



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

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

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

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



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 de la propriété | Property Features



Superficie (pi²) | Area (ft²)

RC | Ground Floor

Mezzanine

Total

± 47 183

7 587

± 54 770

Terrain | Land

105 666

Disponibilité | Availability

T1 2025 | Q1 2025

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

18,50\$

Taxes estimées (\$|pi²) | Estimated taxes (\$|ft²)

5,00\$

Frais d'exploitation estimés 2024 (\$|pi²)

3,50\$

Estimated operating expenses 2024 (\$|ft²)

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')

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



Chauffage | Heating

Radiant au gaz naturel

Natural Gas Radiant



Entrée électrique | Electric entry

200 - 600



Éclairage | Lighting

DEL | LED



Zonage | Zoning

I-895

Tel que vérifié en 2023

As verified in 2023



Hauteur libre

Clear height

30'



Distance colonnes

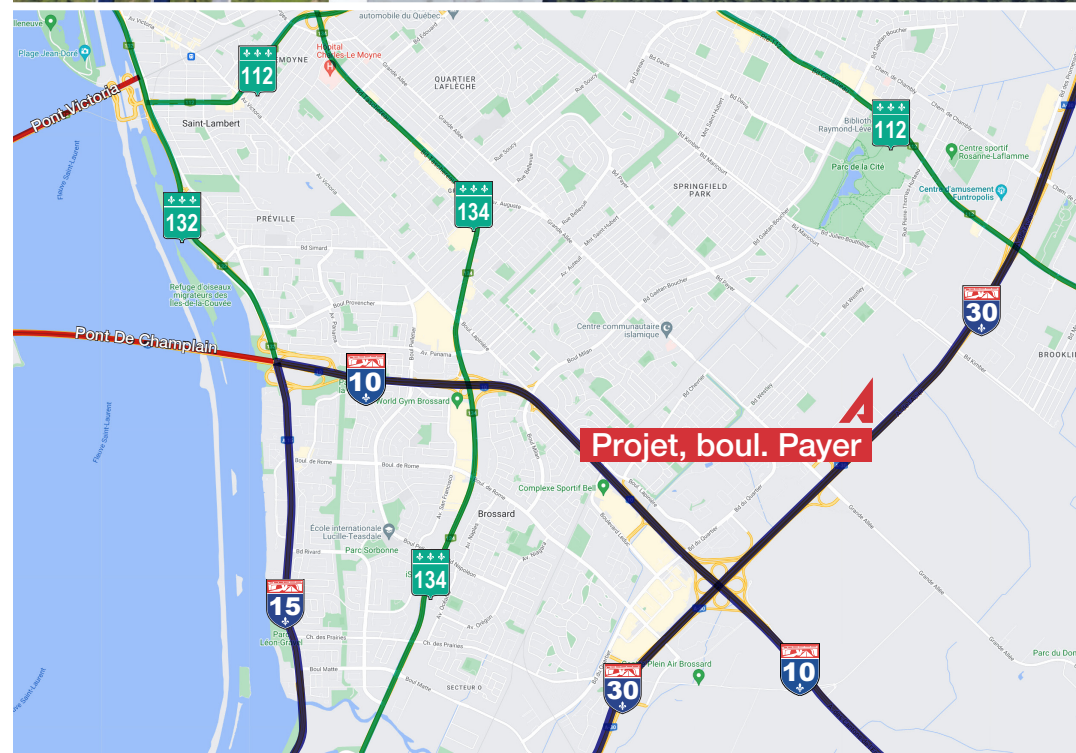
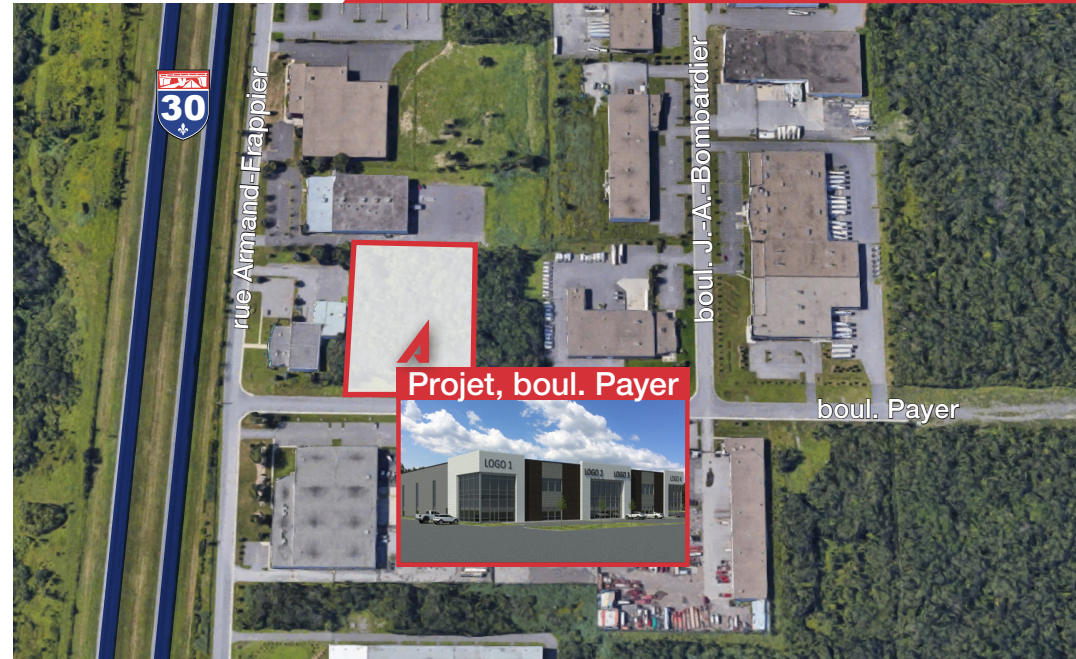
Columns spacing

