



Accès facile à l'autoroute 20 | Easy Access to Highway 20

Terrain, boul. Choquette, Saint-Hyacinthe, QC

Terrain industriel avec une large façade d'une superficie de 135 520 pi²
135,520 ft² industrial lot with a large facade and an area of 135,520 ft²

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

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

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN | LAND FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Terrain | Land

135 520

Dimensions

Terrain | Land

581' x 311' (lrr.)



Prix demandé

Asking Price

3 800 000\$

(28,04\$ | pi² | ft²)



Autoroute | Highway



exo

Autobus | Bus
30

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Industriel | Industrial

Numéro de lot | Lot Number

(Cadastre du Québec)

6 618 374

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land

1 196 100\$

Taxes

Municipales | Municipal (2026)

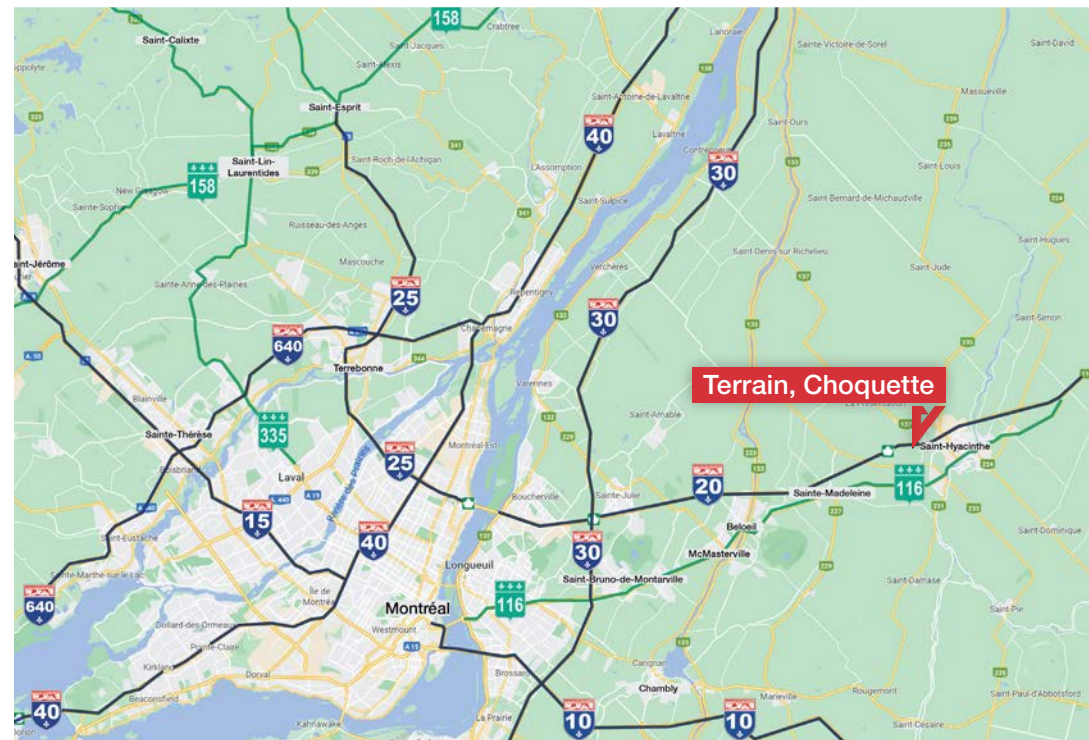
19 243\$

Scolaire | School (2025-2026)

583\$

Total

19 826\$



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- L'un des derniers terrains disponibles dans un secteur stratégique
One of the last plots available in a strategic location
- Situé dans le parc industriel Olivier-Chalifoux, à proximité de grandes entreprises, dont un futur site d'Exceldor
Located in the Olivier-Chalifoux Industrial Park, close to major companies, including a future Exceldor site
- Près de l'autoroute 20 et la sortie 128 | Near Highway 20 and Exit 128
- Frontage important sur une artère industrielle principale
Significant frontage on a major industrial thoroughfare
- Zonage permettant plusieurs usages | Zoning allowing multiple uses
- Excellent terrain industriel entièrement desservi
Excellent fully-serviced industrial lot
- Opportunité de développement au cœur de la Montérégie
Development opportunity in the heart of Montérégie
- Terrain plat facilitant la construction | Flat terrain facilitating construction
- Situé à proximité des compagnies d'envergure : Hydro-Québec, SAAQ, etc.
Located near major companies: Hydro-Québec, SAAQ, etc.



