

À VENDRE | FOR SALE

TERRAIN COMMERCIAL DE 297 437 PI²

297,437 FT² COMMERCIAL LAND

Terrain décontaminé et prêt à construire
Decontaminated land ready to build on

**163, CHEMIN SAINT-FRANÇOIS-XAVIER,
DELSON (QC) J0L 2H0**

Opportunité unique de développement
commercial à usages variés

Unique various-use commercial
development opportunity

Paul-Éric Poitras

Associé principal
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

☎ 514 993 2035

✉ pepoitras@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 DU TERRAIN | LAND FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Terrain constructible | Building land

208 755

Superficie totale du terrain | Total Land Area

297 437

Dimensions

Lot 2 094 386

342' x 938' (Irr.)



Prix demandé | Asking Price

7 200 000 \$ (24,21 \$/pi²/ft²)



Transport en commun

Public Transit

Autobus | Bus: 145, 650, 456



Route & Autoroute | Highway



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Commercial artériel léger | Light arterial commercial

Numéro de lot | Lot Number

(Cadastre du Québec)

2 094 386

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land

2 210 600 \$

Taxes

Municipales | Municipal (2025)

27 810 \$

Scolaire | School (2025-2026)

1 624 \$

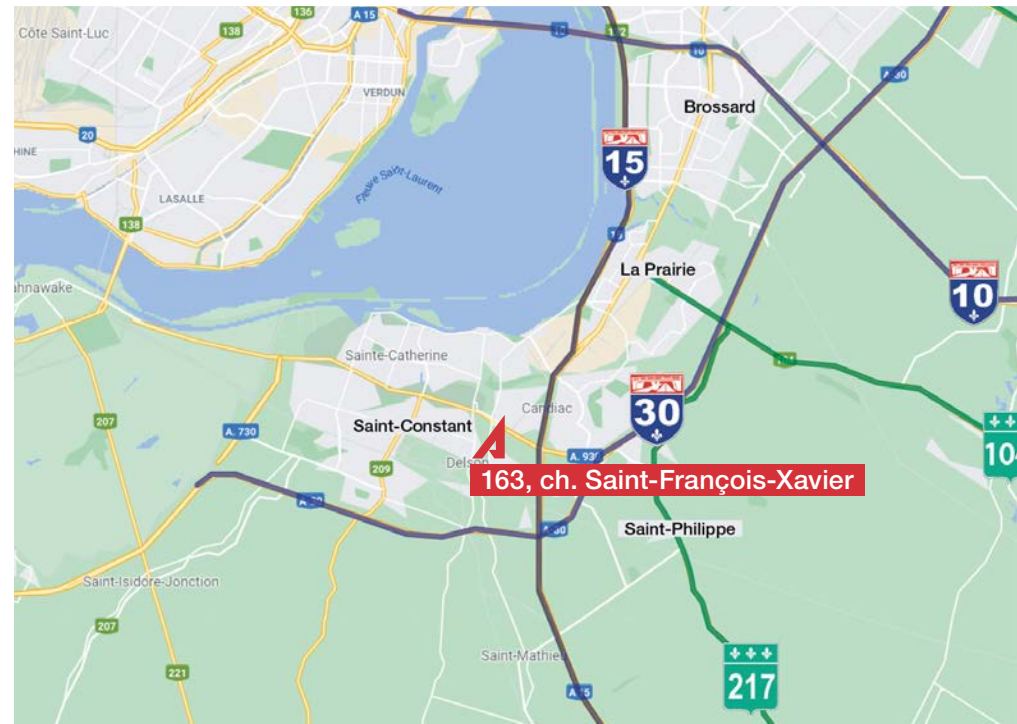
Total

29 434 \$

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

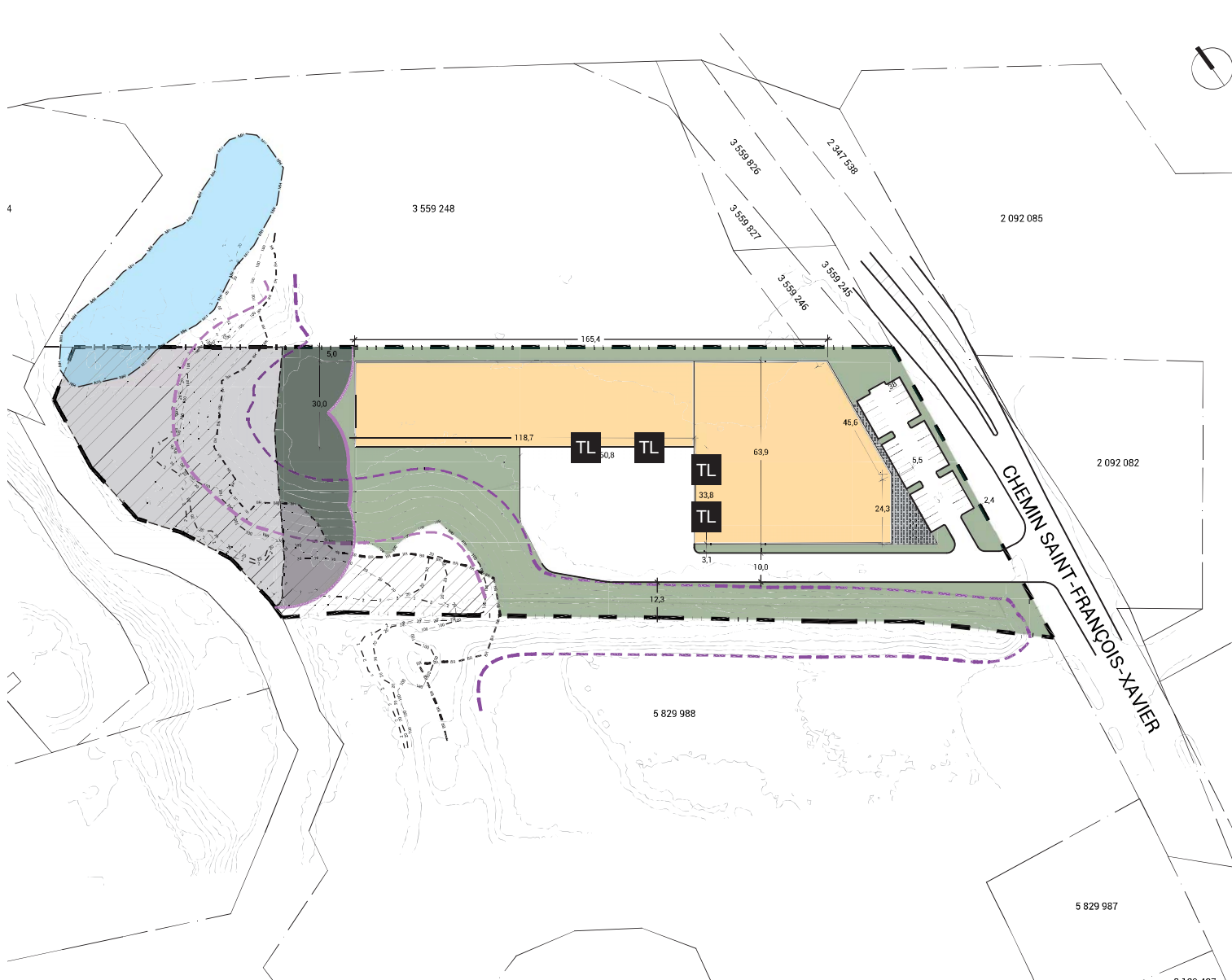


- Terrain commercial d'envergure (rare sur le marché)
Large commercial lot (rare on the market)
- Décontaminé et prêt à construire | Decontaminated and ready to build
- Prévision de croissance de population 2023-2028 de plus de 11 %
Population growth forecast for 2023-2028 of over 11 %
- Artère transitoire à fort achalandage | Busy transit artery
- Bassin de population à proximité | Nearby population pool
- À proximité de plusieurs secteurs TOD
Close to several TOD sectors





