

700-1064

chemin du golf

Présentation citoyenne

22 juin 2026

2 juillet 2026

lemay



Introduction

Présentation des intervenants

Mise en contexte

Localisation

Analyse urbaine

Contexte d'insertion

Vision

Principes directeurs

Programmation

Bénéfices pour la collectivité

Concept architectural

Concept paysager

Stratégies durables

Conclusion

Période de questions

Ordre du jour



Introduction



La rencontre en amont avec les citoyens de L'Île-des-Soeurs est basée sur l'approche

“Oui dans ma cour” de Vivre en ville.

Le but est d'instaurer un dialogue pour faire valoir ses intentions mais aussi pour mieux comprendre les appréhensions quant aux impacts du projet sur le milieu bâti et social, afin de prendre des décisions éclairées. La base est le respect et le dialogue.



Présentation des intervenants

L'équipe



DevMeta

Michel Guilbault

Vice-président exécutif,
associé, Dév Méta Inc.

Rosemary Lapointe

Chargée de projet,
Développement immobilier

LEMAY

Phillippe Lafrance-Boucher

Architecte associé, Directeur de projet

Frédéric Govaerts

Architecte, Chargé de projet

Marie-Eve Parent

Associée, Directrice de discipline,
Architecte paysagiste

ETORIA

Gaetan Cormier

Président exécutif

Piron & associés

Catherine de Grandpré

Associée et Chargée de projet

Présentation des intervenants



Dév Méta est un développeur immobilier d'envergure, reconnu pour sa capacité à créer des milieux de vie accueillants, performants et durables, ainsi que des environnements d'affaires novateurs. Notre approche repose sur une conception intelligente, une gestion rigoureuse et une mise en marché stratégique, permettant à chaque projet de générer une valeur optimale pour les investisseurs, les partenaires et les futurs occupants.



Présentation des intervenants

etoria

Etoria est un développeur immobilier fondé sur une vision humaine, inclusive et profondément ancrée dans le tissu social des quartiers où il s'implante.

Mission

Créer des lieux de vie où les générations se rencontrent, échangent et s'entraident. Etoria imagine des projets pour vivre, travailler et se divertir, dans des environnements pensés pour favoriser la cohabitation, la mixité sociale et l'accessibilité.

Principes directeurs

- Communautés multigénérationnelles : jeunes familles, aînés, familles monoparentales et jeunes professionnels.
- Inclusivité : soutien, encadrement et programmation adaptés aux besoins variés.
- Abordabilité : modèle innovant et accessible grâce aux OBNL, crédits d'impôt et services mutualisés.
- Design humain : architecture favorisant le bien-être, l'autonomie et la rencontre.



Présentation des intervenants



Notre équipe est composée de professionnels passionnés dont le talent, les idées et l’expertise repoussent les limites du design.

Fondée à Montréal en 1957, Lemay est une firme transdisciplinaire qui défie le statu quo dans le but de construire un monde meilleur. Aujourd’hui, elle est reconnue pour ses stratégies NET POSITIFMC rigoureuses et le design remarquable de ses projets primés à l’échelle internationale.

Que ce soit par l’architecture, l’architecture de paysage, l’ingénierie des structures, l’urbanisme, le design urbain, d’intérieur ou graphique, nous transformons radicalement les environnements bâtis partout où nous allons.

Nous croyons que le design se distingue par sa capacité de créer des espaces riches de sens, à la fois unificateurs et appropriables par tous. Des lieux bénéfiques pour leurs usagers et pour l’environnement dans lequel ils s’inscrivent.

Au cœur du projet qui s’amorce, il y a votre vision. En étroite collaboration l’ensemble des parties prenantes, nous concevons et mettons en œuvre une approche sur mesure. L’objectif : concrétiser durablement votre aspiration en une réalisation tangible, innovante et fédératrice.

Depuis
1957

Plus de 65 ans
d’expérience

10 bureaux
créatifs

Répartis sur quatre
continents

Classée
27^e

dans le monde en 2026
par le World Architecture 100

180+ projets
certifiés

Un témoignage du succès
de notre approche
NET POSITIFMC



Lauréate 2025, niveau Platine
programme Sociétés les mieux
gérées du Canada (Deloitte)

500+

Plus de 500 prix de design
et mentions



Humaniti



Arrondissement 21



Laval-sur- le-Lac



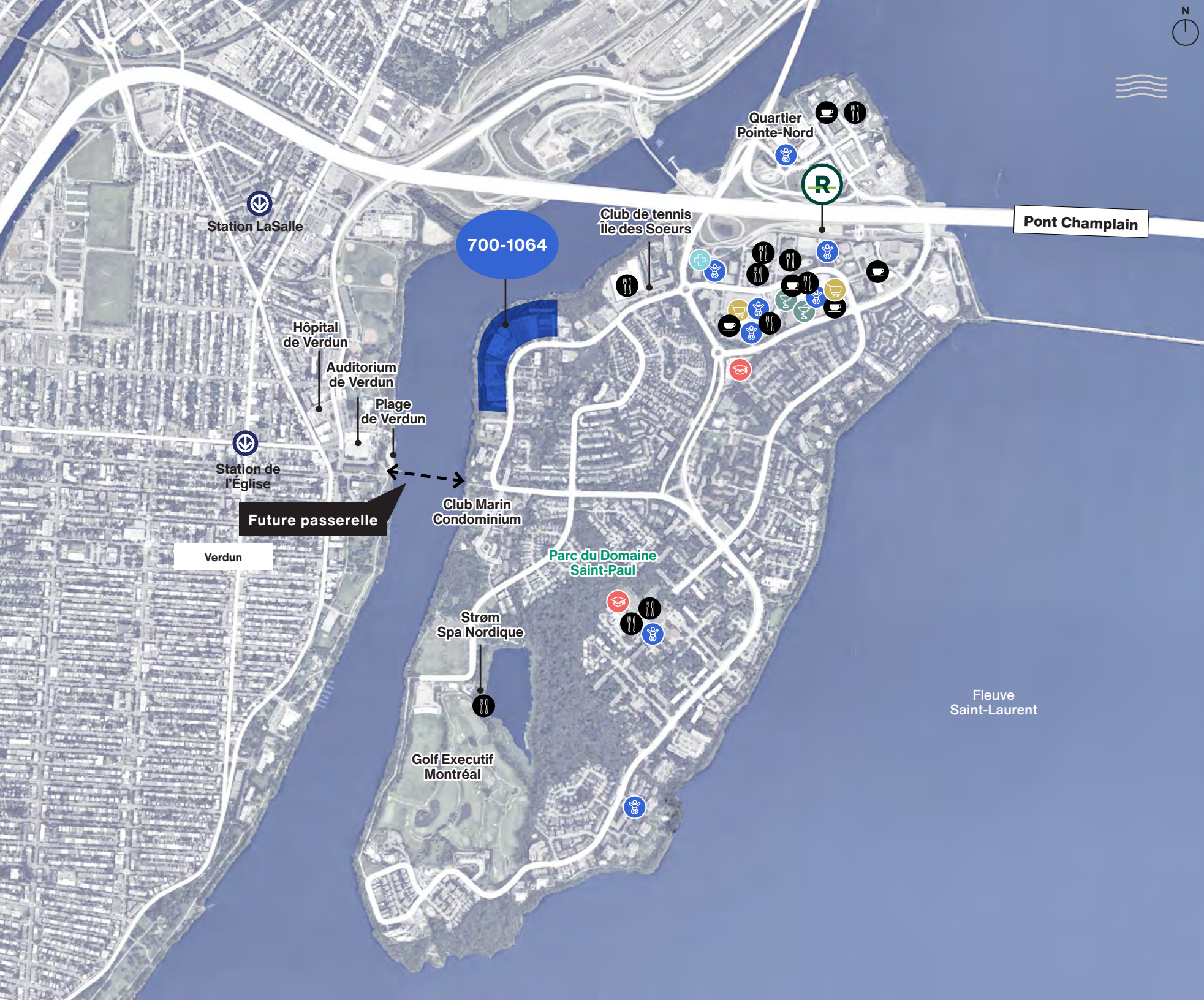
Mise en
contexte



700-1064

Analyse urbaine
Services de proximité

Légende	
	Épicerie
	Pharmacie
	CPE/Garderie
	École primaire/secondaire
	CLSC
	Restaurant
	Café



