



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

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

Bâtiment industriel de ± 54 770 pi² avec possibilité de subdiviser l'espace,
construction neuve – occupation prévue T1 2025

± 54,770 ft² industrial building with possibility of subdividing space,
new construction – expected occupancy Q1 2025



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)	± 47 183
RC Ground Floor	7 587
Mezzanine	
Total	± 54 770

Terrain | Land 105 666

Disponibilité | Availability T1 2025 | Q1 2025



Taux de location net net (\$) | Net net rental rate (\$/ft²) 18,50 \$

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

Frais d'exploitation estimés 2024 (\$) | Estimated operating expenses 2024 (\$/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.



Construction
Livraison T1 2025
Delivery Q1 2025



Quais de chargement
Truck level doors
4 (8' x 9')



Chauffage | Heating
Radiant au gaz naturel
Natural Gas Radiant

Portes au sol
Drive-in doors
4*

*Portes au sols potentielles
emplacement et nombre à discuter
Potential drive-in doors location and
number to be discussed



Entrée électrique | Electric entry
200 – 600



Hauteur libre
Clear height
30'



Éclairage | Lighting
DEL | LED

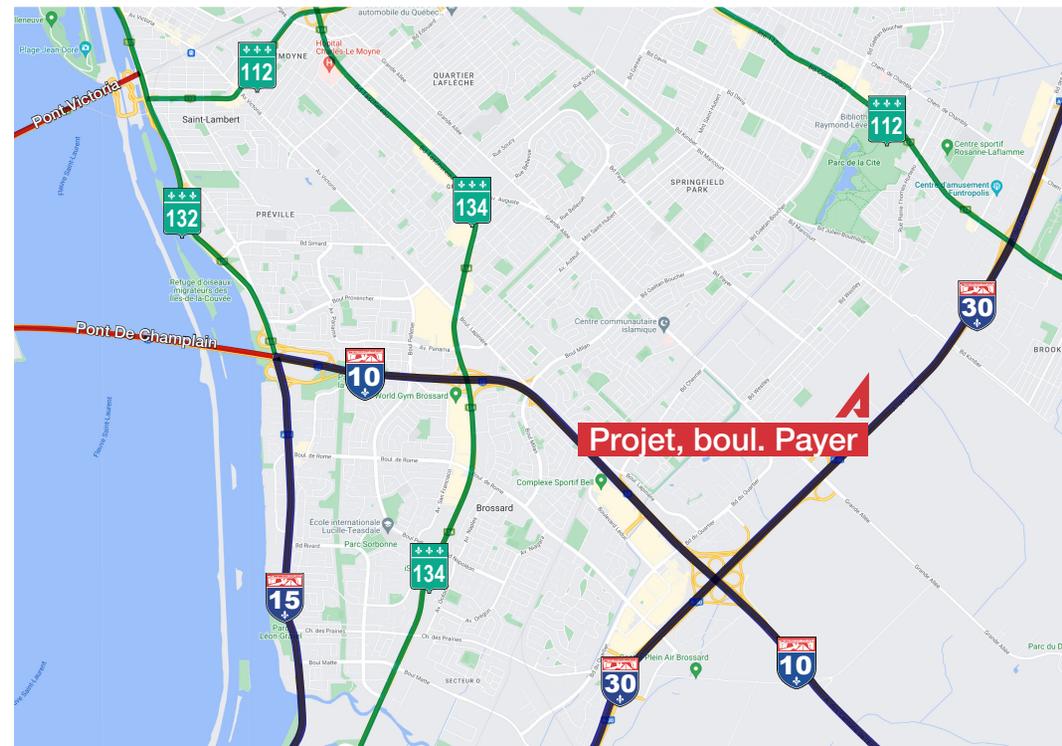


Distance colonnes
Columns spacing
71' x 35'