71' x 35'

Faits saillants | Highlights

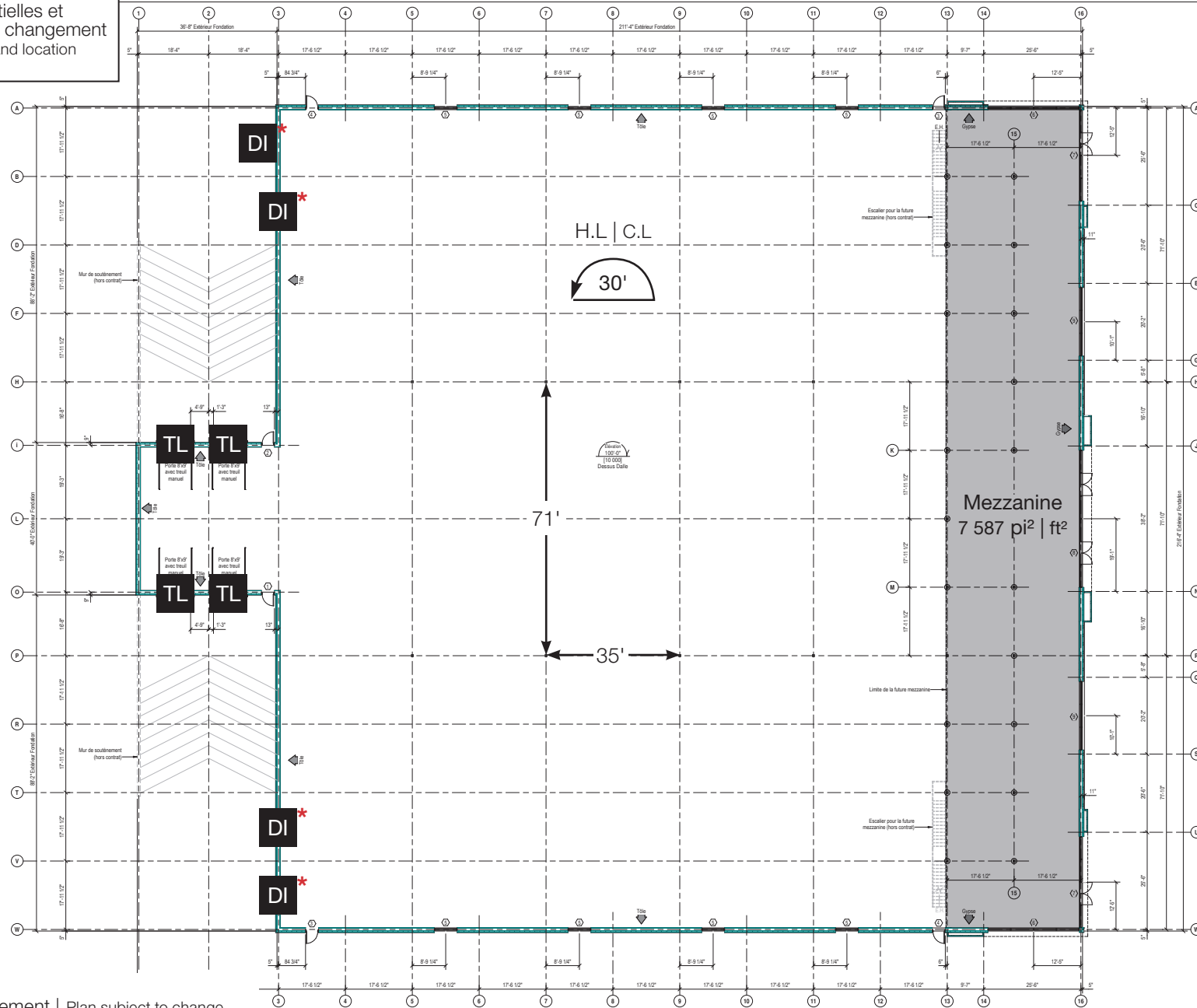


- Situé dans le parc industriel de Saint-Hubert
Located in the Saint-Hubert industrial park
- À moins de 5 minutes de l'échangeur DIX30
Less than 5 minutes from the DIX30 interchange



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
Cet espace est réservé aux associations de plans.

Approbation

Obtenir plan de coupe

Obtenir production de plans avec modifications incluses

Faire corrections et recombinaison

Approuvé par

(Nom en toutes lettres)