Analyse urbaine
Mobilité et transports

Légende

-  Réseau métro
-  Réseau REM
-  Rayon de 500m
-  Réseau de bus



Analyse urbaine
Transport actif et espaces
verts

Légende

- Piste cyclable
- - - Sentier



Relevé photographique - Existant



1 810 chemin du Golf



2 810 chemin du Golf



3 810 chemin du Golf



Plan clé



4 1050-1056 chemin du Golf



5 1050-1056 chemin du Golf



6 1050-1056 chemin du Golf



7 750 chemin du Golf



1 Condominium Club Marin 1 - 15 étages



3 Tour résidentielle rue William Paul



5 Le Biarritz chemin Marie le Ber



2 Condominium Club Marin 2 - 20 étages



4 Riva Uno chemin du Golf



6 Maisons jumelées rue William Paul



Plan clé

Conditions existantes

Le site se compose d’atouts et de contraintes naturelles et anthropiques.

Un milieu fortement minéralisé

Une grande superficie asphaltée, combinée à la présence de bâtiments de grande taille, contribue à l’apparition d’îlots de chaleur sur le site. On compte actuellement sept (7) entrées charretières permettant d’y accéder.

Proximité des berges peu accessible

Bien que le site présente un profil relativement plat, il demeure physiquement séparé du fleuve. Une bande riveraine de protection de 15 m de large, mesurée à partir de la limite naturelle des hautes eaux, est située à proximité du site, sans toutefois affecter les lots développables. Par ailleurs, la nouvelle carte préliminaire des zones inondables de la CMM indique que le site ne se trouve pas en zone de crue, celles-ci longeant plutôt la ligne des hautes eaux.

Faible présence végétale sur le site

De manière générale, la présence végétale sur le site est limitée et peu structurée. Bien qu’une centaine d’arbres aient été recensés, ceux-ci sont majoritairement dispersés et présentent, pour certains, un état fragilisé, notamment le long du chemin du Golf. La végétation existante se compose principalement de friches et de haies discontinues, contribuant faiblement à la qualité paysagère et aux services écologiques du site.

Enfin, le bâtiment 5 est en voie de réalisation. Le bâtiment existant a été démoli et le projet a été approuvé en vertu du PIIA et les démarches sont en cours auprès de l’arrondissement pour l’obtention du permis de construction.



Légende |

- | | | |
|---|---|--|
|  Bande riveraine de protection |  Ligne des hautes eaux |  Arbre existant |
|  Entrée charretière |  Lignes de lot | |



Vision

Vision

Le Quartier du Chemin du Golf aspire à devenir un milieu de vie riverain d'exception, où la nature et l'urbanité coexistent en harmonie.

Le projet mise sur des aménagements et des espaces partagés générant des bénéfices concrets pour la communauté, notamment en favorisant les interactions sociales, le soutien entre les résidents et le développement d'une vie de quartier dynamique et inclusive.





Créer un nouveau milieu de vie

Proposer un milieu de vie diversifié et de qualité, contribuant à la vitalité du secteur et à une meilleure intégration au tissu urbain existant.



Offrir des espaces pour la communauté

Aménager des espaces accessibles, rassembleurs et conviviaux, favorisant les interactions sociales et le bien-être des citoyens de Verdun.



Renaturaliser et bonifier l'accès aux berges

Mettre en place des aménagements paysagers durables visant à réduire les îlots de chaleur, à renforcer la biodiversité et à améliorer l'accès et la mise en valeur des berges, tout en préservant les vues.

Cession de terrains pour fin de parc

Avec 10 865 m² en cours de cession pour fins de parcs, le projet contribuera à la préservation et à la mise en valeur des berges du chenal de l'île-des-Soeurs, en plus d'en assurer l'accès au travers d'un nouveau parc municipal qui comprendra des aménagements récréatifs et ludiques que la communauté de l'île pourra facilement s'approprier.

Cette cession représente 23% de la superficie totale du site et s'ajoute aux cours privées qui seront végétalisées à hauteur de 45 % ou plus, dans un effort de verdissement massif du site qui accueille présentement un îlot de chaleur avec ses grandes surfaces asphaltées.

Lots à bâtir		
6 737 461	7 357,2	(bâtiment 1)
6 737 460	6 141,1	(bâtiment 2)
6 737 617	6 264	(bâtiment 3)
4 929 383	7280,6	(bâtiment 4)
6 714 754	8 488	(bâtiment 5)
Total	35 530,9	

Lots cédés	Superficie	
6 737 618	1 364,20	
4 929 382	6 214,8	
6 194 706	27,5	
6 194 707	1 996	
6 737 462	1 263	
Total cédé	10 865,50	23%



 Superficie à céder





Fonctions privées et publiques accessibles aux résidents et au public selon des heures d'ouverture définies

Parc intérieur	Salle de musique	Quilles	Piscine intérieure	Gym	Gym extérieur	Yoga - Pilates	Service d'autopartage	Service de vélo-partage

Fonctions publiques ouvertes à l'ensemble de la collectivité

À même les bâtiments				Sur le lot du parc (à céder à la Ville)				
Bistro OBNL	Épicerie fine	Garderie (entente à venir)	Cotravail	Patinoire réfrigérée (hiver)	Parc à chiens	Terrains de pickleball (été)	Accès aux rives (sentiers)	Jeux d'eau extérieur



