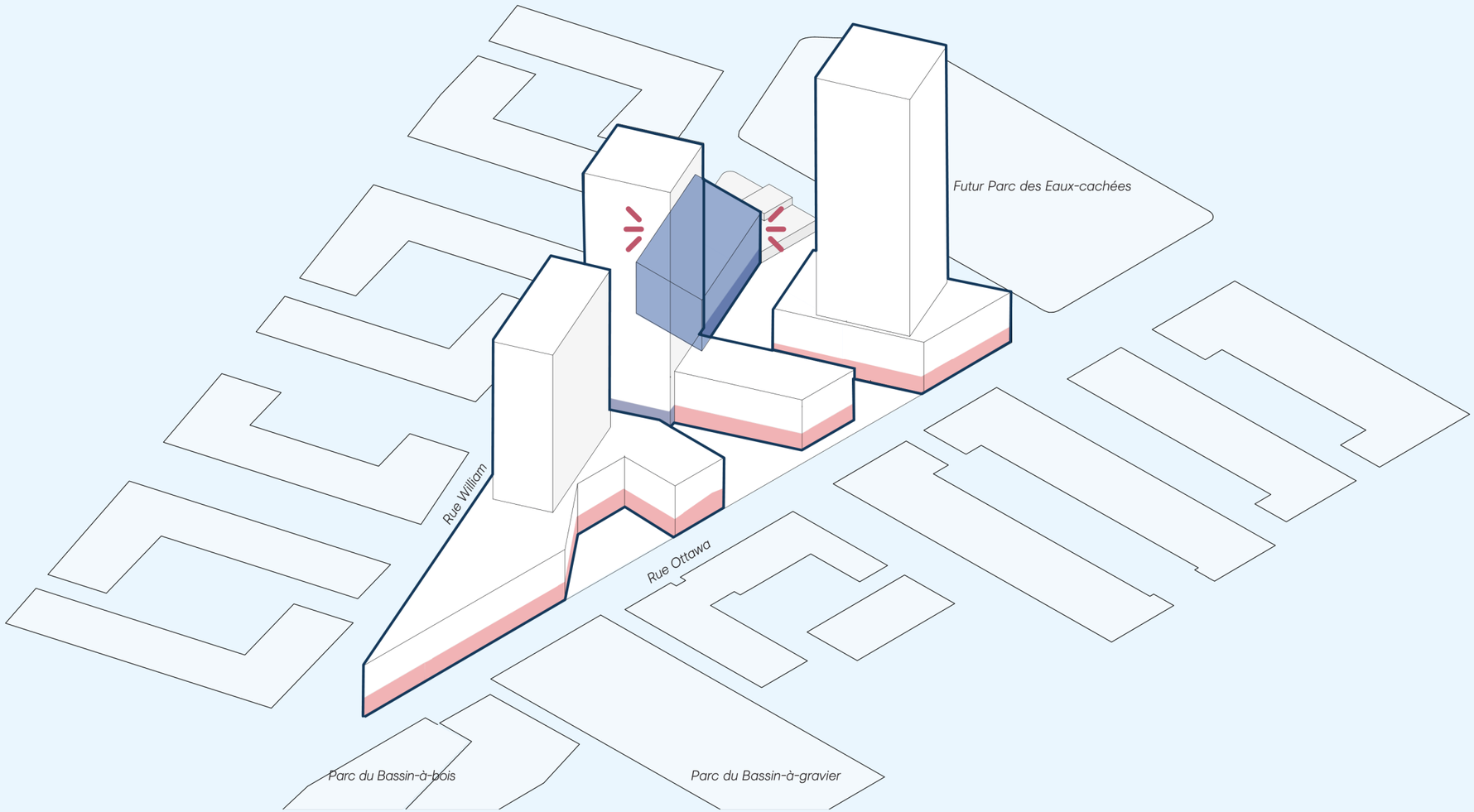


6 — Inclusion et programme

Le projet mise sur une inclusion réelle des usages et des publics, notamment par l'intégration in situ de logements hors marché et d'une programmation variée contribuant directement à l'animation du quartier.

Cette approche vise à faire du site un milieu de vie mixte et accessible, et non un développement résidentiel monofonctionnel destiné à une clientèle unique. Le volume consacré au projet hors marché se détache du volume principal afin d'en permettre une réalisation efficace et optimale; son implantation contribue à l'animation de la rue William tout en bénéficiant des aménagements familiaux de la cour intérieure.

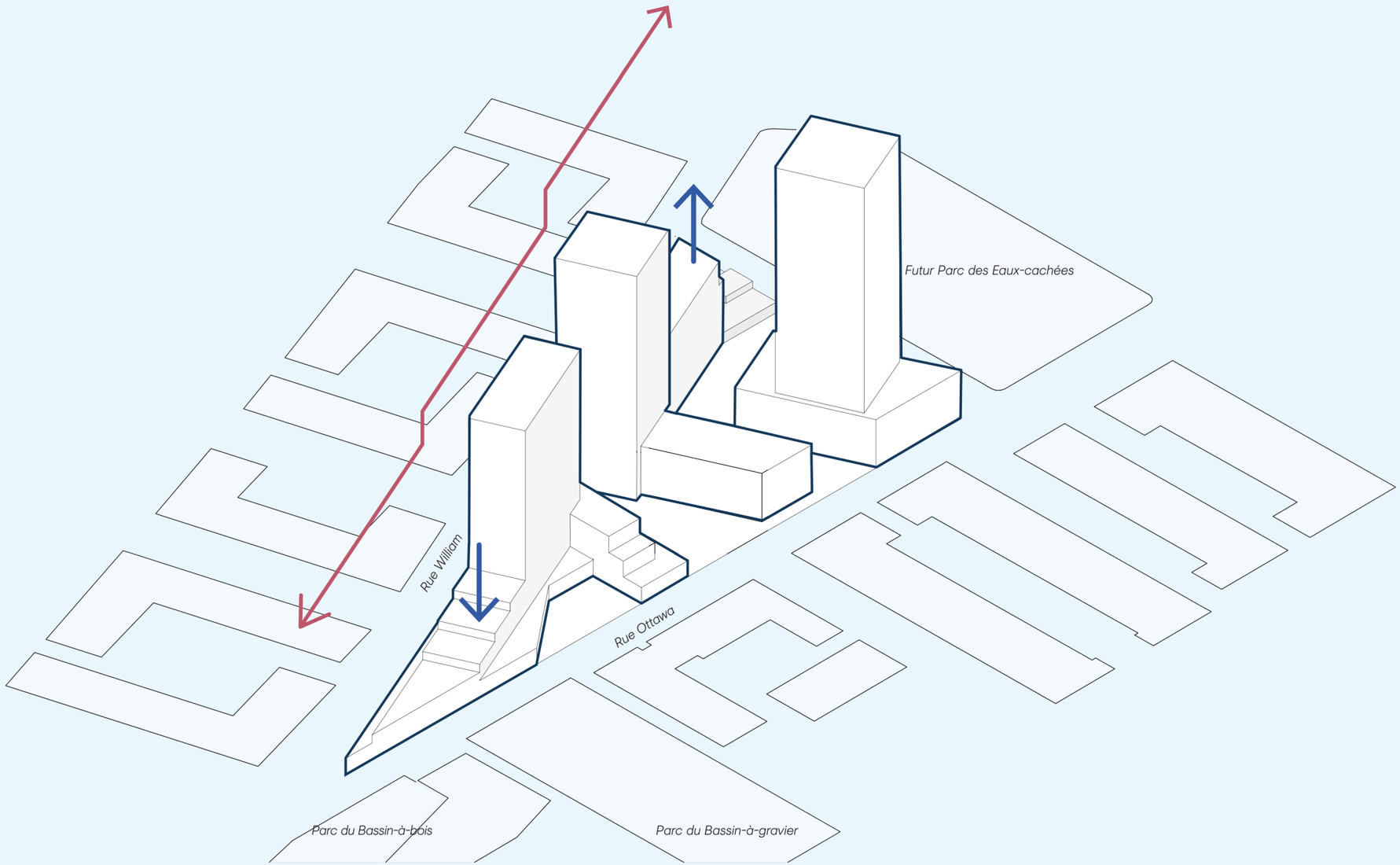
En rez-de-chaussée, des commerces et locaux actifs viennent renforcer la vitalité du domaine public et assurer une continuité des parcours urbains entre l'activité de la rue de la Montagne, à l'est, et celle de la rue Ottawa, à l'ouest. Le projet cherche ainsi à soutenir une vie de quartier plus inclusive, plus active et mieux ancrée dans les réalités de Griffintown

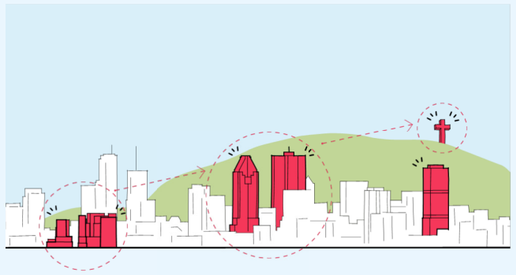


7 — Gradation et variété

En complémentarité avec la gradation des pointes de hauteur vers la ligne d'horizon du centre-ville de Montréal, les basilaires implantés le long de la rue William sont travaillés de manière à créer un effet de cascade dans le cadre bâti. Cette modulation volumétrique assure une transition harmonieuse entre le gabarit plus bas du secteur à l'angle des rues William et Guy et la présence plus affirmée du projet Arbora en fond de perspective.

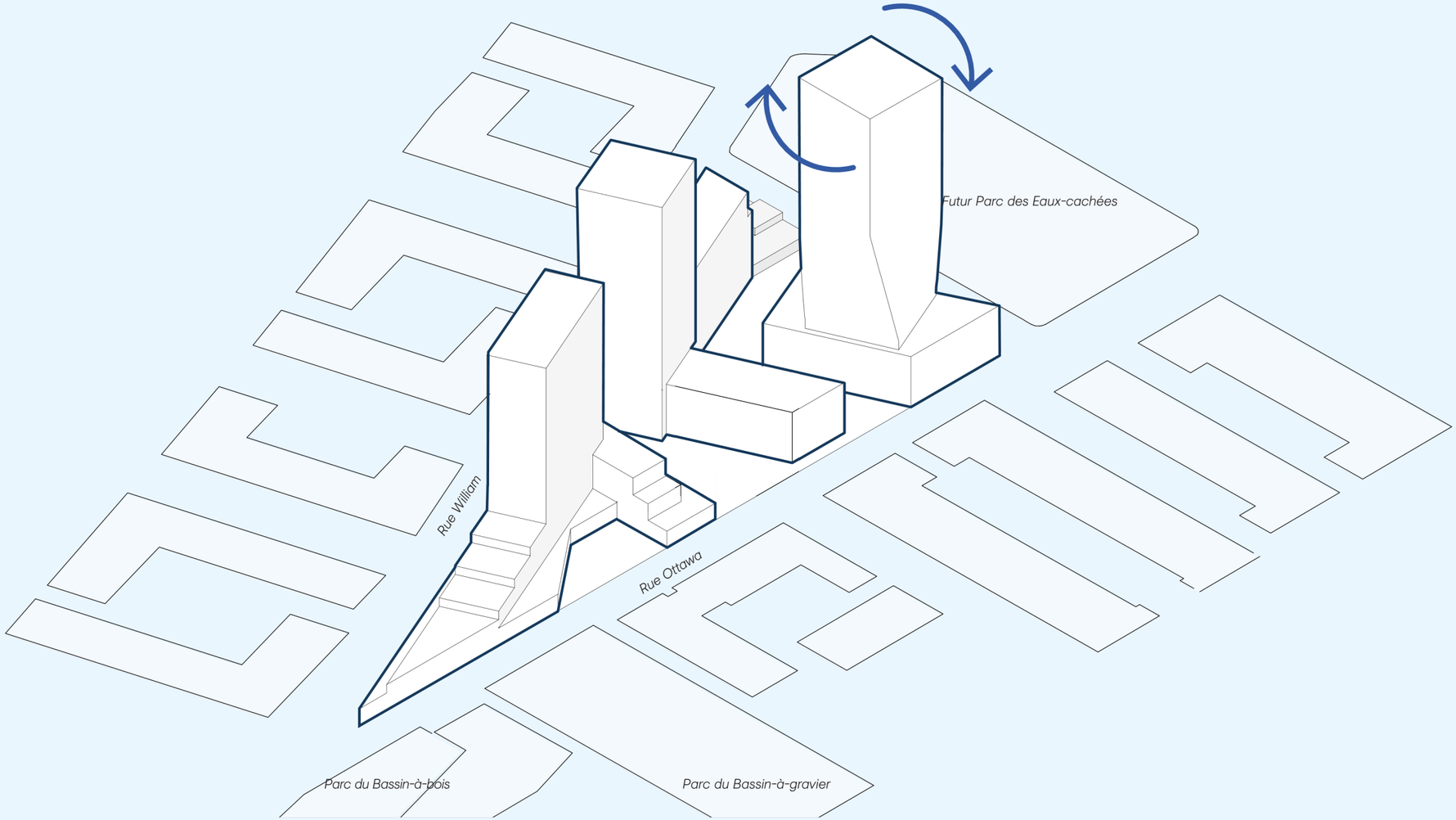
Cette logique de gradation s'accompagne également d'une réelle variété architecturale entre les bâtiments, tant dans leurs typologies internes que dans leurs factures architecturales. Le projet compose ainsi un ensemble urbain riche et nuancé, capable de refléter la pluralité des conditions du lieu et des usages qui l'animent.

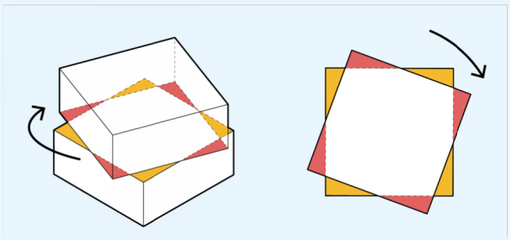




8 — Architecture repère

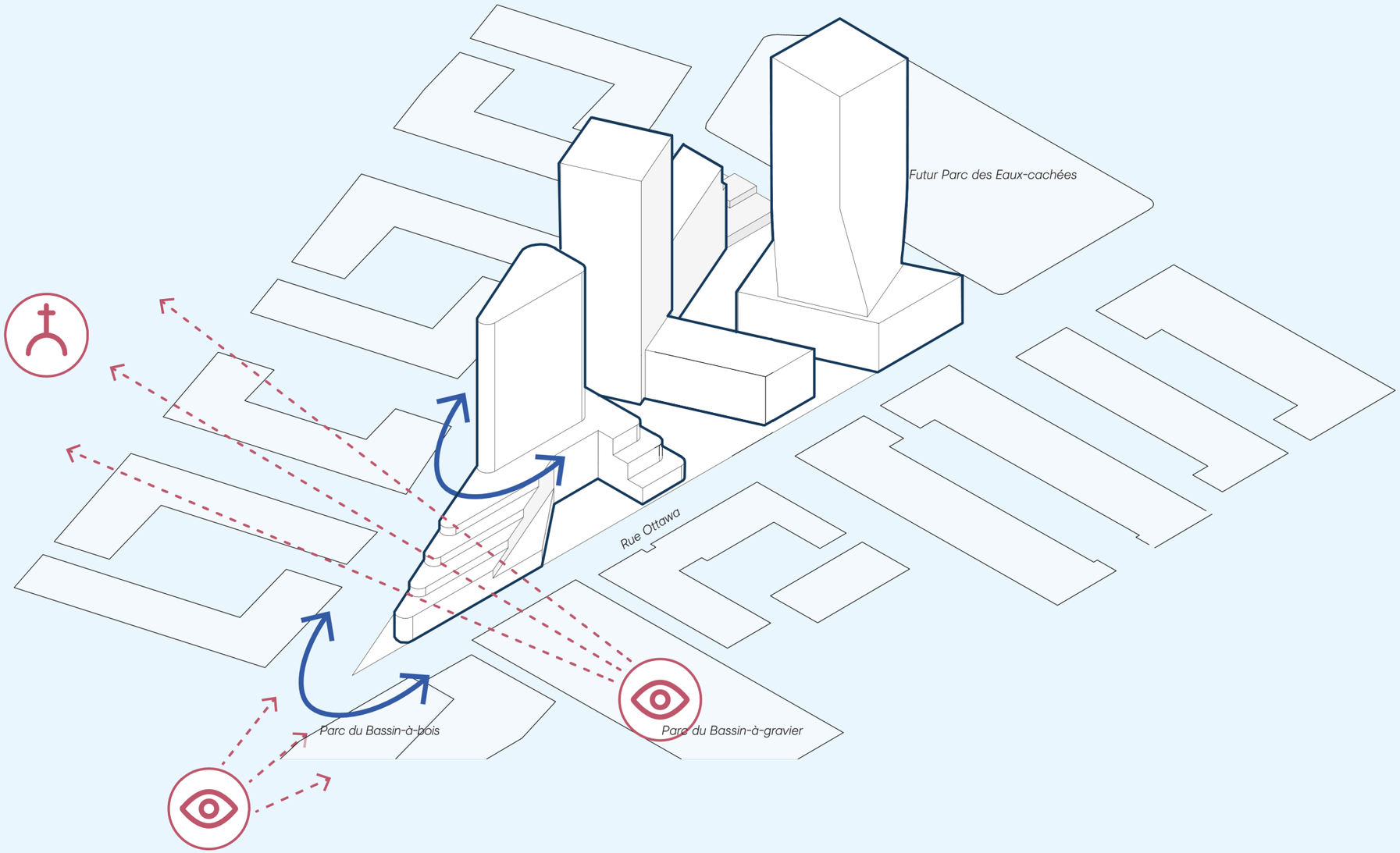
Dès la première phase de développement, le projet propose une tour emblématique ancrée en bordure du futur parc des Eaux-Cachées. Implantée en retrait du parc, celle-ci dégage un parvis généreux qui marque l'entrée du site et offre un espace d'accueil ouvert aux citoyens. Par sa présence et sa forme singulière, la tour est appelée à constituer un repère fort dans le paysage de Griffintown. Sa géométrie, tant à sa base qu'à son couronnement, répond à la rencontre des deux trames qui structurent le site. Elle s'adresse à la fois à la rue et au parc, contribuant à définir un espace public généreux et animé. Son élancement et sa torsion permettent en outre de dégager des vues vers la ville et vers l'eau pour les habitants, tout en affirmant l'identité distinctive du projet dans le grand paysage montréalais.





