



PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

**29,50 \$** (pi² | ft²)  
35,00 \$ (pi² | ft²)

## 4625, rue Leckie, Saint-Hubert (QC) J3Y 9E6

Terrain de 116 039 pi² prêt à construire, à proximité de l'aéroport métropolitain de Montréal  
116,039 ft² ready-to-build lot near Montreal's Metropolitan Airport



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

### Paul-Éric Poitras

Associé principal  
Courtier immobilier agréé DA - Commercial  
Immobilier Paul-Éric Poitras inc.

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN | LAND FEATURES**

 **Superficie (pi²) | Area (ft²)**  
 Terrain | Land 116 039

**Dimensions**  
 Terrain | Land 262' x 472' (Irr.)


**Disponibilité | Availability**  
 Immédiate | Now

 **Prix demandé | Asking Price** 4 061 365\$  
 (35,00\$/pi² | ft²) | **Prix optimisé | Optimized Price** 3 423 150\$  
 (29,50\$/pi² | ft²)

 **exo**  
 Gare | Train station  
 Longueuil-Saint-Hubert

 **Autobus | Bus**  
 99 & T94

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**

 **Zonage | Zoning** I-173  
 Industriel légère, laboratoire médical, recherche et développement  
 Light industrial, medical laboratory, research and development

**Numéros de lot | Lot numbers** 3 086 852 & 2 874 260  
 (Cadastre du Québec)

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**

 **Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)**  
 Terrain | Land 862 400\$  
 Bâtiment | Building \_\_\_\_\_  
 Total 862 400\$

**Taxes**  
 Municipales | Municipal (2024) 30 496\$  
 Scolaire | School (2024-2025) 766\$  
 Total 31 262\$

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

-  Situé en face de l'Aéroport de Saint-Hubert  
 Located across from Saint-Hubert Airport
- Près de l'Aéroport Métropolitain de Montréal  
 Near the Montreal Metropolitan Airport
- À côté de l'Hôtel de ville de Longueuil | Next to Longueuil City Hall
- Situé dans la zone aéroportuaire, à proximité du nouveau terminal de Porter Airline et de l'actuel terminal de Lux  
 Located in the airport area near the new Porter Airline terminal and the existing Lux terminal





**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

**ANNEXE I**



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage

**Zone I-173**

Usages permis			
<b>Habitat</b>	1: Unifamiliale		
	2: Bifamiliale		
	3: Trifamiliale		
	4: Multifamiliale		
	5: Maison mobile		
<b>Commerce</b>	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		
	14: Commerce de services érotiques		
	15: Commerce de proximité		
	16: Commerce de cannabis et de produits dérivés		
<b>Industrie</b>	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: Activités liées à l'aéroport		
	7: Industries et services aéroportuaires		
	8: Activités liées à l'hélicoptère		
<b>Public</b>	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	
	2: Service public		
	3: Infrastructure et équipement		
<b>Agricole</b>	1: Culture		
	2: Elevage		
	3: Elevage en réclusion		
<b>Usages spécifiques</b>	Permis	*	
	Exclus	*	
Normes spécifiques			
<b>Implantation du bâtiment</b>	Isolée	*	
	Jumelée		
	Contiguë		
<b>Dimensions du bâtiment</b>	Largeur minimale (mètres)	12	
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	1000	
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/4	
	Hauteur en mètres minimale/maximale	7,5/16	
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment		
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal		
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,2/0,5	
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	4,5	
	Latérale 1 minimale (mètres)	5	
	Latérale 2 minimale (mètres)	5	
	Arrière minimale (mètres)	10	
Lotissement			
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)	20	
	Profondeur minimale (mètres)		
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	3000	
Divers			
	Notes particulières	*	
	P.L.A.	*	
	P.A.E.		
	Projet intégré		
Amendement			
Numéro du règlement	SH-2020-491	SH-2021-510	
Date	2021-02-02	2021-11-30	