Fonctions privées destinées exclusivement aux résidents



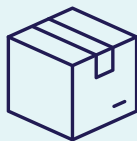
Salle d'art



Cuisine communautaire



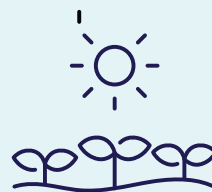
Lounge et aires de détente



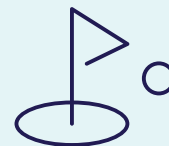
Salle colis et local de déménagement



Billard



Jardin communautaire



Simulateur de golf



Cuisines extérieures BBQ



Télémédecine



Chalet urbain



Ateliers menuiserie et poterie



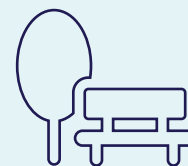
Spa et circuit thermal



Station de toilettage pour chien



Module de jeux extérieur



Aires de détente



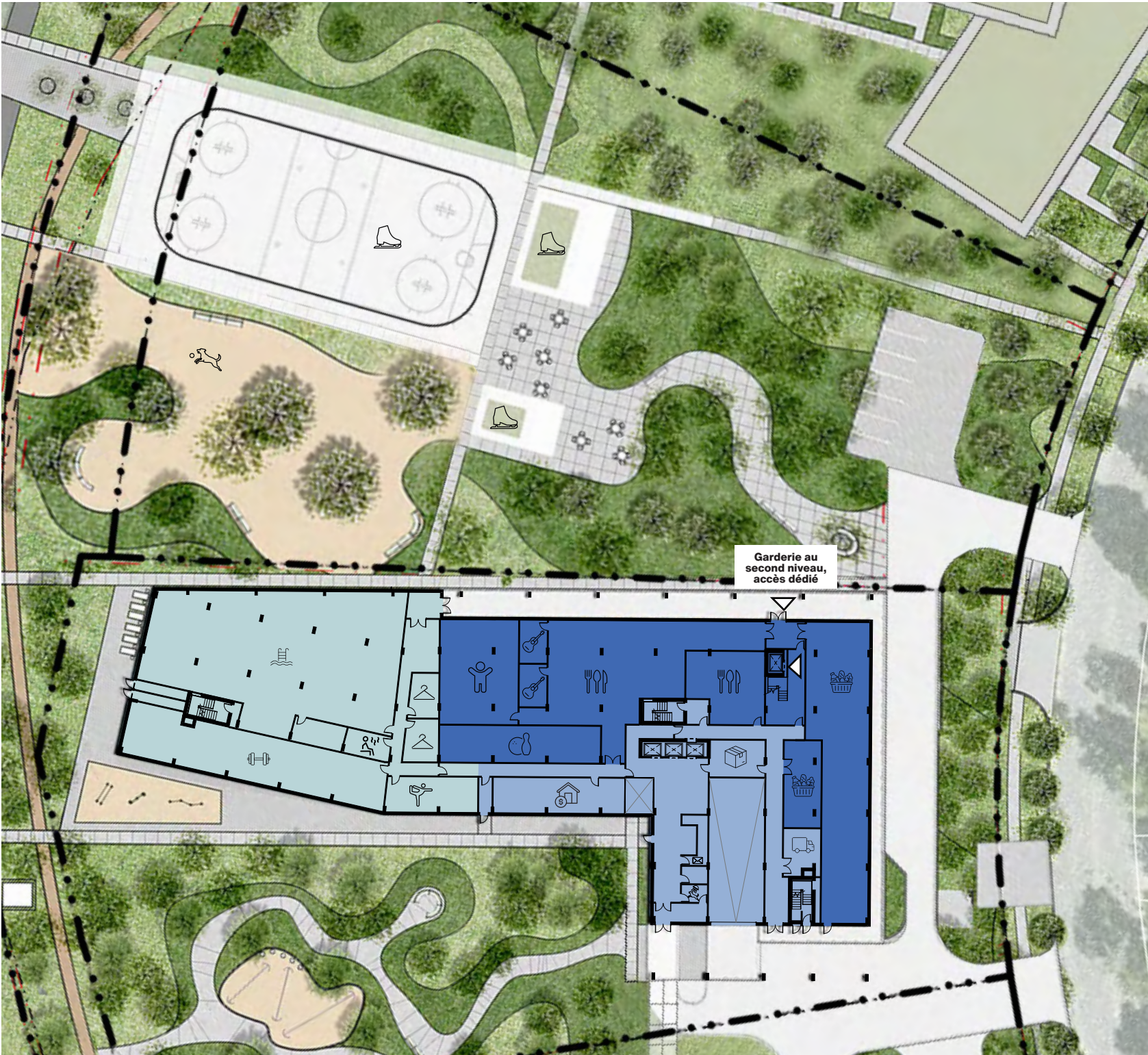
Piscine intérieure

Bénéfices pour la collectivité



- Lave-chien
- Épicerie fine
- Poste
- Gym
- Espace vente
- Yoga - Pilates
- Livraison colis
- Piscine
- Local de déménagement
- Sauna
- Jeux pour enfants
- Vestiaires
- Quilles
- Parc à chiens
- Salle de musique
- Patinoire réfrigérée
- Bistro

Légende	
	Résidentiel
	Services à la communauté
	Blocs d'heures pour la communauté



Bénéfices pour la collectivité



Une desserte efficace en transport collectif et actif



Bénéfices pour la collectivité

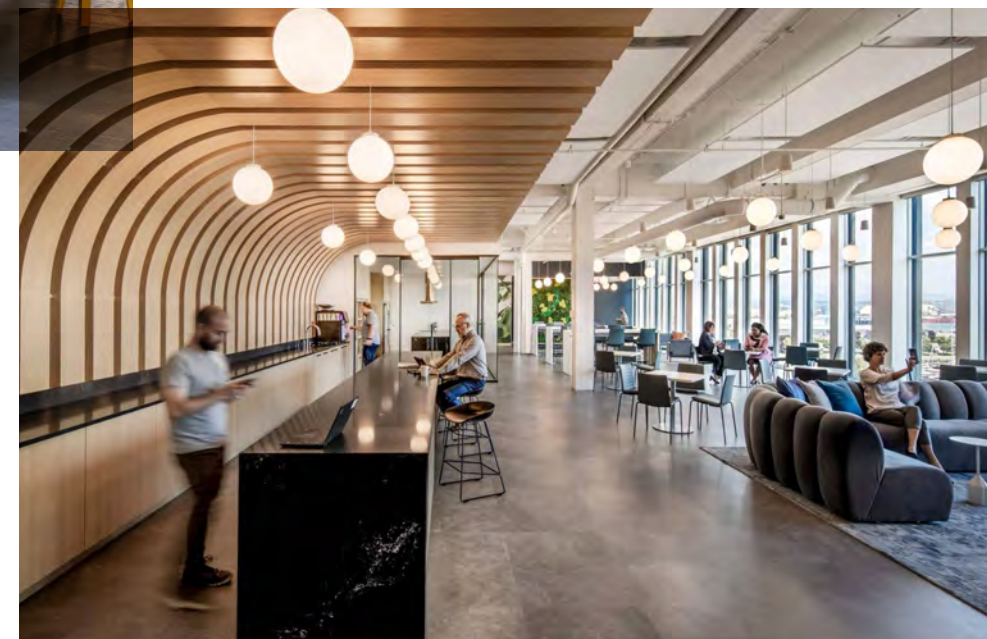


Une programmation ouverte à la communauté de Verdun et de l'Île des Soeurs

Le projet propose une offre de services et d'équipements accessible non seulement aux résidents, mais également à la communauté de Verdun et de l'Île-des-Sœurs. Cette ouverture contribue à l'animation du secteur et au renforcement de la vie de quartier.

Services et équipements accessibles à la communauté

- Bistro
- Offre d'activités de mise en forme (yoga, pilates)
- Piscine
- Patinoire réfrigérée
- Parc à chiens
- Aires de détente
- Épicerie fine
- Terrains de pickleball
- Jeux d'eau
- etc.



Bénéfices pour la collectivité

**Services ouverts à
la communauté de Verdun
et de l'Île des Sœurs**



Bénéfices pour la collectivité



Un milieu de vie contribuant à la vitalité du secteur

Le projet propose la mise en place d'un milieu de vie inclusif et animé, favorisant **le bien-être collectif et les échanges entre les usagers.**

La programmation et l'aménagement des espaces communs visent à encourager l'entraide, la convivialité et l'appropriation des lieux, contribuant ainsi à la vitalité du secteur.



Ruelle, immeuble résidentiel, Copenhague



Bistro, immeuble résidentiel, Copenhague



Bibliothèque Helsinki

Une approche favorisant la mixité générationnelle

Le projet vise à mettre en place un milieu de vie **multigénérationnel**, favorisant la cohabitation entre différentes cohortes d'âge.

Par une programmation adaptée et des espaces communs partagés, il encourage les interactions, le soutien mutuel et le développement d'une vie collective riche.

- Activités soutenant une vie sociale active au sein de l'immeuble
- Soutien aux familles
- Offre résidentielle adaptée aux aînés, en alternative à la RPA
Contribution à la réduction de l'isolement social
- Favorisation de communautés diversifiées et équilibrées
Lutte contre l'âgisme
- Complémentarité entre les cohortes d'âge
Partage de connaissances
Soutien et entraide
Mentorat
Camaraderie
Surveillance informelle et gardiennage
- Aménagements favorisant les échanges entre les résidents



Accessibilité aux logements

Diversifier l'offre de logements au bénéfice de la collectivité

Le projet propose une **approche multigénérationnelle** visant à intégrer une diversité de typologies résidentielles accessibles à différents profils de ménages. Cette diversité contribue à répondre aux besoins de la communauté, à favoriser la mixité sociale et à soutenir des parcours résidentiels variés au sein d'un même milieu de vie.