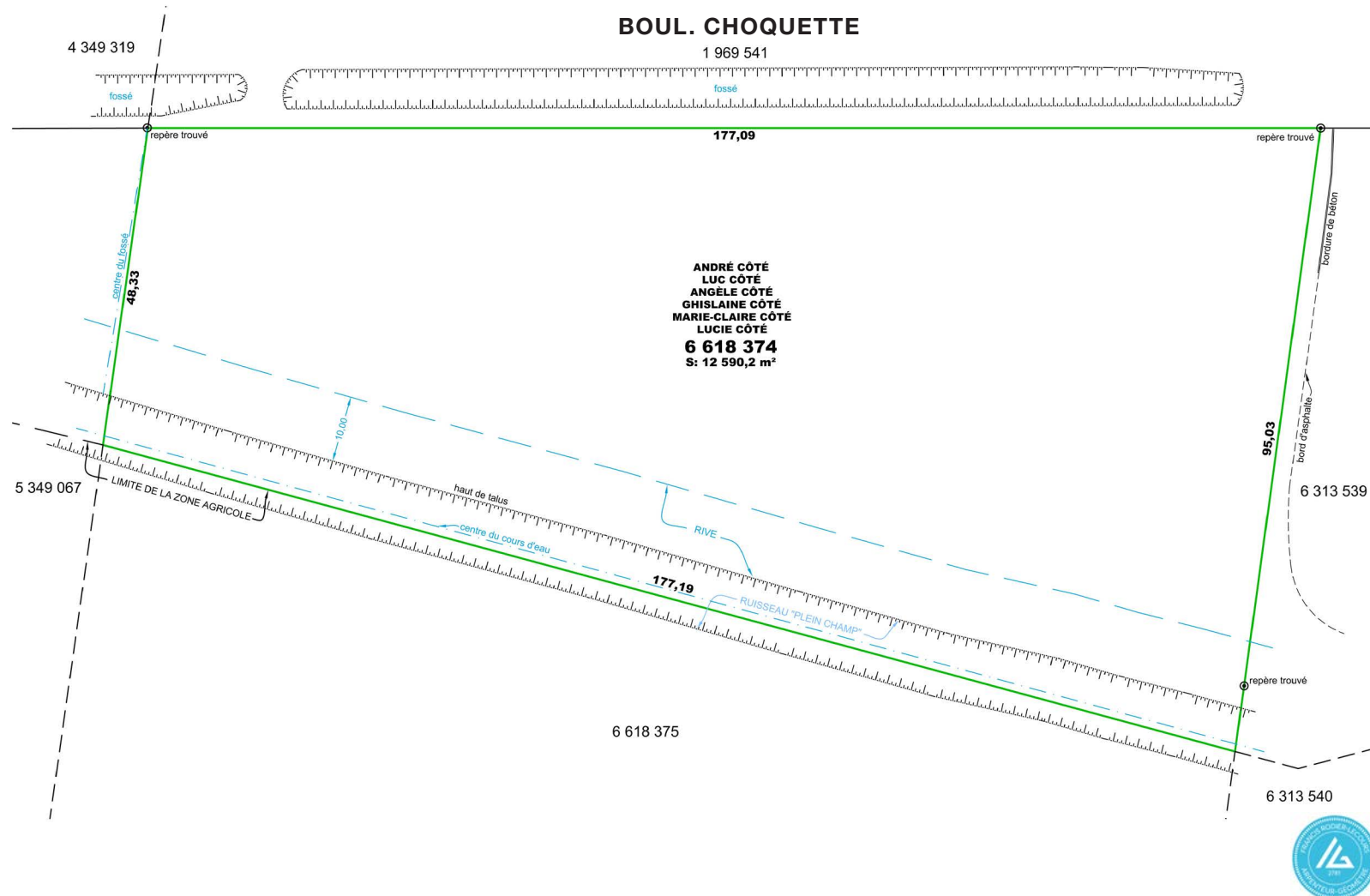
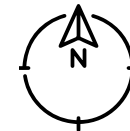
Vue d'ensemble | Aerial View