Signature

Date

REV	DATE	DESCRIPTION
1	2023-12-19	Pour association
2	2023-12-19	Pour association
3	2023-12-19	Pour association

FINAR
MEUR & SÉRIE
TOUR D'ENTRÉE
FINAR.COM 1 800 361-3461

NOTE:
CERTE PLAN DE PRÉSENTATION NE SONT PAS DES PLANS D'ARCHITECTURE.

CERTAINS ÉLÉMENTS SONT À TITRE INDICATIF SEULEMENT. SE RÉFÉRER AU CONTRAT POUR DES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.

PROJET:
RGA Ricova

DESSIN:
Rez-de-chaussée

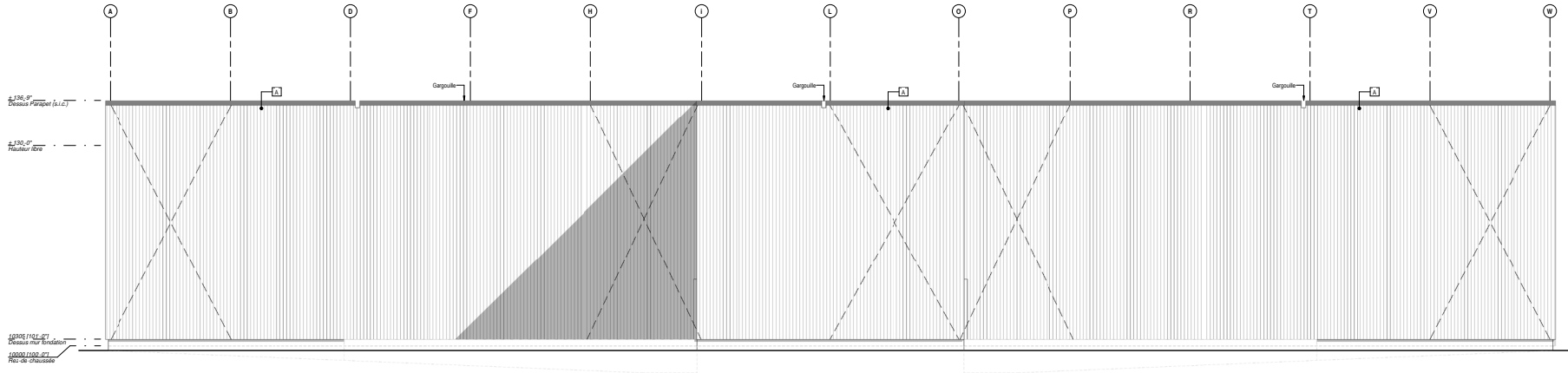
DESSINÉ PAR: G.F.
VÉRIFIÉ PAR: C.B.