Le projet s'engage également à :

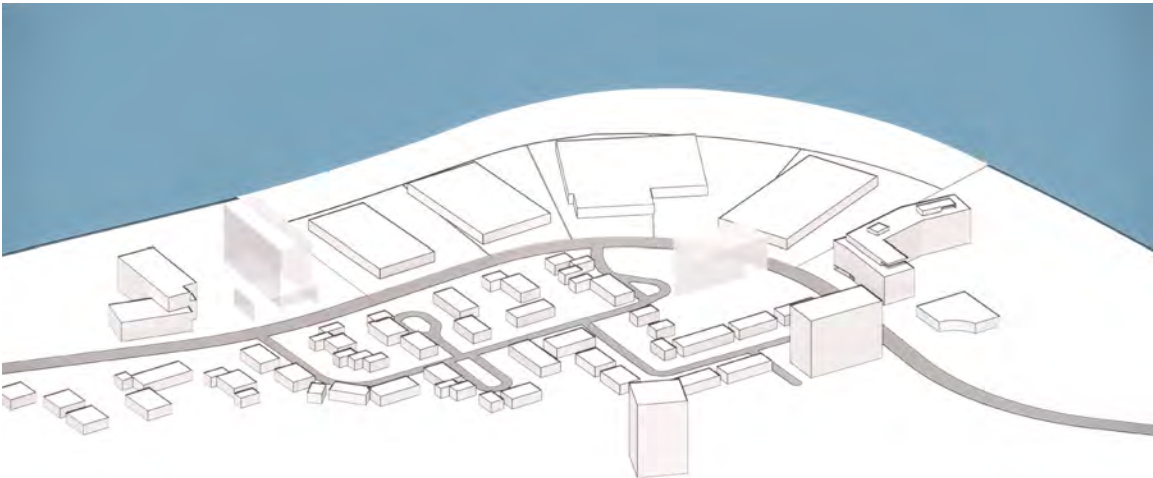
- fournir 100 % de logements minimalement accessibles, dont 20 % de logements adaptables sur les lots 1, 2 et 3;
- intégrer 10 % de logements familiaux sur les lots 1, 2, 3 et 4;
- prévoir 10 % de logements abordables sur les lots 1, 2 et 3;
- respecter les exigences du Règlement pour une métropole mixte (RMM), notamment par le versement d'une contribution financière visant à soutenir l'accès au logement abordable



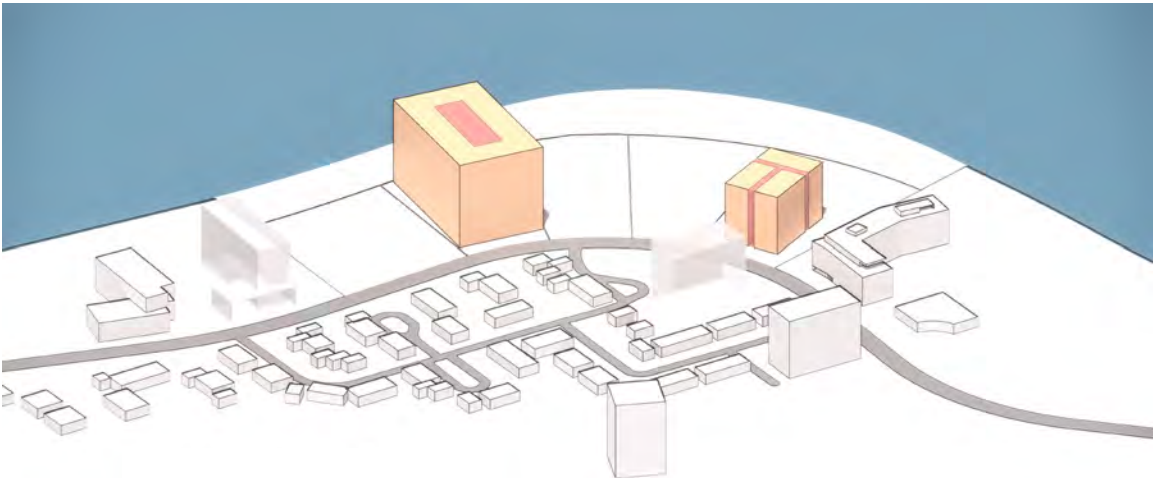


Concept
architectural

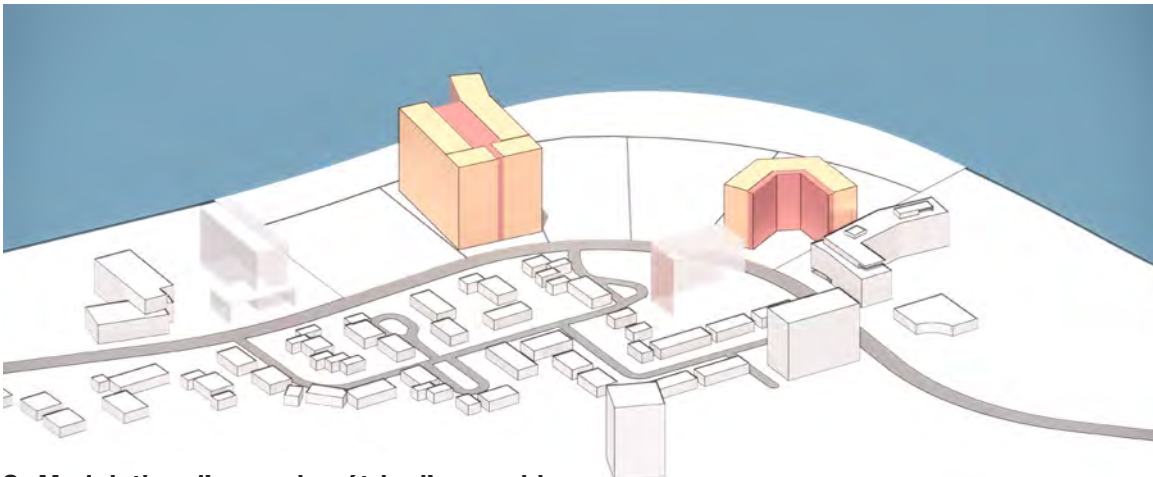
Intentions conceptuelles



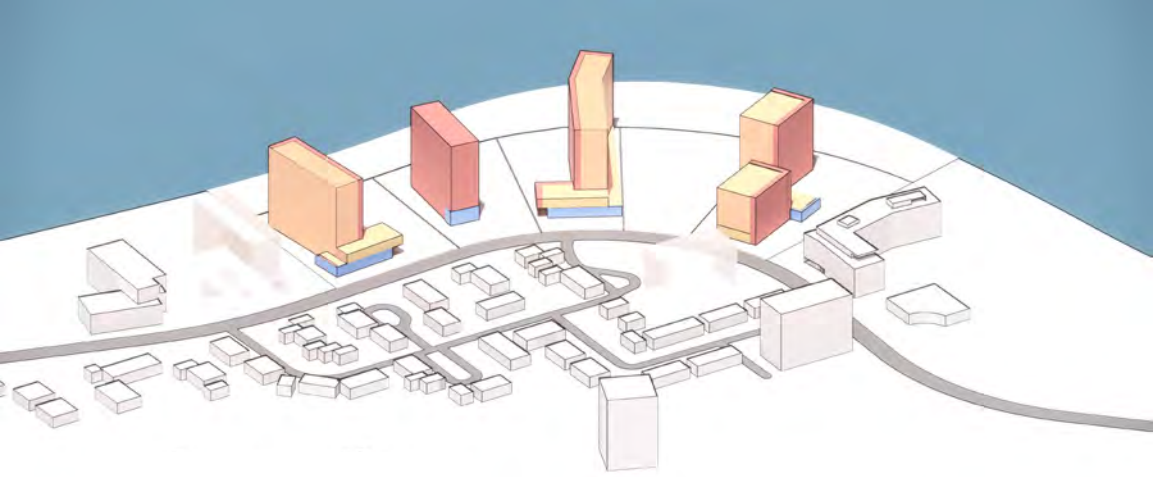
1- Condition existante
Les industries actuelles ne s’harmonisent pas avec le tissu urbain et ne créent pas une véritable connexion entre l’Île-des-Sœurs et le fleuve.



2- Gabarit d’ensemble
Une masse générale sera distribuée aux bâtiments des 4 nouveaux lots. Cette masse est composée d’une écorce protégeant un noyau central.



3- Modulation d’une volumétrie d’ensemble
Les failles traversent la couche d’écorce révélant le noyau par l’ouverture de la masse.