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN





GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

VILLE DE SAINT-HYACINTHE
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

ZONE : 3005-I-21

GROUPE D'USAGES PERMIS (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
RÉSIDENCE I (1 logement isolé)	
RÉSIDENCE II (1 logement jumelé)	
RÉSIDENCE III (1 logement en rangée)	
RÉSIDENCE IV (2 logements isolés)	
RÉSIDENCE V (2 logements jumelés)	
RÉSIDENCE VI (2 logements en rangée)	
RÉSIDENCE VII (3 logements isolés)	
RÉSIDENCE VIII (3 logements jumelés)	
RÉSIDENCE IX (3 logements en rangée)	
RÉSIDENCE X (4 logements isolés)	
RÉSIDENCE XI (4 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XII (5 à 6 logements isolés)	
RÉSIDENCE XIII (5 à 6 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XIV (7 à 8 logements isolés)	
RÉSIDENCE XV (7 à 8 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XVI (Plus de 8 logements variés)	
RÉSIDENCE XVII (À caractère communautaire 1 à 6 chambres)	
RÉSIDENCE XVIII (À caractère communautaire 7 à 16 chambres)	
RÉSIDENCE XIX (À caractère communautaire 17 à 24 chambres)	
RÉSIDENCE XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres)	
RÉSIDENCE XXI (Maison mobile)	
RÉSIDENCE XXII (Résidence mixte)	
COMMERCE I (Commerce associable à la résidence)	
COMMERCE II (Commerce de quartier)	
COMMERCE III (Bureaux non structurants)	
COMMERCE IV (Bureaux structurants)	
COMMERCE V (Commerce de détail non structurant)	
COMMERCE VI (Commerce de détail structurant)	
COMMERCE VII (Commerce de gros non structurant)	
COMMERCE VIII (Commerces aéroportuaires)	
COMMERCE IX (Commerces autoroutiers)	
COMMERCE X (Commerces agroalimentaires)	
COMMERCE XI (Commerces agricoles)	
COMMERCE XII (Commerce dans un ancien bâtiment agricole)	
INDUSTRIE I (Industrie à incidences faibles)	X
INDUSTRIE II (Industrie à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE III (Industries agroalimentaires à incidences faibles)	X
INDUSTRIE IV (Industries agroalimentaires à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE V (Industries de hautes technologies)	
ESPACES VERTS I (Récréatif extensif - Parcs et espaces verts)	
ESPACES VERTS II (Récréatif extensif - Loisirs et sports)	
ESPACES VERTS III (Récréatif intensif - Grands espaces)	
ESPACES VERTS IV (Récréatif extensif - Incidence sur le milieu)	

NORMES DE LOTISSEMENT		MIN
BÂTIMENT ISOLÉ	Largeur du terrain (m)	25
	Profondeur du terrain (m)	
	Superficie du terrain (m²)	
BÂTIMENT JUMELÉ	Largeur du terrain (m)	25
	Profondeur du terrain (m)	
	Superficie du terrain (m²)	
BÂTIMENT EN RANGÉE	Largeur du terrain (m)	
	Profondeur du terrain (m)	
	Superficie du terrain (m²)	
Autres normes applicables :		
- Terrain d'angle (art. 8.1.1.2 a)) - Terrain directement riverain à un cours d'eau ou à un lac (art. 8.1.1.2 b)) - Terrain situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac (art. 8.1.1.2 c) et 8.1.2.2 a)) - Terrain destiné à un usage public (art. 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b)) - Largeur de terrain dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel (art. 8.1.1.2 e)) - Terrain occupé par plus d'un bâtiment principal (art. 8.1.1.2 f)) - Terrain en copropriété (art. 8.1.1.2 g)) - Terrain de forme irrégulière (art. 8.1.1.2 h) et 8.1.2.2 c) - Terrain non desservi ou partiellement desservi (section. 8.1.2)		