EXEMPLE – PLAN DU PROJET PROPOSÉ | EXAMPLE – PROPOSED PROJECT PLAN



Statistiques

Superficie du site: 27 632m²

Milieus naturels: 8 238m² / 29,8%

Terrain constructible: 19 394m² / 70,2%

Implantation: 7 533m² / 27,3%

Espace Résiduel: 262m² / 0,9%
(Balcon avant, arrière, Escalier extérieur, Espace à déchets)

Allée et aire de stationnement: 4 854m² / 17,6%

Aire paysager: 6 745m² / 24,4%

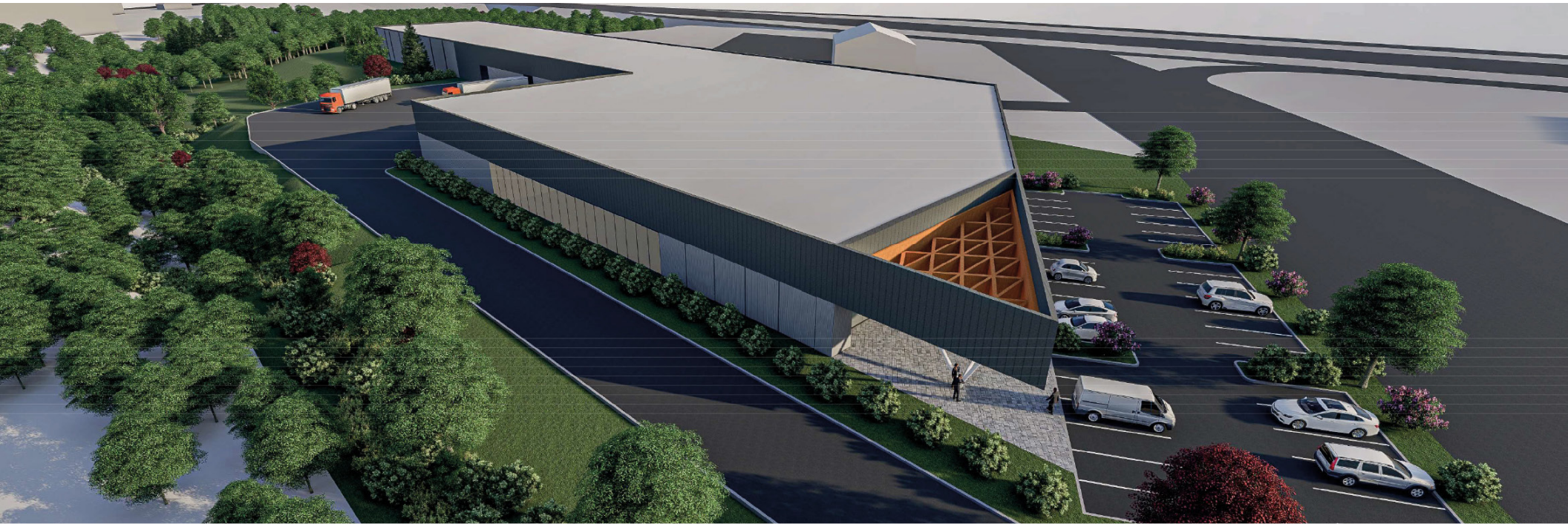
Légende

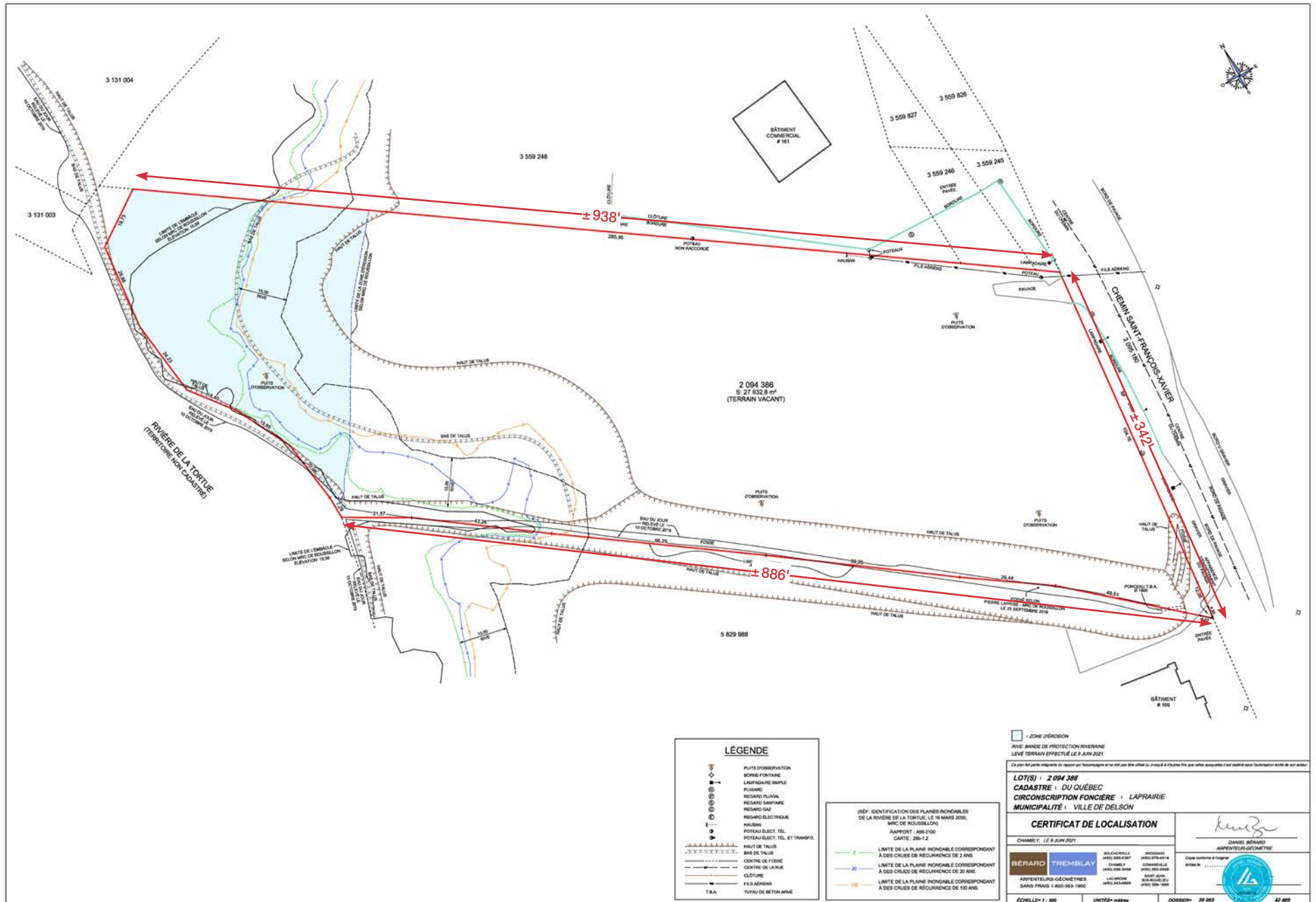
- Limite lot à l'étude
- Cours d'eau
- Zone d'érosion
- Bande de protection riveraine (10m)
- Bande de protection de la zone d'érosion
- Courbes de niveau (1m)
- Limite crues 2 ans
- Limite crues 20 ans
- Limite crues 100 ans
- Haut de talus
- Bas de talus
- Milieu humide potentiel (marais)

