



Secteur TOD situé à 2 pas de la gare Sainte-Rose
TOD sector located 2 steps from the Sainte-Rose Train Station

Terrains, boulevard Sainte-Rose Est, Laval (QC) H7L 3K6

Ensemble de trois lots totalisant 101 741 pi² pour développement résidentiel
pouvant accueillir des immeubles de 6 étages

Set of three lots totalling 101,741 ft² for residential development for 6-storey buildings



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

Manon Huppé

Vice-présidente
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immeubles Manon Huppé inc.
☎ 514 866 3333 x315
📠 514 238 7683
✉ mhuppe@naiterramont.ca

Richard Sauvé, CCIM, SIOR

Vice-président principal
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Richard Sauvé inc.
☎ 514 866 3333 x234
📠 514 212 0133
✉ rsauve@naiterramont.ca

Anne-Marie B. Sauvé, BAA

Vice-présidente
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Anne-Marie B Sauvé inc.
☎ 514 866 3333 x263
📠 514 779 4453
✉ amsauve@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS | LAND FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

A – Lot 1 602 968	40 462
B – Lot 1 602 969	31 904
C – Lot 1 602 970	29 375
Total	<u>101 741</u>

Dimensions

A – Lot 1 602 968	370' x 91' (lrr.)
B – Lot 1 602 969	380' x 101' (lrr.)
C – Lot 1 602 970	310' x 85' (lrr.)



**Prix demandé
 Asking Price**

6 000 000\$
 (58,97\$/pi² | ft²)

*Les trois terrains sont vendus ensemble et non séparément
 The three lots are sold together, not separately*



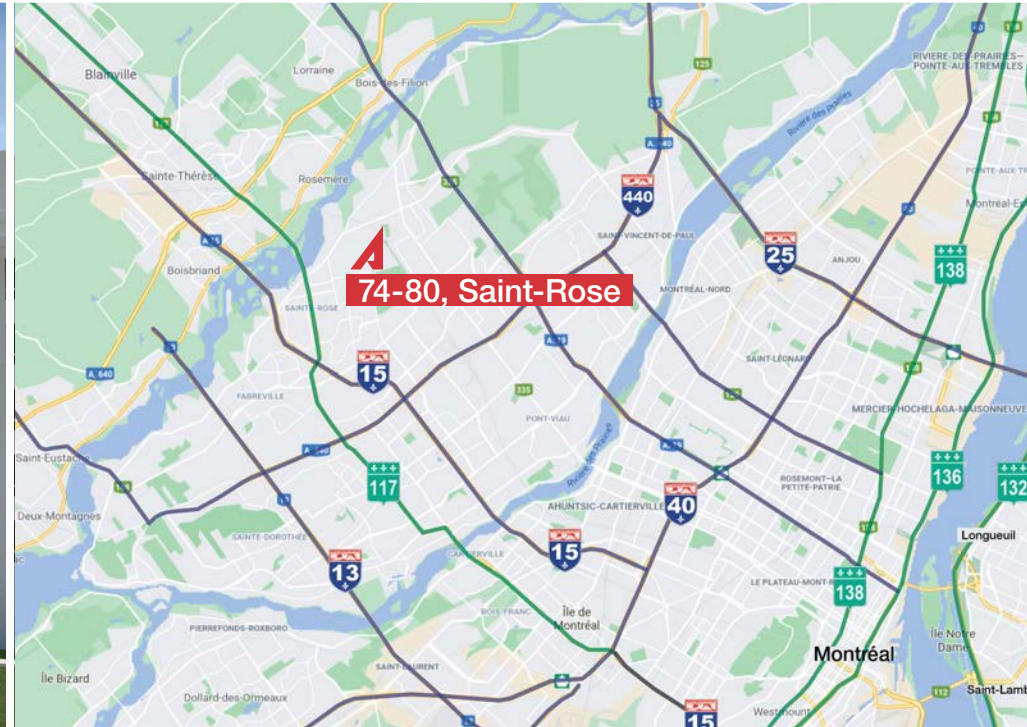
exo
 Train de banlieu | Train Station
 Gare Sainte-Rose



Routes & Autoroute | Highways



Projection



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- À proximité de plusieurs services | Close to many services
- Situé en face de la gare de Sainte-Rose
Located opposite the Sainte-Rose Train Station

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning T6.1
Numéros de lot | Lot Numbers 1 602 968, 1 602 969 & 1 602 970
(Cadastre du Québec)

À noter que l'information fournie est aux meilleurs de notre connaissance et qu'elle doit être vérifiée auprès de la ville de Laval
Please note that the information provided is to the best of our knowledge and must be verified with the City of Laval.

