



Construction sur mesure | Custom Construction

Projet en développement, boul. Payer, Saint-Hubert (Québec)

Bâtiment industriel de 35 000 à 50 000 pi² selon vos besoins
Construction neuve – Occupation prévue T4 2026

35,000 to 50,000 ft² industrial building depending on your needs
New Construction – Expected Occupancy Q4 2026

Vincent Lauzon, BAA

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

☎ 514 866 3333 x316

📠 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

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

☎ 514 866 3333 x307

📠 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bâtiment | Building ± 35 000 - 50 000
 Terrain | Land 105 666

Disponibilité | Availability

T4 | Q4 2026



Taux de location net (\$|pi²) | Net rental rate (\$|ft²)

16,50 \$

Taxes estimées (\$|pi²) | Estimated taxes (\$|ft²) 5,00 \$

Frais d'exploitation estimés 2025 (\$|pi²) | Estimated operating expenses 2025 (\$|ft²) 2,50 \$



L'intention du bailleur est d'obtenir la certification LEED, qui est reconnue mondialement comme étant un sceau de référence en matière de bâtiment durable.

The lessor's intention is to obtain LEED certification, which is recognized worldwide as a benchmark for sustainable building.



Construction

Livraison T4 2026
 Delivery Q4 2026



Chauffage | Heating

Radiant au gaz naturel
 Natural Gas Radiant



**Quais de chargement
 Truck Level Doors**

Selon vos besoins
 According to your needs



**Entrée électrique
 Electric Entry**

600 A, 200 V



Éclairage | Lighting

DEL | LED



**Hauteur libre
 Clear Height**

30'



Zonage | Zoning

I-895
 Tel que vérifié en 2023
 As verified in 2023



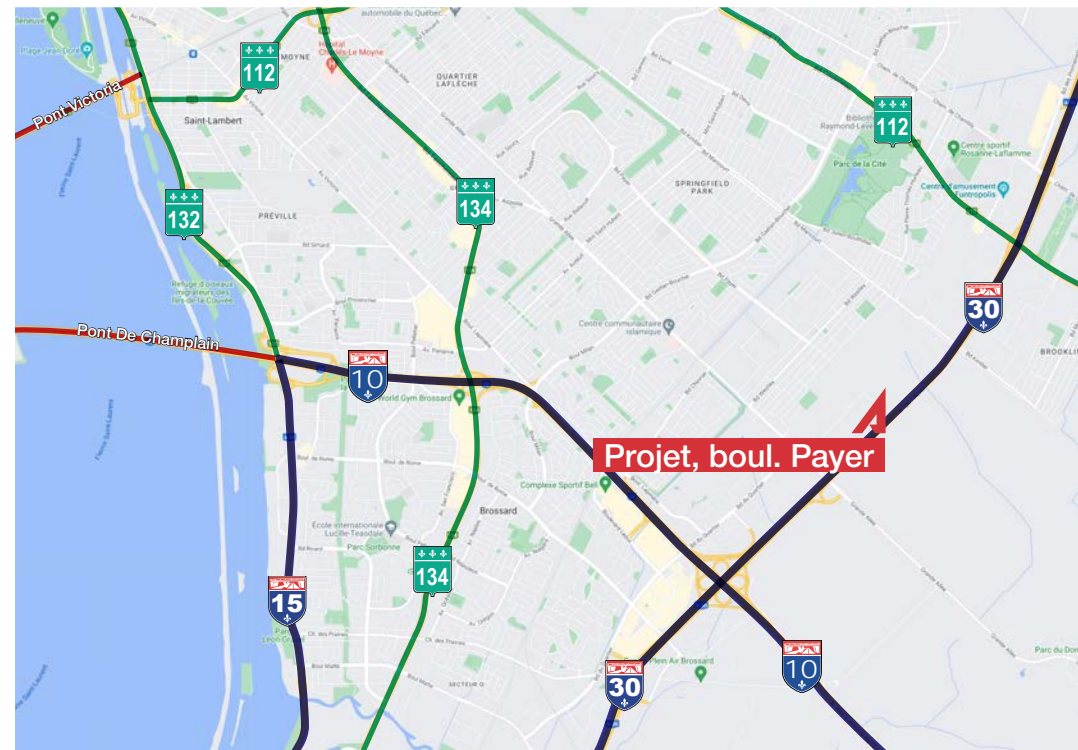
**Distance colonnes
 Column Spacing**

71' x 35'