DOSSIER: 210217

DATE: 2023-12-19
ÉCHELLE: 1:100

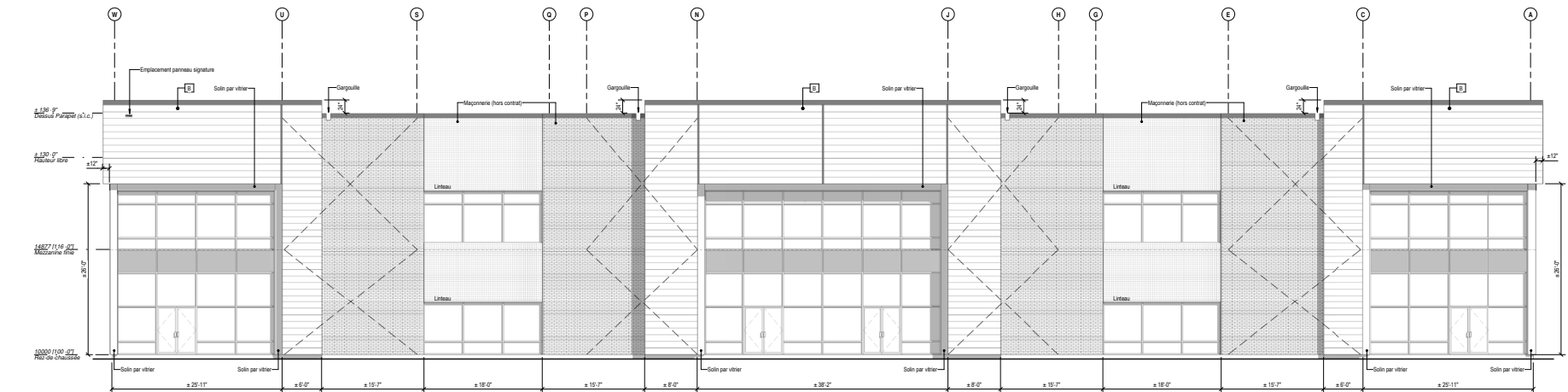
A200

Élévation | Elevation



Élévation Axe 1

Echelle : 1 : 85



Élévation Axe 16

Echelle : 1 : 85

Pour Approbation de Plans
Ces croquis ont été réalisés par :

Approbation

Déclaire plan de suite

Déclaire production de plans avec modifications tracées

Plan corrigé et réapprouvé

Approuvé par

(Nom et lettres initiales)

Signature

Date

REVISION	DATE	REVISION	DATE
1	2023-12-19	2	2023-12-19
2	2023-12-19	3	2023-12-19
3	2023-12-19	4	2023-12-19
4	2023-12-19	5	2023-12-19
5	2023-12-19	6	2023-12-19
6	2023-12-19	7	2023-12-19
7	2023-12-19	8	2023-12-19
8	2023-12-19	9	2023-12-19
9	2023-12-19	10	2023-12-19