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)

A – Lot 1 602 968
Terrain | Land 370 500\$
Bâtiment | Building 112 200\$
Total 482 700\$

B – Lot 1 602 969
Terrain | Land 321 300\$
Bâtiment | Building —
Total 321 300\$

C – Lot 1 602 970
Terrain | Land 290 600\$
Bâtiment | Building —
Total 290 600\$

Taxes

A – Lot 1 602 968
Municipales | Municipal (2024) 5 417\$
Scolaire | School (2023-2024) 602\$
Total 6 022\$

B – Lot 1 602 969
Municipales | Municipal (2024) 4 829\$
Scolaire | School (2023-2024) 268\$
Total 5 097\$

C – Lot 1 602 970
Municipales | Municipal (2024) 4 370\$
Scolaire | School (2023-2024) 240\$
Total 4 610\$





PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ | PROPOSED LAYOUT PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

Usages et densité d'occupation	
A	Habitation (H1)
	Habitation de 1 logement
	Habitation de 2 ou 3 logements A
	Habitation de 4 logements ou plus A
B	Habitation collective (H2) A
C	Habitation de chambre (H3) A
D	Maison mobile (H4)
E	Bureau et administration (C1) A
F	Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement (C2) A
G	Débit de boisson (C3) A et C (art. 1135.)
H	Commerce à incidence (C4) A (art. 1136.)
I	Commerce et service relié à l'automobile (C5)
J	Poste d'essence et station de recharge (C6)
K	Commerce lourd (C7)
L	Établissement institutionnel et communautaire (P1) A
M	Activité de rassemblement (P2) A et C (art. 1138.)
N	Cimetière (P3)

O	Récréation extensive (R1)	A
P	Récréation intensive (R2)	A (art. 1139.)
Q	Golf (R3)	
R	Artisanat et industrie légère (I1)	C (art. 1140.)
S	Entreposage, centre de distribution et commerce de gros (I2)	
T	Industrie lourde (I3)	
U	Industrie d'extraction (I4)	
V	Équipement de service public léger (E1)	A et C (art. 1141.)
W	Équipement de service public contraignant (E2)	
X	Culture (A1)	
Y	Élevage (A2)	
	A : Autorisé	
	C : Conditionnel	
	Usages spécifiquement autorisés	vente au détail de produits à caractère érotique (5398)
	Usages spécifiquement prohibés	H1 de 1 logement, C5
	Bureau et administration Commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement	
	Débit de boisson (conditionnel) Débit de boisson Commerce à incidence Équipement de service public léger (conditionnel)	
	Équipement de service public léger Habitation Habitation collective Habitation de chambres	
	Artisanat et industrie légère (conditionnel) Établissement institutionnel et communautaire Activité de rassemblement (conditionnel)	

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID

- Activité de rassemblement
- Permis à l'ensemble du territoire et récréation extensive
- Récréation intensive
- Disposition générales relatives aux usages
- Vente au détail de produits à caractère érotique (5398)