NORMES D'IMPLANTATION	MIN	MAX
Nombre d'étages		
Hauteur (m)	6	20
Marge avant (m)	8 (note 1)	
Marge arrière (m)	6	
Marge latérale (m)	2	
Somme des cours latérales (m)	8	
Indice d'occupation au sol (%)	25	
Indice d'utilisation du terrain (%)	55	
Rapport Plancher/Terrain		
Aire de verdure (%)	5	
Aire de verdure (cour avant) %		
Autres normes applicables :		
- Terrain adjacent à un cours d'eau (art. 15.4.1) - Marge avant - secteurs construits (section. 15.4.2) - Terrain adjacent à un passage piétonnier (art. 15.4.3) - Bâtiments jumelés ou en rangée (section. 15.4.4) - Terrain d'angle (art. 15.4.5 et 15.4.6) - Construction destinée à un usage public (art. 15.4.7) - Terrain en copropriété (art.15.4.8)		

NORMES SUR L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (art. 17.9) (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
TYPE A	
TYPE B	retrait (350-80)
TYPE C	retrait (350-80)
TYPE D	retrait (350-80)

INSTITUTION I (Équipement de quartier)	
INSTITUTION II (Équipement desservant la Ville)	
INSTITUTION III (Équipement desservant la population de la région)	
INSTITUTION IV (Institution desservant la région – Clientèle spéciale)	
INSTITUTION V (Institution de services publics)	
AGRICULTURE I (Agriculture et activités agricoles)	
AGRICULTURE II (Activités agrotouristiques)	
AGRICULTURE III (Récupération et enfouissement de matériaux secs)	

DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
Zone soumise à un P.I.I.A	
Zone soumise à un PAE (art. 3.6.3)	
Zone soumise à un PPU	
Décrochement dans les façades (art. 15.5)	
Orientation du bâtiment principal (art. 16.1.6)	
Conteneurs zones industrielles (art. 17.7.3)	
Aménagement paysager dans les zones industrielles (art. 17.8.3)	X
Plantation d'arbres dans le parc industriel (art. 17.8.4)	X
Plantation d'arbres – zones institutionnelles « P » et espaces verts « R » (art. 17.8.5)	
Zone soumise à l'obligation d'aménager une zone tampon (art. 17.8.7)	

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

Rampe et plates-formes de chargement (art. 17.10)	X
---	---

SUITE DES DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Passage (section 17.11)
	Établissement offrant des spectacles ou des services rendus par des personnes dévêtues ou partiellement dévêtues (art. 18.2)
	Établissements où l'on sert à boire (art. 18.3)
	Resto-bar / centre-ville (art. 18.4)
	Gîte du passant (art. 18.6)
	Stationnement temporaire (art. 18.8 & 19.1.3.3)
	Dispositions concernant l'agrandissement des maisons mobiles (art. 18.10)
	Application des distances séparatrices (art. 18.11)
	Dispositions particulières aux usages commerciaux et industriels ayant front à l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.12)
	Contraintes imposées par la piste d'envol de la zone aéroportuaire (art. 18.13)
	Zones adjacentes au périmètre d'urbanisation pour l'agrandissement d'une entreprise existante en empiétant dans la zone agricole (art. 18.14)
	Terrains situés en zone agricole et qui sont adjacent au périmètre urbain (art. 18.15)
	Centre de traitement de résidus d'origine agroalimentaire (art. 18.16)
	Lieux de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux (art. 18.17)
	Projets résidentiels, institutionnels et récréatifs situés près de l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.18)
	Dispositions applicables autour des prises d'eau potable (art. 18.19)
	Dispositions normatives applicables aux sols organiques (art. 18.20)
	Stationnement secteur centre-ville (art. 19.1.3.1)
	Stationnement rue Dessaulles et avenue Sainte-Anne (art. 19.1.3.2)
X	Stationnement usages industriels (art. 19.7.4 b))
	Matériaux de revêtement extérieur autorisés – usages « Résidence XVI» et « Résidence XX » (art. 20.1.2)

CONTRÔLE ARCHITECTURAL (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Bâtiments construits avant 1925 au Centre-Ville (art. 20.3)
	Bâtiment construit à partir de 1925 au Centre-Ville (art. 20.4)
	Dispositions particulières pour les vitrines (art. 20.5)

NOTES PARTICULIÈRES	
1.	La marge avant minimale applicable est majorée à 15 mètres lorsque la ou les cours avant donnent le long des boulevards Choquette et Casavant Ouest ainsi que le long de la rue Picard.

