

2^e séance-

Questions posées et réponses données

le 2 juillet 2026

700-1064 chemin du Golf

1. *Le projet est beau. Y aura-t-il des services pour les infrastructures offertes (entretien, etc.) ?*

Je ne peux pas répondre, on souhaite les mêmes services que vous.

2. *Thank you, it's ok it is green, the number of residents will go up, it is too crowded, we want fewer.*

Ce que vous dites est à l'encontre du rôle de développeurs – on va contribuer à la communauté en échange de densité. La Ville est en croissance et le terrain acheté est précieux.

La ville a aussi acheté terrain, chapeau, ils ont payé un gros prix comme nous. On va offrir un parc aménagé et des services. Il faut comprendre qu'il y aura un projet, 800 (plein droit) vs 1075 unités en échange de toute l'offre (gains).

3. *Vous dites que vous transformez un îlot de chaleur. Ça existe des données sur l'exposition maintenant par rapport à un bâtiment construit où au lieu d'une surface horizontale qui reflète la lumière, c'est l'édifice ? D'autre part, il y a d'autres immeubles qui seraient appropriés.*

Il existe des données : l'angle d'incidence de la lumière est moindre pour une structure verticale ⇕ qu'une structure horizontale ⇔.

Pour une structure verticale, elle emmagasine et émet le soir.

4. *Riva est très beau, et vous arrivez avec ça. C'est quoi l'impact sur les égouts et le prix des maisons ?*

Le réseau actuel est suffisant, ça a fait partie de la diligence raisonnable au moment d'acheter un terrain. On ne veut pas avoir de délais de construction et des taxes spéciales.

On va aussi avoir des toitures vertes et retenir l'eau sur le site.

En construisant du beau et sécurisant le quartier, la valeur augmente en principe.

5. *La hauteur passe de 12 à 17 étages ? Pourquoi n'offrez-vous pas le projet initial ?*

Il y a 1 édifice à 20 étages et 2 à 17 étages.

On pense que c'est le meilleur projet pour les résidents et voisins avec tous les gains pour la communauté (piscine semi-olympique, parc aménagé, patinoire, jeux d'eau, etc.)

6. Vous rajoutez combien de monde ? Comment est-ce possible ?

Par rapport au projet de plein droit, c'est plus d'étages, mais ça représente environ 250 unités supplémentaires.

Au rez-de-chaussée, ce sont des services — tous les aménagements seront montrés.

C'est entre 1075-1175 logements. En contrepartie, on fait une patinoire, accès à la piscine et autres legs.

7. Pour cette hauteur-là, vous faites une demande de dérogation ?

C'est un processus de PL-31, sans référendum.

8. C'est quoi le ratio de stationnement et qu'allez-vous engendrer comme circulation ?

Une étude préliminaire de circulation a été faite et les résultats sont favorables.

On a 10 % de familial et du studio aussi, le ratio est 1:1

9. Les gains seront entérinés ?

Oui, tout est mis sous contrat perpétuel, même si on mettait le projet en vente. La dérogation dépend des gains.

10. Le parc automobile va augmenter. Quel est l'impact sur le voisinage ? Vous allez mettre des feux de circulation ?

On vient de recevoir l'étude de circulation. La ville va avoir les résultats et pourra prendre action. Les feux de circulation relèvent d'elle.

11. Je suis inquiète de la circulation, je suis voisine — les visiteurs vont se stationner où ? Ceux qui vont à la patinoire, etc. ?

Nos visiteurs, on les prend en charge. Il y a une guérite et on les gère.

Pour le reste, on prend en note, il faut discuter du stationnement avec la Ville.

12. Je suis au Club Marin. Nos condos ont une vue. Il va se passer quoi avec la vue ?

Sur Google Map, on voit que, pour le Club Marin : les vues du Mont-Royal sont protégées, mais c'est partiel.

13. Je salue le projet, je préférerais le 1er ; on ne sait pas si les gains vont se concrétiser [on a connu le club de golf...]. Ça vaut la peine ?

Oui, tout sera sous contrat, avec termes & conditions serrés et perpétuels dans l'intérêt des résidents.

14. C'est une piste cyclable derrière le projet ?

C'est un sentier, la rive est à la Ville, on cède une portion et donne accès ; le sentier pourrait se terminer sur le projet.