9 — Architecture repère

La dernière phase du projet propose un bâtiment repère dont l'architecture répond à la condition exceptionnelle du lot en pointe, évoquant la figure du Flatiron. À l'angle des rues Ottawa, William et Guy, cette géométrie singulière confère au projet une présence distinctive, appelée à marquer une nouvelle porte d'entrée pour Griffintown. La volumétrie opère une transition entre l'expression effilée de la pointe et une forme bâtie plus conventionnelle, donnant lieu à une tour à la silhouette triangulaire courbe, fortement caractéristique. À sa base, le volume se fragmente et se retire de l'angle afin de dégager les vues depuis le parc du Bassin-à-Gravier vers le mont Royal. Le bâtiment affirme ainsi sa dimension emblématique tout en contribuant à la qualité du paysage urbain et à l'ouverture visuelle du site.

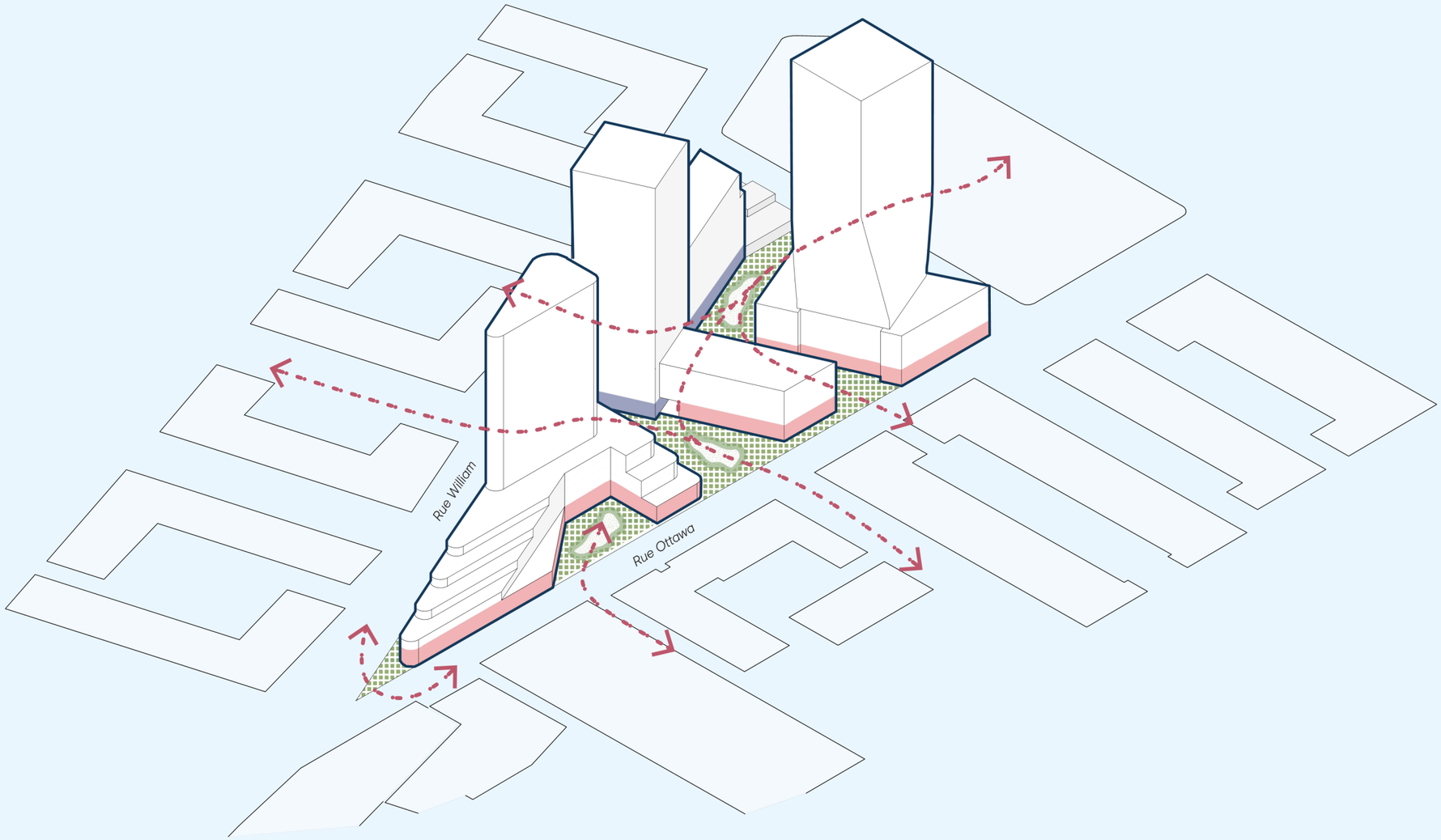


10 — Milieu de vie exemplaire

Par son approche d'ensemble, le projet vise à établir un milieu de vie exemplaire, ancré dans les particularités historiques, morphologiques et sociales de Griffintown. En révélant la singularité de la trame urbaine du site, en réaffirmant un cadre bâti à échelle humaine, en introduisant de nouvelles percées et en encadrant des espaces publics généreux, le projet contribue à retisser des liens durables entre les différentes composantes du quartier.

La densité y est gérée de manière ciblée afin de libérer le sol au bénéfice des citoyens, tandis que la mixité des usages et l'intégration de logements hors marché assurent une plus grande inclusivité.
La variété des typologies, la modulation des volumes et la qualité architecturale des bâtiments permettent enfin de composer un ensemble cohérent, vivant et distinctif.

Le projet propose ainsi un modèle de développement responsable, capable de répondre aux aspirations contemporaines du secteur tout en affirmant une vision ambitieuse pour l'avenir de Griffintown



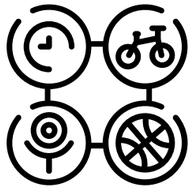
Pour réaliser le plein potentiel de ce site et élaborer un projet à la hauteur de son rôle structurant afin de concrétiser les ambitions du PPU Griffintown et ceux du PUM 2050, nous proposons une hauteur maximale de 100m.

Sa centralité dans le quartier, sa présence imposante sur l’axe structurant est-ouest de la rue Ottawa et son lien nord-sud avec la portion ouest du centre des affaires dans l’axe de la rue Guy, fait échos au pôle de densité important de l’axe Peel, situé à l’extrémité sud-est du quartier.

Nos objectifs de développement de la nouvelle proposition architecturale sont les suivants :

7.A

Consolider le parcours actif à échelle humaine entre la rue Notre-Dame et le canal Lachine.

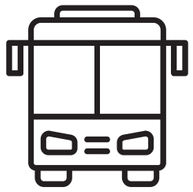


7.B

Contribuer fortement au développement de l'activité culturelle et commerciale de la rue Ottawa.

7.C

Concevoir une architecture innovante propice au bien-être des habitants du quartier.



7.D

Faire revivre et réinterpréter les repères architecturaux historiques du site.

7.E

Modeler une architecture paysagère en paliers animés faisant le lien entre les deux parcs qui bordent le site.

Axonométries

Axonométrie vers le nord

X Hauteur en mètres du volume

X Hauteur en mètres des volumes voisins*

A Placette publique avec animation commerciale

B Grand jardin à caractère résidentiel

** Les hauteurs des volumes voisins sont approximatives*

Axonométrie vers le sud

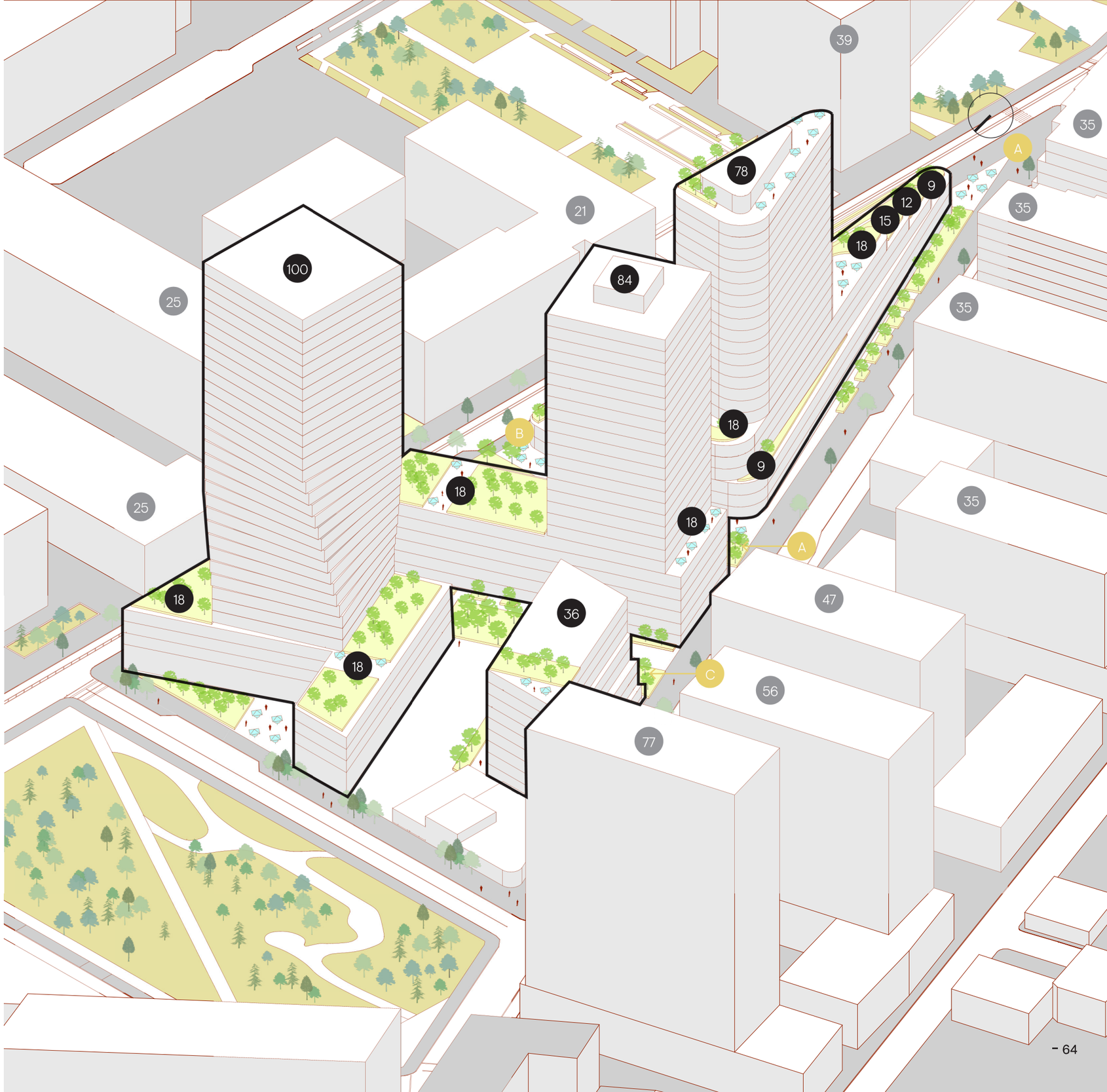
X Hauteur en mètres du volume

X Hauteur en mètres des volumes voisins*

A Placette publique avec animation commerciale

B Grand jardin à caractère résidentiel

C Placette publique à caractère communautaire



** Les hauteurs des volumes voisins sont approximatives*

Approche RMM

Le projet actuel prévoit de céder une partie du terrain privé afin de réaliser sur site des logements hors marché répondant au cadre du Réglement Métropole Mixte.

En fonction des discussions avec les intervenants en habitation et des besoins du milieu, la quantité de logements estimée pourra être adaptée afin de prévoir l'inclusion d'un plus grand nombre de logements hors marché sur site.

Tidan Griffintown

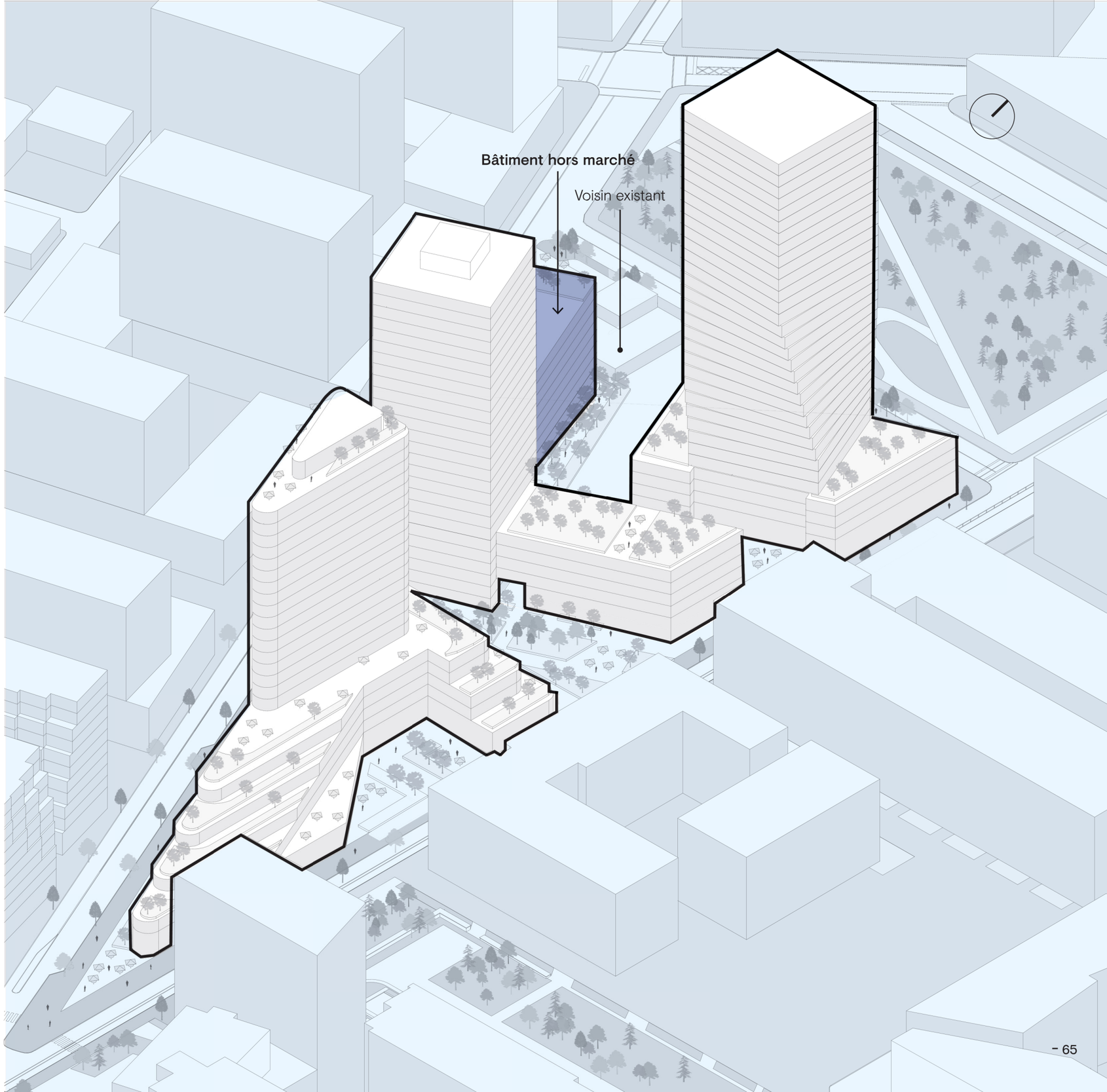
Superficie brute résidentielle marché (privé):
81 099.35m²

Superficie du lot cédé pour RMM:
1 461.5 m²

Superficie brute résidentielle potentielle pour le lot RMM:
9 646 m²

Puisque la totalité de la contribution en superficie résidentielle n'est pas atteinte, la contribution restante sera monétaire.