PLAN PRÉLIMINAIRE



EXEMPLE – PLAN DU PROJET PROPOSÉ | EXAMPLE – PROPOSED PROJECT PLAN





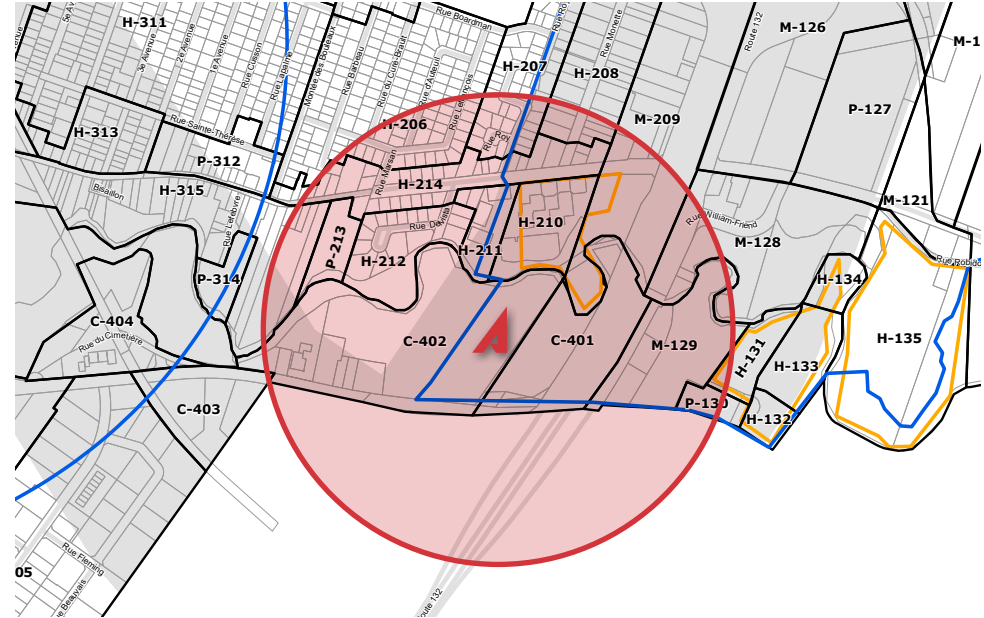
GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID & PLAN