4 - Développement radial à échelle humaine
La séparation de la masse dégage les vues depuis la rue et crée des relations visuelles et spatiales avec les cours intérieures. L’implantation d’un basilaire de plus petit gabarit dans la portion avant des bâtiments réduit l’impact visuel sur le chemin du Golf et assure une intégration urbaine avec le cadre bâti environnant. Le développement en hauteur des bâtiments est perpendiculaire à la rue et est situé en second plan, vers le fleuve.

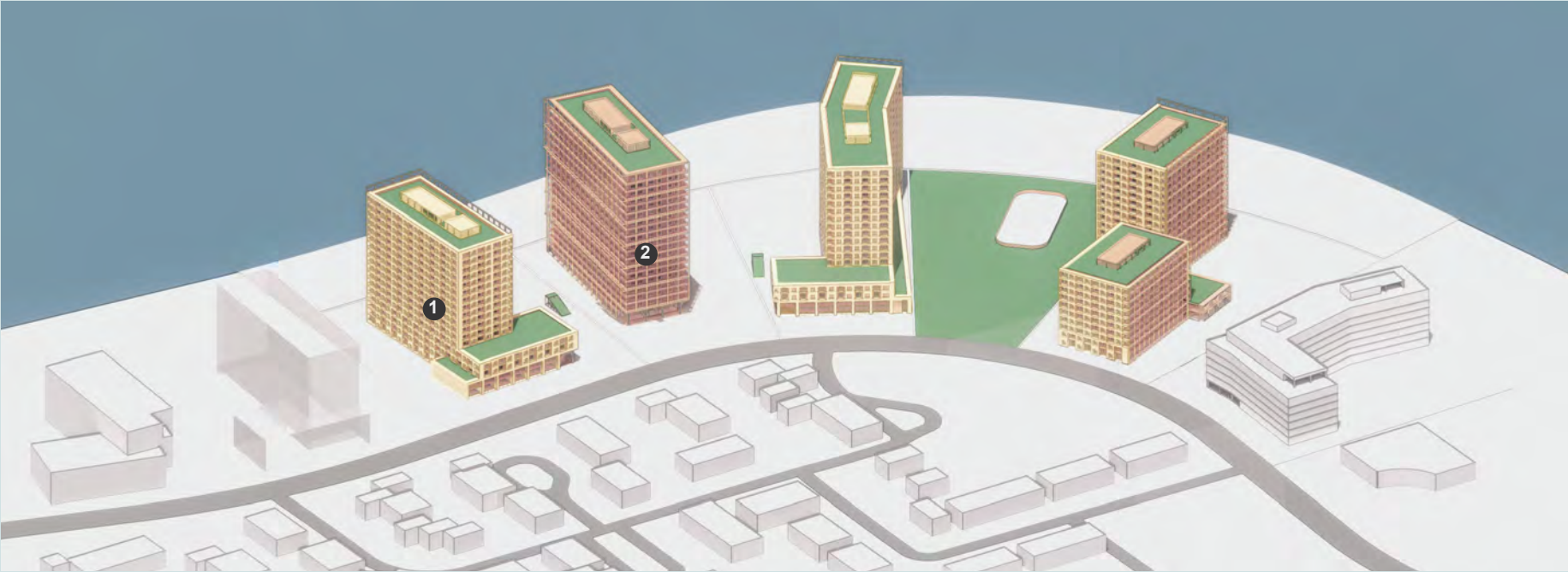
Concept

La géode

Le projet s'articule autour de la métaphore d'une **Géode fluviale : une structure simulant l'érosion naturelle du fleuve sur la matière.**

Le noyau central (20 étages), traité en brique noble, agit comme un phare minéral. Il est couvert d'une grille linéaire et légère rappelant le génie civil montréalais, tandis que les tours latérales (17 étages) agissent comme une écorce protectrice.

Leurs façades, travaillées par des loggias en "failles", s'ouvrent stratégiquement pour cadrer les vues sur le Saint-Laurent et la silhouette de Montréal, révélant la chaleur du cœur bâti aux passants.



① Écorce de roche brute
(côté minéral et rugueux des tours)



② Noyau : cristaux centraux
(façade contrastante perçue en second plan (cristaux rouges) derrière les coursives qui se matérialisent en une grille linéaire et légère au premier plan (couche de transition jaune))



Matérialité des bâtiments

Façade en mur-rideau

Maximise la translucidité et la continuité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur des espaces communs et ouvert à tous.



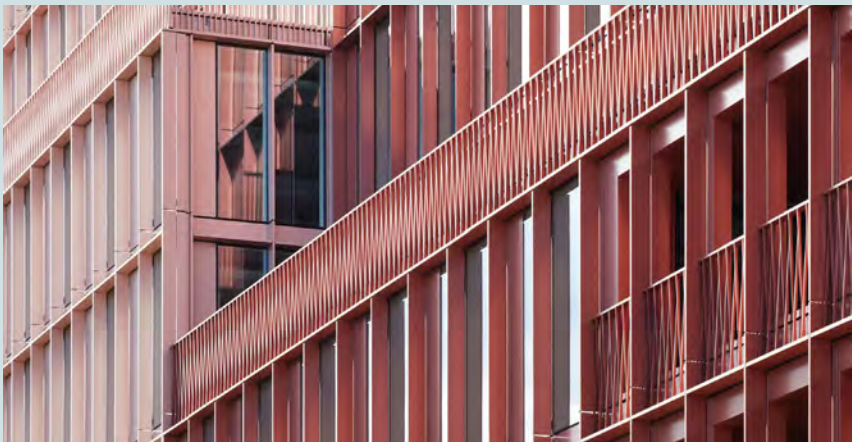
Façade en brique

Permet de jouer sur les textures tout en imposant une présence architecturale sobre et percutante.



Façade métallique

Structure l'enveloppe du bâtiment en y apportant du relief et des lignes verticales dynamiques.



Garde-corps métallique

Animent le volume du bâtiment en y introduisant du relief et une trame visuelle séquentielle et régulière



Vocabulaire tectonique et matérialité



Le choix de matériaux simples et durables contribue à valoriser la volumétrie et à inscrire le projet dans une démarche pérenne et épurée. Des jeux de volumes et de textures renforcent l'identité visuelle du bâtiment tout en offrant des espaces fonctionnels et esthétiques à ses usagers.

Les balcons, coursives, loggias et appareillages de brique instaurent un dialogue entre les façades du bâtiment et ces espaces extérieurs, favorisant l'intimité tout en assurant une cohérence avec l'environnement urbain.