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

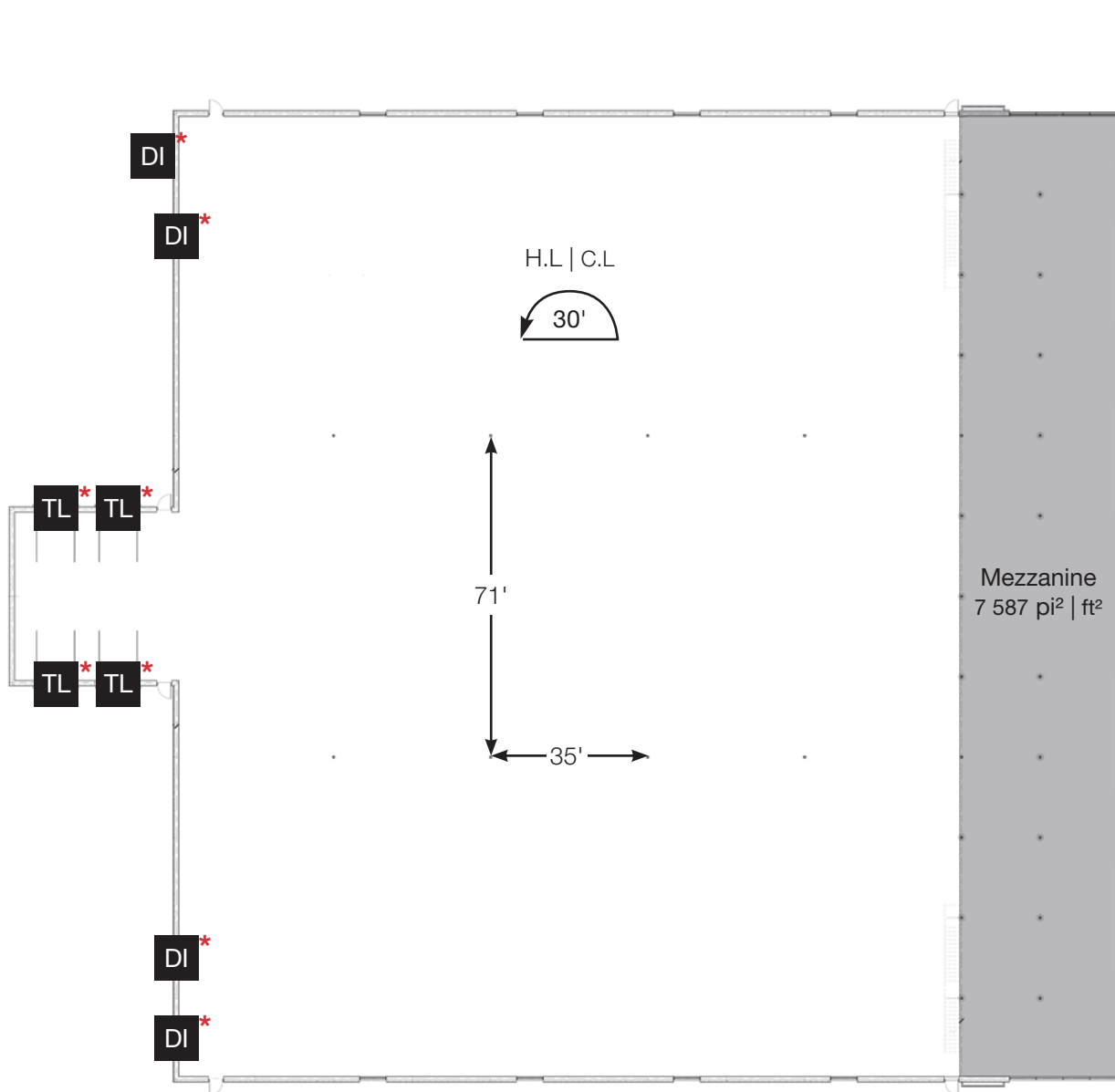


- Situé dans le parc industriel de Saint-Hubert
 Located in the Saint-Hubert Industrial Park
- À moins de 5 minutes de l'échangeur DIX30
 Less than 5 minutes away from the DIX30 interchange
- Construction sur mesure | Custom construction



EXEMPLE DE PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN EXAMPLE

Modifiable selon vos besoins | Customizable to suit your needs



Future Colonne apparente de la dalle jusqu'à la future mezzanine
 Colonne apparente de la dalle jusqu'au sol



BOULEVARD PAYER

Mezzanine
 7 587 pi² | ft²

Pour Approbation de Plans
 (à valider par l'architecte)

Approbation
 Délivré par le client

Délivré par le client avec
 modifications requises

Faire corrections et reconstruire
 Approuvé par
 (Date de validité limitée)

Signature _____ Date _____

N°	Date	Per approbation	Changement	CF	PF
1					

REVISIONS (SI)



NOTE:
 CES PLANS DE PRÉSENTATION NE SONT
 PAS DES PLANS CONSTRUCTIFS.

CERTAINS ÉLÉMENTS SONT À TITRE
 INDICATIF SEULS. IL CONVIENT AU
 CONTRAIRE POUR DES INFORMATIONS
 SUPPLÉMENTAIRES.

PROJET: **RGA Ricova**

DESSIN: **Rez-de-chaussée**

DESSINÉ PAR: G.F.
 VÉRIFIÉ PAR: C.B.

DOSSIER: 210217

DATE: 2023-10-19
 ÉCHELLE: 1 : 125

A200

*Emplacement et nombre à discuter
 Location and number to be discussed

GRILLE 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		

GRILLE 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.
SH-2007-80, 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 :

- Un seul bâtiment d'entreposage est autorisé sur le terrain;
- 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;
- La superficie maximale autorisée est fixée à 280 mètres carrés;
- Le bâtiment d'entreposage doit comporter un seul étage;
- Le bâtiment d'entreposage doit être localisé dans les marges latérales ou arrière;
- Le bâtiment d'entreposage doit respecter les mêmes marges minimales prescrites que celles applicables au bâtiment principal sur le terrain;
- 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.

Tel que vérifié en 2023 – MISE EN GARDE

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

As verified in 2023 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