Pour plus de détail sur la proposition, un document complet expliquant la démarche a été déposé à l'arrondissement du Sud-Ouest et à la ville de Montréal (service de l'habitation) en date du 04 aout 2026.



Qualité architecturale & projets exemplaires

Le projet se distingue par une série de choix architecturaux forts qui renforcent son intégration au site et sa qualité d'usage.

L'alignement zéro sur la majorité du terrain permet d'affirmer une présence urbaine cohérente tout en libérant des espaces extérieurs significatifs.

L'orientation des ouvertures, volontairement non perpendiculaire à la rue, fait un rappel du bâtiment existant et donne un aspect plus convivial au projet.

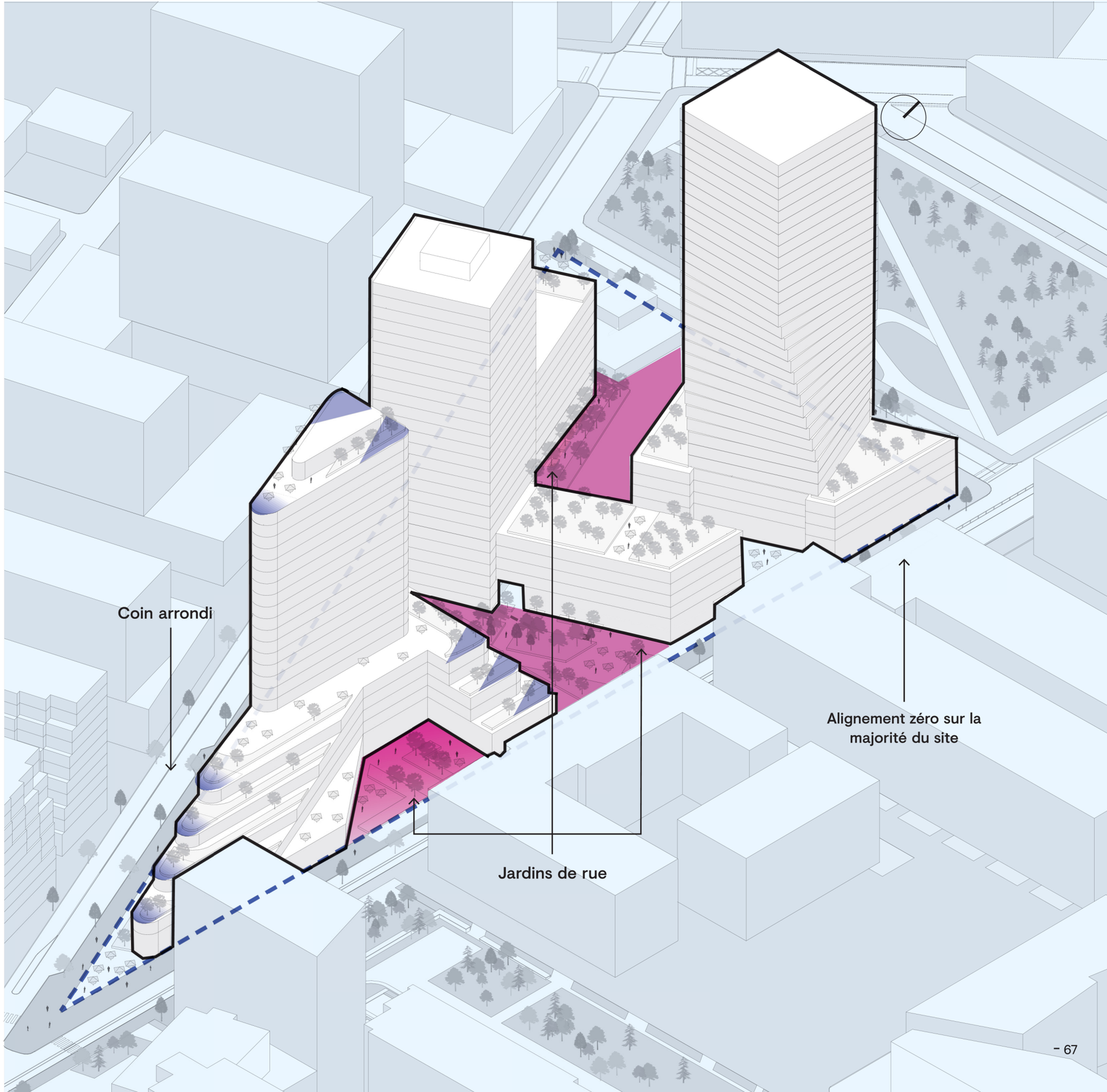
Les jardins de rue participent à l'animation du domaine public et favorisent une relation plus douce entre le bâti et la ville.

Enfin, les coins arrondis adoucissent la volumétrie, améliorent les parcours et contribuent à une lecture plus fluide et accueillante du projet

Jardins de rues

Alignement zéro

Coins arrondis



Brink Tower

Ville: Amsterdam, Pays-Bas
Architectes: Mecanoo

Caractéristiques architecturales notables:

- Distinctions du caractère commercial vs résidentiel dans le traitement architectural
- Tour losange/triangulaire aux coins arrondis
- Effet de cascade afin rattachant la tour à son contexte comportant un cadre bâti à moins grande hauteur et démultiplication des espaces et de l'occupation des toitures
- Développé du basilaire afin de s'arrimer à une échelle urbaine et humaine
- Retrait du point haut (tour) pour limiter son imposition dans le paysage piéton

Rocket & Tigerli

Lieu: Copenhague, Danemark
Architectes: Schmidt Hammer Lassen

Caractéristiques architecturales notables:

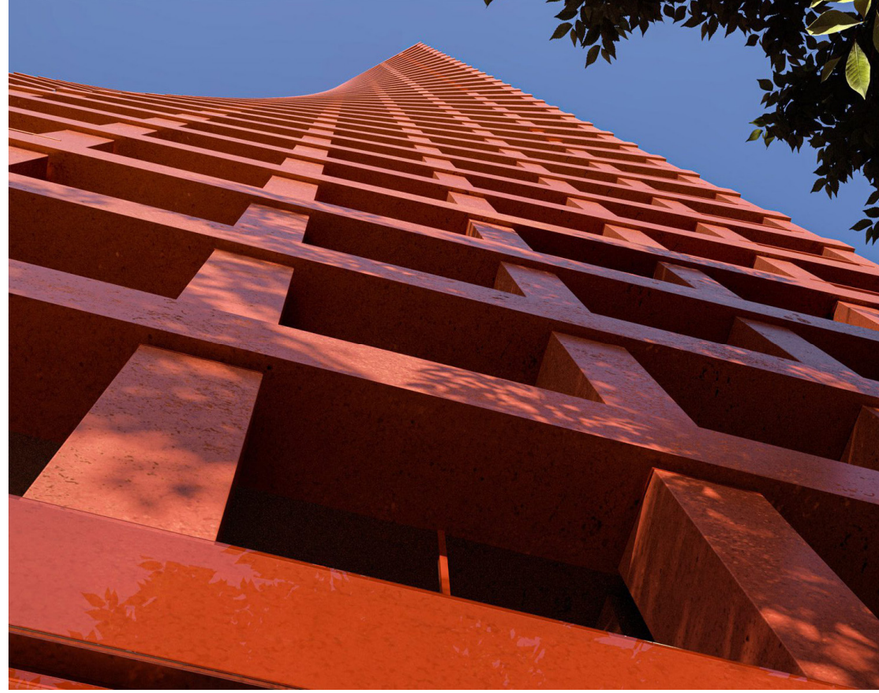
- Tour simple et filiforme s’intégrant bien dans son contexte
- Basilaire à échelle humaine avec un fin grain architecturale
- Gestion des espaces domestiques au sol afin de créer un milieu de vie vibrant
- Calpinage régulier de la trame de l'enveloppe des façades

Taller

Lieu: Tirana, Albénie
Architectes: Ricardo Bofill

Caractéristiques architecturales notables:

- Tour élancée avec une rotation afin d'adresser le contexte à grande échelle de la ville
- Trame régulière exprimée en façade afin de donner de la texture à la tour
- Grande qualité des espaces au sol afin de promouvoir une animation des espaces publics au pourtour du bâtiment

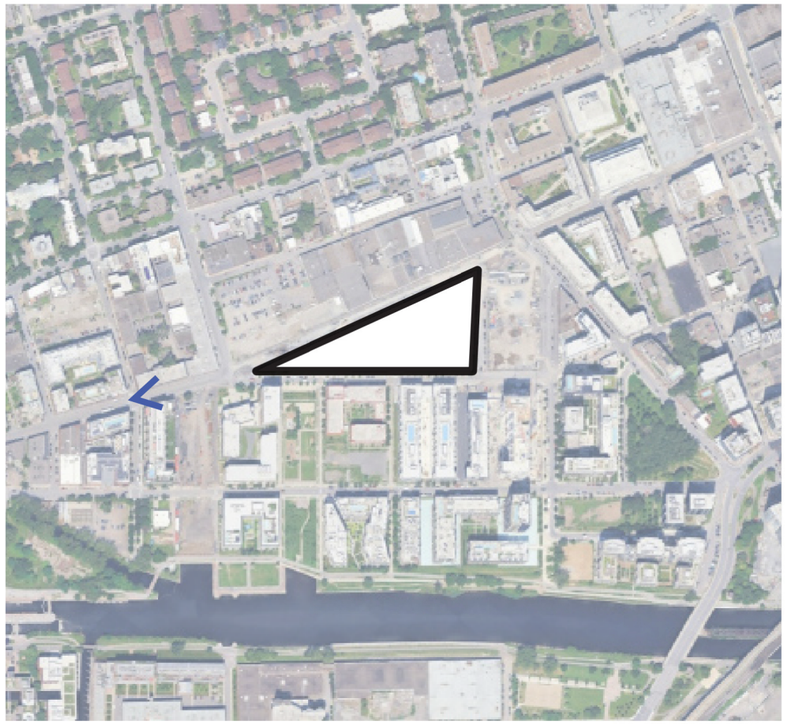


PARTIE III

Proposition architecturale

Intégration urbaine

Perspective du coin rue William et Ottawa vers l’est



Perspective vers l’ouest à partir du futur Parc des Eaux-cachées

Perspective de la rue Ottawa vers l’ouest

plan clé

Perspective à partir du Canal Lachine vers le nord

plan clé

Perspective de l’allée des Charbonniers vers le nord

plan clé

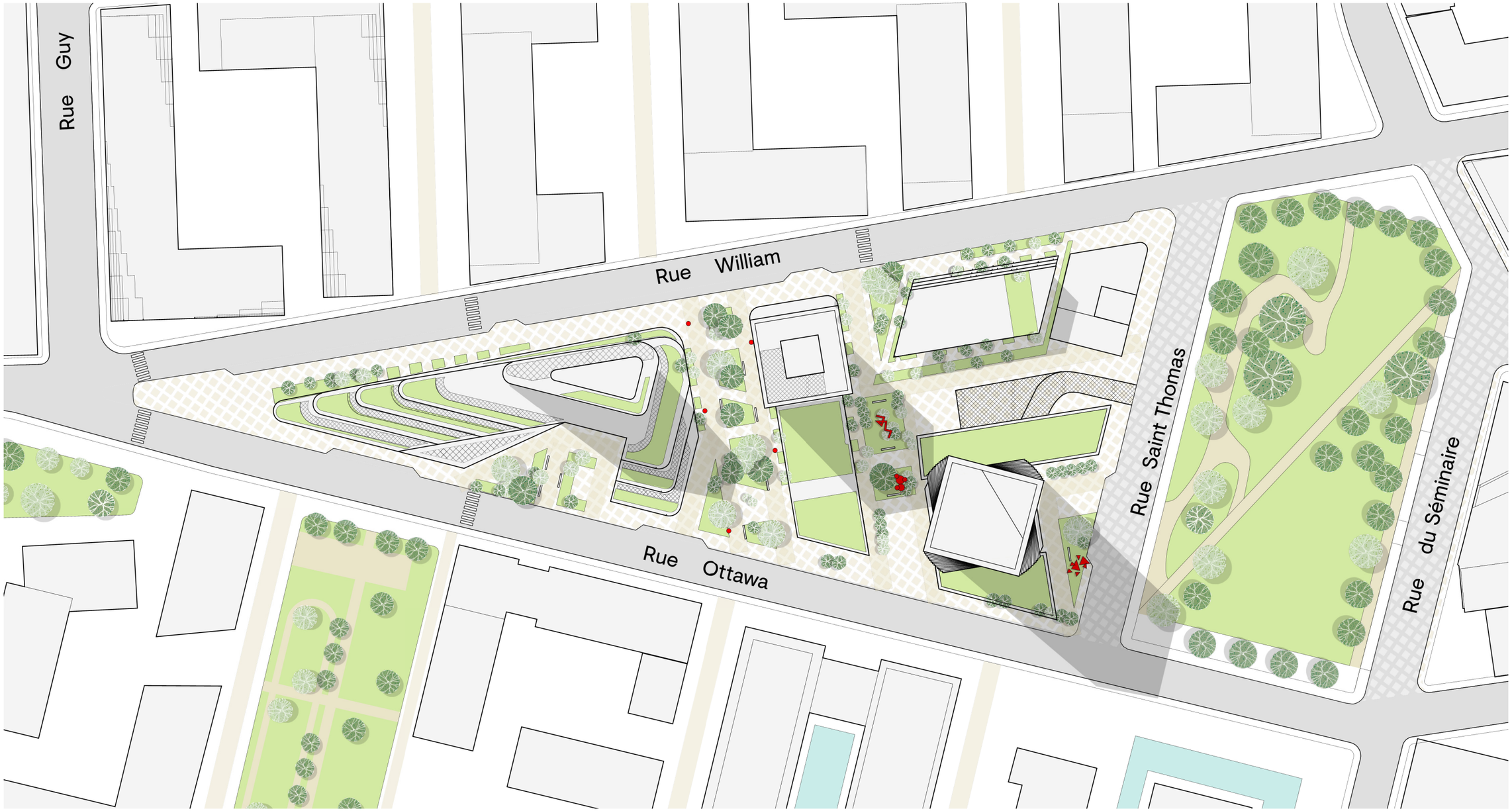
Perspective à partir du parc Bassin-à-gravier vers le nord

plan clé

Plan d'implantation

Plan d’implantation

L’aménagement paysager présenté à ce plan est à titre informatif.
Les aménagements détaillés seront présentés en PIIA.



Plan de la proposition

Superficie du site
+/- 14 032.2 m² / 140 256 pi.ca

Superficie brute résidentielle
+/- 81 099.35m² / 872 945 pi.ca

Superficie brute non résidentielle
+/- 3 666.2 m² / 35 157 pi.ca

COS: 6,0

Taux d'implantation: +/- 58%

Nombre de logements
±923 Logements totaux

Nouveaux Espaces publics:
Passage piéton nord-sud
+/- 630 m² / 6 800 pi.ca

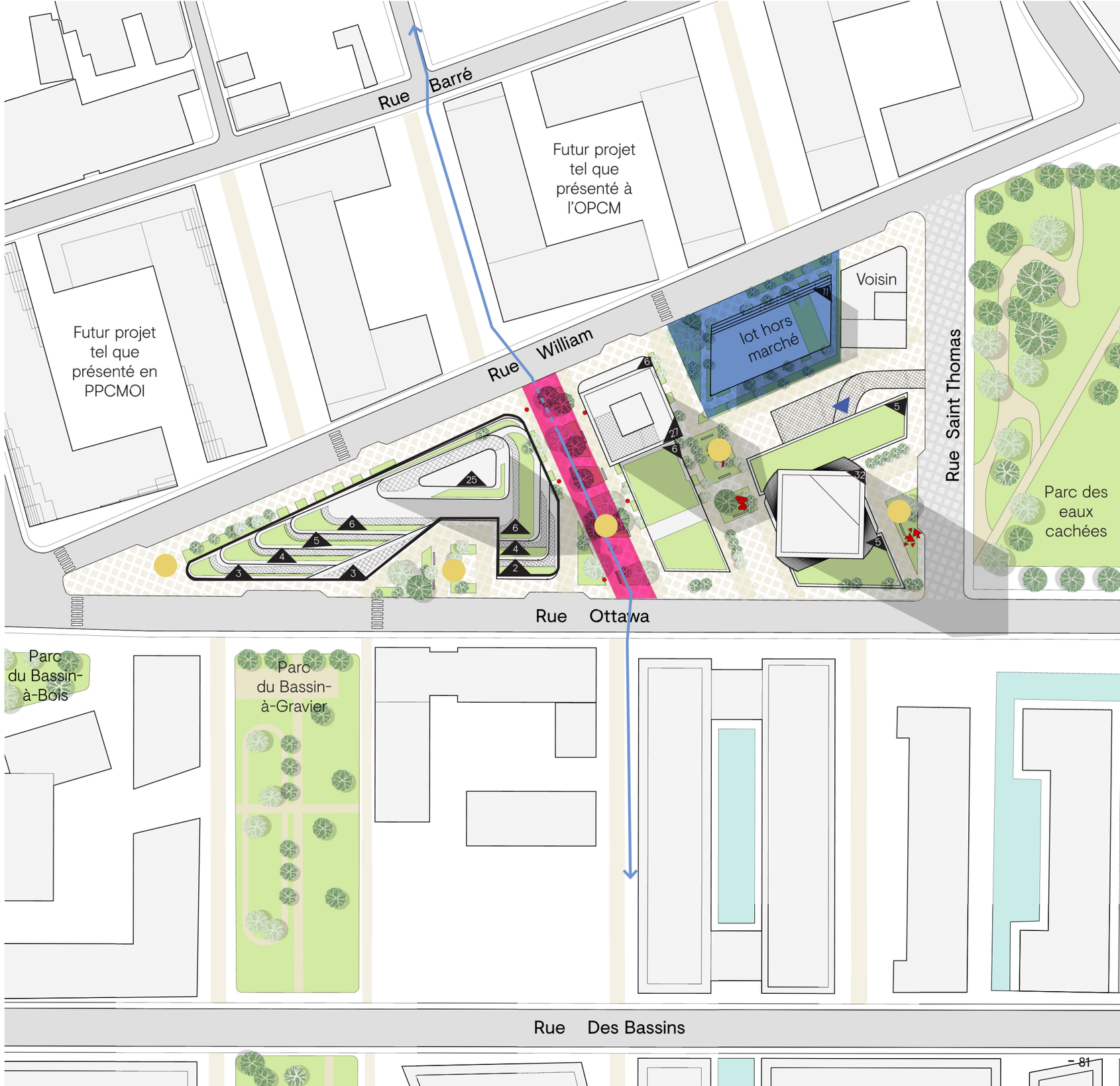
Notes
- Volumétrie schématique afin d'exprimer les intentions de base seulement.
- L'aménagement paysager présenté à ce plan est à titre informatif. Les aménagements détaillés seront présentés en PIIA.
- Les statistiques ci-haut n'incluent pas les superficies liées au lot hors marché (phase 2A).

