



À proximité de l'autoroute 30 | Close to Highway 30

Projet en développement, boul. Payer, Saint-Hubert QC

Espaces industriels de $\pm 11\,437$ pi² à $\pm 45\,750$ pi², construction neuve – occupation prévue 2024
Industrial spaces from $\pm 11,437$ ft² to $\pm 45,750$ ft², new construction – expected occupancy 2024



Pour plus d'informations contactez :
For more information contact :

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307
☎ 514 238 8606
✉ llauzon@naiterramont.ca

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316
☎ 514 773 8606
✉ vlauzon@naiterramont.ca

Caractéristiques de la propriété | Property Features



| | |
|-------------------------------|----------------|
| Superficie (pi²) Area (ft²) | 4 x ± 11 437,5 |
| Locaux Units | ± 45 750 |
| Total bâtiment | |
| Terrain Land | 101 700 |
| Disponibilité Availability | 2024 |



| | |
|--|----------|
| Taux de location net net (\$ pi²) Net net rental rate (\$ ft²) | 18,00 \$ |
| Taxes estimées (\$ pi²) Estimated taxes (\$ ft²) | 5,00 \$ |
| Frais d'exploitation estimés 2023 (\$ pi²) Estimated operating expenses 2023 (\$ ft²) | 3,50 \$ |

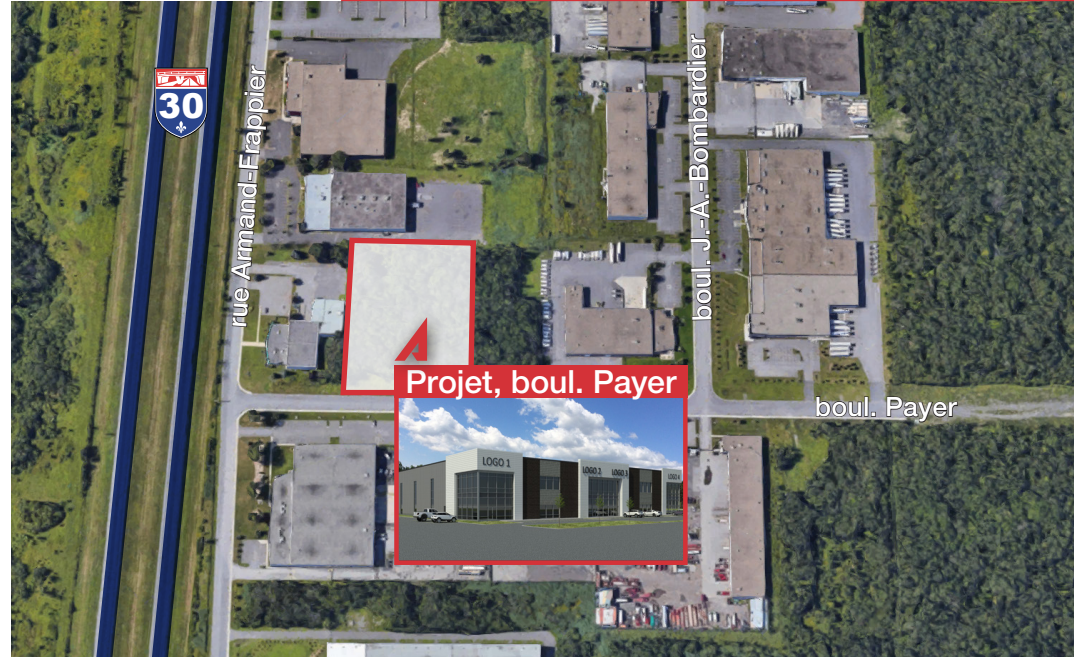
Note:

L'intention du bailleur est d'obtenir la certification LEED*
The lessor's intention is to obtain LEED certification



*La certification LEED est reconnue mondialement comme étant un sceau de référence en matière de bâtiment durable.

LEED certification is recognized worldwide as a benchmark for sustainable building.