ZONE: C-402

USAGES PERMIS							
CLASSES D'USAGES PERMISES							
H : HABITATION							
H-01 : UNIFAMILIALE							
H-02 : BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE							
H-03 : MULTIFAMILIALE (4 À 8 LOGEMENTS)							
H-04 : MULTIFAMILIALE (9 LOGEMENTS ET PLUS)							
C : COMMERCE							
C-01 : COMMERCE LOCAL							
C-02 : COMMERCE ARTÉRIEL LÉGER							
C-03 : COMMERCE ARTÉRIEL LOURD							
C-04 : COMMERCE DE DIVERTISSEMENT							
C-05 : COMMERCE RÉCRÉATIF							
C-06 : COMMERCE DE SERVICES PÉTROLIERS							
C-07 : COMMERCE DE SERVICES RELIÉS À L'AUTOMOBILE							
C-08 : COMMERCE RELIÉ AU SERVICE SPÉCIALISÉ DE DIAGNOSTIC ET PROGRAMMATION DE MOTEURS D'ÉQUIPEMENTS LOURDS							
I : INDUSTRIE							
I-01 : INDUSTRIE DE PRESTIGE							
I-02 : INDUSTRIE LÉGÈRE							
I-03 : INDUSTRIE LOURDE							
P : PUBLIC							
P-01 : PARC, TERRAIN DE JEUX ET ESPACE NATUREL							
P-02 : SERVICE PUBLIC							
P-03 : INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENT							
AE : AGRICOLE-EXTRACTION							
AE-01 : CULTURE							
AE-02 : SERVICE DE TRANSFORMATION							
AE-03 : EXTRACTION							
CO : CONSERVATION							
CO-01 : ZONE DE CONSERVATION							
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	(1)	(1)					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS	(4), (8)	(4), (8)	(5)				
NORMES SPÉCIFIQUES							
STRUCTURE DU BÂTIMENT							
ISOLÉE							
JUMELÉE							
CONTIGÜE							
MARGES							
AVANT MINIMALE (M)	7.6	7.6	11.0				
AVANT MAXIMALE (M)							
AVANT FIXE MINIMALE (M)							
LATÉRALE MINIMALE POUR UN MUR SANS OUVERTURE (M)			3.0				
LATÉRALE MINIMALE POUR UN MUR AVEC OUVERTURE(S) (M)	3.0	0.0					
LATÉRALES TOTALES MINIMALES POUR UN MUR SANS OUVERTURE (M)			7.0				
LATÉRALES TOTALES MINIMALES POUR UN MUR AVEC OUVERTURE(S) (M)	8.0	5.0					
ARRIÈRE MINIMALE (M)	10.0	10.0	15.0				
DIMENSIONS DU BÂTIMENT							
LARGEUR MINIMALE (M)	10.0	9.0	10.0				
PROFONDEUR MINIMALE (M)							
SUPERFICIE D'IMPLANTATION AU SOL MINIMALE (M ²)	150.0	90.0	100				
SUPERFICIE DE PLANCHERS MINIMALE (M ²)							
HAUTEUR EN ÉTAGE(S) MINIMALE	1	1	1				
HAUTEUR EN ÉTAGE(S) MAXIMALE	2	2	2				
HAUTEUR EN MÈTRES MINIMALE							
HAUTEUR EN MÈTRES MAXIMALE							
DENSITÉ D'OCCUPATION							
RAPPORT ESPACE BÂTI/TERRAIN (R.B.T.) MINIMAL	0,25	0,25	0,25				
RAPPORT ESPACE BÂTI/TERRAIN (R.B.T.) MAXIMAL	0,50	0,50	0,50				
RAPPORT PLANCHER/TERRAIN (R.P.T.) MINIMAL (%)	45	45	45				
RAPPORT PLANCHER/TERRAIN (R.P.T.) MAXIMAL (%)							
NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR TERRAIN MINIMAL							
NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR TERRAIN MAXIMAL							
NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR BÂTIMENT MINIMAL							
NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR BÂTIMENT MAXIMAL							
RAPPORT LARGEUR BÂTIMENT/FRONTAGE MINIMAL							
LOTISSEMENT							
TERRAIN							
LARGEUR MINIMALE (M)	19.0	15.0	19.0				
PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (M)	50.0	50.0	50.0				
SUPERFICIE MINIMALE (M ²)	950	750	950				
SUPERFICIE MAXIMALE (M ²)							

À VENDRE | FOR SALE
163, chemin Saint-François-Xavier,
Delson



C-01	
Usages permis	Vente de produits alimentaires Vente/location de produits de consommation sèche Services professionnels Services pour animaux Services médicaux Services personnels Services financiers Services de restauration sans service d'alcool
Usage spécifiquement exclue	Organismes privés/communautaires.
C-02	
Usages permis	Vente et services reliés aux bâtiments Vente d'équipements et accessoires divers Services hôteliers Vente/location de véhicules légers domestiques Services de récréation sportive et culturelle Commerces de grandes surfaces Autres activités de vente au détail
Usage spécifiquement permis	Ateliers de métiers (C-3), Matériaux de construction (C-3) et Transport par ambulance (C-3).
Usage spécifiquement exclue	Catégorie d'usage: Services de restauration avec possibilité de services d'alcool et services Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis

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.