Servitude de passage et de non-construction en faveur de la Ville de Montréal

Zone accessible pour la communauté

Accès vers le stationnement intérieur

X Nombre d'étages



Axonométrie d’ensemble

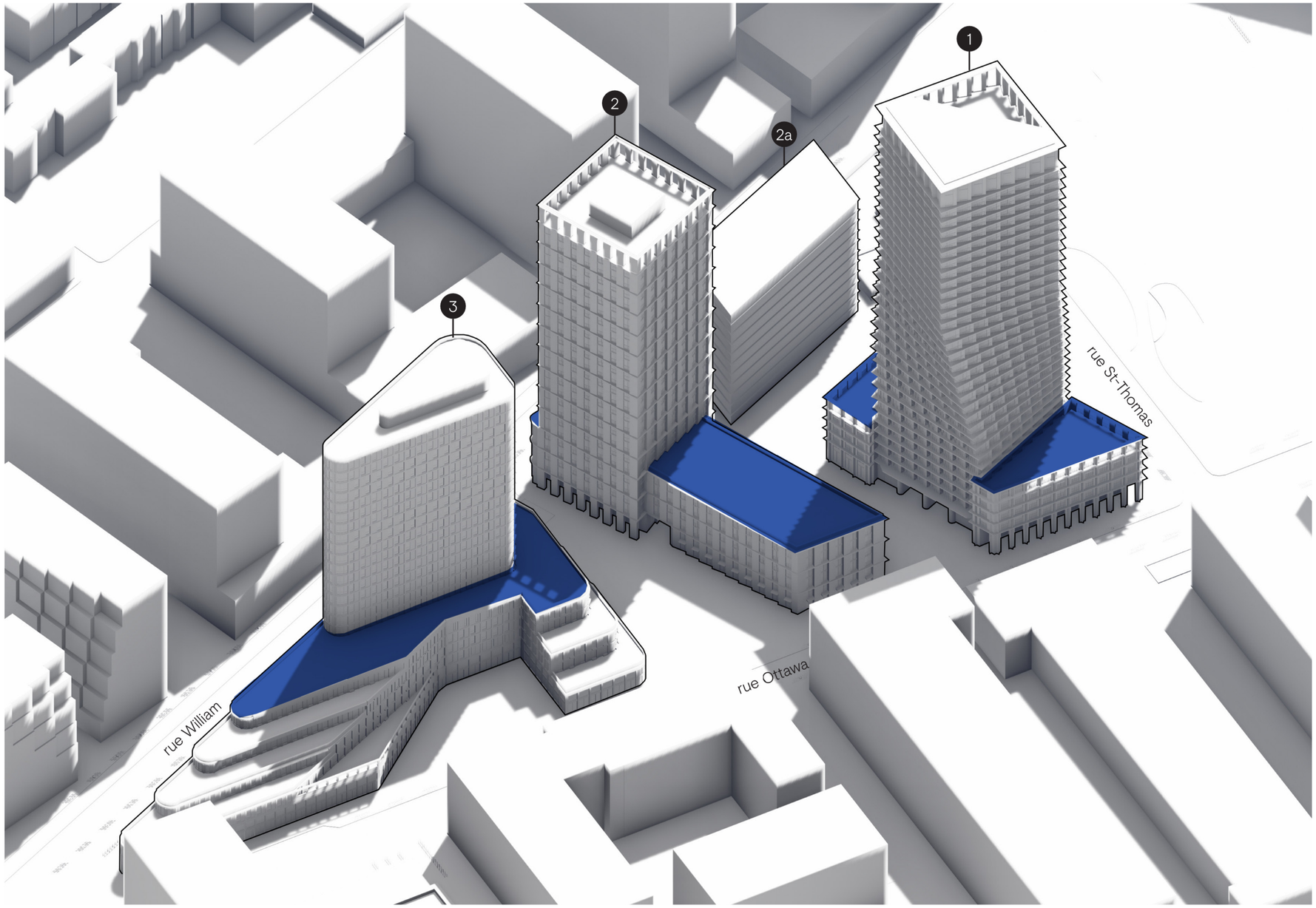
1 Phase 1 :
volumétrie proposée
Tour 100m - incluant appentis
Basilaire 18m

2 Phase 2 :
volumétrie proposée
Tour 84m - incluant appentis
Basilaire 18m

2a Phase 2a :
volumétrie proposée
36m - incluant appentis

3 Phase 3 :
volumétrie proposée
Tour 78m - incluant appentis
Basilaire 18m

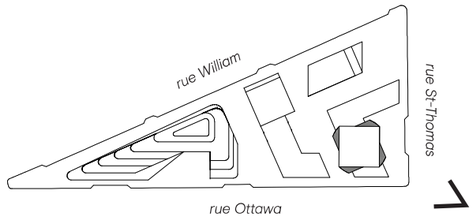
Hauteur de basilaire constante à 18m
entre les différentes phases



Tidan Griffintown

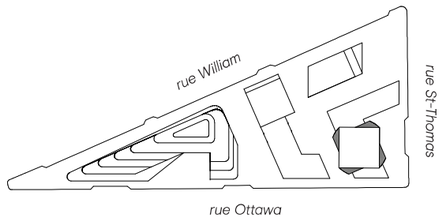
Perspectives Phase 1

Perspective de la rue Ottawa vers l'ouest



plan clé

Perspective de la rue de la Montagne et du Séminaire vers l'ouest

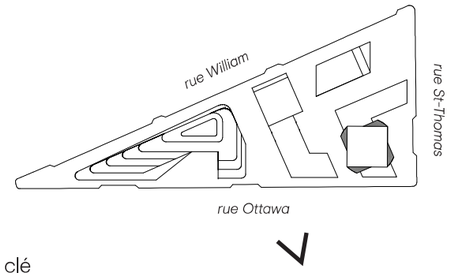


7

plan clé

Tidan Griffintown

Perspective du passage piéton vers le nord



plan clé

Corridors visuels Canal de Lachine

Perspective des conditions actuelles:

Le Mont-Royal est partiellement visible entre les tours du centre-ville de Montréal

Corridors visuels Canal de Lachine

Perspective des conditions avec la proposition de projet

Le corridor visuel CLBG_1 est partiellement obstrué par le futur voisin nord et entièrement dégagé par le projet proposé.

Le corridor visuel CLBG_2 est entièrement obstrué par le futur voisin nord et entièrement dégagé par le projet proposé.

Le corridor visuel CLBG_3 est dégagé par le futur voisin nord et entièrement dégagé par le projet proposé.

