

Questions posées et réponses données

le 22 juin 2026

700-1064 chemin du Golf

1. Les fenêtres sont-elles petites? qu'en est-il des permis?

Il y a 40% de surface en fenêtres, ce qui est permis. C'est moins froid en hiver et plus frais en été. Il n'y a pas de géothermie, mais des thermopompes (individuelles et communes dans les aires partagées).

2. Quelle est la clientèle visée?

Pour Étoria, il s'agit de 65% de logements pour les gens autonomes, ce n'est pas une RPA. Il y a 10% d'abordable.

Tout est planifié pour le bon âge. Donc les logements pour les familles sont faits pour les familles, avec une salle de jeu séparée du salon et des chambres.

Les condos sont confortables, on parle de standard plus.

3. Ce que vous faites ressemble au centre multifonctionnel. Vous le remplacez?

En échange de densité, on fournit les bénéfices à la communauté, avec piscine, patinoire, gym, quilles, salle de musique, bistro (tout ce qui a été nommé).

4. Les amis de Riva interdisent l'accès sur leur terrain et vous? On aura accès aux berges?

Pour la mobilité, on s'est assuré de ne pas avoir de marches. Le parc est public donc il y a un accès par là. Le site est perméable. On est en discussion pour le quai.

5. Derrière le site existant, il y a un sentier. Il se passe quoi?

Il y aura toujours un accès et on cède du terrain tout le long des berges en plus.

Commentaires :

Manque de place à l'école

C'est difficile de sortir de l'IDS

En termes de circulation, les données de l'étude seront fournies à la ville qui peut prendre action.

6. Vous rajoutez combien de monde?

C'est 1175 logements. En contrepartie, on fait une patinoire, accès à la piscine et autres legs.

7. Pour quand est la livraison? Quelle est la durée du projet?

C'est un total de 5 ans. La première livraison, celle de Dév Méta en 2027.

Pour Etoria, c'est 24 mois si tout va bien, donc automne 2028.

8. *La bande littorale, ça sera une piste cyclable?*

Non, il s'agit d'un sentier.

9. *Est-ce que l'architecture sera celle que nous avons vue dans la présentation?*

Elle n'est pas finale, mais c'est la direction prise

10. *Qu'en est-il du PL 31?*

La décision se prendrait en octobre. Et après ça, ça ira selon la décision de la ville.

11. *Allez-vous considérer les vues des autres ?*

Oui d'où l'implantation choisie le terrain pour maintenir les vues. Par contre, on n'a pas de garanties pour un logement spécifique.

12. *Allez-vous faire un parc éponge ?*

Oui. C'est le principe de l'ajout important de d'arbres et de végétation et il y a des bassins de rétention et des toits verts.

13. *Est-ce que les unités de ventilation seront sur le toit et qu'est-ce qui sera fait pour ne pas nuire aux vues?*

Les unités seront sur les toits verts et seront dissimulées.

14. *À l'IDS, c'est 2 personnes par unité. Quelle taille seront vos unités?*

Nos études nous disent qu'on sera plus à une densité de 1,4 personne.

Type d'unités	Taille (pc)
2 chambres	1050 – 1150
3 chambres	1050 – 1200
3½ (1 chambre)	725 – 850

Commentaire : tout est vert c'est agréable. Bonne collaboration

15. *Donc c'est la Ville qui doit décider de la densité en échange des legs ou bienfaits, c'est ça ?*

Effectivement. Le PL 31 n'a pas de référendum. Il faut cependant établir un dialogue avec le milieu, donc une consultation nécessaire – obligation.

C'est l'administration qui doit décider, comme de l'harmonisation et des espaces verts

16. C'est un beau projet vert, pourquoi n'est-il pas certifié ?

C'est dans les façons de faire de Lemay d'inclure des éléments **LEED, WELL**, sans nécessairement demander la certification. Il ne faut pas oublier que ça fait augmenter les loyers.

17. Comment ça va fonctionner l'usage de la piscine, usage partagé des autres espaces ? C'est quoi ?

Une entente est mise en place avec PL 31. Tout est régi et balisé. C'est pérenne donc même si on était pour vendre le complexe, ça perdure.

Durant les périodes publiques, les différentes portes se barrent et se débarrent, les accès changent.