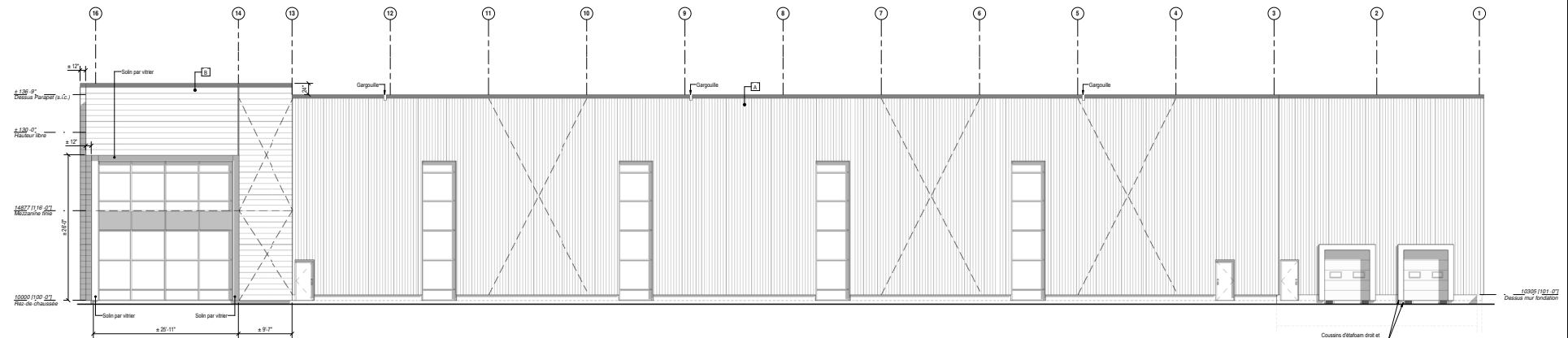
FINAR
MEILLEUX BÂTIR
TOUJOURS ENSEMBLE
FINAR.COM • 1 888 387-3411

DESSIN :
Élévation Axes 1 & 16
DOSSIER : 21017
DESIGNÉ PAR : G.R.
VÉRIFIÉ PAR : G.B.

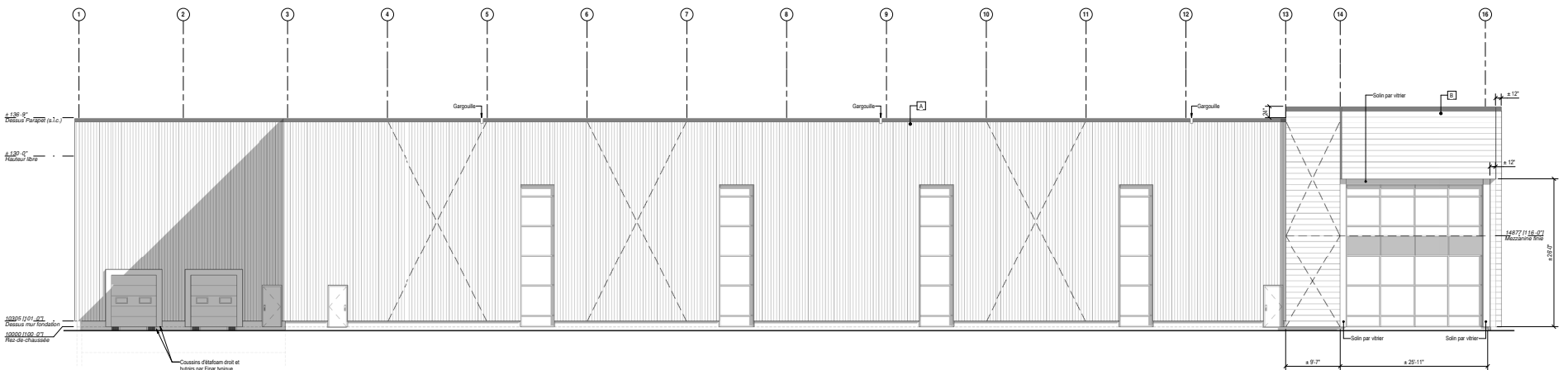
PROJET :
RGAR Ricova
DATE : 2023-12-19
ÉCHELLE : 1 : 85

A100

Élévation | Elevation



Élévation Axe A
Échelle: 1:35
Façade de rayonnement 1 lire



Élévation Axe W
Échelle: 1:35
Façade de rayonnement 1 lire

Pour Approbation de Plans
Ceci l'indiquera par un point de référence

Approbation

Débuter plans tel qu'ils

Débuter production de plans avec
modification finale

Faire corrections et remarques

Approuvé par

(Date et signature)