Plans d'architecture préliminaires

Plan de RDC

ECH: 1 : 750

Plan Niveau 2

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Plan Niveau 3

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Tidan Griffintown

Plan Niveau 4

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Plan Niveau 5

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Tidan Griffintown

Plan Niveau 6

ECH: 1 : 750

Tidan Griffintown

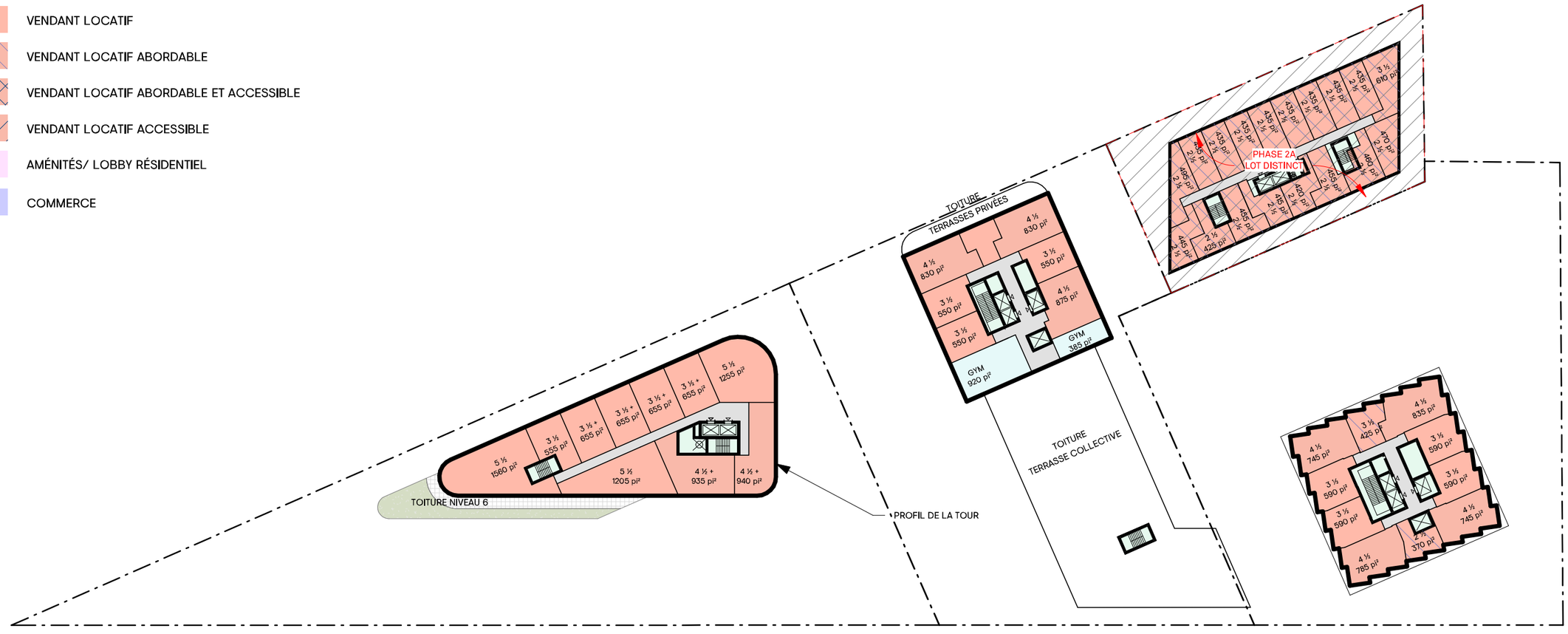
Plan Niveau 7

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



Tidan Griffintown

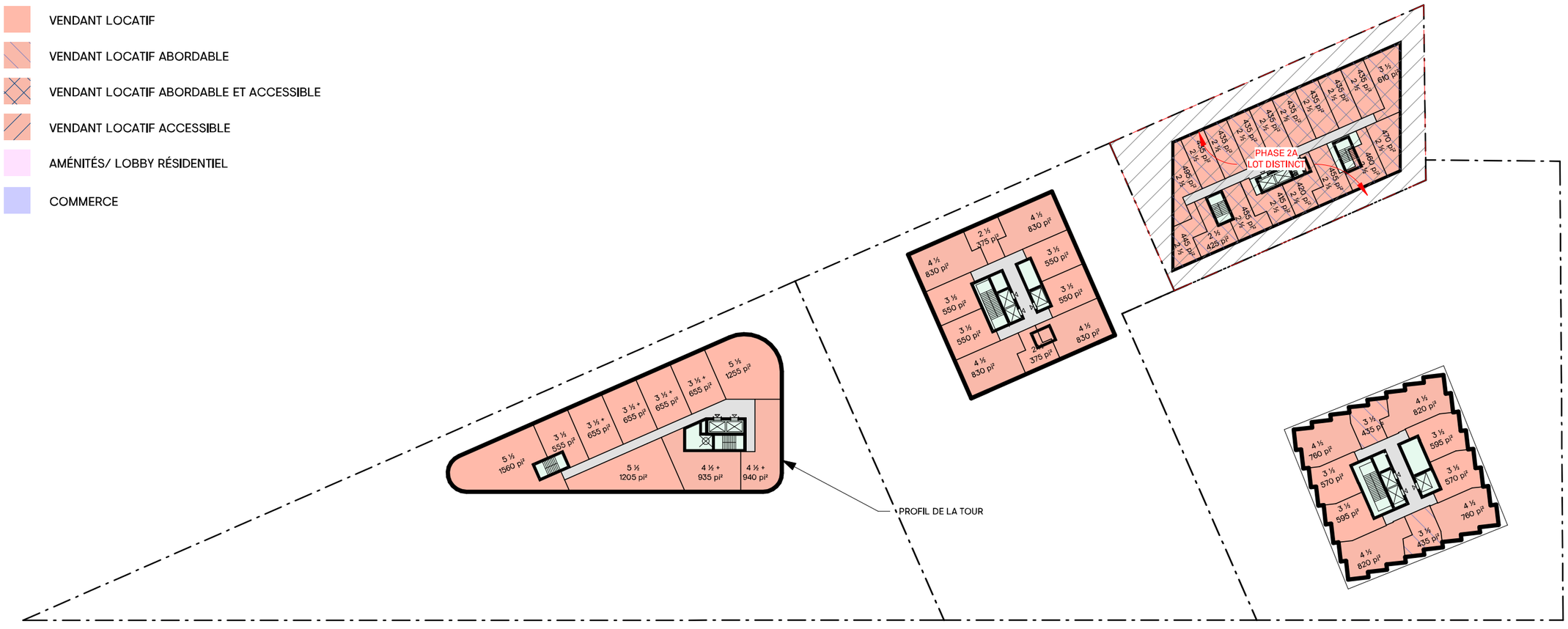
Plan Niveau 8 et 9

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



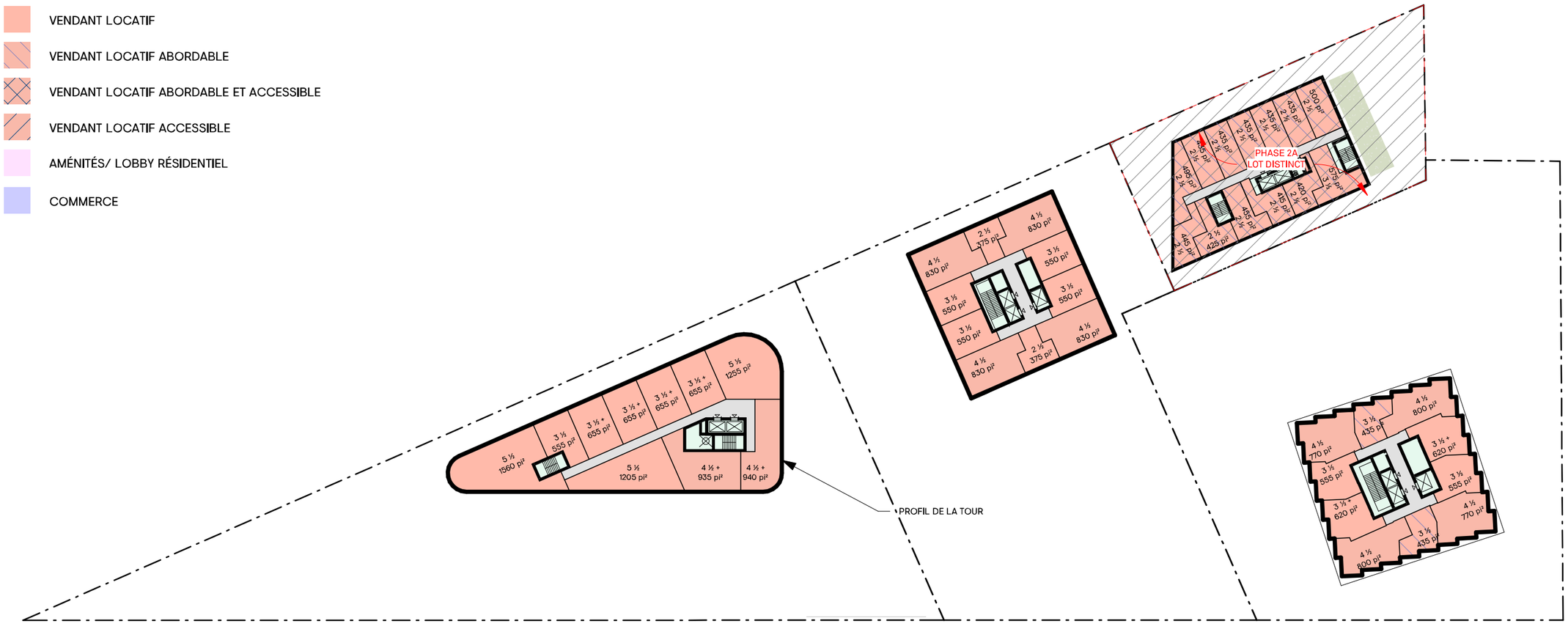
Plan Niveau 10

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



Tidan Griffintown

Plan Niveaux 11 à 24*

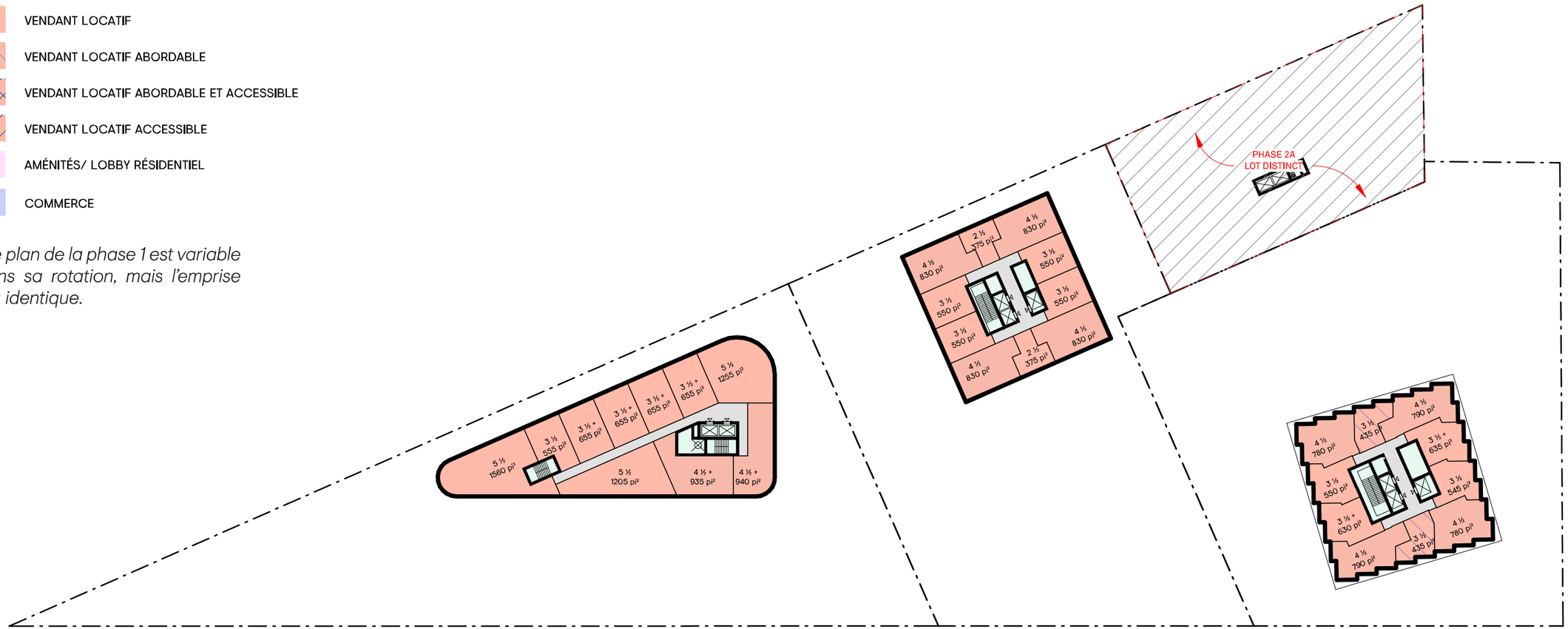
ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

**Le plan de la phase 1 est variable dans sa rotation, mais l'emprise est identique.*



Plan Niveau 25

ECH: 1 : 750

Plan Niveau 26

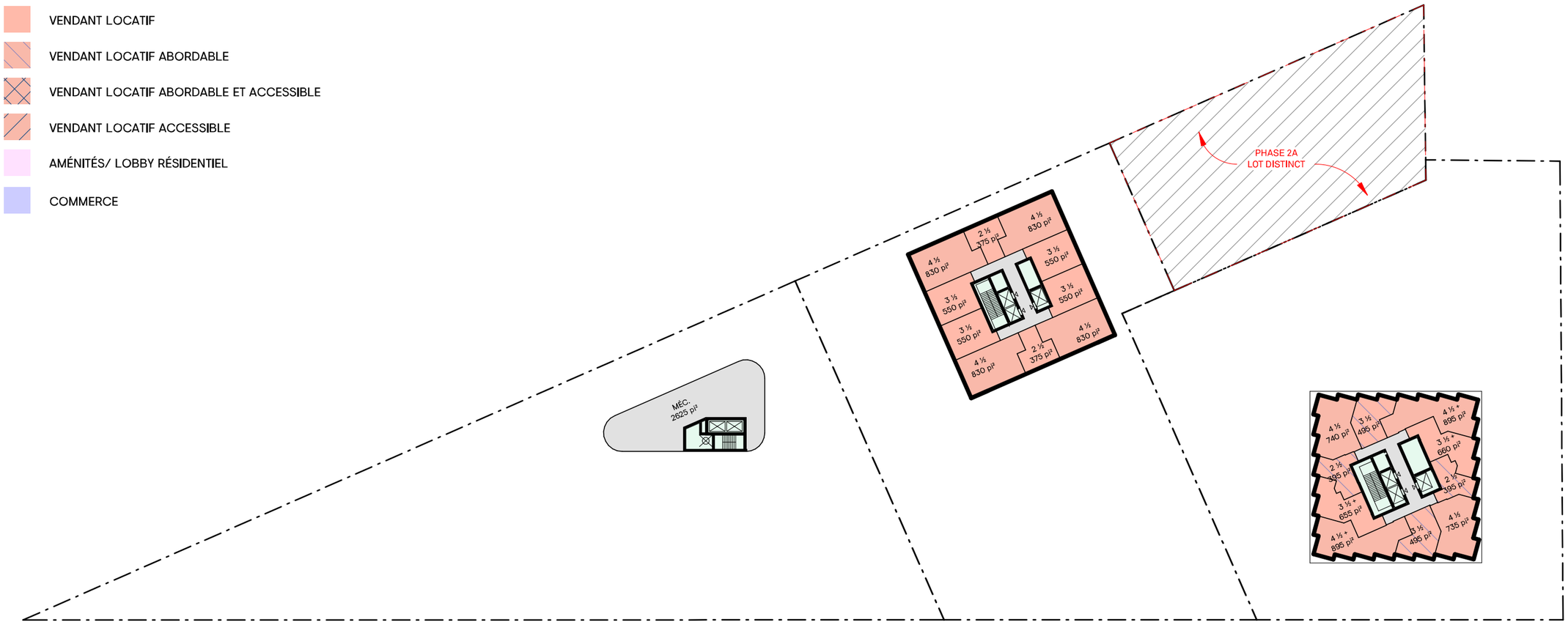
ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Tidan Griffintown



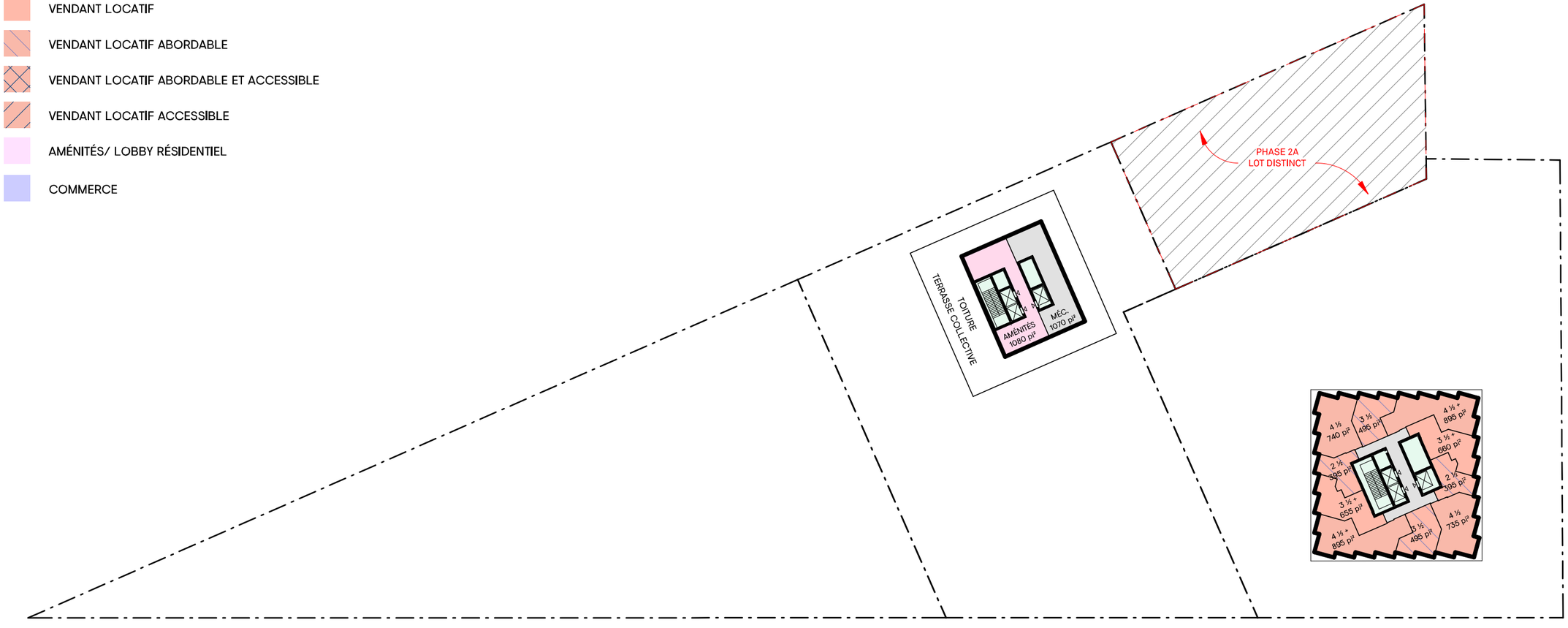
Plan Niveau 27

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



Tidan Griffintown

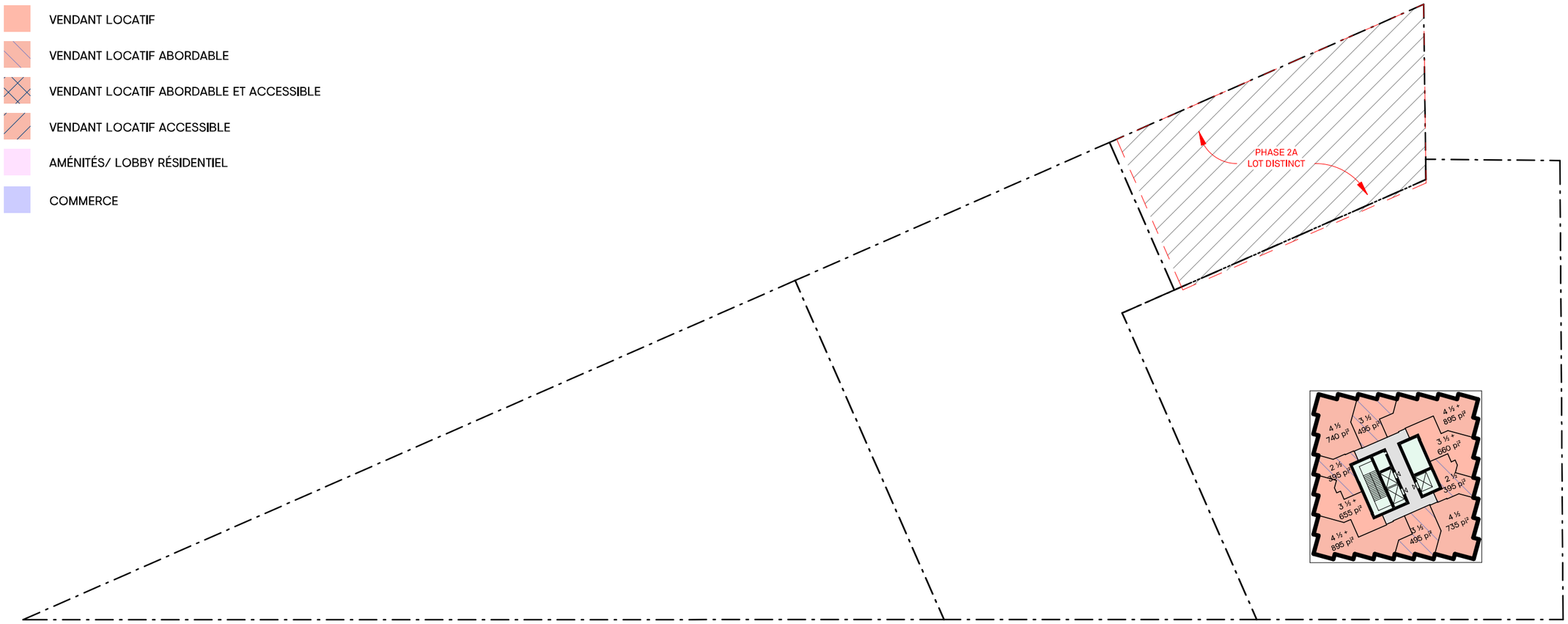
Plan Niveaux 29 à 31

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



Tidan Griffintown

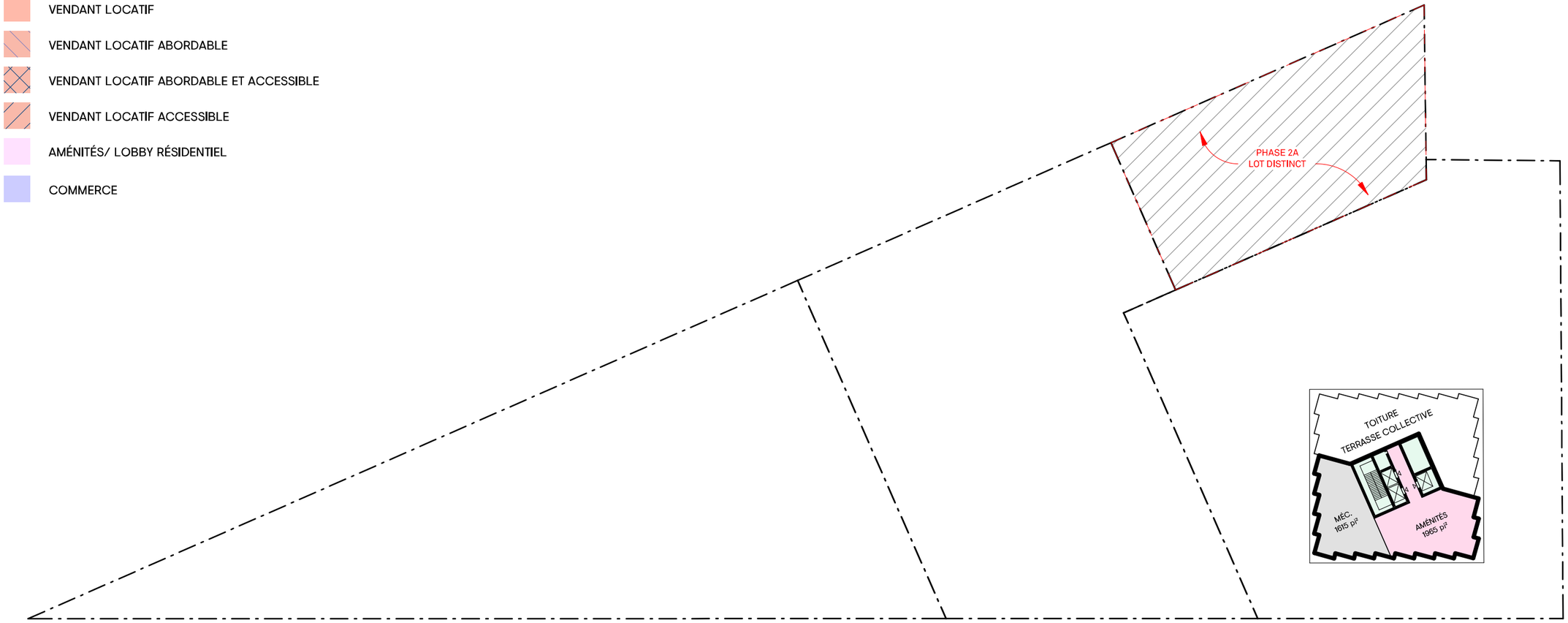
Plan Niveau 32

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE



Tidan Griffintown

Plan Sous-sol 1

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ADAPTABLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Plan Sous-sol 2