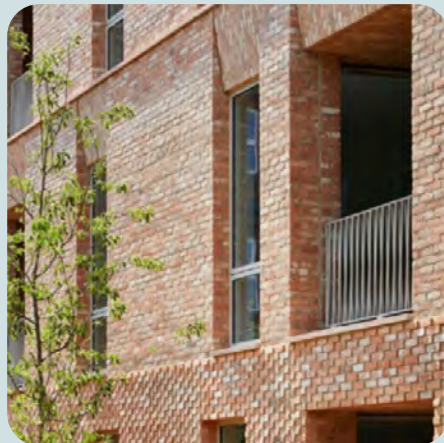
Coursives



Balcons



Loggias



Appareillages de briques



Implantation

Fleuve Saint-Laurent



Parc municipal

Bâtiment 5
7 étages

Bâtiment 4
10 et 15 étages

Bâtiment 3
17 étages

Bâtiment 2
20 étages

Bâtiment 1
17 étages

Chemin du Golf

Rue William Paul

Rue Rolland Jannéeau

Chemin du Golf

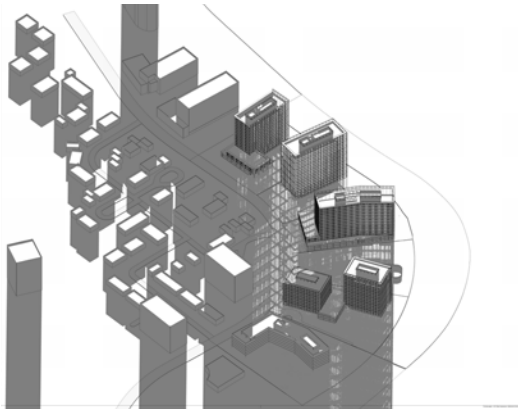
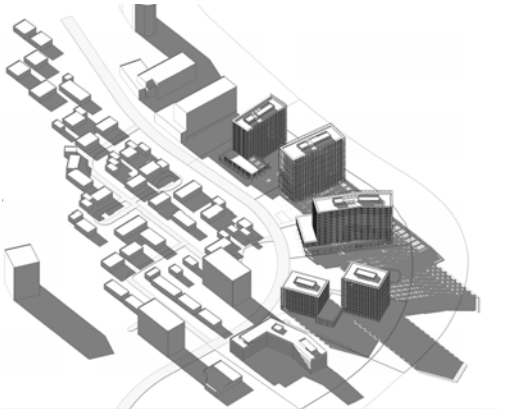
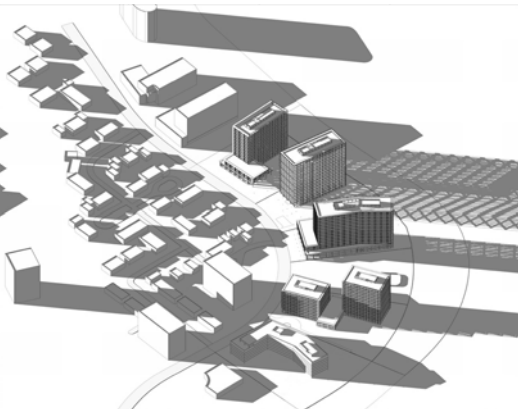


9h00

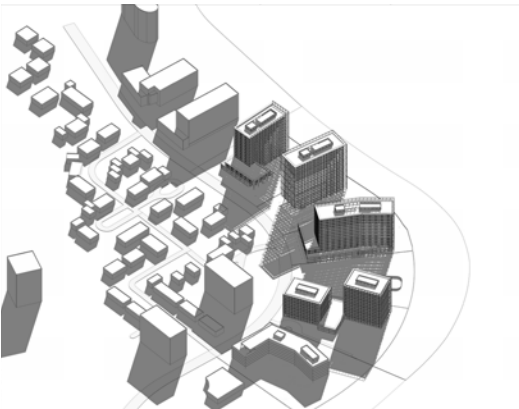
12h00

15h00

Solstice d'hiver
(21 décembre)



Équinoxe
d'automne et de
printemps
(20 mars à 22
septembre)



Solstice d'été
(21 juin)





