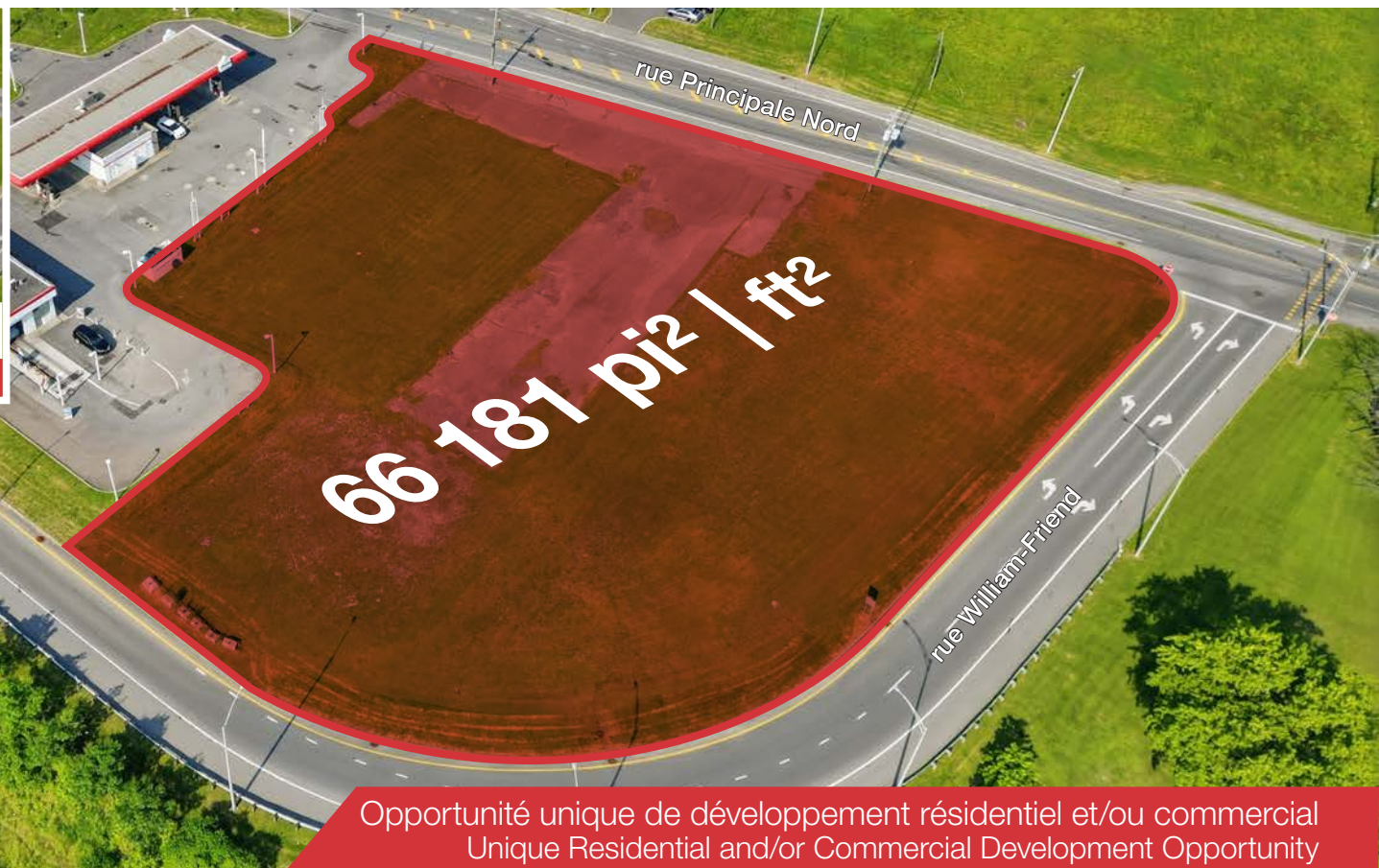




AUSSI DISPONIBLE À VENDRE | ALSO AVAILABLE FOR SALE

TERRAIN, RUES PRINCIPALE NORD ET ROBIDOUX

Opportunité unique de développement résidentiel et/ou commercial
Unique Residential and/or Commercial Development Opportunity