ECH: 1 : 750

NORD

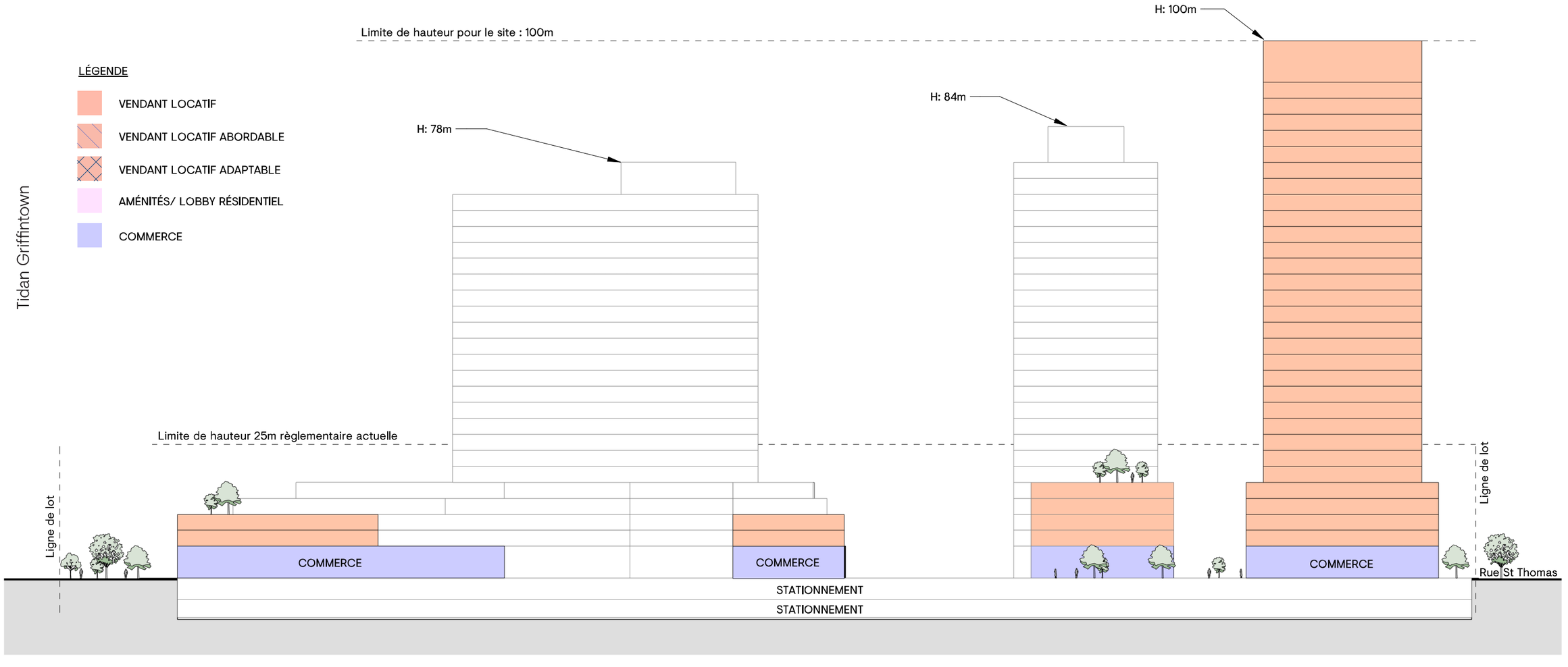
LÉGENDE

- VENDANT LOCATIF
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE
- VENDANT LOCATIF ABORDABLE ET ACCESSIBLE
- VENDANT LOCATIF ACCESSIBLE
- AMÉNITÉS/ LOBBY RÉSIDENTIEL
- COMMERCE

Tidan Griffintown

Coupe longitudinale rue Ottawa

ECH: 1 : 750



Étude d'ensoleillement

Équinoxes (20 mars et 22 septembre) / Sans la proposition

Lever du soleil
6H40

Coucher du soleil
18H53

Direction
du nord

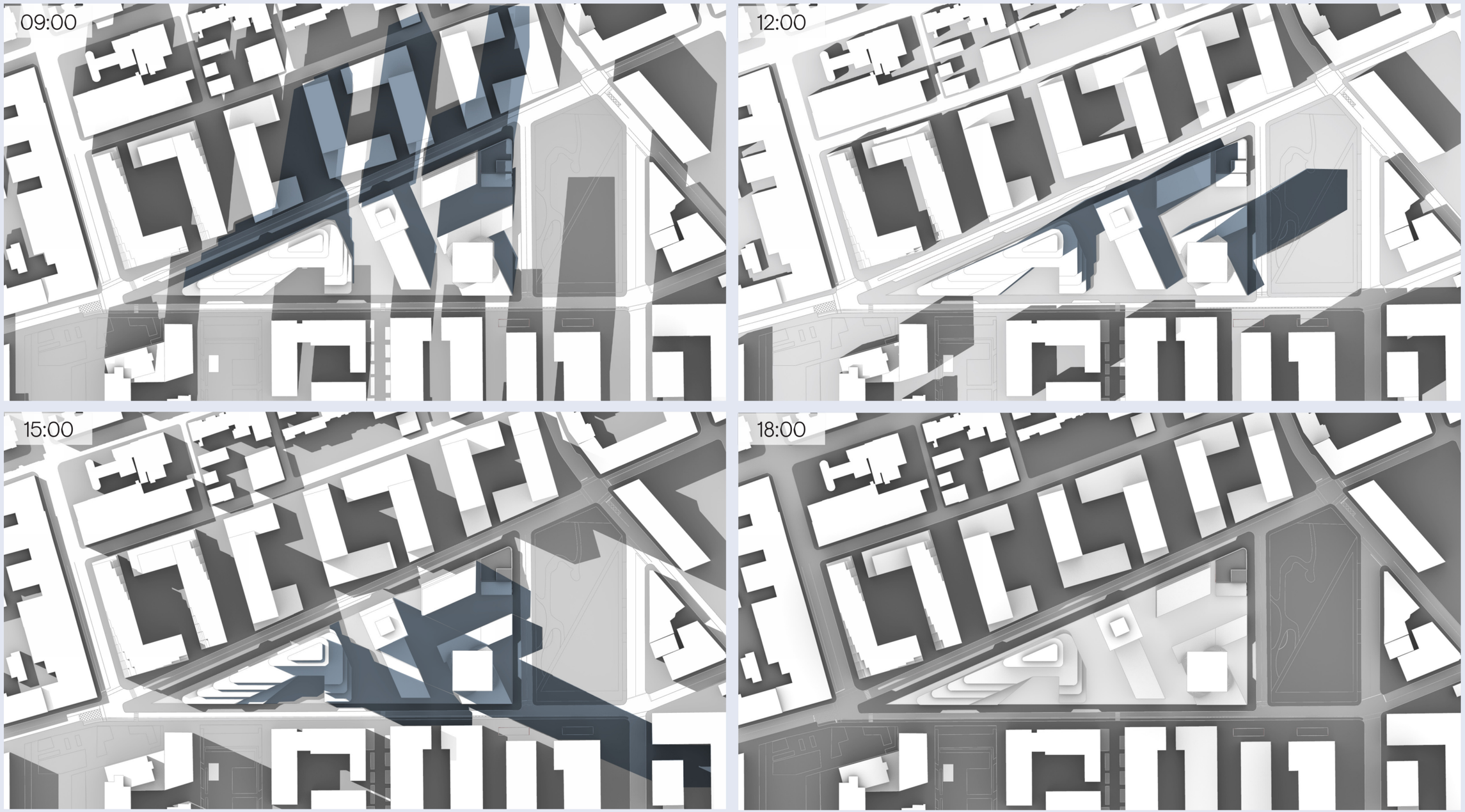
Équinoxes (20 mars et 22 septembre) / Avec la proposition

Ombre attribuée à la proposition

Lever du soleil 6H40

Coucher du soleil 18H53

Direction du nord



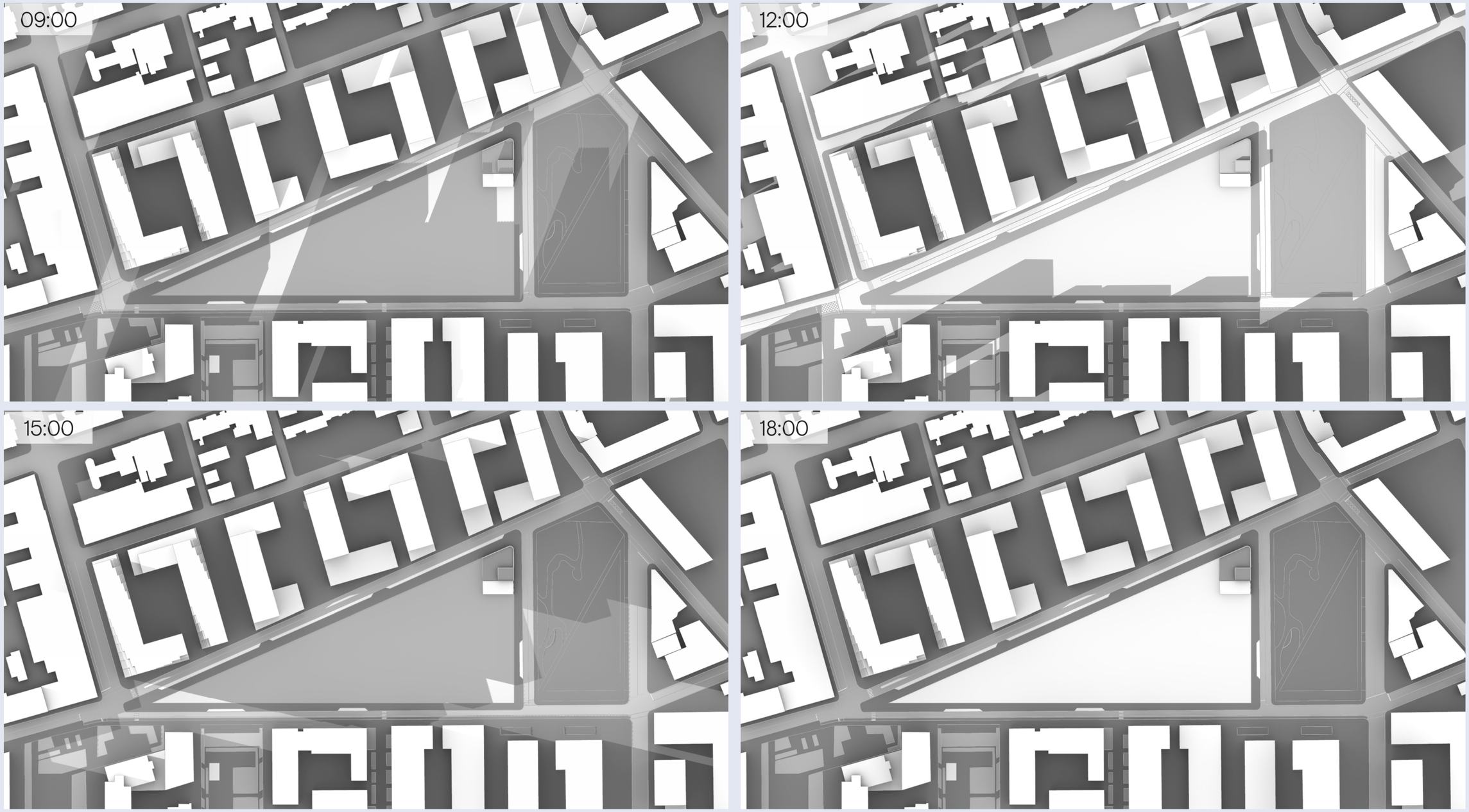
Tidal Griffintown

Solstice d’hiver (21 décembre) / Sans la proposition

Lever du soleil
7H29

Coucher du soleil
16H15

Direction
du nord



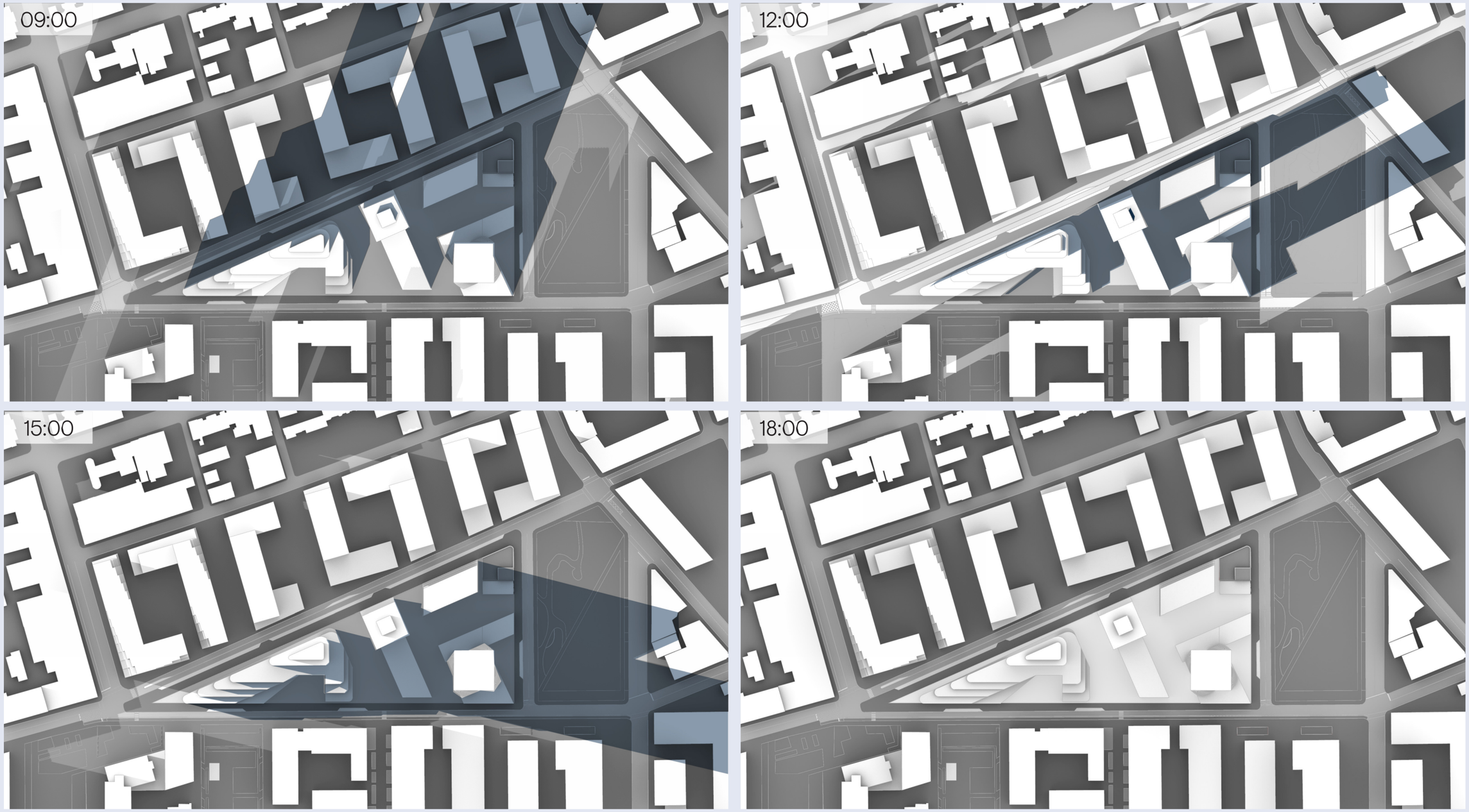
Solstice d’hiver (21 décembre) / Avec la proposition