Zonage | Zoning
I-895

Tel que vérifié en 2023
As verified in 2023



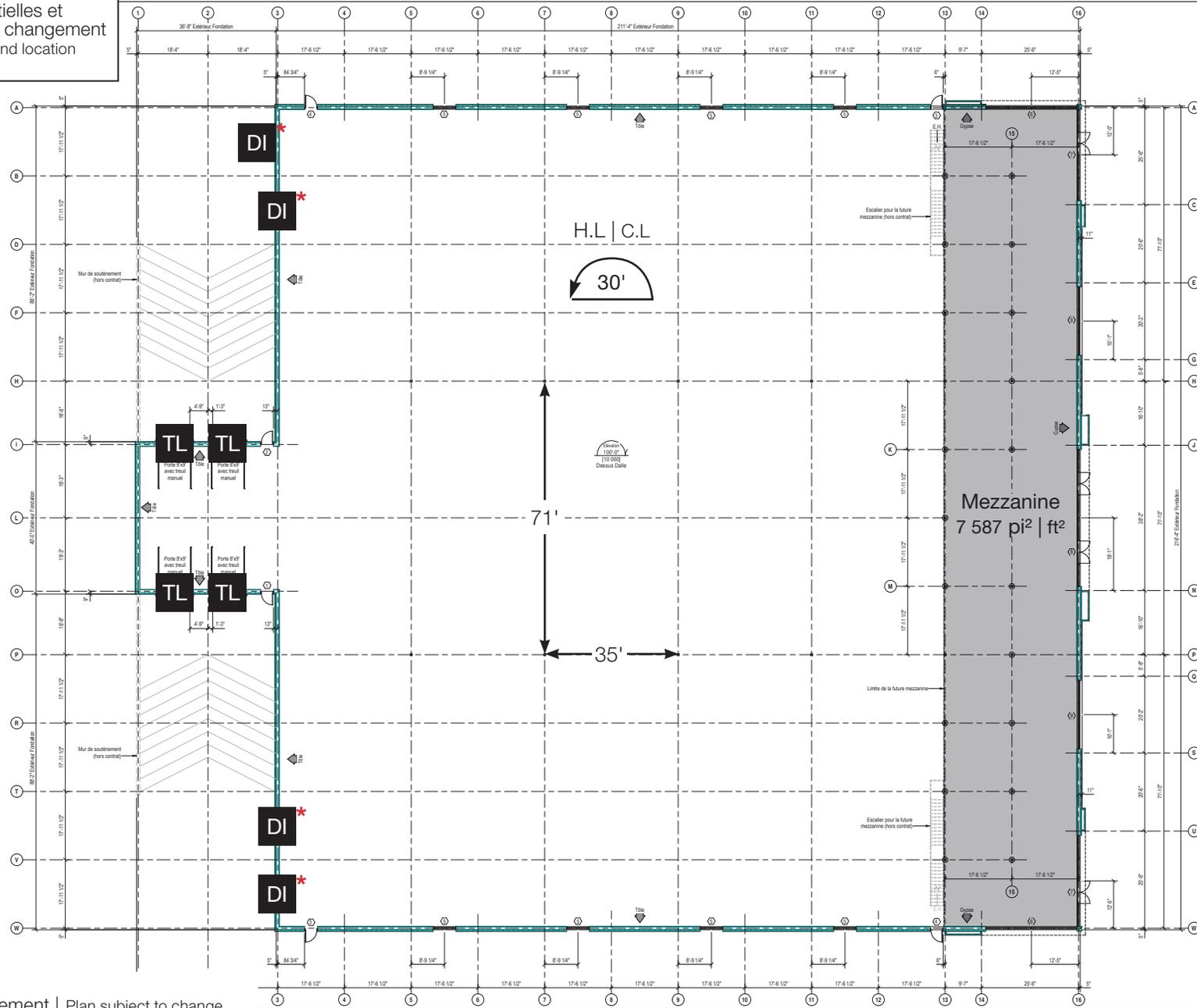
Faits saillants | Highlights



- 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 from the DIX30 interchange