Signature

Date

REVISION (B)	DATE	REVISION (B)	DATE
1	2023-12-19	2	2023-12-19
3	2023-12-19	4	2023-12-19
5	2023-12-19	6	2023-12-19
7	2023-12-19	8	2023-12-19
9	2023-12-19	10	2023-12-19
11	2023-12-19	12	2023-12-19
13	2023-12-19	14	2023-12-19
15	2023-12-19	16	2023-12-19
17	2023-12-19	18	2023-12-19
19	2023-12-19	20	2023-12-19
21	2023-12-19	22	2023-12-19
23	2023-12-19	24	2023-12-19
25	2023-12-19	26	2023-12-19
27	2023-12-19	28	2023-12-19
29	2023-12-19	30	2023-12-19
31	2023-12-19	32	2023-12-19
33	2023-12-19	34	2023-12-19
35	2023-12-19	36	2023-12-19
37	2023-12-19	38	2023-12-19
39	2023-12-19	40	2023-12-19
41	2023-12-19	42	2023-12-19
43	2023-12-19	44	2023-12-19
45	2023-12-19	46	2023-12-19
47	2023-12-19	48	2023-12-19
49	2023-12-19	50	2023-12-19
51	2023-12-19	52	2023-12-19
53	2023-12-19	54	2023-12-19
55	2023-12-19	56	2023-12-19
57	2023-12-19	58	2023-12-19
59	2023-12-19	60	2023-12-19
61	2023-12-19	62	2023-12-19
63	2023-12-19	64	2023-12-19
65	2023-12-19	66	2023-12-19
67	2023-12-19	68	2023-12-19
69	2023-12-19	70	2023-12-19
71	2023-12-19	72	2023-12-19
73	2023-12-19	74	2023-12-19
75	2023-12-19	76	2023-12-19
77	2023-12-19	78	2023-12-19
79	2023-12-19	80	2023-12-19
81	2023-12-19	82	2023-12-19
83	2023-12-19	84	2023-12-19
85	2023-12-19	86	2023-12-19
87	2023-12-19	88	2023-12-19
89	2023-12-19	90	2023-12-19
91	2023-12-19	92	2023-12-19
93	2023-12-19	94	2023-12-19
95	2023-12-19	96	2023-12-19
97	2023-12-19	98	2023-12-19
99	2023-12-19	100	2023-12-19

FINAR
MEILLEUX BÂTI,
TOUJOURS SIMPLIFIÉ.

FINAR.COM - 1 800 367-3411

DESSIN: **Élévation Axes A & W**

PROJET: **RGAR Ricova**

DOSSIER: 21017

DESSINÉ PAR: G.R.

DATE: 2023-12-19

VÉRIFIÉ PAR: C.B.

ÉCHELLE: 1:35

☒ Contreventement

A101

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 (m²)	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 (m²)	3000	3000		

Divers

	Notes particulières	*	*		
	P.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 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 :

- a) Un seul bâtiment d'entreposage est autorisé sur le terrain;
- b) 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;
- c) La superficie maximale autorisée est fixée à 280 mètres carrés;
- d) Le bâtiment d'entreposage doit comporter un seul étage;
- e) Le bâtiment d'entreposage doit être localisé dans les marges latérales ou arrière;
- f) Le bâtiment d'entreposage doit respecter les mêmes marges minimales prescrites que celles applicables au bâtiment principal sur le terrain;
- g) 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 | • Service d'investissement | • Gestion de baux |
| • Acquisitions / Dispositions | • Analyse de portefeuille | • Consultation en construction verte |
| • Représentation du propriétaire | • Analyse de marché | LEED ^{MC} |
| • Représentation du locataire | • Gestion d'actifs | |
| • Opinion de valeur | • Étude de faisabilité | |

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 | • Investment services | • Lease administration |
| • Acquisitions / Dispositions | • Portfolio review | • Green / LEED TM consultation |
| • Landlord representation | • Market analysis | |
| • Tenant representation | • Asset management | |
| • Appraisal & valuation | • Feasibility study | |

NAI Terramont Commercial

📍 200-615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal (Québec) H3B 1P5

☎ +1 514 866 3333



naiterramont.ca