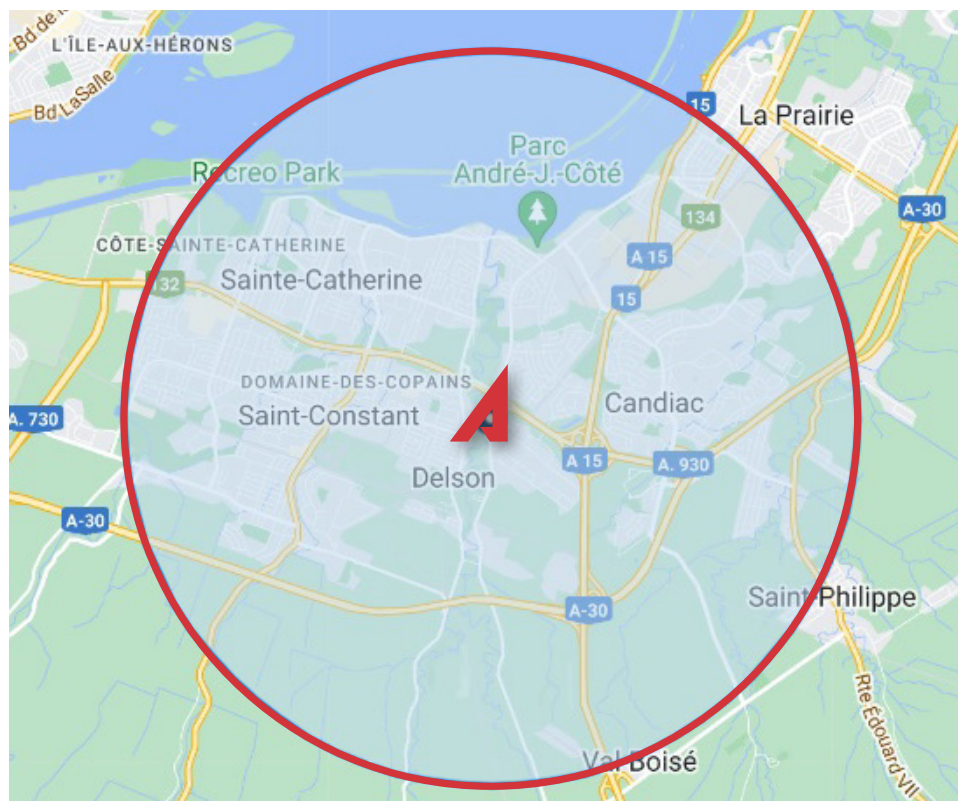
CAUTION – This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHIC DATA