Est



Ouest

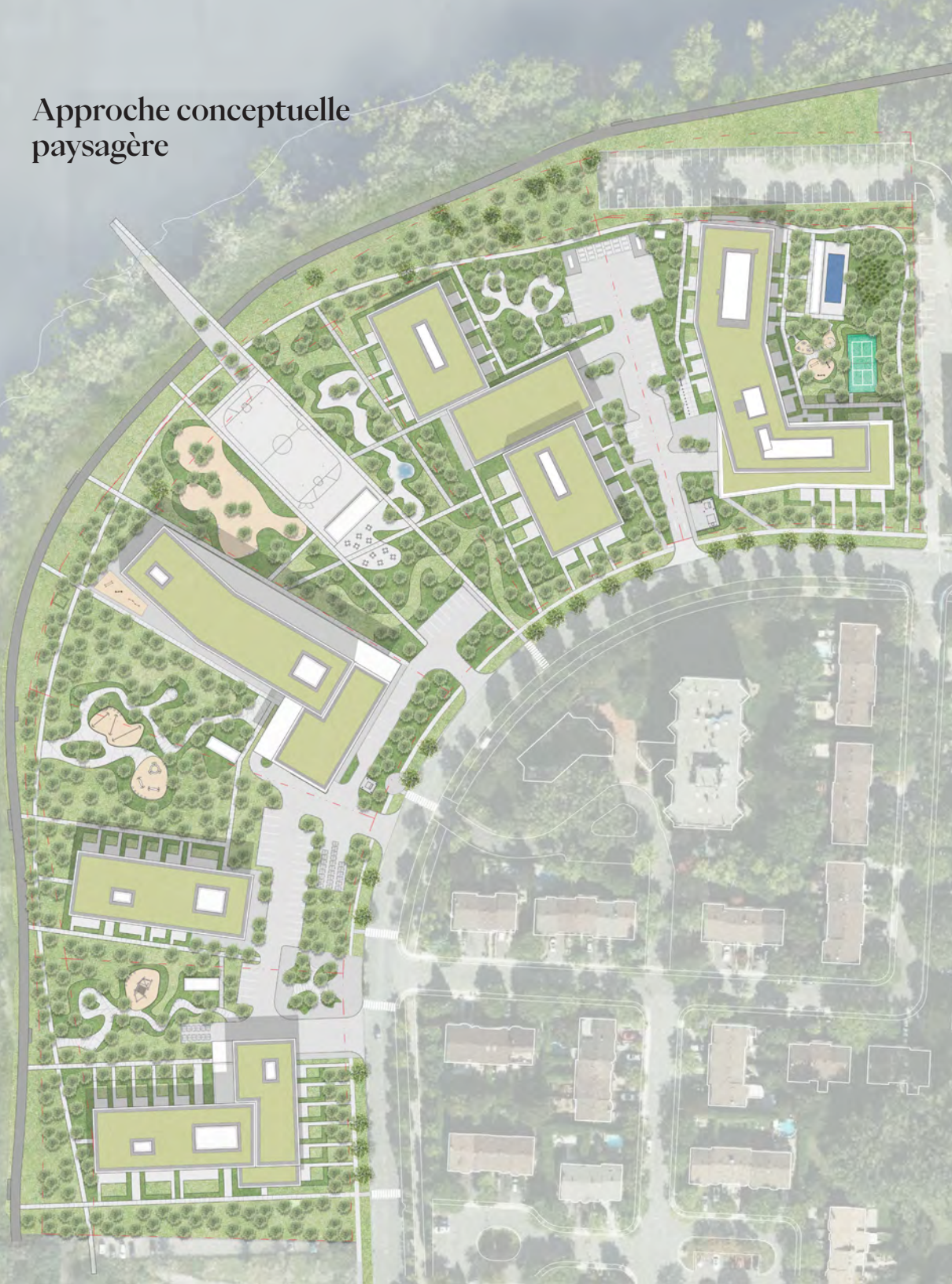






Concept paysager

Approche conceptuelle
paysagère



Création d'espaces de
vie extérieurs

Mouvement de l'eau et du
fleuve Saint-Laurent

Harmonie architecture
et paysage

Parcours sinueux
de découverte
et contemplation



Formes fluides
et organiques

Espaces verts
et luxuriants



Espaces programmés
dynamiques

Espaces de repos

Connexions
visuelles au fleuve

Confort et sécurité



Mixité d'usages

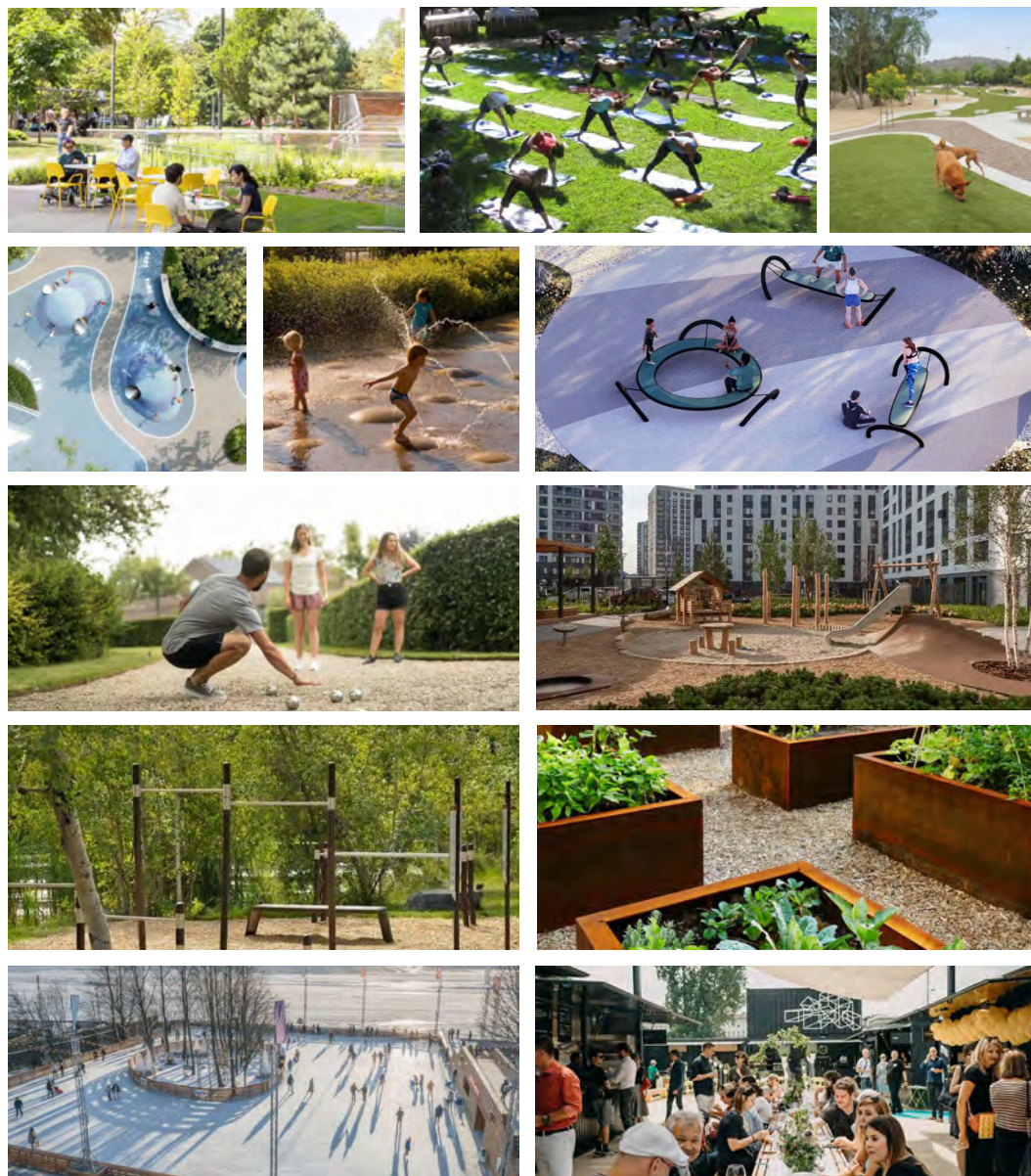
Le piéton au
cœur du projet

Marcher, vivre, habiter

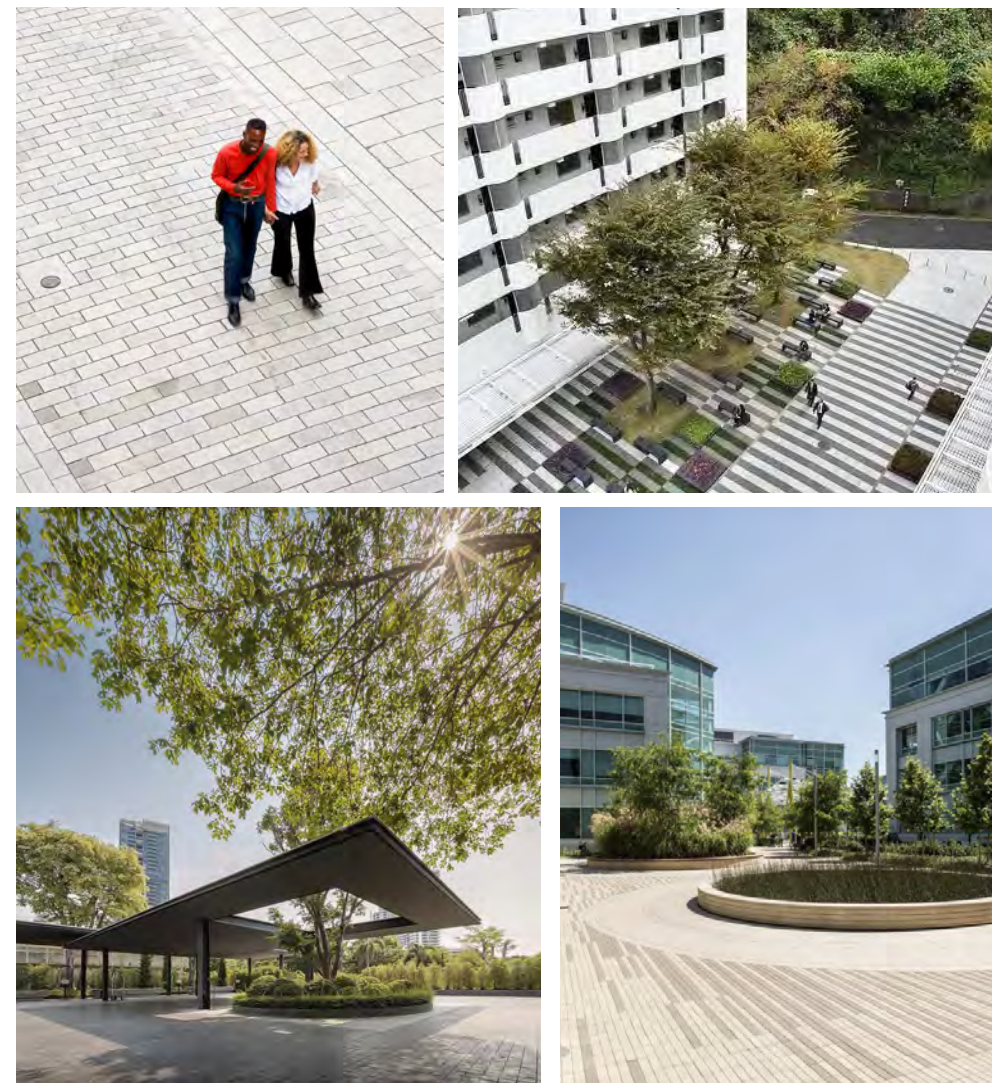
Multigénérationnel

Approche conceptuelle paysagère

Une programmation riche en espaces diversifiés



Des espaces au bénéfice des piétons



Approche conceptuelle paysagère

Une matérialité en dialogue avec l'architecture



Du mobilier qui encourage l'appropriation du lieu



Approche conceptuelle paysagère



Des espaces végétalisés favorisant la biodiversité





Stratégies durables

Résilience à l'échelle du quartier

Un projet structurant pour la transition écologique du quartier

Au cœur de L'Île-des-Sœurs, la transformation du secteur du chemin du Golf vise à créer un milieu de vie résilient et exemplaire, misant sur des infrastructures durables et des espaces publics inclusifs à l'échelle du quartier.

Pour le projet, voici les points visés à l'échelle du quartier :



Atténuation climatique

- Augmentation de la canopée
- Réduction des îlots de chaleur
- Déminéralisation des surfaces
- Végétalisation et biodiversité

Gestion des eaux pluviales

- Mise en oeuvre d'infrastructures vertes
- Noues drainantes
- Jardins de pluies et aires de biorétention

Résilience communautaire

- Promotion de la mobilité durable dans l'aménagement du territoire
- Permettre le déplacement à l'intérieur du site
- Inclusion d'espaces d'agriculture urbaine pour favoriser la sécurité alimentaire (jardins communautaires)
- Aménagement d'îlots de fraîcheur

Résilience à l'échelle des bâtiments

Accélérateur de la transition énergétique

Les aménagements durables prennent vie dans le quartier du chemin du Golf, à travers un projet pilote visant la création d'immeubles résilients. L'intégration de matériaux sains, de technologies énergétiques de pointe et d'un design actif rend le concept de Net Positif concret pour les usagers.