Année de construction
Year of construction
2023



Quais de chargement
Truck level doors
4 (9' x 10')



Chauffage | Heating
Radiant au gaz naturel
Natural Gas Radiant



Hauteur libre
Clear height
30'



Entrée électrique | Electric entry
200 – 600



Éclairage | Lighting
DEL | LED



Zonage | Zoning
I-895

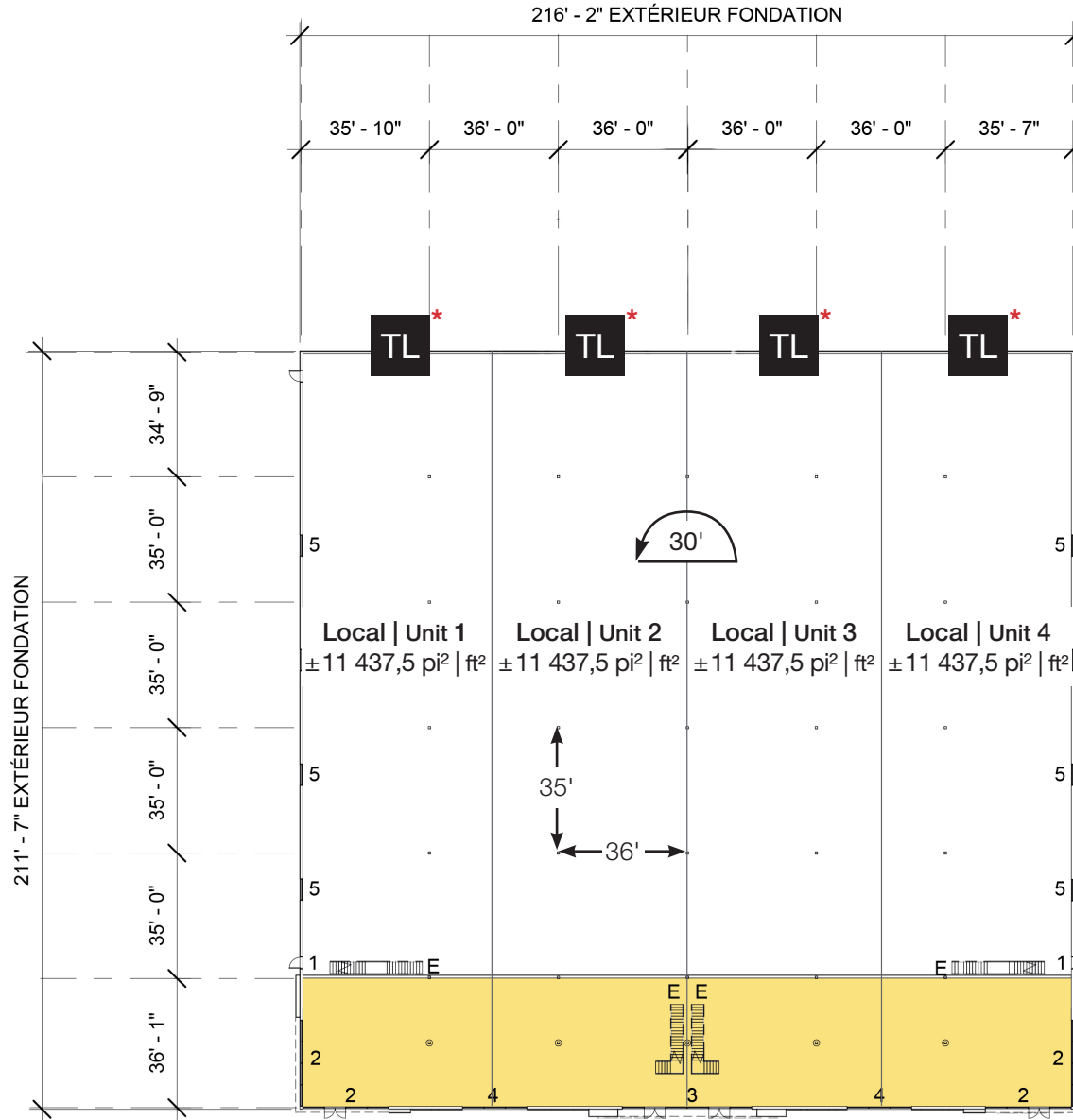


Faits saillants | Highlights



- Situé dans le parc industriel de Saint-Hubert
Located in the Saint-Hubert industrial park
- À moins de 10 minutes du Quartier DIX30
Less than 10 minutes from Quartier DIX30