Plan du rez-de-chaussée | Ground Floor Plan

*Portes au sol potentielles et emplacement sujet à changement
Potential drive-in doors and location subject to change



BOULEVARD PAYER

Pour Association de Plans
Coté maître ou local de maître

Approbation	<input type="checkbox"/>
Obtenir plan de permis	<input type="checkbox"/>
Obtenir production de plans avec modifications incluses	<input type="checkbox"/>
Faire corrections et révisions	<input type="checkbox"/>
Approuvé par (Nom en lettres majuscules)	
Signature	Date

NO	DATE	DESCRIPTION
1	2023-12-19	Plan approuvé
2	2023-12-19	Plan approuvé
REVISIONS (S)		

FINAR
MEZZ & BTR
TOUR DU SUD-OUEST
FINARCOM 11 866 301 348

NOTE: CE PLAN DE PRESENTATION NE DOIT PAS ÊTRE UTILISÉ EN ARCHITECTURE.
CERTAINS ÉLÉMENTS SONT À TITRE INDICATIF. VÉRIFIER TOUJOURS LES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.

PROJET:
RGA Ricova

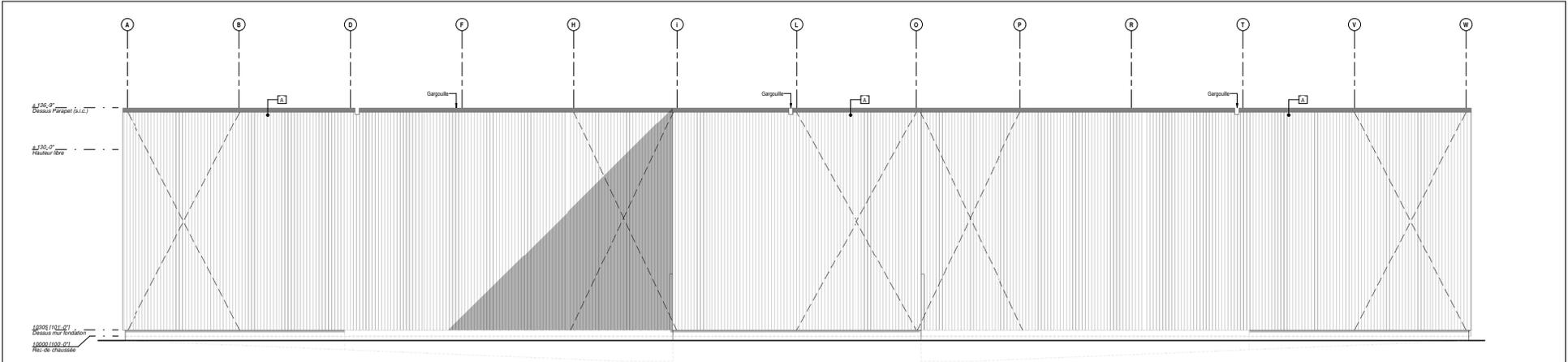
DESSIN:
Rez-de-chaussée

DESSINÉ PAR: G.F.
VÉRIFIÉ PAR: C.B.