Pour le projet, les objectifs visés à cette échelle sont les suivants :



Protection environnementale

- Mise en oeuvre de toits verts
- Réutilisation des matériaux lors des opérations de démolition
- Sélection de matériaux résistant aux intempéries, notamment, vents forts, résistance au feu.



Efficacité énergétique

- Stratégies d'isolation intelligente
- Systèmes de refroidissement passif
- Optimisation des gains solaires (coursives et projections limitant les surchauffes estivales)
- Réduction des besoins énergétiques estimée à ~ 30 %
- Intégration de solutions d'intelligence énergétique (en analyse)



Gestion des ressources

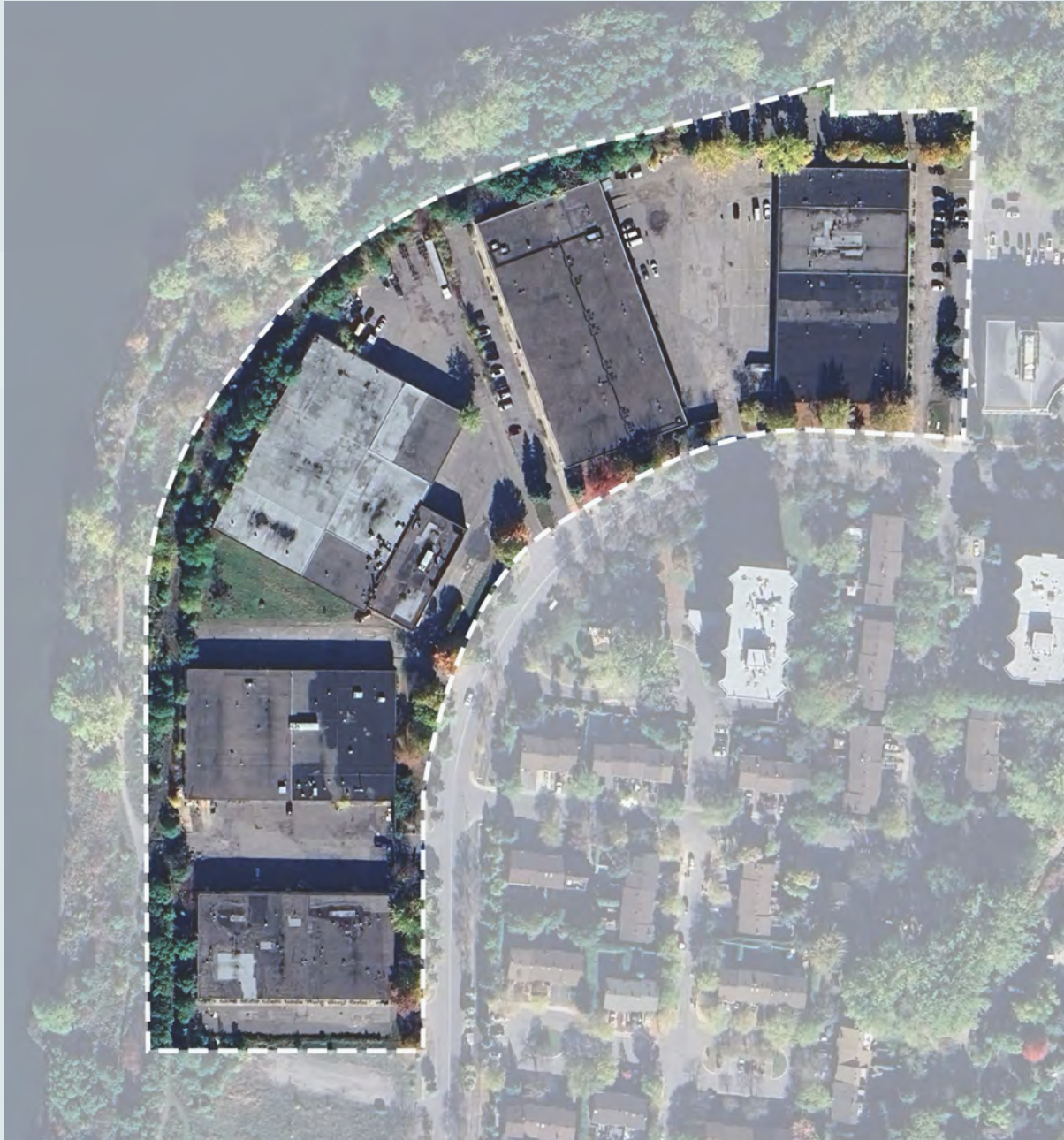
- Systèmes de drainage efficaces des toitures et des fondations
- Production d'énergie renouvelable sur site (panneaux solaires, en analyse)





Conclusion

Transformation du site : du passé industriel à un milieu de vie verdoyant



Bénéfices pour la collectivité





Période de
questions



Annexes

Conclusion

Échéancier

Dans le cadre de la réalisation du projet du 700–1064, chemin du Golf, une **rencontre de voisinage** est prévue au début du mois de juillet en, laquelle sera animée par un tiers neutre.

Par ailleurs, le projet a déjà reçu un avis favorable du CCU en décembre 2024, autorisant la démolition des cinq bâtiments existants.

Le phasage de développement se décline comme suit :

- **Lot 4 (condominiums)** : prévente prévue à l'automne 2026
- **Lot 3 (locatif)** : mise en chantier prévue à l'automne 2026
- **Lot 2 (locatif)** : mise en chantier prévue à l'automne 2027
- **Lot 1 (locatif)** : mise en chantier prévue à l'hiver 2029

Bénéfices pour la communauté

En conclusion, le projet propose la transformation d'un site anciennement industriel en un milieu de vie verdoyant, inclusif et structurant, en adéquation avec les orientations de l'arrondissement et son Plan de développement stratégique.

Par une approche intégrée misant sur le verdissement, la qualité des aménagements, l'accessibilité universelle et la transition écologique, il contribue à créer un environnement durable et résilient.

Le projet participe également à l'enrichissement de l'offre en logements, notamment par l'intégration de logements familiaux et abordables, tout en favorisant une intégration urbaine et architecturale de qualité.

Ce redéveloppement génère ainsi des retombées positives concrètes et des gains réels pour la communauté, en renforçant le tissu social et en offrant un cadre de vie complet, actif, équitable et tourné vers l'avenir.



Grandes orientations stratégiques

Plan de développement stratégique 2015-2025 de l'arrondissement de Verdun

Avec l'arrivée du PUM2050, l'arrondissement de Verdun doit revisiter la planification de son territoire. Le site à l'étude étant identifié comme un lieu stratégique pour un le redéveloppement avec une intensification élevée, le Comité consultatif d'urbanisme a jugé bon de soulever l'opportunité que représente sa densification réfléchie, en relation avec les contributions du projet à la communauté.

Le site étant voisin d'un terrain municipal et à proximité du projet de passerelle reliant l'Île des Soeurs à Verdun, en plus d'être longé par un corridor riverain accessible par un parc destiné au public, les aménagements et la programmation des espaces publics méritent une réflexion qui va au-delà de ce que pourrait offrir un projet standard.

C'est donc dans une optique d'atteindre plusieurs objectifs en termes de qualité des espaces et aménagements publics, d'amélioration de l'offre en logements, de verdissement et de desserte commerciale que ce projet vous est proposé.



INTELLIGENCE CRÉATIVE. VALEUR COLLECTIVE.

CANADA

Montréal

3500, rue Saint-Jacques
Montréal, QC, Canada H4C 1H2
T 514 932-5101

Québec

734, rue Saint-Joseph Est, 4^e étage
Québec, QC, Canada G1K 3C3
T 418 647-1037

Toronto

60, rue Adelaide Est, #401
Toronto, ON, Canada M5C 3E4
T 647 382-3168

Calgary

340, 12 Avenue S.-O., #1180
Calgary, AB, Canada T2R 1L5
T 403 245-3089

Edmonton

10526, avenue Jasper, #202
Edmonton, AB, Canada T5J 1Z7
T 780 429-3089

ÉTATS-UNIS

New York

362, Fifth Avenue, #801
New York, NY, USA 10001
T 212 219-9810