Plan du bâtiment | Building Plan

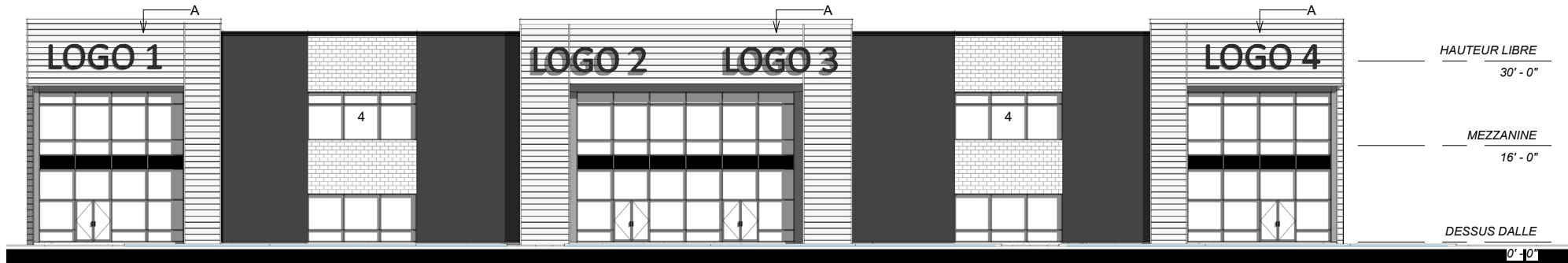


■ = MEZZANINE

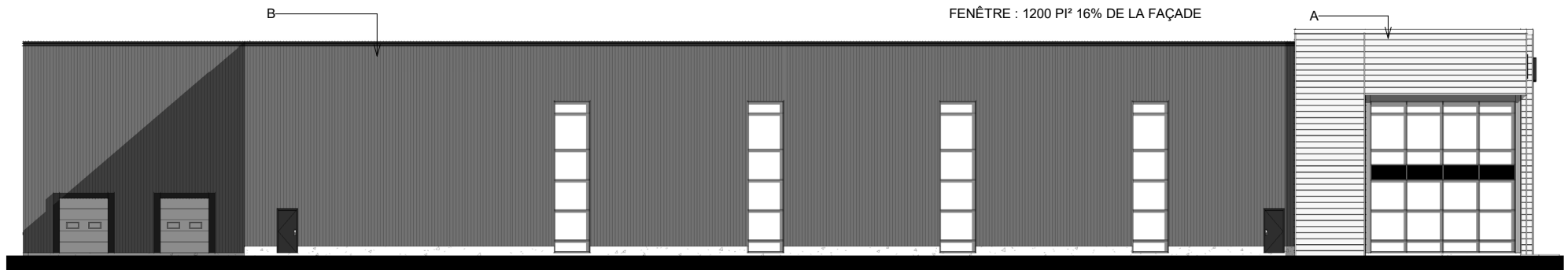
*Les quais de chargement sont à ajuster selon le nombre de locataires
The truck level doors are to be adjusted according to the number of tenants