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage

**Zone I-173**

**Notes particulières**

Les usages suivants sont spécifiquement autorisés :

- 4792 Archives
- 6514 Service de laboratoire médical;
- 6515 Service de laboratoire dentaire;
- 671 Fonction exécutive, législative et judiciaire;
- 6713.1 Administration publique régionale;
- 672 Fonction préventive et activités connexes (services de sécurité publique et de prévention des incendies)
- 6731 Bureau de poste
- 6732 Comptoir postal
- 676 Organisme international et autres organismes extraterritoriaux;
- 679 Autres services gouvernementaux (hôtel de ville, atelier municipaux)

Les usages suivants sont spécifiquement prohibés :

- 4221 Entrepôt pour le transport par camion;
- 51 Vente en gros
- 6598 Service de vétérinaires (animaux domestiques)
- 6599 Autres services professionnels

Les dispositions particulières de la section 7 du chapitre 12 de ce règlement s'appliquent dans la zone.

Malgré toutes dispositions contradictoires, la marge avant maximale est fixée à 6 mètres et s'applique sur un minimum de 75% de la largeur de la façade principale du bâtiment.

Un minimum de 10% de la superficie totale du site doit être réservé aux fins d'espaces verts et paysagers. Les aires de plantations aménagées dans les stationnements ne doivent pas être comptabilisées dans cette superficie.

**Abrogée**

- SH-2016-407, a.1
- SH-2016-407, a.1
- SH-2016-407, a.1

En plus des dispositions prévues à l'article 163.59, l'aménagement d'une zone tampon est requis lorsqu'un usage industriel a des limites communes avec un terrain situé dans une zone dont la dominance est « Public (P) ».

Dans le cas de l'aménagement d'une zone tampon, l'implantation d'une clôture conforme aux dispositions relatives aux clôtures pour zone tampon de ce règlement est obligatoire.

Une zone tampon peut comporter tout ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.

Le nombre minimal de cases de stationnement requis pour un usage du groupe Commerce à l'article 163.4 doit être multiplié par le facteur de 0,5.

Le calcul du nombre minimal de cases de stationnement requis pour chaque type d'usage industriel à l'article 163.4 est remplacé par les ratios suivants :

- a) 1/80 m<sup>2</sup> pour la partie du bâtiment destinée à des fins de bureaux;
- b) 1/160 m<sup>2</sup> pour la partie du bâtiment destinée à des fins de production;
- c) 1/350 m<sup>2</sup> pour toute partie de bâtiment destinée à des fins d'entreposage.

L'aménagement de cases de stationnement est prohibé dans la partie d'une marge avant située devant la façade principale d'un bâtiment principal.

La façade principale d'un bâtiment implanté sur un terrain adjacent à l'emprise du chemin de la Savane doit être orientée vers cette voie de circulation.

La surface minimale occupée par du verre transparent sur la façade principale d'un bâtiment principal est fixée à 25 % de la superficie de cette façade, et ce, sous forme d'ouverture ou de mur rideau.

La surface minimale occupée par du verre transparent sur une façade d'un bâtiment principal orientée vers une rue publique, à l'exception de la façade principale, est fixée à 15 % de la superficie de cette façade, et ce, sous forme d'ouverture ou de mur rideau.

Une installation de branchement, telle une borne, d'au moins 240 volts permettant la recharge de véhicules électriques est obligatoire pour tout usage du groupe Commerce (C) ou Industrie (I) lors de l'aménagement de 25 cases de stationnement ou plus et lors du réaménagement de 25 cases de stationnement ou plus. Le nombre minimal de cases de stationnement qui doivent disposer de l'installation de branchement est fixé à 15 % du nombre de cases aménagées ou réaménagées. Lorsque le résultat de ce calcul excède 20 cases, le nombre minimal de cases devant disposer de l'installation de branchement est fixé à 20. Une fraction de case supérieure à 0,5 doit être arrondie à l'entier supérieur.