



À proximité de la route 131 et des autoroutes 31 et 40  
Close to Route 131 and Highways 31 and 40

## 40, rue des Artisans, Lavaltrie (Québec) J5T 0H4

Opportunité unique de louer des espaces bureau de 133 à 380 pi<sup>2</sup> totalisant 1 007 pi<sup>2</sup>, situés au 2<sup>e</sup> étage d'un bâtiment flambant neuf – Disponible à partir de septembre 2025

Unique opportunity to rent office spaces ranging from 133 to 380 ft<sup>2</sup>, totaling 1,007 ft<sup>2</sup> located on the 2<sup>nd</sup> floor of a brand-new building – Available starting September 2025

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

### Martin Fournier

Courtier immobilier - Commercial

📞 514 866 3333 x105

📠 581 993 4777

✉ mfournier@naiterramont.ca

## CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES | SPACES FEATURES

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
|                   | <b>Superficie (pi²)   Area (ft²)</b> |
| Bureaux   Offices | 133 à   to 380                       |
| Total             | 1 007                                |
| Terrain   Land    | 52 173                               |

|                |                   |
|----------------|-------------------|
|                | <b>Dimensions</b> |
| Terrain   Land | 197' x 268'       |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | <b>Disponibilité   Availability</b> |
|  | Septembre   September 2025          |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Taux de location mensuel</b><br><b>Monthly rental rate</b>                                       |
| Frais mensuels additionnels<br>Additional monthly fees | *À partir de 1 150\$<br>From \$1,150<br>475\$ (selon les services)<br>\$475 (depending on services) |

\*Selon la dimensions / Depending on the size

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | <b>Construction – 2025</b> |
|  | Acier   Steel              |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Entrée électrique</b><br><b>Electric Entry</b> |
|  | 220 A, 110 V                                      |

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Chauffage   Heating</b><br><b>Gaz naturel   Natural Gas</b> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Route &amp; Autoroutes   Highways</b> |
|  |  |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | <b>Toiture   Roof</b><br>Membrane |
|--|-----------------------------------|

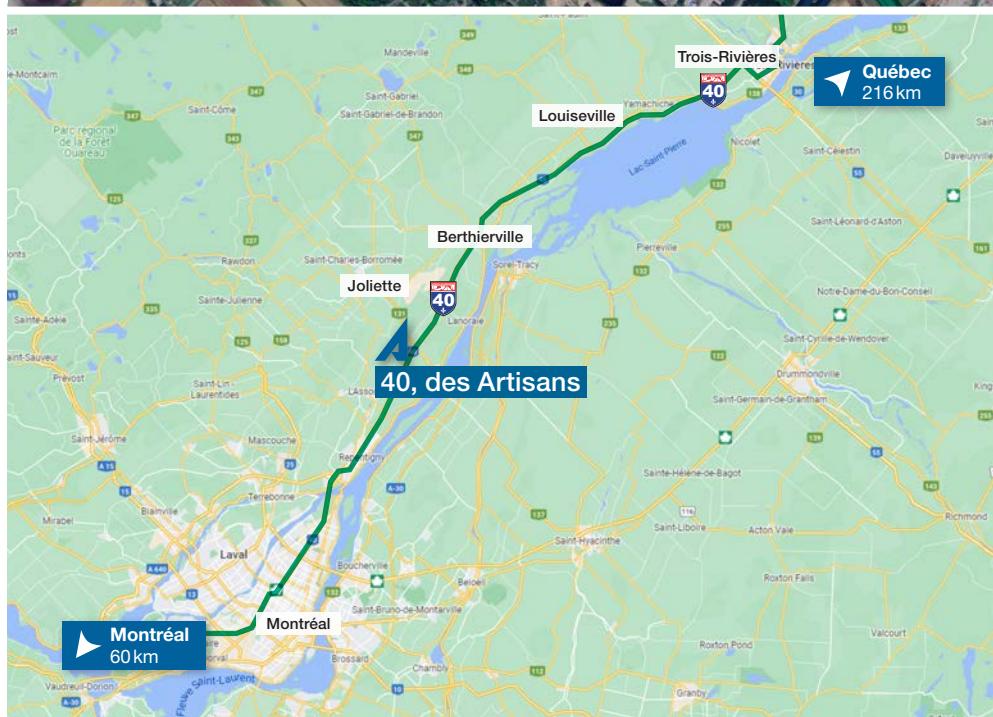
|  |   |
|--|---|
|  | <b>Hauteur libre</b><br><b>Clear Height</b> |
|  | 10'   |

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Éclairage   Lighting</b><br>DEL   LED |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Stationnement</b><br><b>Parking</b> |
|  | Ample                                  |

## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- À proximité de la route 131 et des autoroutes 31 et 40  
Close to Route 131 and Highways 31 and 40
- Secteur en développement | Developing area
- Concept de "co-working" | Co-working concept
- Construction neuve | New construction
- Possibilité de subdiviser l'espace | Possibility to subdivide the space