15. Est-ce que le Centre multifonctionnel va offrir la même chose ?

Non, il y a des discussions en cours, ce sera complémentaire.

16. L'intégration urbaine m'inquiète légèrement, c'est un un peu costaud —Quel est l'échéancier ?

Pour le lot 5 → 18 mois/180 unités, 7 étages

Lot 3, disons qu'on a l'approbation vers oct.–déc. 2026, on parle d'excavation en janvier 2027 → puis 24 mois de construction.

Lot 4 → c'est du condo, donc la prévente pour financer le projet est prévue cet automne avec l'ouverture du pavillon des ventes ; vers l'été 2027 → on espère débiter la construction.

Tout se suit, un 1 an après/1 an de plus tard. Tout est connecté à l'intérieur.

On fait l'implantation au sol et on crée l'œuvre architecturale.

17. La hauteur va bloquer mes vues. Il y a du logement familial, les enfants vont à l'école où ?

Pour faire une école, on a accepté une offre d'achat du gouvernement pour les lots 5-4 et une partie du lot parc – on reconnaît aussi le besoin. La dernière journée de la période de vérification diligente, le gouvernement s'est retiré.

18. Il y aura de l'abordabilité ?

Sur les lots 1-2-3-5 : c'est 10 % abordable.

On contribue pour le social +/- 10 M\$.

19. Si vous ne vous entendez pas avec la ville pour patinoire, CPE, piscine, il se passe quoi ?

Notre intérêt commun, c'est de s'entendre. On veut offrir gains et obtenir de la densité.

20. Pour l'IDS globale et les autres projets à venir, on connaît l'impact collectivement – là on connaît le micro, mais tous ?

On sait qu'il y a une patinoire manquante.

Globalement non, on ne sait pas. On connaît notre apport de circulation, en population et aussi ce qu'on offre maintenant → vélo. ratio 1:1, auto-partage, BIXI.

Pour le global : c'est l'arrondissement qui suit ça.

21. Can it be an indoor skating rink instead?

Nothing is too late — we would need to evaluate cost, impact on environment, etc.

22. Pour le bâtiment 5, il y a des dérogations ?

Sauf l'allée véhiculaire, non. Le projet est confirmé.

23. Le projet et l'IDS vont couler ?

Non, on travaille avec des professionnels.

24. Combien vont coûter la patinoire et l'ensemble des gains ?

Le budgétaire pour la patinoire est de 2,5 M\$. Tout le projet est 500 M\$ total. Pour les gains, on n'a pas encore calculé. On peut vous revenir.

25. Vous allez favoriser les gens avec des chiens ?

On est libéral, on les accepte. Le parc à chiens sera conforme à la réglementation.

26. Est-ce que les entrepreneurs locaux favorisés ?

Oui, QMD est un constructeur montréalais qui travaille avec des gens locaux.

27. Feriez-vous plus de condos ?

On fait 1 seul bâtiment. Le marché est mauvais pour les condos – c'est difficile. En ayant des aménagements de qualité et plus de services, ça augmente la valeur.

28. Quels sont les superficies et les prix des logements ?

Les prix sont à venir.

Les superficies sont les suivantes :

- Studio : 425 pc
- 3 ½ : 625 pc
- 4 ½ : 915 pc
- 5 ½ : 1150 pc
- Maison de ville : 1350 pc.

29. Le locatif donne au projet une autre sorte d'image. C'est ce que vous voulez ? Combien de temps va prendre la construction ?

Ça prend 5 ou 6 ans pour l'ensemble. On ne veut pas être en chantier trop longtemps ou laisser un site abandonné. C'est mauvais pour tout le monde.

30. La bonification proposée est basée sur quoi ?

On a eu des discussions avec l'administration de l'arrondissement pour ce qui manque à l'IDS. Le but est de combler les besoins en échange de densité)=.

De façon générale, dans Etoria, on intègre toujours beaucoup dès le départ. Ça fait partie du projet. [On pourrait peut-être penser à un jardin communautaire !]

31. C'est où les maisons de ville avec les cours privées ?

- Lot #3 → espaces communs ·
- Lots #2-1 → cours privées locatives
- Lot #4 → à étudier