USAGES PERMIS | PERMITTED USES

13.4.2 Groupe Industrie I : Industrie à incidences faibles

Le groupe "Industrie I" comprend exclusivement les usages industriels, de transformation ainsi que les entreprises para-industrielles, dont l'activité ne présente que des incidences de faibles sur le milieu environnant et qui ne causent, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à l'extérieur du bâtiment que l'intensité moyenne de ces facteurs de nuisances à cet endroit.

Ce groupe comprend, à titre non limitatif, les usages suivants :

industrie de boyaux et de courroies en caoutchouc	2215
industrie de produits de plastique, en mousse et soufflée	2220
industrie de tuyaux et de raccords de tuyauterie en plastique	2231
industrie de pellicules et de feuilles en plastique	2235
industries de produits en plastiques stratifiés, sous pression ou renforcé	224
industries de produits d'architecture en plastique	225
industries de contenants en plastique	226
industrie de sacs en plastique	2291
industrie d'appareils sanitaires en plastique	2292
industrie de la chaussure	232
industrie de valises, bourses et sacs à mains et menus articles en cuir	234
industrie textile (24) sauf l'industrie de tissus pour armature de pneus	2497
industrie vestimentaire	26
industrie de portes et de fenêtres en bois	2731
industrie de parquets en bois dur	2732
industrie d'armoires, de placards de cuisine et de coiffeuses de salle de bains en bois	2736
industrie de boîtes et de palettes en bois	274
industrie du cerceuil	275
industrie du bois tourné et façonné	2792
industrie du meuble résidentiel	281
industrie du meuble de bureau	282
autres industries du meuble et d'articles d'ameublement	289
industrie du carton	2914
industrie de boîtes en carton et de sacs en papier	293
autres industries de produits en papier transformé	299
industrie de l'impression commerciale	301
industrie du clicage, de la composition et de la reliure	302
industrie de l'édition	303
industrie de portes et de fenêtres en métal	3231
industrie du revêtement métallique, sur commande	3241
industrie de la tôlerie pour ventilation	3243
industrie de récipients et de boîtes en métal	3244
industrie de canettes en métal	3246
industrie du fil métallique et de ses dérivés	325
industrie d'articles de quincaillerie, d'outillage et de coutellerie	326
industrie du matériel de chauffage et du matériel de réfrigération commerciale	327
atelier d'usinage	328
industrie de garnitures et de raccords de plomberie en métal	3291
industrie de soupapes en métal	3292
industrie du roulement à billes et à rouleaux	3293
industrie de l'estampage	3295
industrie du matériel commercial de réfrigération, de climatisation et de ventilation	333