BOULEVARD PAYER

Élévation avant/gauche | Front/Left elevation



2
A101
ÉLÉVATION AVANT
1/16" = 1'-0"



A = TÔLE SANS VIS APPARENTE DE TYPE
ACCENT URBAIN DE IDÉAL REVÊTEMENT
COULEUR ID-8783 BLANC POLAIRE

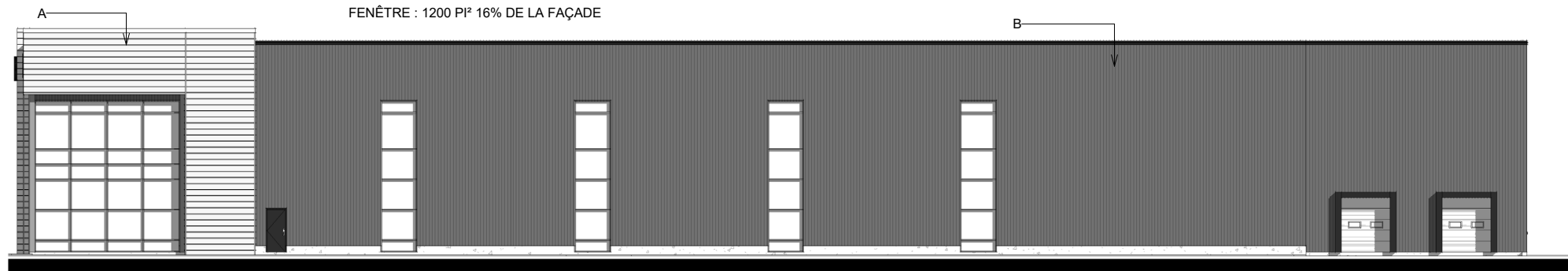
B = TÔLE DE TYPE UNIVERSEL DE IDEAL REVÊTEMENT
COULEUR ID-8730 GRIS RÉGENT

1
A101
ÉLÉVATION GAUCHE
1/16" = 1'-0"

Élévation arrière/droite | Rear/Right elevation



1 **ÉLÉVATION ARRIÈRE**
A102 1/16" = 1'-0"



A = TÔLE SANS VIS APPARENTE DE TYPE
ACCENT URBAIN DE IDÉAL REVÊTEMENT
COULEUR ID-8783 BLANC POLAIRE

B = TÔLE UNIVERSEL DE IDÉAL REVÊTEMENT
COULEUR ID-8730 GRIS RÉGENT

2 **ÉLÉVATION DROITE**
A102 1/16" = 1'-0"

Gille de zonage | Zoning Grid



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage

Zone I-895

Usages permis

| Habitation | 1: Unifamiliale | | | | |
|-------------------|--|---|---|--|--|
| | 2: Bifamiliale | | | | |
| | 3: Trifamiliale | | | | |
| | 4: Multifamiliale | | | | |
| | 5: Maison mobile | | | | |
| Commerce | 1: Commerce local | | | | |
| | 2: Commerce régional | | | | |
| | 3: Commerce de grande surface | | | | |
| | 4: Service professionnel et spécialisé | | | | |
| | 5: Service profess. compatible avec l'industrie | * | * | | |
| | 6: Entrepreneur de faible nuisance | | | | |
| | 7: Entrepreneur de forte nuisance | | | | |
| | 8: Commerce de divertissement | | | | |
| | 9: Commerce de divertissement à nuisance | | | | |
| | 10: Service relié à l'automobile, catégorie A | | | | |
| | 11: Service relié à l'automobile, catégorie B | | | | |
| | 12: Commerce de nuisance | | | | |
| | 13: Commerce de forte nuisance | | | | |
| Industrie | 1: Industrie de recherche et de développement | * | * | | |
| | 2: Industrie de prestige et de haute technologie | * | * | | |
| | 3: Industrie légère | * | * | | |
| | 4: Industrie lourde | | | | |
| | 5: Indust. des déchets et des matières recyclables | | | | |
| | 6: Industrie et services aéroportuaires | | | | |
| Public | 1: Parc, terrain de jeux et espace naturel | * | * | | |
| | 2: Service public | | | | |
| | 3: Infrastructure et équipement | | | | |
| Agricole | 1: Culture | | | | |
| | 2: Élevage | | | | |
| | 3: Élevage en réclusion | | | | |

| Usages spécifiques | Permis | * | * | | |
|---------------------------|--------|---|---|--|--|
| | Exclus | | | | |

Normes spécifiques

| Implantation du bâtiment | Isolée | * | | | |
|---------------------------------|----------|---|---|--|--|
| | Jumelée | | * | | |
| | Contiguë | | | | |

| Dimensions du bâtiment | Largeur minimale (mètres) | 15 | 15 | | |
|-------------------------------|---|------|------|--|--|
| | Superficie de plancher minimale (m ²) | 500 | 500 | | |
| | Hauteur en étages minimale/maximale | 1/3 | 1/3 | | |
| | Hauteur en mètres minimale/maximale | 3/12 | 3/12 | | |

| Densité d'occupation | Nombre de logements min./max. par bâtiment | 0/0 | 0/0 | | |
|-----------------------------|---|----------|----------|--|--|
| | Rapport plancher/terrain minimal/maximal | /1,20 | /1,20 | | |
| | Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal | 0,15/1,0 | 0,15/1,0 | | |

| Marges | Avant minimale (mètres) | 9 | 9 | | |
|---------------|------------------------------|-----|----|--|--|
| | Latérale 1 minimale (mètres) | 1,5 | 0 | | |
| | Latérale 2 minimale (mètres) | 6 | 6 | | |
| | Arrière minimale (mètres) | 10 | 10 | | |

