

Mémoire concernant le projet du 1457, rue Ottawa (Projet Tidan)

Déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Introduction

Je souhaite exprimer mes préoccupations quant au projet de réaménagement du 1457, rue Ottawa proposé par le promoteur Tidan.

Je reconnais pleinement la nécessité d'ajouter des logements à Montréal et de poursuivre le développement de Griffintown. Toutefois, le projet actuellement présenté soulève d'importantes questions d'équité, d'intégration urbaine et de qualité de vie, particulièrement en ce qui concerne la hauteur des bâtiments proposés, dont une tour atteignant environ 100 mètres (32 étages), directement adjacente au futur parc des Eaux-Cachées.

À mon avis, le projet représente davantage une démonstration architecturale et immobilière qu'un développement véritablement intégré à l'échelle humaine que les citoyens de Griffintown réclament depuis plusieurs années.

1. Une rupture d'échelle injustifiée dans le tissu urbain

La principale préoccupation concerne la hauteur exceptionnelle proposée.

Bien que la Ville indique que le projet respecte les paramètres du PUM 2050 et la densité maximale du PPU Griffintown, la conformité réglementaire ne devrait pas être le seul critère d'évaluation.

L'objectif d'une planification urbaine de qualité n'est pas simplement de maximiser les droits de développement permis, mais de créer un milieu cohérent et agréable pour ses résidents.

Une tour de 100 mètres :

- domine visuellement l'ensemble du secteur;
- modifie radicalement le profil urbain du quartier;
- crée un précédent pour d'autres demandes similaires;
- contribue à l'effet de canyon déjà observé dans certaines portions de Griffintown.

Le fait qu'une hauteur soit permise ne signifie pas nécessairement qu'elle est appropriée.

2. Une privatisation visuelle du futur parc des Eaux-Cachées

Le futur parc des Eaux-Cachées constitue l'un des investissements publics les plus importants prévus dans le secteur.

La présence de la tour principale directement à la limite du parc soulève plusieurs préoccupations :

- réduction de l'ensoleillement;
- augmentation des effets de vent;
- sentiment d'écrasement pour les usagers;
- perte du caractère ouvert du principal espace vert du secteur.

Le parc est financé collectivement afin de servir l'ensemble des citoyens. Il apparaît donc discutable qu'une portion importante de sa valeur d'usage soit captée par un développement privé bénéficiant directement des vues exceptionnelles et de la proximité immédiate à cet investissement public.

La Ville devrait s'assurer que le parc demeure l'élément dominant du secteur, et non le piédestal d'une tour emblématique.

3. Un projet en contradiction avec plusieurs aspirations exprimées lors de la démarche « Avenir de Griffintown »

L'exercice « Avenir de Griffintown » mené par l'OCPM en 2023 mettait en évidence plusieurs préoccupations citoyennes :

- importance des espaces verts;
- qualité des espaces publics;
- expérience piétonne;
- identité du quartier;
- création d'un milieu de vie équilibré plutôt qu'un simple empilement de projets immobiliers.

Or, le projet semble surtout reposer sur une logique d'intensification maximale du site.

Il est difficile de voir comment une tour de 32 étages et plusieurs autres bâtiments de grande hauteur contribuent à une échelle humaine et à un sentiment d'appartenance au quartier.

4. Une iniquité envers les résidents et propriétaires existants

Les résidents ayant acheté ou loué dans Griffintown ont accepté un certain cadre urbain fondé sur les règles et orientations alors connues.

Même lorsqu'un projet respecte techniquement les nouvelles balises, il demeure pertinent de se demander s'il respecte l'esprit de prévisibilité qui devrait accompagner la planification urbaine.

Le projet crée notamment :

- des impacts sur les vues existantes;
- une augmentation de l'ombre portée;
- une pression accrue sur les infrastructures de proximité;
- une densification importante sans amélioration proportionnelle des équipements collectifs.

Les bénéfices du projet sont principalement privés alors que plusieurs impacts négatifs seront assumés par la communauté.

5. Une densification qui ne justifie pas nécessairement une hauteur extrême

Le débat public tend souvent à opposer deux positions :

1. construire haut;
2. ne pas construire.

Cette opposition est trompeuse.

De nombreux exemples démontrent qu'il est possible d'atteindre des densités importantes avec des bâtiments intermédiaires de 10 à 20 étages offrant :

- davantage de lumière naturelle;
- une meilleure intégration urbaine;

- des rues plus agréables;
- une meilleure relation avec les espaces publics.

La densité peut être atteinte autrement que par la construction d'une tour emblématique de 100 mètres.

La question n'est donc pas de savoir s'il faut construire des logements, mais plutôt comment les construire.

6. L'utilisation des pouvoirs exceptionnels prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme mérite une prudence particulière

Le projet est examiné dans le contexte des nouveaux mécanismes accélérant l'approbation de projets résidentiels majeurs.

Lorsqu'un projet bénéficie de procédures exceptionnelles ou simplifiées, il est encore plus important que son acceptabilité sociale soit démontrée de façon convaincante.

Or, plusieurs éléments donnent l'impression que la hauteur proposée découle davantage d'un objectif de maximisation de la valeur foncière que d'une nécessité urbanistique démontrée.

Une dérogation exceptionnelle devrait produire un bénéfice collectif exceptionnel.

Ce lien n'apparaît pas clairement dans la proposition actuelle.

Recommandations

Je recommande que l'arrondissement et la Ville :

1. demandent une réduction substantielle de la hauteur de la tour principale;
2. exigent une étude indépendante détaillée concernant les ombres et les vents sur le futur parc des Eaux-Cachées;
3. favorisent une forme bâtie davantage adaptée à l'échelle du quartier;
4. augmentent les contreparties publiques exigées du promoteur;
5. évaluent des scénarios permettant d'atteindre une densité comparable avec des hauteurs moindres;

6. veillent à ce que le futur parc demeure le principal espace structurant du secteur plutôt que l'arrière-plan d'un projet iconique privé.
-

Conclusion

Le projet du 1457, rue Ottawa représente une occasion importante pour compléter le développement de Griffintown. Toutefois, un projet d'une telle ampleur doit être jugé non seulement sur sa conformité réglementaire, mais également sur sa contribution réelle à la qualité du milieu de vie.

Dans sa forme actuelle, le projet apparaît excessif en hauteur, insuffisamment sensible au contexte urbain immédiat et déséquilibré dans le partage des bénéfices entre le promoteur et la collectivité.

Je demande donc à la Ville de Montréal de revoir substantiellement les paramètres du projet avant son approbation finale afin de favoriser un développement mieux intégré, plus équitable et plus respectueux des aspirations exprimées par les citoyens à l'égard de l'avenir de Griffintown.

Marc-Olivier McCraw

Résident de Griffintown depuis 2017