DOSSIER: 210217

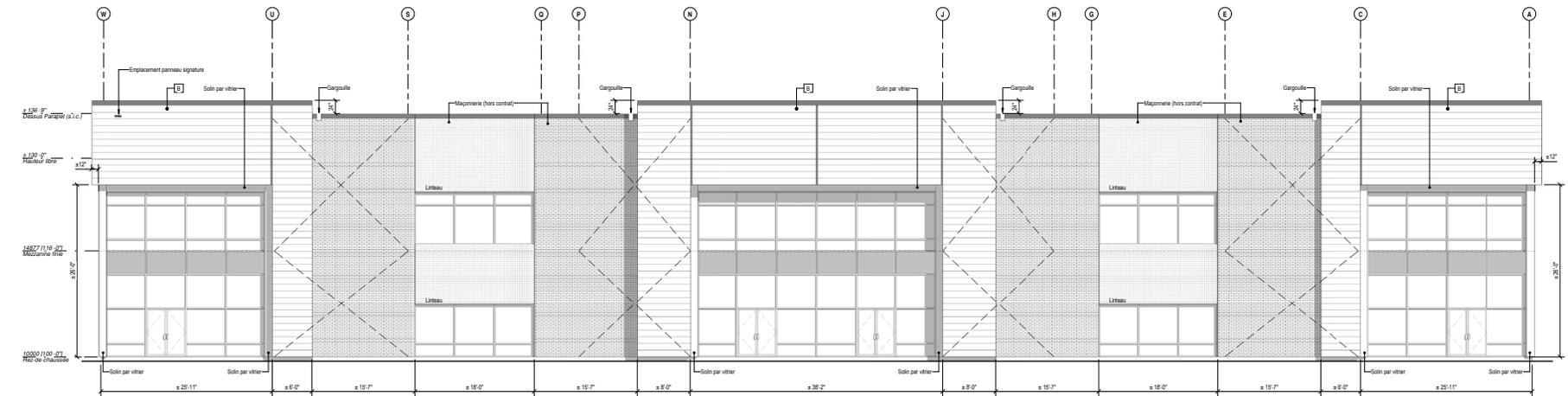
DATE: 2023-12-19
ÉCHELLE: 1:130
A200

Élévation | Elevation



Élévation Axe 1

Echelle : 1 : 85



Élévation Axe 16

Echelle : 1 : 85

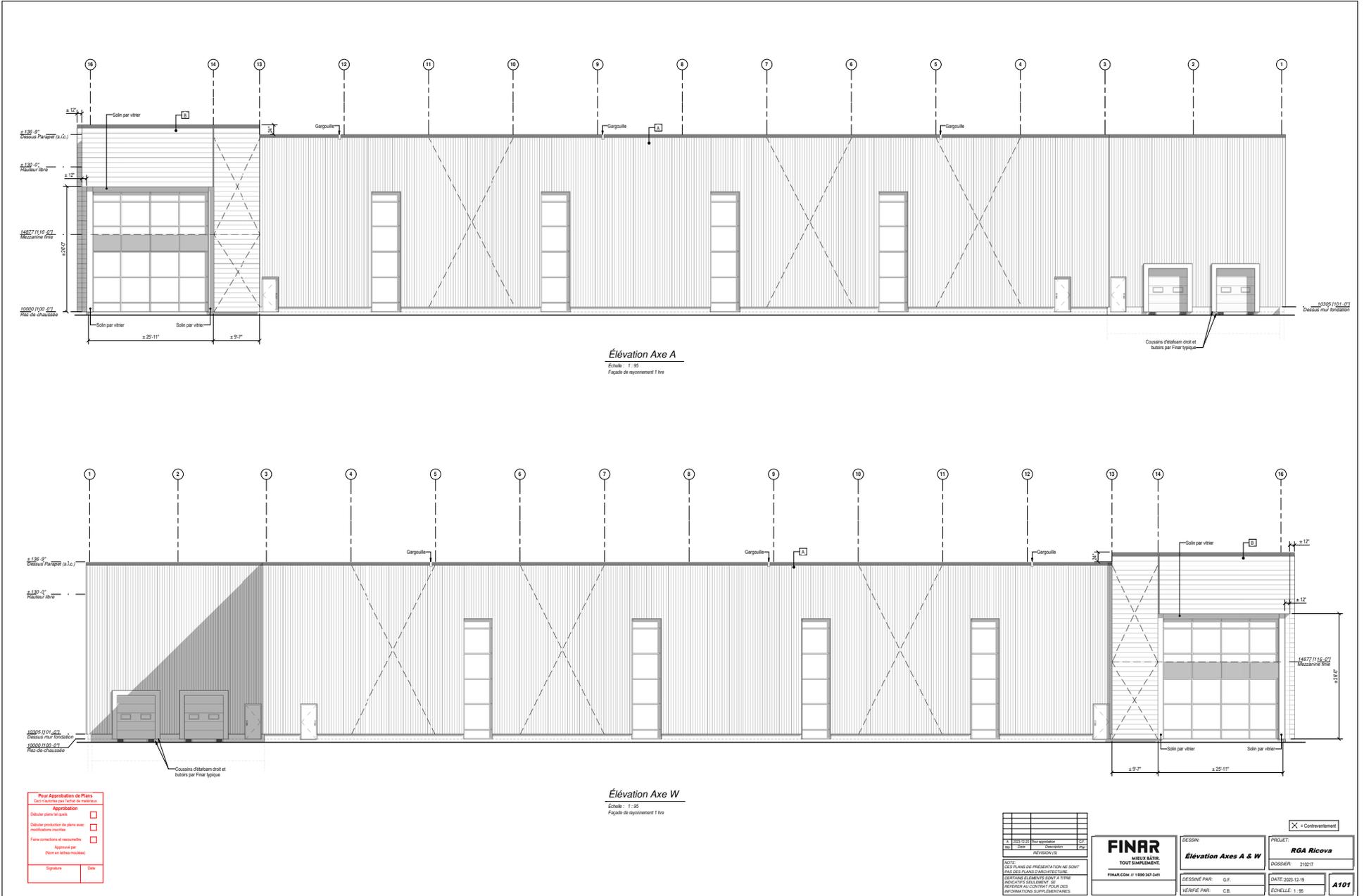
Pour Approbation de Plans	
Ces cases sont à laisser vides.	
Approbation	<input type="checkbox"/>
Débuter plan de suite	<input type="checkbox"/>
Débuter production de plans avec modifications tracées	<input type="checkbox"/>
Faire correction et recommencer	<input type="checkbox"/>
Approuvé par	<input type="checkbox"/>
(Nom en lettres majuscules)	
Signature	Date