Terrain, rues Principale Nord & William-Friend, Delson (Québec)

Terrain résidentiel et/ou commercial situé au coeur du développement de la région de Roussillon
Residential and/or commercial lot located in the heart of Roussillon's developing sector

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

L'OPPORTUNITÉ | THE OPPORTUNITY

Ce terrain offre des possibilités de développement résidentiel et/ou commercial au cœur d'un secteur en pleine évolution de la MRC de Roussillon. Son emplacement stratégique, à proximité de plusieurs aires TOD, bénéficie d'un accès rapide à la rue Principale Nord et à la route 132. La transformation projetée de la route 132 en boulevard urbain contribuera également à la revitalisation, à la densification et à l'attractivité à long terme du secteur.

This lot allows residential and/or commercial development opportunities in the heart of a rapidly evolving area within Roussillon RCM. Its strategic location, near several TOD areas, provides convenient access to rue Principale Nord and Route 132. The planned transformation of Route 132 into an urban boulevard is also expected to support the area's revitalization, densification and long-term appeal.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN | LAND FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Terrain | Lot

66 181

Dimensions

Terrain | Lot

295' x 283' (lrr.)



**Prix demandé
Asking Price**

5 294 480 \$
(80,00 \$/pi² | ft²)



Route & Autoroutes | Highways



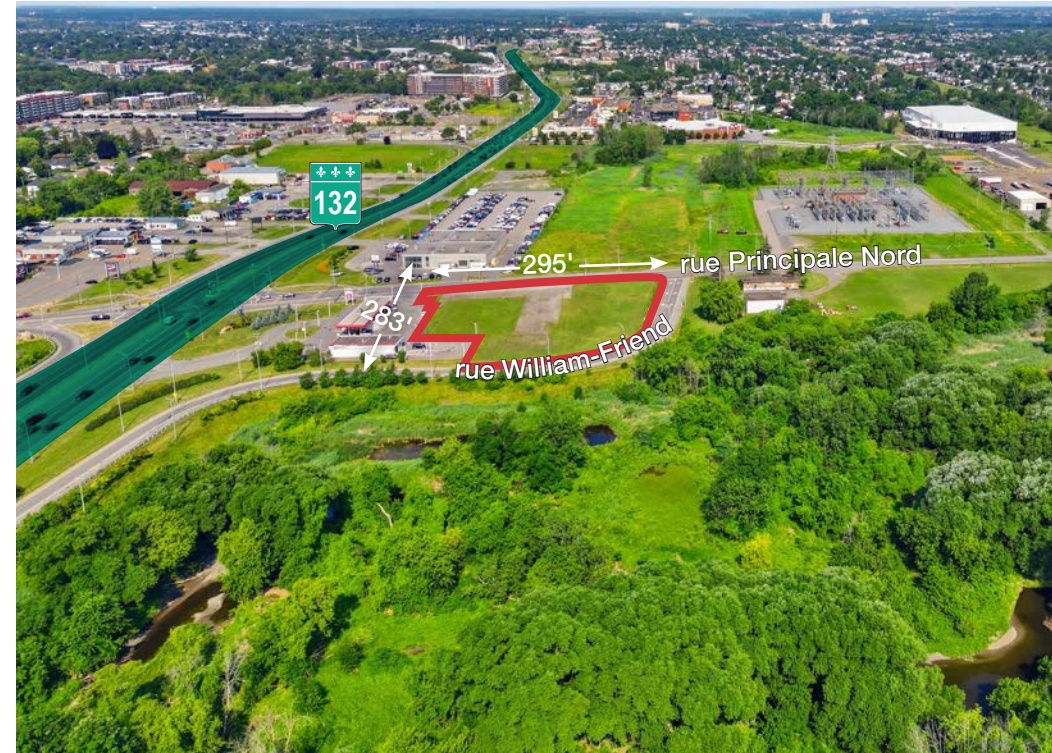
exo

Autobus | Bus
651



exo

**Train de banlieue
Train Station**
Gare de Delson



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Possibilité de développement résidentiel multifamilial et/ou commercial de proximité, conformément au zonage M-128 | Multifamily residential and/or neighbourhood commercial development opportunities, in accordance with M-128 zoning