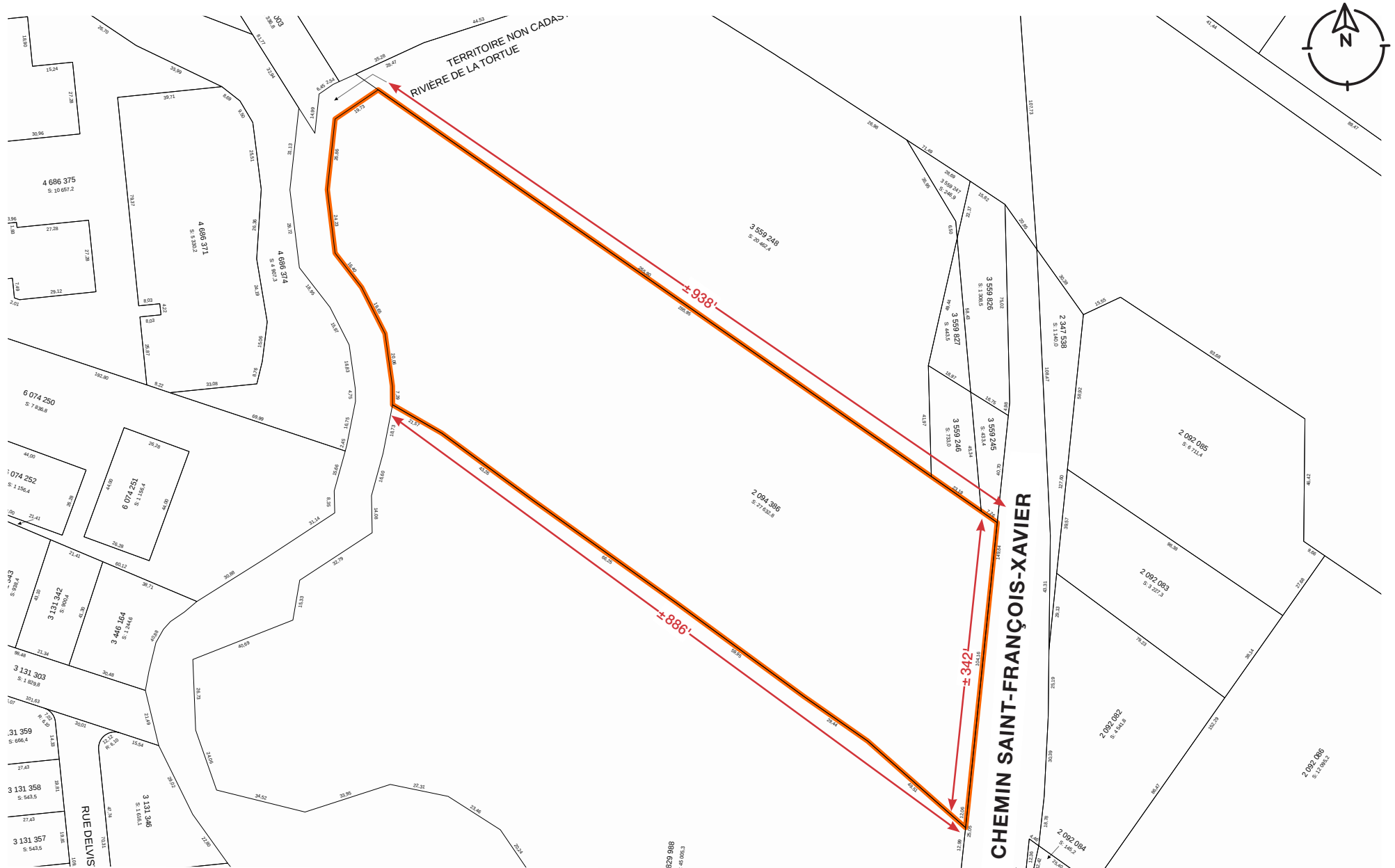
Caractéristiques Specifications	5 KM	%
Population		
2023	88 045	
2028	97 893	
2033	105 896	
Croissance démographique Growth 2023-2028	11.19 %	
Croissance démographique Growth 2023-2033	20.27 %	
Population par profession Population by Occupation - 2023		
Art, culture, loisirs, sport Art, Culture, Recreation, Sport	1 299	2.50 %
Affaires, finances, administration Business, Finance, Administrative	9 909	19.07 %
Santé Health	3 075	5.92 %
Management	5 999	11.55 %
Sciences naturelles et appliquées Natural & Applied Sciences	3 767	7.25 %
Industrie primaire Primary Industry	320	0.62 %
Transformation, fabrication, services publics Processing, Manufacturing, Utilities	2 275	4.38 %
Vente et service Sales & Service	11 872	22.85 %
Sciences sociales, éducation, gouvernement, religion Social Sci, Education, Government, Religion	5 819	11,20 %
Métiers, transports, équipements Trades, Transport, Equip Oper	7 624	14.67 %
Ménages Households		
2023	34 049	
2028	38 415	
2033	42 301	
Croissance démographique Growth 2023-2028	12.82 %	
Croissance démographique Growth 2023-2033	24.24 %	

Source: CoStar
Disponible au 30 avril 2024 | Available on April 30th, 2024

Caractéristiques Specifications	5 KM	%
Ménages par revenu Households by income - 2023		
Revenu de plus de 40 000\$ Income over \$40,000	5 334	15.67 %
Revenu de 40 000\$ - 60 000\$ Income \$40,000 - \$60,000	4 995	14.67 %
Revenu de 60 000\$ - 80 000\$ Income \$60,000 - \$80,000	5 053	14.84 %
Revenu de 80 000\$ - 100 000\$ Income \$80,000 - \$100,000	4 964	14.58 %
Revenu de 100 000\$ - 150 000\$ Income \$100,000 - \$150,000	7 715	22.66 %
Revenu de 150 000\$ - 200 000\$ Income \$150,000 - \$200,000	3 607	10.59 %
Revenu de 200 000\$ et plus Income \$200,000 and more	2 381	6.99 %
Revenu moyen des ménages Average Household Income - 2023	116 572\$	
Revenu médian des ménages Median Household Income - 2023	86 655\$	
Revenu par habitant Per Capita Income - 2023	45 081\$	



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