Ombre attribuée à la proposition

Lever du soleil 7H29

Coucher du soleil 16H15

Direction du nord



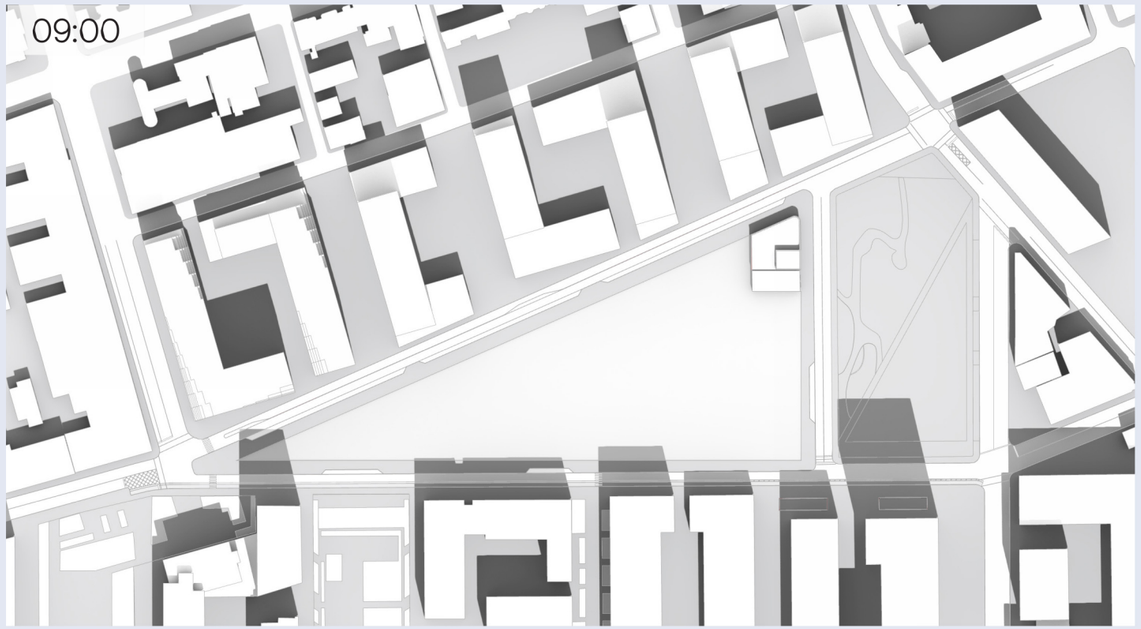
Tidan Griffintown

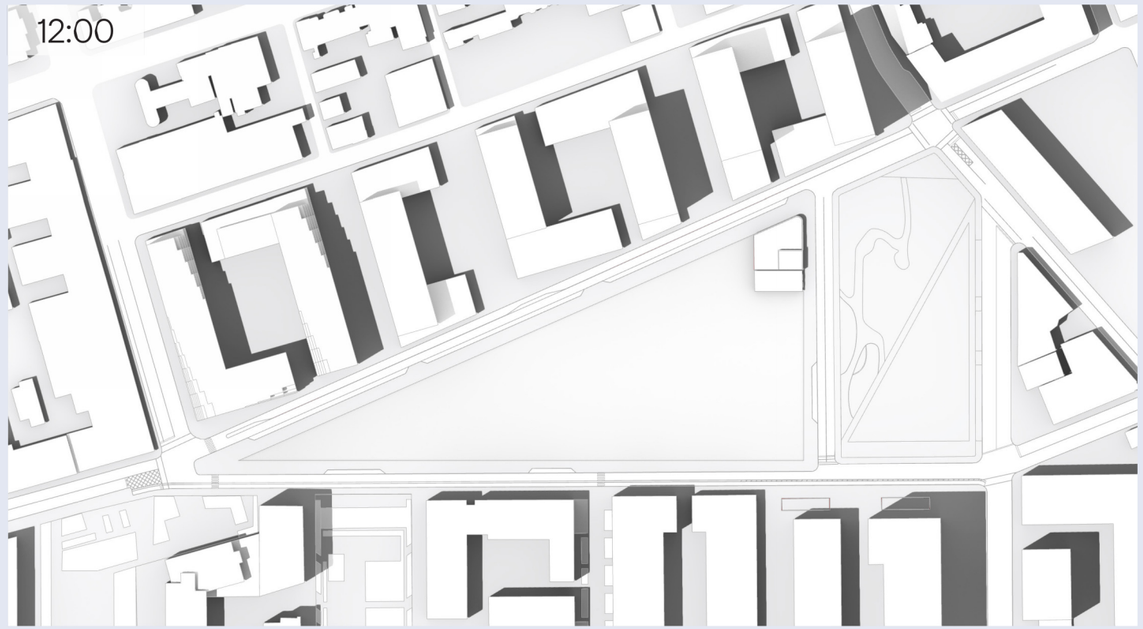
Solstice d’été (21 juin) / Sans la proposition

Lever du soleil
5H03

Coucher du soleil
20H48

Direction
du nord





Solstice d’été (21 juin) / Avec la proposition

Ombre attribuée à la proposition

Lever du soleil 5H03

Coucher du soleil 20H48

Direction du nord

Tidan Griffintown

Études d'impact éolien

L’étude d’impact éolien réalisée par Gradient Wind couvre l’ensemble du projet. Les espaces piétonniers ainsi que les terrasses en hauteur ont été évalués en fonction des conditions propres aux saisons estivale et hivernale.

En ce qui concerne les zones piétonnes — notamment les trottoirs, les arrêts d’autobus, les parcs et les entrées principales — les résultats obtenus sont jugés satisfaisants, tant en été qu’en hiver.

Pour les terrasses en hauteur, les analyses indiquent des conditions de vent calmes durant la période estivale, assurant un niveau de confort appréciable. En hiver, des vents plus soutenus pourraient toutefois être observés sur ces espaces. Comme les terrasses ne seront pas accessibles durant cette saison, aucune mesure d’atténuation supplémentaire liée au confort des usagers n’est requise dans le cadre du projet.

Pour plus d’informations, se référer au document émis nommé ***Étude éolienne au niveau des piétons, Ottawa, William et St-Thomas,Montréal, Québec***, en date du 20 avril 2026

Étude de mobilité, gestion automobile et logistique du bâtiment

L'étude d'impact sur les déplacements réalisée par Momentum, qui figure en annexe, vise à évaluer les répercussions du projet sur la mobilité du quartier. Elle analyse notamment les effets sur les différents réseaux de transport, en s'appuyant sur le contexte urbain, les infrastructures existantes, ainsi que les projections de flux futurs et formule des recommandations pour optimiser l'accessibilité et la sécurité des usagers.

Le rapport vise à évaluer de manière détaillée les effets du projet sur l'ensemble des réseaux de mobilité, incluant la circulation piétonne, cycliste, véhiculaire et l'accessibilité au transport collectif.

Il est par ailleurs noté que le projet participe à la réalisation des grands objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal à l'horizon 2050, en consolidant la trame piétonne et cycliste grâce à la création d'un réseau d'espaces publics traversants et en mettant l'accent sur la qualité de vie et la mixité sociale.

Les conclusions du rapport sont rassurantes : **le projet n'affecte pas négativement la mobilité dans le secteur et, au contraire, contribue à l'amélioration du transport actif et collectif.** Le diagnostic de mobilité sectoriel montre que le quartier jouit déjà d'une bonne desserte en transports en commun et d'infrastructures cyclables, mais que plusieurs aménagements prévus permettront de bonifier encore la connectivité, l'accessibilité et la sécurité, tout en limitant la dépendance à l'automobile.

Plus spécifiquement, l'étude conclut que la configuration des accès, l'offre importante de stationnements vélos, les trajets piétons sécurisés et l'intermodalité renforcée encourageront l'adoption de modes de déplacements actifs et durables, en cohérence avec les orientations municipales et les attentes de l'Arrondissement. Momentum recommande que ces conditions soient maintenues lors des prochaines phases du projet. Le rapport rappelle également que cette étude d'impact s'inscrit dans une démarche élargie de transformation urbaine.

Pour plus d'informations, se référer au document émis nommé ***Tidan Griffintown, Étude d'impact sur les déplacements préliminaire***, en date du 24 février 2026

Plan SS2

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

ENTRÉE/SORTIE VÉHICULAIRE

Plan SS1

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

- ENTRÉE/SORTIE VÉHICULAIRE
- LOBBY COMMERCIAL
- HUB VÉLO
- STATIONNEMENT VISITEURS / COMMERCIAL

Tidan Griffintown

Plan de RDC

ECH: 1 : 750

Plan de gestion des matières résiduelles

Dans le cadre du projet, une étude de gestion des matières résiduelles a été réalisée par Stratzer et est présentée en annexe. Cette étude vise à analyser et à optimiser la gestion des déchets générés à chaque étape, en considérant les particularités de chacune des trois phases du projet. Elle propose des recommandations adaptées afin de favoriser une approche durable, réduire l'impact environnemental et s'assurer de la conformité aux normes en vigueur. L'étude constitue ainsi un outil de référence pour assurer une gestion efficace et responsable des matières résiduelles tout au long de la réalisation du projet.

L'analyse présentée en annexe couvre l'ensemble des éléments essentiels à la gestion des matières résiduelles dans le cadre du projet. Elle détaille d'abord les informations de base et les paramètres de la collecte municipale, puis procède à une évaluation du gisement des matières générées. L'étude explore différents scénarios d'entreposage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, en considérant les besoins des secteurs résidentiel et commercial, ainsi que les contraintes d'aménagement. Enfin, elle propose une sélection de scénarios, décrit les manœuvres requises et fournit des exemples d'équipements adaptés à la gestion efficace des déchets.

Ci-dessous sont présentés les tableaux sommaires concernant les dimensions des salles à déchets à prévoir pour les habitations et les commerces. Dans les deux cas, les dimensions de salle nécessaire soulevées par Stratzer sont inférieures à ce que la ville exige.

Pour plus d'informations, se référer au document émis nommé ***Tidan Griffintown, Description du processus de gestion des matières résiduelles***, en date du 9 avril 2026 et du document ***Tidan Griffintown, Planification de la gestion des matières résiduelles***, en date du 13 février 2026

Superficie de la salle à déchet (en m²) pour l'habitation				
	Phase 1	Phase 2	Phase 2A	Phase 3
Superficie requise dans le projet **Ordure et recyclage compacté**	78,60	70.50	42.40	82.20
Superficie requise conformément à l'art. 151.1 du règlement d'urbanisme **Ordure et recyclage compacté**	117.20	97.30	59.90	112.30
Superficie requise conformément à l'art. 151.1 du règlement d'urbanisme **Ordure et recyclage non compacté**	150.75	125.10	76.9	144.45

Superficie de la salle à déchet (en m²) pour les commerces					
	Phase 1		Phase 2	Phase 3	
Superficie du restaurant	1 185,5	444,4	366,5	366	452,8
Superficie requise pour la salle à déchet	Entre 41,50 et 54,40	Entre 25,50 et 39,40	23,80 et 36,3	Entre 37,20 et 49,70	25,50 et 39,40
Exigence minimum de l'arrondissement	23,8	8,9	7,2	17,4	9,10

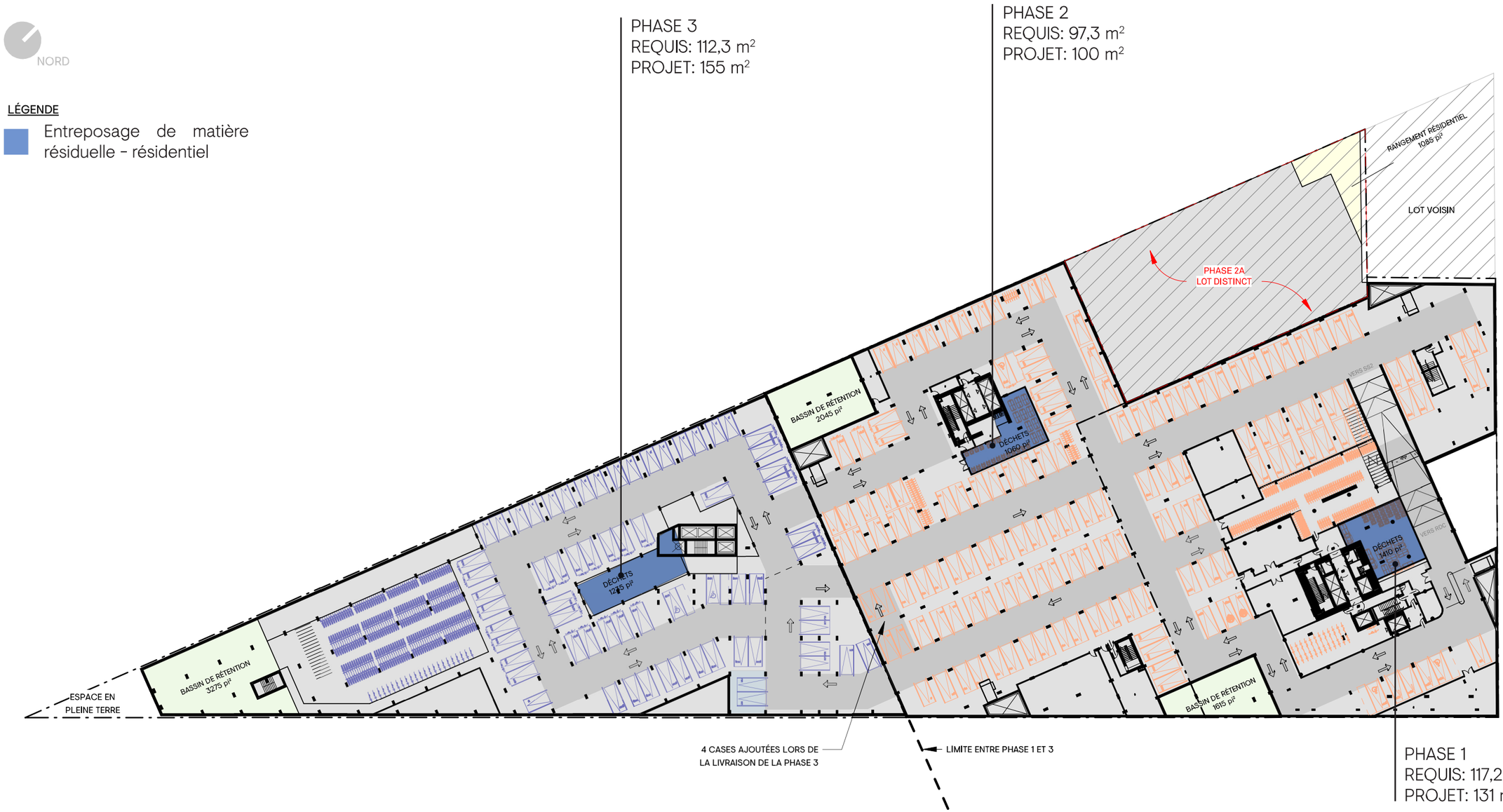
Plan SS1

ECH: 1 : 750

NORD

LÉGENDE

Entreposage de matière résiduelle - résidentiel



Plan de RDC

ECH: 1 : 750

Tidan Griffintown

Mesures écoénergétiques et sociales

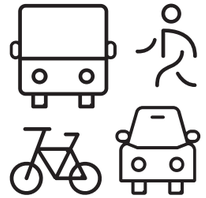
Les objectifs de développement durable suivants sont envisagés pour le redéveloppement du site:

A

Réduction des îlots de chaleur urbains sur le site et sur les toits

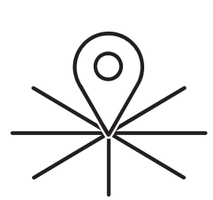
B

Paysage végétalisé et résilient ayant une flore locale ou adaptée



C

Promotion d'une mobilité carboneutre à faible impact de carbone



D

Implantation en respect à l'environnement immédiat: ensoleillement et points de vue

E

Système électromécanique intégré pour répondre aux usagers

Tidan Griffintown

Système électromécanique répondant aux nouveaux besoins des occupants

Diversification des végétaux locaux pour offrir une biodiversité urbaine.

Multitudes de toits verts.

Positionnement et orientation des pointes de hauteur favorisant la conservation des points de vue d'importance.

Liens entre les espaces verts du projet à des corridors écologiques existants et/ou futurs du quartier.

Maximisation de l'ensoleillement au sol par un emplacement stratégique et un forme efilée des tours.

Performance énergétique de qualité

Mobilité douce grâce aux chemins piétons et connexion entre divers espaces (parcs et rues commerciales).

Commerces de proximité connectés à l'ensemble immobilier, mais aussi au quartier.

Statistiques

PARTIE IV

Proposition paysagère

Les typologies paysagères

Les principes

À cette étape du projet, l'approche paysagère s'appuie sur les orientations architecturales proposées afin de soutenir, de manière cohérente, durable et réaliste, la vision d'ensemble du site. Des entités paysagères distinctes seront ainsi développées pour créer les ambiances fonctionnelles et esthétiques recherchées, en suivant des orientations précises.

À travers ces orientations, nous visons à :

- Créer de nouveaux espaces verts résilients sur l'ensemble du site ;
- Réduire les îlots de chaleur et favoriser l'absorption des eaux pluviales ;
- Mettre en valeur les vues vers le mont Royal et le fleuve ;
- Dynamiser l'animation de rue en lien avec les commerces ;
- Encourager l'intégration et l'appréciation de l'art public;
- Aménager des transitions actives et conviviales entre le site et les parcs avoisinants.