- Hauteur permise de 3 à 6 étages, offrant un potentiel intéressant de densification et d'optimisation du site | Permitted building height of 3 to 6 storeys, offering attractive density and site optimization potential
- Emplacement stratégique dans un secteur en développement de la MRC de Roussillon à proximité de plusieurs aires TOD | Strategic location within a growing area of Roussillon RCM near several TOD areas
- Accès rapide à la rue Principale Nord, à la route 132 ainsi qu'aux autoroutes 15 et 30 | Convenient access to rue Principale Nord, Route 132 and Highways 15 and 30
- À proximité de la gare de Delson et des réseaux de transport collectif desservant la Rive-Sud et Montréal | Near Delson Train Station and public transit networks serving the South Shore and Montréal
- Positionné pour bénéficier de la transformation projetée de la route 132 en boulevard urbain et de la revitalisation du secteur | Positioned to benefit from the planned transformation of Route 132 into an urban boulevard and the area's revitalization
- Environnement établi comprenant commerces, restaurants, écoles, parcs et services municipaux | Established surroundings offering shops, restaurants, schools, parks and municipal services

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land 767 500\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	15 810\$
Scolaire School (2026-2027)	495\$
Total	16 305\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

M-128 | Résidentiel multifamilial
Commercial de proximité

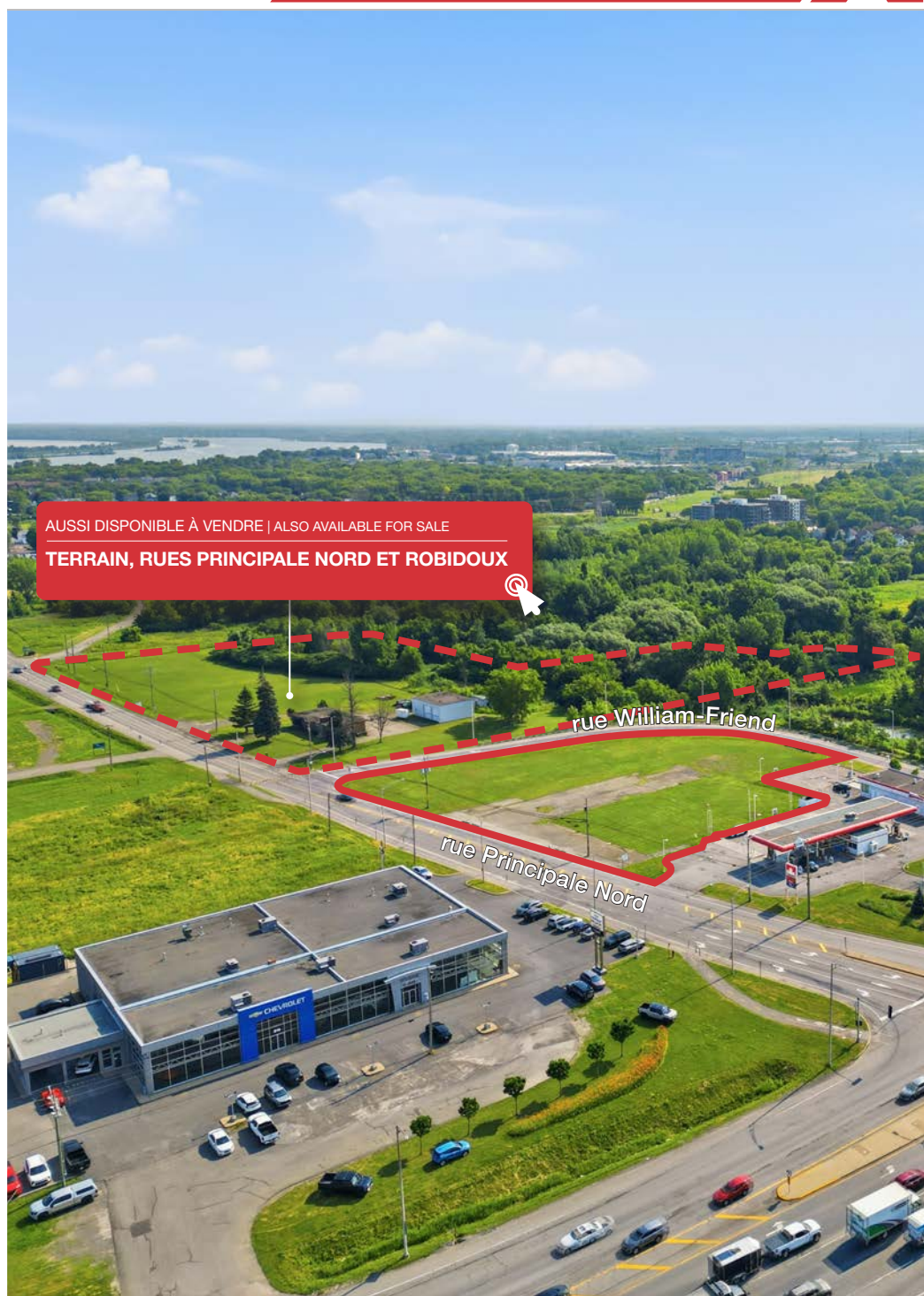
M-128 | Multifamily residential
Neighborhood retail