Commentaire : faut comprendre qu'on se sent floués avec le golf de l'IDS auquel on n'a pas accès. Il faudra une confirmation officielle pour les infrastructures de votre projet.

18. Vous amenez 2000 pers de plus, les infrastructures municipales sont suffisantes ?

Tout est beau, on se raccorde simplement aux infrastructures existantes.

19. Agréablement surpris par le projet. Par contre, pour la densité, si on est inquiets, on peut s'opposer?

Dans le PL 31, il n'y a pas de référendum.

Pour l'école, on est au courant de ce que vous avez fait. Le problème n'est pas résolu.

On a tout essayé, là on travaille sur le CPE qui a une 2e licence de 37 places.

20. Sur plan, votre projet est bon. C'est quoi l'alternative ?

Soit :

c'est ce projet qui va de l'avant avec plus de densité qui vient avec les legs/bénéfice pour la communauté (parc aménagé, patinoire réfrigérée, jeux d'eau, piscine, gym, bistro, quilles, etc.)

ou

c'est un projet de plein droit, pas de legs, avec un terrain légué à la ville pour qu'elle fasse un parc.

Commentaire : on comprend que ça n'intéresse personne, mais faut comprendre qu'en tant que développeur, on finance la dette. Il faut qu'il se passe quelque chose.

21. *Il y a 2 développeurs sur le projet ?*

Oui, c'est Etoria pour les lots 1-2 et 3 et Dev Méta pour 4-5

22. *Avec Structure Métropolitaine, on voyait le principe de cité jardin. Vous semblez le refaire, non? Un citoyen peut entrer et circuler sur le site ?*

Il y aura certaines considérations, car il y a des maisons de ville. Donc ce n'est pas nécessaire souhaitable que des gens circulent dans leur jardin. Il n'y aura pas de clôture. Il n'y aura pas de servitude de passage, mais le terrain est perméable, avec un parc, des sentiers et l'accès à la berge. C'est une communauté qu'on veut bâtir.

23. *Quels seront les loyers ?*

C'est trop tôt, c'est à l'étude

24. *Il y a des stationnements à vélos?*

Oui, dans un ratio de 1 pour 1. Tout va être adapté aussi, avec une rampe séparée pour que ce soit simple.

25. *Le parc est rétrocédé donc les coûts ont été évalués ?*

On fait tout en parallèle.

26. *Est-ce que les hauteurs accordées compensent les legs ou les loyers vont être plus chers?*

Non, ça ne sera pas plus cher, on balance. Les pro-forma sont serrés.

27. *Vous cédez une bande riveraine à la ville ?*

Oui, une portion.

La valeur de l'ensemble des terrains a été évaluée par un évaluateur indépendant et c'est 10% de la valeur totale qui est redonnée.

On ne l'a pas dit mais on fait aussi une contribution de +/-10M \$ pour du logement social.

Le bistro sera un OBNL, donc les prix seront bons. Ce n'est pas une question de profits, c'est pour la qualité de vie.

28. *Dév Méta a 1 projet de condos et l'autre est locatif ?*

Oui. Donc c'est 200 condos pour un total de 1175 unités.

29. Faire un CPE au 2^e, c'est difficile?

Oui, ça se fait.

Il y a 2 entrées publiques et une entrée contrôlée. On n'a pas encore d'entente signée. On pourrait aussi faire une terrasse de jeux au 2^e ou une zone clôturée au rez-de-chaussée. On voit sur le plan aussi une voie de desserte pour CPE.

Ajout du développeur : on parle d'une épicerie. On veut que ça soit communautaire. Avec le PL31, on ajoute un bistro et l'épicerie

30. Quelle est la densité (habitant/logement)?

Pour Étoria, c'est 1,4. Pour Dév Méta, c'est à confirmer.

31. Il y a de l'abordable?

Oui, dans 1-2-3-5, il y a 10% d'abordable. Pas dans 4, c'est du condo.

32. Ça a débuté sur le lot 5, pourquoi?

Le Lot 5 est un projet de plein droit. L'entrepreneur général est QMD. C'est une entreprise qui fait partie de la même famille de compagnies.

33. Si le projet arrête en plein milieu, il se passe quoi des gains?

Le parc avec bâtiment qui comporte la piscine et le gym devraient débiter à l'automne. On ne peut pas prévoir les crises mondiales.