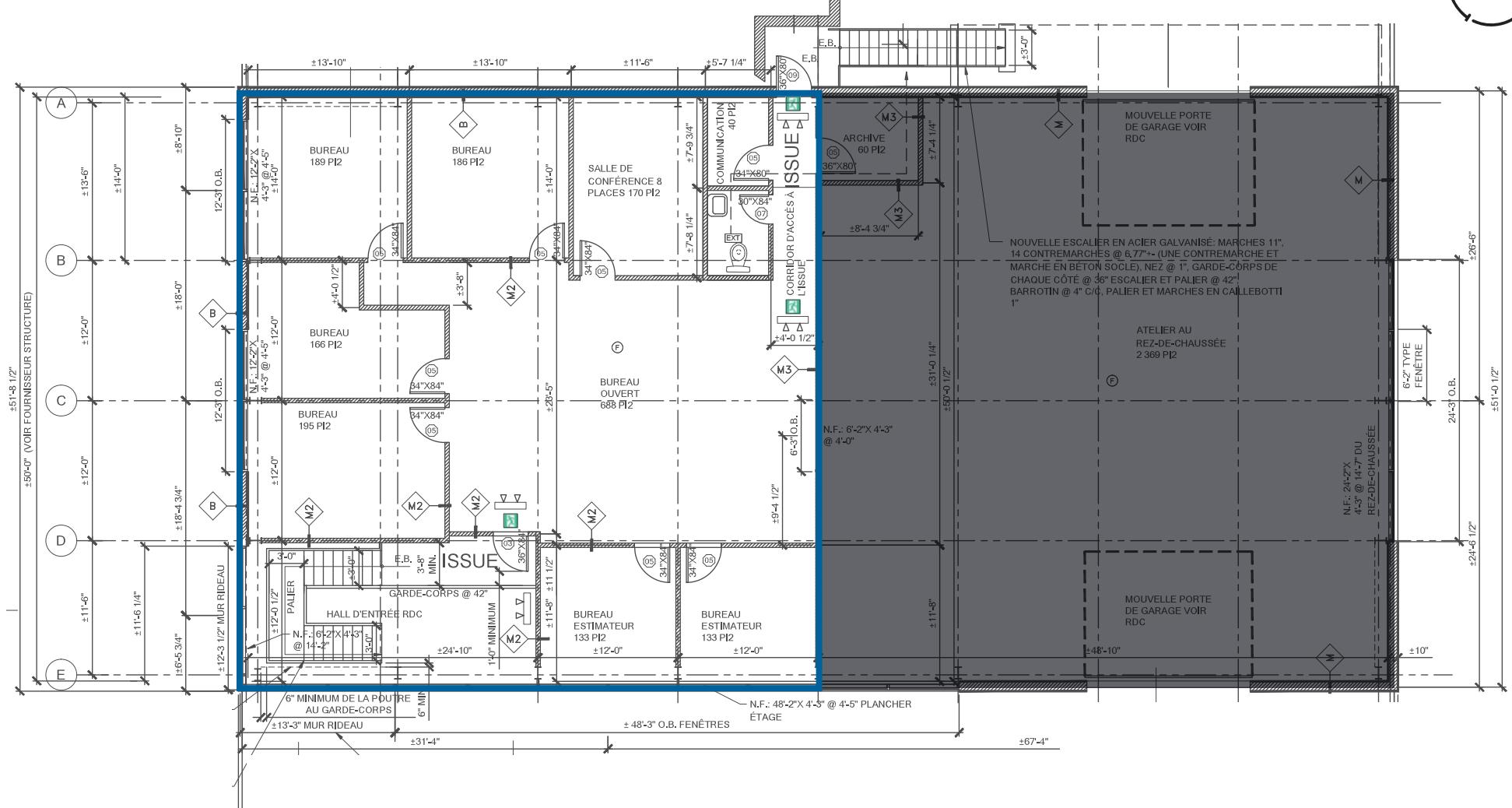




Projection



## PLAN DU 2<sup>E</sup> ÉTAGE | SECOND FLOOR PLAN



RUE DES ARTISANS

**GRILLE D'USAGES | USES GRID**


| <b>Classe d'usages</b>              |   |
|-------------------------------------|---|
| H-1                                 | Unifamiliale isolée                     |
| H-2                                 | Unifamiliale jumelée                    |
| H-3                                 | Bifamiliale isolée                      |
| H-4                                 | Multifamiliale (3 et +)                 |
| H-5                                 | Maison mobile                           |
| H-6                                 | Logement dans un bâtiment mixte         |
| C-1                                 | Accommodation                           |
| C-2                                 | Détail, administration et service       |
| C-3                                 | Véhicule motorisé                       |
| C-4                                 | Poste d'essence / Station-service       |
| C-5                                 | Contraignante                           |
| C-6                                 | Restauration                            |
| C-7                                 | Débit de boissons                       |
| C-8                                 | Hébergement                             |
| C-9                                 | Érotique                                |
| C-10                                | Commerce de gros et entreposage int.    |
| C-11                                | Commerce particulier                    |
| C-12                                | Entreposage extérieur à titre principal |
| I-1                                 | Industrie légère                        |
| I-2                                 | Industrie contraignante                 |
| I-3                                 | Extractive                              |
| P-1                                 | Communautaire                           |
| P-2                                 | Parc et espace vert                     |
| P-3                                 | Utilité publique contraignante          |
| R-1                                 | Récréation extensive                    |
| R-2                                 | Récréatif particulier                   |
| A-1                                 | Agriculture                             |
| A-2                                 | Agrotouristique                         |
| <b>Usage spécifiquement permis</b>  | Note 1                                  |
| <b>Usage spécifiquement prohibé</b> | Note 2                                  |

| <b>Normes</b>                              |      |
|--|------|
| Nombre max. de logement                    |      |
| Marge de recul avant minimale (m)          | 9    |
| Marge de recul latérale min. (m)           | 3.65 |
| Marge de recul arrière min. (m)            | 7.5  |
| Hauteur min. (étage)                       | 1    |
| Hauteur max. (étage)                       | 2    |
| Hauteur max. (m)                           | 14.6 |
| Coefficient d'implantation au sol max. (%) | 50   |

**Grille des spécifications**  
**Annexe B au règlement de zonage**
**Zone I-12**

**Note:**

1. Voir la liste des usages autorisés partout (article 3.1)
2. Voir la liste des usages prohibés partout (article 3.2)