Dispositions relatives aux usages

- 1135.** Un usage principal du groupe d'usages « Débit de boisson (C3) » est autorisé dans un type de milieux T6.1 sous le respect des dispositions suivantes :
- l'usage n'est pas situé à un étage supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment comprenant un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation (H) »;
 - si la superficie de plancher de l'usage excède 200 m², il peut seulement être autorisé à titre d'usage conditionnel sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 7 du chapitre 5 du titre 6.
- 1136.** Seuls les usages principaux « vente au détail de produits à caractère érotique (5398) » et « résidence de tourisme (5834) » du groupe d'usages « Commerce à incidence (C4) » sont autorisés dans un type de milieux T6.1.
- 1137.** Un usage principal du groupe d'usages « Commerce et service reliés à l'automobile (C5) » peut seulement être autorisé à titre d'usage conditionnel dans un type de milieux T6.1, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 5 du chapitre 5 du titre 6.
- 1138.** Si la superficie de plancher d'un usage principal du groupe d'usages « Activité de rassemblement (P2) » excède 300 m² dans un type de milieux T6.1, il peut seulement être autorisé à titre d'usage conditionnel sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 1 du chapitre 5 du titre 6.
- 1139.** Seuls les usages principaux du sous-groupe d'usages « Récréation de faible intensité (R2a) » du groupe d'usages « Récréation intensive (R2) » sont autorisés dans un type de milieux T6.1.
- 1140.** Un usage principal du groupe d'usages « Artisanat et industrie légère (I1) » peut seulement être autorisé à titre d'usage conditionnel dans un type de milieux T6.1, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 3 du chapitre 5 du titre 6.
- 1141.** Les usages principaux du groupe d'usages « Équipement de service public léger (E1) » sont autorisés dans un type de milieux T6.1, à l'exception des usages suivants qui sont autorisés seulement à titre d'usage conditionnel, sous le respect des dispositions prévues à cet effet à la section 14 du chapitre 5 du titre 6 :
- « garage de stationnement pour automobiles (infrastructure) (4611) »;
 - « terrain de stationnement pour automobiles (4621) ».

Autres dispositions particulières du type de milieu

- 1142.** Les dispositions particulières de cette sous-section s'appliquent au type de milieux T6.1.
- 1143.** Toute partie d'un logement ou d'une chambre située au rez-de-chaussée doit être située à une distance minimale de 2 m d'une ligne avant et d'une ligne avant secondaire de terrain.
- 1144.** Lorsqu'une ligne latérale de terrain est adjacente à un terrain voisin localisé dans un type de milieux de catégorie T2, T3 ou T4, à l'exception du type de milieux T4.5, la marge latérale minimale relative à cette ligne latérale est fixée à 6 m.

1145. Malgré la marge arrière minimale prescrite, la marge arrière minimale applicable sur un terrain d'angle ou un terrain d'angle transversal correspond à celle prescrite pour la marge latérale.

1146. Pour toute partie d'une façade principale avant comprise à l'intérieur de la marge avant maximale prescrite, au moins 70 % de la largeur d'une telle partie de façade doit être située à 2 m ou plus de la ligne avant de terrain.
Pour toute partie d'une façade principale secondaire comprise à l'intérieur de la marge avant secondaire maximale prescrite, au moins 70 % de la largeur d'une telle partie de façade doit être située à 2 m ou plus d'une ligne avant secondaire de terrain.

1147. La superficie maximale d'un terrain en surface carrossable est fixée à 500 m².

Autres Dispositions particulières de la grille d'exception

1896. Le prolongement d'une ligne de distribution du réseau électrique doit être réalisé en mode souterrain, à moins qu'Hydro-Québec n'émette un avis indiquant que la desserte souterraine est impossible à réaliser. Dans un secteur desservi ou destiné à être desservi par un réseau de distribution électrique souterrain :

- le prolongement de tout service d'utilité publique doit être réalisé en mode souterrain;
- le branchement d'un immeuble à un réseau souterrain d'un service d'utilité publique et tout autre fil conducteur doivent soit être enfouis dans le sol, soit faire contact en tous points avec un bâtiment ou soit être installés dans un conduit faisant contact en tous points avec un bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment peut se brancher à un réseau aérien existant d'un service d'utilité publique sans que ce réseau ait à être prolongé, un branchement aérien est autorisé. Malgré ce qui précède, sauf pour une habitation comportant moins de 6 logements, lorsqu'un service d'utilité publique est situé le long d'une ligne de rue, le branchement d'un nouveau bâtiment à un tel réseau et tout autre fil conducteur ne faisant pas partie d'un tel réseau doivent être enfouis dans le sol, faire contact en tous points avec un bâtiment ou être installés dans un conduit faisant contact en tous points avec un bâtiment.

Malgré les alinéas précédents, un branchement aérien temporaire est autorisé dans le cadre de travaux pour la durée de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation autorisant ces travaux ainsi que dans le cadre d'un usage temporaire pour la durée pour laquelle un tel usage est autorisé par la réglementation municipale.