Lotissement

| Terrain | Largeur minimale (mètres) | 40 | 40 | | |
|----------------|---------------------------------------|------|------|--|--|
| | Profondeur minimale (mètres) | | | | |
| | Superficie minimale (m ²) | 3000 | 3000 | | |

Divers

| | Notes particulières | * | * | | |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| | P.I.I.A. | * | * | | |
| | P.A.E. | | | | |
| | Projet intégré | | | | |

Amendement

| Numéro du règlement | SH2006-62, a. 2 | SH2007-80, a. 2 | SH-2008-112 | SH-2009-168 | SH-2010-200 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Date | 13-06-2006 | 18-09-2007 | 10/06/2008 | 09/06/2009 | 11/05/2010 |
| Numéro du règlement | SH-2011-246 | SH-2012-285 | SH-2017-421 | | |
| Date | 2011-11-01 | 2012-11-21 | 2017-06-21 | | |

Gille de zonage | Zoning Grid

Notes particulières

La marge avant minimale sur la rue Armand-Frappier est fixée à 10 mètres.

La largeur minimale requise pour une aire d'isolement localisée entre une aire de stationnement et une ligne de rue est fixée à 4,0 mètres.

La hauteur maximale d'un bâtiment ayant une superficie d'implantation au sol d'au moins 7000 m² est fixée à 14 mètres, excluant les équipements mécaniques installés sur le toit.

Les bâtiments principaux doivent être construits avec un toit plat permettant aux eaux pluviales d'être canalisées par des drains de couverture.

L'entreposage extérieur est uniquement autorisé dans la marge arrière, sauf dans le cas d'une entreprise de service de remorquage de véhicules automobiles, où le remisage des véhicules peut être fait dans la cour latérale, ainsi que pour un service d'entretien et d'exploitation d'infrastructures publiques, où l'entreposage extérieur peut être fait dans la cour latérale, à la condition que chacune des cours latérales respectives soit entièrement camouflée par une clôture opaque.

Les usages suivants existants sont spécifiquement autorisés :

- 2011.1 - Industrie de conditionnement de la viande sans abattage ;
- 4879.1 - Récupération et triage de textile ;
- 6419.1 - Service de remorquage de véhicules automobiles ;
- 3399 - Autres industries de la machinerie et de l'équipement ;
- 5181 - Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie commerciale ou industrielle.
SH2007-80, a.2

L'usage « 5421 - Vente au détail de la viande » est spécifiquement autorisé à la condition suivante :

- un établissement de vente au détail de la viande doit être localisé dans le même bâtiment qu'une entre prise dont l'usage est « 2011-1 - Industrie de conditionnement de la viande sans abattage ».
SH-2007-80, a. 3

Les ponts roulants ou toute autre installation s'y apparentant ne sont permis que dans la marge arrière en autant qu'ils ne soient pas visibles d'une voie de circulation

Tout nouvel usage principal doit respecter les dispositions suivantes :

- Toute opération à l'exception du stationnement de véhicules, de l'entreposage extérieur et des activités de chargement sont faites à l'intérieur du bâtiment.
- L'intensité du bruit calculé aux limites du terrain ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit observé sur la ou les rues(s) adjacente(s).
- Aucune émission de poussière ou de cendre ou de fumée n'est autorisée au-delà des limites du terrain.
- Aucune émanation d'odeurs, de vapeur ou de gaz n'est autorisée au-delà des limites du terrain.
- Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie émanant d'un procédé industriel ne doit être visible hors des limites du terrain.
- Aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain.
- Aucune vibration ne doit être perceptible aux limites du terrain.

En plus des dispositions sur l'affichage du chapitre 11, les enseignes apposées à plat sur un mur doivent respecter les dispositions suivantes :

- La superficie maximale autorisée est fixée à 20 mètres carrés par enseigne pour un établissement commercial ou industriel de moins de 5000 mètres carrés et à 25 mètres carrés par enseigne pour un établissement commercial ou industriel de 5000 mètres carrés et plus.