REVISION (B)	DATE	DESIGNATEUR	APPR. (C)

NOTE
TOUT PLAN DE PRESENTATION NE DOIT PAS DEvenir UN PLAN D'ARCHITECTURE
COURTOISIE DE L'ARCHITECTE
INDICATIF SOULEVANT DE
REVENIR AU CONTRAT POUR DES
INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.

FINAR MEILLEUX BÂTIMENT TOUT S'IMPLÉMENTE FINAR.COM #1 800 367 3411	DESSIN: Élévation Axes 1 & 16	PROJET: RGARicova
	DESSINÉ PAR: G.R.	DATE: 2023-12-19
VÉRIFIÉ PAR: C.B.	ÉCHELLE: 1 : 85	A100

Élévation | Elevation



Pour Approbation de Plans
Ceci n'est autorisé qu'en cas de modification

Approbation	<input type="checkbox"/>
Débuter plans tel quels	<input type="checkbox"/>
Débuter production de plans avec modification exacte	<input type="checkbox"/>
Faire corrections et resoumettre	<input type="checkbox"/>
Approuver par (Date et lettre initiales)	<input type="checkbox"/>

Signature _____ Date _____

REVISION	DATE	DESCRIPTION

NOTE: TOUT PLAN DE PRESENTATION NE SOIT PAS UN PLAN D'ARCHITECTURE. CERTAINS ELEMENTS SONT A TITRE INDICATIF SEULEMENT. SE REFERER AU CONTRAT POUR DES INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.

FINAR MEILLEUX BÂTIMENT TOUJOURS SIMPLEMENT FINAR.COM 1 888 387 3411	DESSIN: _____ DOSSIER: 210217	PROJET: _____ RGA Ricova
	DÉSSINÉ PAR: G.R. VÉRIFIÉ PAR: C.B.	DATE: 2023-12-19 ÉCHELLE: 1:35

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 réfléchi 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.

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.
- 5 800 professionnels
- 325 bureaux
- 65 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 around 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.
- 5,800 professionals
- 325 offices
- 65 countries around 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