Plaza Courthouse Fédérale, Minneapolis © Barett Doherty

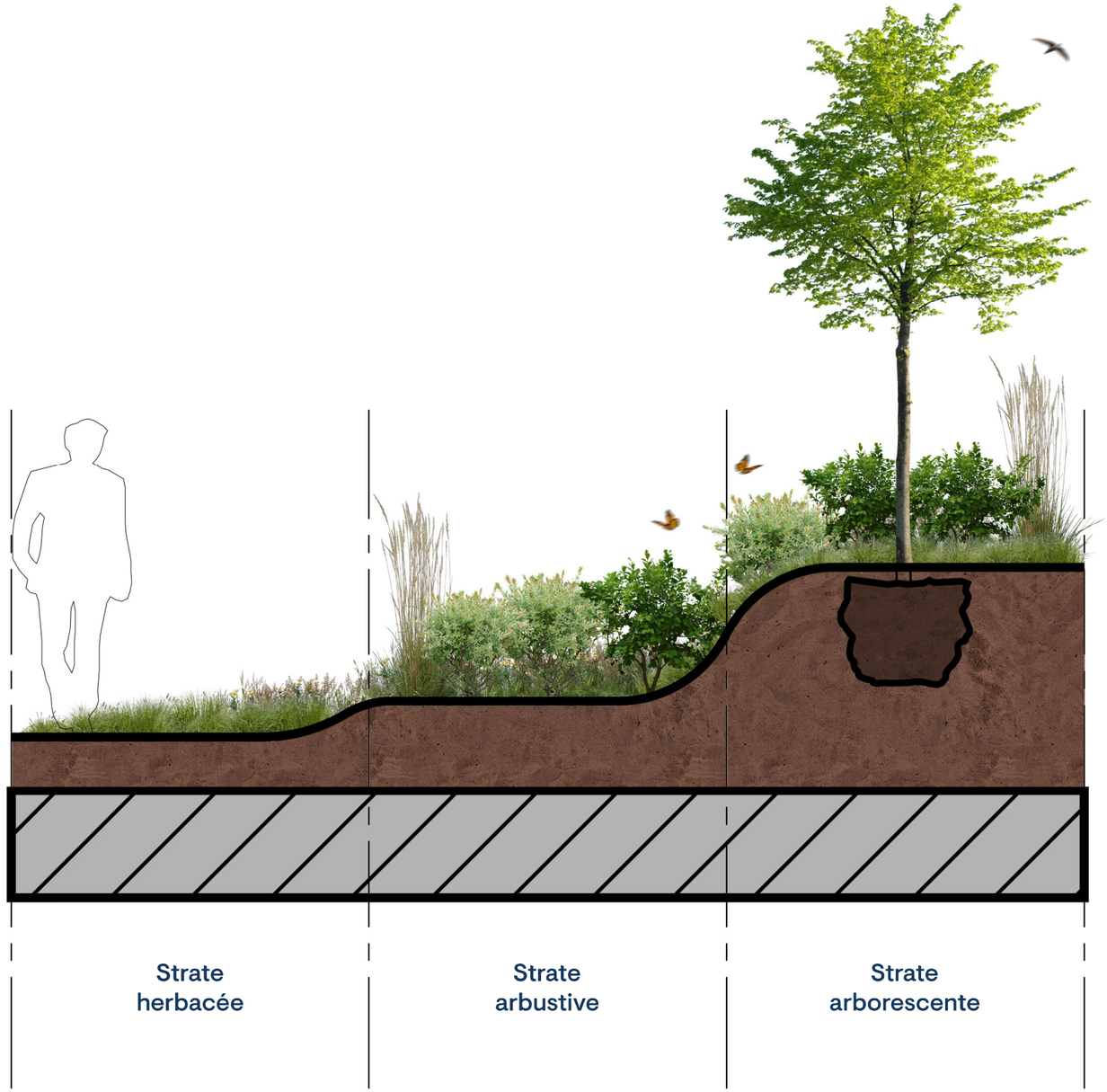
Les typologies paysagères

Ces orientations paysagères définissent à la fois la vocation et la matérialité des principaux secteurs du projet, en cohérence avec la programmation des lieux. En clarifiant l'identité des espaces et les objectifs recherchés, il devient possible d'ajuster les exigences techniques en conséquence — par exemple, prévoir une surcharge structurale de la dalle afin de permettre la plantation d'arbres ou la modulation des surfaces.

L'objectif est donc de bien définir les différentes typologies paysagères pour orienter le concept, répondre aux exigences réglementaires et planifier une construction alignée avec la vision à long terme du projet.

Comme le site offre peu d'opportunités d'aménager en pleine terre, nous préconisons la surépaisseur de substrat sur dalle (tel qu'illustrée à droite) afin d'accommoder les différentes strates de plantation et créer des agencements plus résilients.

Les typologies paysagères sont détaillées aux pages suivantes.



© Rousseau Lefebvre

1. La toiture tréfond

Définition

- Dalle structurale recouverte d’aménagement paysager ;
- Contrainte de profondeur de sol variable ;
- Interface entre infrastructure et espace public ou semi-public.

Plaza Courthouse fédérale, Minneapolis © Barett Doherty

© Red Landscape

Objectifs

- Masquer l’infrastructure par un paysage généreux ;
- Permettre la plantation structurante malgré les contraintes techniques ;
- Assurer un drainage performant et protection de la membrane ;
- Créer une continuité paysagère avec le sol naturel.

Cardiovascular Research Building © Andrea Cochran Architecture

2. Le pied de façade

Définition

- Bande paysagère en bordure de rue ;
- Transition entre domaine public et privé ;
- Intégration de plantations, mobilier et gestion des eaux.

Bureau de la SQ, Montréal© Rousseau Lefebvre

Place Superkilen, Copenhagen, Danemark© Hanns Joosten

Objectifs

- Humaniser l'échelle du projet ;
- Créer une expérience piétonne de qualité ;
- Favoriser biodiversité et infiltration des eaux, lorsque possible ;
- Intégration de plantations, résilientes au sel et aux conditions urbaines ;
- Encadrer les accès et animer la façade commerciale;
- Assurer sécurité et visibilité ;
- Intégrer un développement progressif selon les services et interfaces commerciaux proposés ;
- Créer des espaces évolutifs et mutables selon les besoins de la clientèle (terrasse saisonnière, "pop-up", activité de promotion, etc.).

Animation © Ville de Montréal

Vanke City, Chine ©Source inconnue

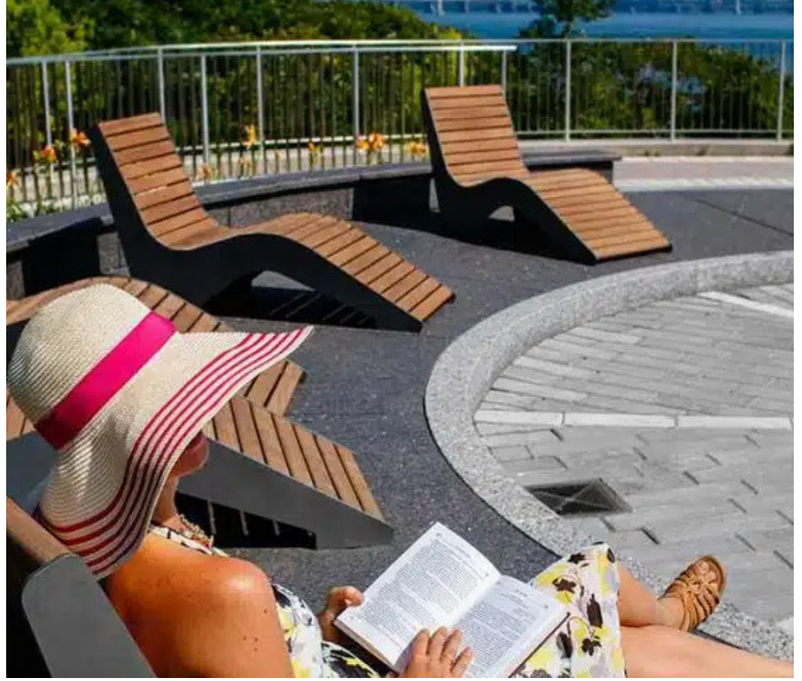
3. La toiture détente

Définition

- Terrasse commune aménagée ;
- Mobilier intégré, zones ombragées et espaces polyvalents ;
- Traitement paysager structurant et convivial.

Objectifs

- Favoriser la socialisation et la qualité de vie ;
- Offrir des vues cadrées sur la ville ;
- Assurer un confort climatique (ombrage, brise-vent, îlots de fraîcheur) ;
- Maintenir un équilibre entre minéral et végétal.



© Équiparc

Geometric Garden © Piero Lissoni

© Ville de Montréal

Parc Dickie-Moore, Montréal © Rousseau Lefebvre

4. La toiture nourricière

Définition

- Jardins potagers en bacs ;
- Espaces partagés gérés par les résidents ;
- Possibilité de serre légère saisonnière.

Objectifs

- Encourager l’agriculture urbaine et l’autonomie alimentaire;
- Favoriser l’engagement communautaire ;
- Offrir un programme éducatif potentiel ;
- Intégrer la récupération d’eau de pluie pour l’irrigation ;
- Assurer une gestion simple et durable.

Agriculture urbaine © Adobe Stock

Courges au Marché Jean-Talon, Montréal © My sweet Montreal

Vancouver © Fairmont Waterfront hotel

Parc des Gorilles, Montréal © Rousseau Lefebvre

5. La toiture vitrine

Définition

- Toiture conçue comme la 5e façade paysagère ;
- Espace contemplatif sans accès résident ;
- Traitement visuel fort et saisonnier.

Québécor, Montréal © Rousseau Lefebvre

The Urban Environment House, Finland© Pyry Kantonen Photography and Loci Landscape

Objectifs

- Offrir un paysage visible toute l'année ;
- Contribuer à la réduction des îlots de chaleur ;
- Favoriser la biodiversité urbaine (pollinisateurs, micro-habitats) ;
- Assurer un entretien minimal et durable ;
- Créer une signature visuelle distinctive du projet ;
- Encadrement des corridors visuels exceptionnels et intéressants (Mont-Royal, fleuve Saint-Laurent, etc.).

CHicago City Hall Green Roof © Source inconnue

6. La toiture boisée

Définition

- Toiture-jardin à plus forte épaisseur de substrat;
- Intégration d’arbres de petit et moyen calibre;
- Nécessite une surcharge structurale et coordination technique accrue;

Objectifs

- Recréer un microécosystème en hauteur;
- Offrir ombrage naturel et confort thermique;
- Créer un effet de canopée perceptible depuis les unités;
- Augmenter la rétention des eaux pluviales;
- Contribuer à la séquestration du carbone;
- Renforcer l’identité verte et haut de gamme du projet;

Campous Roche, Suisse © Bryum

Campus Outremont, Montréal © Rousseau Lefebvre

WolkenWwerk, Zürich, Suisse © Mavo Landschaften

7. La toiture belvédère

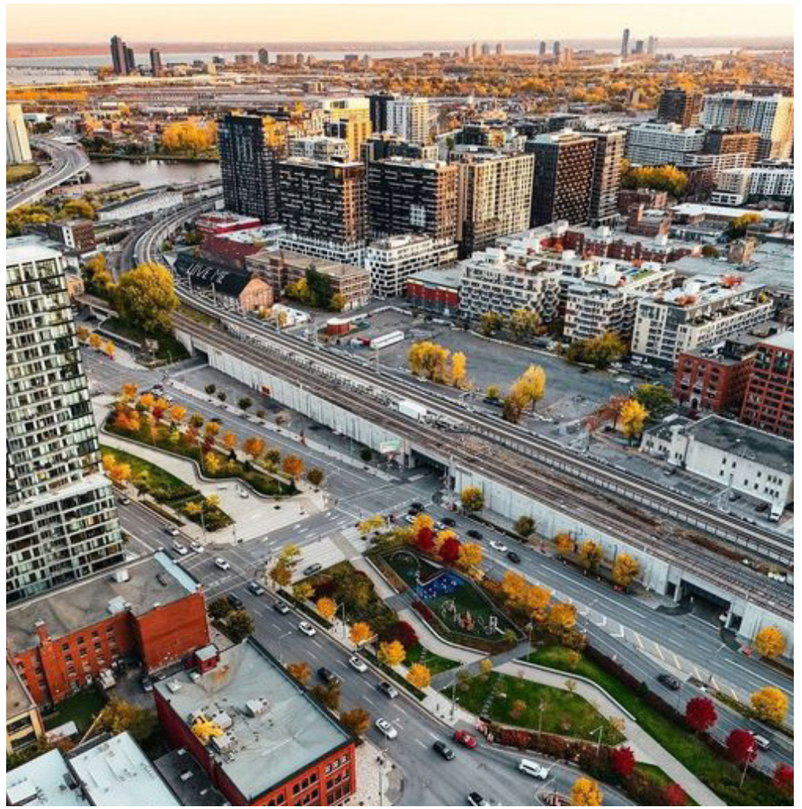
Définition

- Toiture accessible aménagée comme espace d'observation en hauteur ;
- Offre des vues panoramiques d'exception (fleuve, Mont-Royal, paysage urbain) ;
- Conçue comme un espace expérientiel et de destination.

Objectifs

- Mettre en valeur les points de vue remarquables ;
- Créer une expérience unique et immersive ;
- Intégrer des zones de détente et de rassemblement ;
- Valoriser la hauteur et l'identité architecturale du projet.

Ruisseau de Feu, Lachenaie © Rousseau Lefebvre

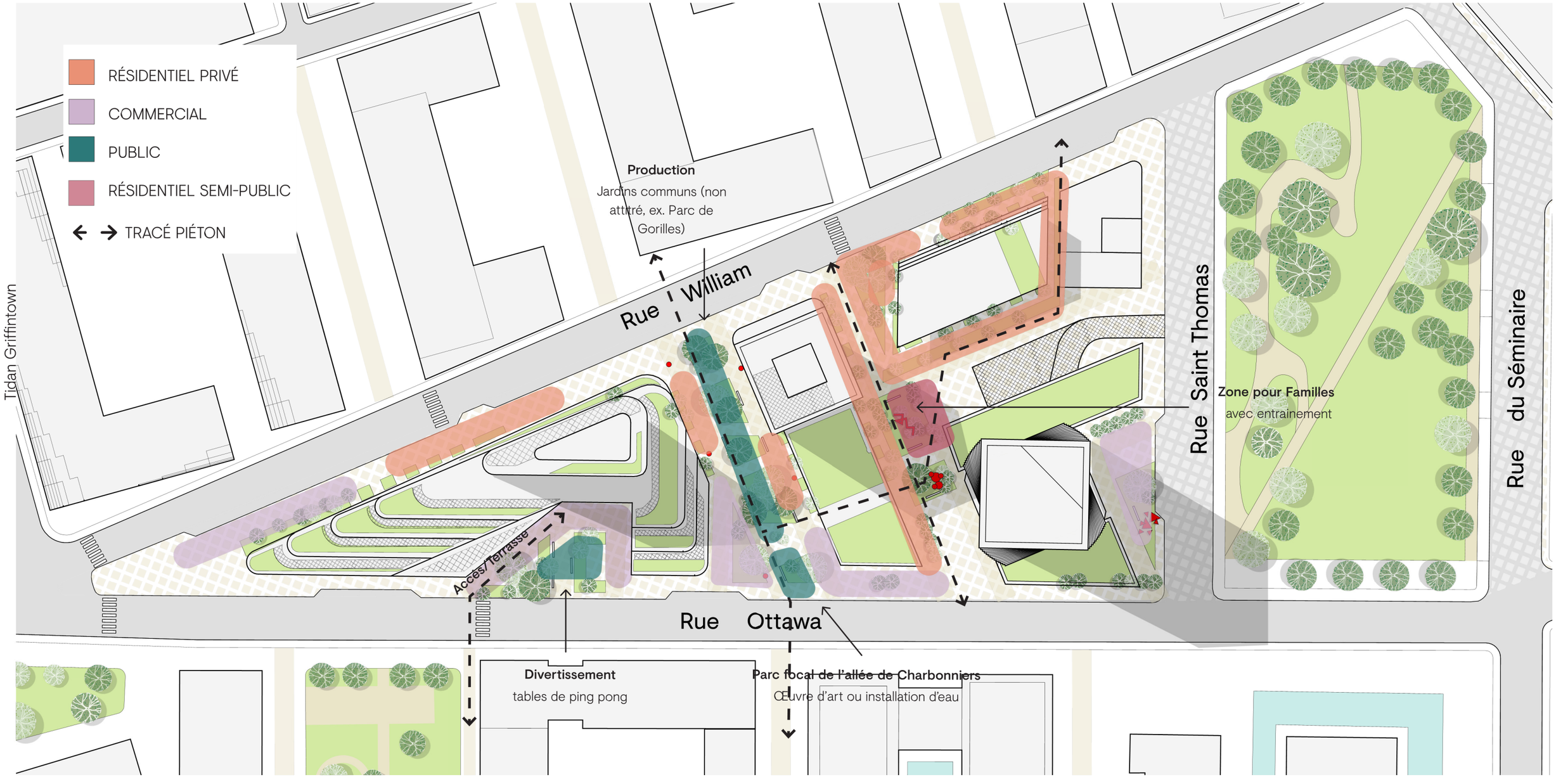


Griffintown © Facebook

Domino Park © DB

Plan d'architecture de paysage préliminaire

Plan de Paysage - Zones



TIDAN

MERCI

sidlee architecture