SH-2007-94, a. 1

Malgré toutes dispositions contradictoires, la superficie maximale d'un panneau-réclame est fixée à 65 mètres carrés.

L'usage 4719 – Antenne de transmission des communications est spécifiquement autorisé à la condition suivante :

- La hauteur maximale d'un bâti d'antenne est fixée à 35 mètres. SH-2010-200

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

- 2219.1 – Fabrication de gants en latex ; SH-2012-285
- 492.1 - Service d'entretien et d'exploitation d'infrastructures publiques.

L'usage suivant est contingenté :

- Un seul établissement opérant l'usage « 492.1 - Service d'entretien et d'exploitation d'infrastructures publiques » est autorisé dans la zone.

Notes particulières (suite) :

Malgré toutes dispositions contradictoires, un bâtiment d'entreposage est spécifiquement autorisé, à titre de construction accessoire pour un établissement opérant l'usage « 492.1 - Service d'entretien et d'exploitation d'infrastructures publiques », aux conditions suivantes :

- a) Un seul bâtiment d'entreposage est autorisé sur le terrain;
- b) Le bâtiment d'entreposage doit respecter une hauteur maximale de 8,6 mètres, mesurée entre le niveau adjacent du sol et la partie la plus haute de la toiture;
- c) La superficie maximale autorisée est fixée à 280 mètres carrés;
- d) Le bâtiment d'entreposage doit comporter un seul étage;
- e) Le bâtiment d'entreposage doit être localisé dans les marges latérales ou arrière;
- f) Le bâtiment d'entreposage doit respecter les mêmes marges minimales prescrites que celles applicables au bâtiment principal sur le terrain;
- g) Les revêtements extérieurs d'un bâtiment d'entreposage doivent respecter les « dispositions applicables aux proportions minimales requises des différentes classes de matériaux de revêtement pour une construction accessoire » au chapitre 5 du présent règlement.

Un minimum de 10% de la superficie totale du site doit être réservé aux fins d'espaces verts et paysagers.

Une desserte mondiale. Un service local.

NAI Global est le plus grand réseau autogéré au monde. Depuis 1978, les professionnels de NAI travaillent en collaboration avec notre équipe de gestion mondiale, afin d'aider nos clients à optimiser stratégiquement leurs actifs immobiliers. Les bureaux de NAI à travers le monde réalisent des transactions annuelles d'environ 20 milliards\$. Nous gérons également plus de 1,15 milliard de pieds carrés en espaces commerciaux.

- NAI Global est basé à Princeton au New Jersey. Une équipe dévouée de 70 personnes, stratégiquement positionnée à travers le monde, assure un support pour ses services de gestion, de technologie, de marketing et de services organisationnels à son réseau de bureaux en immobilier.
- 6 000 professionnels
- 375 bureaux
- 36 pays à travers le monde
- NAI Global a reçu les plus grandes reconnaissances de l'industrie

NAI Terramont Commercial offre les services suivants :

- Services corporatifs
- Acquisitions / Dispositions
- Représentation du propriétaire
- Représentation du locataire
- Opinion de valeur
- Service d'investissement
- Analyse de portefeuille
- Analyse de marché
- Gestion d'actifs
- Étude de faisabilité
- Gestion de baux
- Consultation en construction verte LEED^{MC}

Global Reach. Local Touch.

NAI Global is the world's largest managed network throughout the world. Since 1978, NAI professionals work together with our global management team to help our clients strategically optimize their real estate assets. NAI offices around the world complete approximately \$20 billion in transactions annually. We also manage over 1,15 billion square feet of commercial space.

- NAI Global is based in Princeton, New Jersey. A dedicated 70-person staff, strategically positioned around the world, provides management, technology, marketing and corporate services support to its network of real estate offices.
- 6,000 professionals
- 375 offices
- 36 countries throughout the world
- NAI Global has received top industry rankings

NAI Terramont Commercial provides the following services :

- Corporate services
- Acquisitions / Dispositions
- Landlord representation
- Tenant representation
- Appraisal & valuation
- Investment services
- Portfolio review
- Market analysis
- Asset management
- Feasibility study
- Lease administration
- Green / LEEDTM consultation

NAI Terramont Commercial

200-615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal (Québec) H3B 1P5

+1 514 866 3333



naiterramont.ca