1950. Le rez-de-chaussée d'un bâtiment principal doit être occupé par un usage principal de la catégorie d'usages « Commerce et services (C) » sur au moins 75 % de la largeur d'une façade principale avant ou secondaire, et ce, sur une profondeur d'au moins 7 m.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)

- PIIA Bâtiment de grande ou moyenne hauteur
- PIIA Écoconception des permis de lotissement
- PIIA Écoconception des permis de construction nouvelle
- PIIA enseignes détachés
- PIIA Grande artères
- PIIA Parvis

Contraintes anthropiques

Aucune

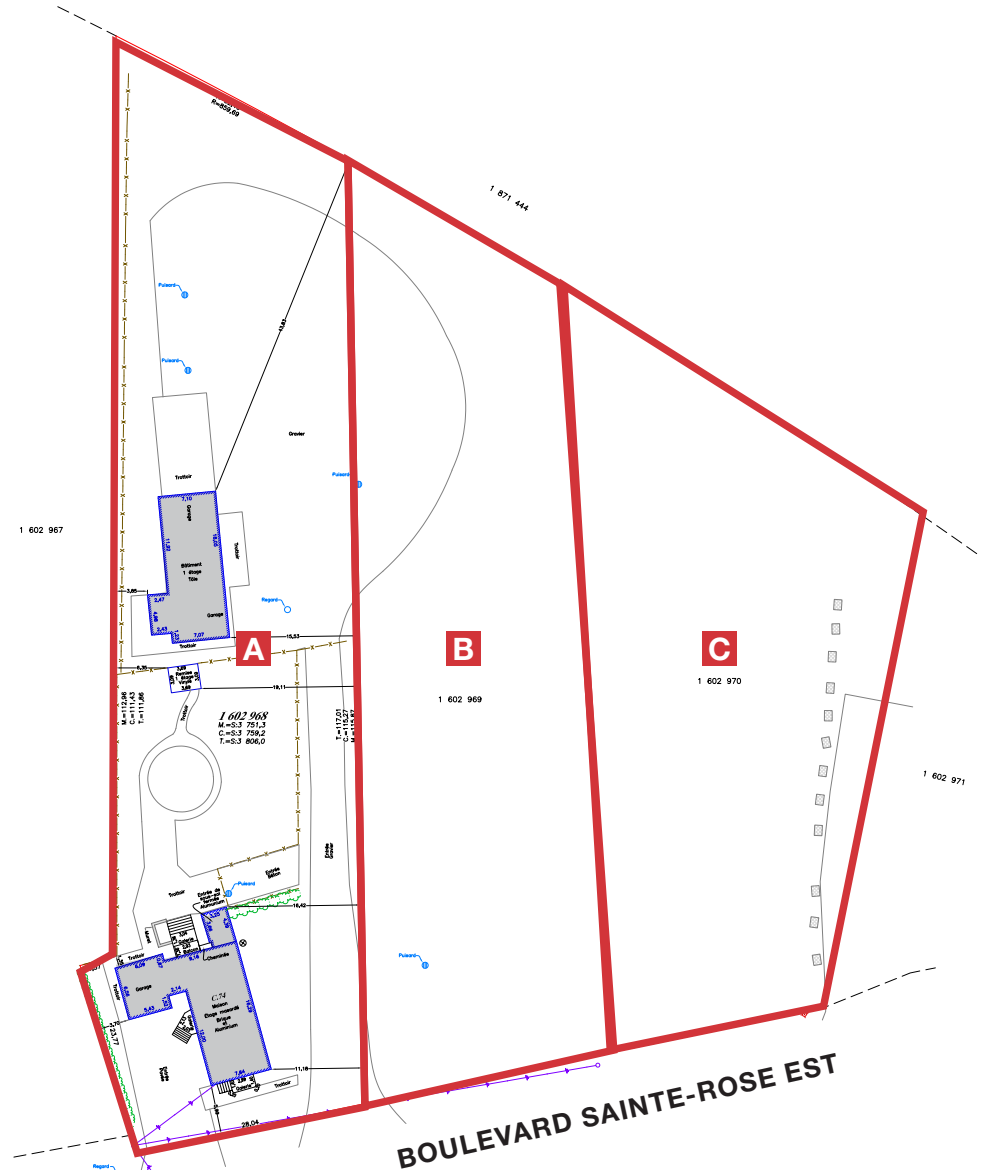
Milieux naturels et zone agricole

Aucune

Informations complémentaires

- Droits acquis
- Gestion des matières résiduelles
- Administration et procédures
- Déclarations et explications générales

PLAN CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



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

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.