industrie de machineries pour l'industrie du caoutchouc et du plastique	334
industrie de machineries pour le commerce et les industries de services	335
industrie de compresseurs, de pompes et de ventilateurs	3391
industrie de l'équipement de manutention	3392
industrie de pièces et d'accessoires en plastique pour véhicules automobiles	3454
industrie d'accessoires en matière textile pour véhicules automobiles	3455
industrie de matériel électrique et électronique pour véhicules automobiles	3457
industrie de petits appareils électroménagers	3510
industrie d'appareil d'éclairage	353
industrie du matériel électronique ménager	3541
industrie du matériel audio et vidéo	3542
industrie du matériel électronique professionnel	355
industrie du matériel électrique de communication et de protection	3562
industrie de machines pour bureaux, magasins, commerces et usage personnel	357
industrie de fils et de câbles électriques	358
industrie de dispositifs non porteurs de courant	3592
industrie de produits en argile	361
industrie du savon et de composés pour le nettoyage	386
industrie de produits de toilette	387
industrie de pigments et de colorants secs	3881
industrie du matériel scientifique et professionnel	391
industrie de la bijouterie et de l'orfèvrerie	3921
industrie d'articles de sport et de jouets	393
industrie de stores vénitiens	394
industrie d'enseignes, d'étalages et de tableaux d'affichage	397
industrie de balais, de brosses et de vadrouilles	3991
industrie de boutons, de boucles et d'attaches pour vêtements	3992
industrie de la fabrication de supports d'enregistrement, de la reproduction du son et des instruments de musique	3994
industrie d'articles de bureau et de fournitures pour artistes (sauf les articles en papier)	3997
station et tour de transmission pour la télévision	4742
usine de traitement des eaux (filtration)	4832
service d'envoi de marchandise	4921
service d'emballage et de protection de marchandises	4922
service de déménagement	4927
Abrogé par le règlement 350-112: AM: 2020-07-06; EV: 2020-10-30	5020
vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles	5112
vente en gros de peinture et de vernis	5122
vente en gros de vêtements et de tissus	513
vente en gros d'appareils et d'équipements électriques, de fils et de matériaux de construction	5161
vente en gros d'appareils électriques, de téléviseurs et de radios	5162
vente en gros de pièces et d'équipements électroniques	5163
vente en gros de caisses enregistreuses	5164
vente en gros de quincaillerie	5171
vente en gros d'appareils et d'équipements de plomberie et de chauffage	5172
vente en gros d'équipements et de pièces pour la réfrigération, la climatisation et le chauffage (système combiné)	5173

vente en gros d'équipement et de pièces de machinerie commerciale ou industrielle	5181
vente en gros d'équipements professionnels et de pièces	5183
vente en gros d'équipements et de pièces pour les entreprises de service	5184
vente en gros d'ameublements et de matériels de bureau	5186
vente en gros de papiers et de produits du papier	5196
vente en gros de meubles et d'articles d'ameublement de maison	5197
service de lingerie et de buanderie industrielle	6212
service de couches	6213
entreposage frigorifique	6373
armoire frigorifique	6374
Abrogé par le règlement 350-112: AM: 2020-07-06; EV: 2020-10-30	6375
Abrogé par le règlement 350-112: AM: 2020-07-06; EV: 2020-10-30	6376
entreposage en général (à l'intérieur d'un bâtiment seulement, à moins d'une indication contraire à la grille de spécifications) (350-118: AM: 2021-08-02; EV: 2021-10-29)	6376
école de métiers (lorsque l'usage du métier enseigné est inclus dans le présent groupe et nécessite des espaces pour exercer le métier)	6831

13.4.4 Groupe Industrie III : Industries agroalimentaires à incidences faibles

Le groupe "Industrie III" comprend exclusivement les usages industriels, de transformation ainsi que les entreprises para-industrielles, dont l'activité est reliée aux produits agro-alimentaires, qui présentent des incidences faibles sur le milieu environnant et qui ne causent, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à la limite du bâtiment que l'intensité moyenne de ces facteurs de nuisance à cet endroit.

Ce groupe comprend, à titre non limitatif, les usages suivants :

industrie de boyaux naturels pour saucisses	2019
industrie de la transformation du poisson	2020
industrie de la préparation des fruits et légumes	203
industrie de produits laitiers	204
industrie de mélanges à base de farine de table préparée	2052
industrie de céréales de petit déjeuner	2053
industrie d'aliments pour animaux	206
industrie de produits de boulangerie et de pâtisserie	207
industrie de confiseries et de chocolat	2081
industrie de pâtes alimentaires	2084
industrie du thé et du café	2087
industrie de croustilles, de bretzels et de maïs soufflé	2088
industrie de boissons	209
industrie de produits du tabac	2120
industrie de produits pharmaceutiques et médicaments	3840
vente en gros de médicaments et de produits pharmaceutiques	5121
vente en gros de produits de beauté	5123
vente en gros, épicerie et produits connexes	514
vente en gros de boissons non alcoolisées	5194
vente en gros de la bière, du vin et des boissons alcooliques	5195
entreposage frigorifique (sauf les armoires frigorifiques)	6373
armoire frigorifique	6374

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.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur
Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril



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

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