Numéros de lots | Lot Numbers
(Cadastre du Québec)

3 131 036 & 3 446 202

AUSSI DISPONIBLE À VENDRE | ALSO AVAILABLE FOR SALE

TERRAIN, RUES PRINCIPALE NORD ET ROBIDOUX



SECTEUR

Le secteur de Delson connaît une transformation marquée par l'arrivée de nouveaux projets résidentiels le long de la route 132. Parmi ceux-ci, Vivaxcès District Delson propose 346 logements répartis sur huit étages, tandis que le projet Pavilia Delson, actuellement en construction à l'intersection de la route 132 et de la rue Principale Sud, ajoutera 176 logements locatifs. Ces réalisations s'ajoutent notamment aux 96 unités de la deuxième phase d'AXE Condos et témoignent d'une densification résidentielle soutenue du secteur.

Cette croissance s'appuie sur une offre commerciale déjà bien établie le long de la route 132 et du boulevard Georges-Gagné. Le secteur regroupe notamment une épicerie IGA Extra, une pharmacie Jean Coutu, un Canadian Tire, un Starbucks, des restaurants, des institutions financières ainsi que plusieurs commerces et services de proximité. Les résidents bénéficient également d'un accès facile aux écoles, aux garderies, aux parcs et aux installations municipales de Delson et des villes voisines.

L'arrivée de nouveaux ménages, combinée à cette concentration de commerces et de services, contribue à créer un milieu de vie de plus en plus complet. Dans ce contexte, le terrain des rues Principale Nord et William-Friend est avantageusement positionné pour accueillir un projet résidentiel et/ou commercial complémentaire à l'évolution du secteur.

SECTOR

The Delson area is undergoing a significant transformation driven by new residential developments along Route 132. These include Vivaxcès District Delson, an eight-storey development comprising 346 rental units, and Pavilia Delson, currently under construction at the intersection of Route 132 and Principale Sud, which will add 176 rental units. Together with the 96-unit Phase II of AXE Condos, these projects reflect the area's continued residential densification.

This growth is supported by an established commercial offering concentrated along Route 132 and Georges-Gagné Boulevard. The area includes an IGA Extra grocery store, a Jean Coutu pharmacy, a Canadian Tire, a Starbucks, restaurants, financial institutions and a broad range of neighbourhood shops and services. Residents also benefit from convenient access to schools, daycare facilities, parks and municipal amenities in Delson and the surrounding communities.

The arrival of new households, combined with this concentration of shops and services, is contributing to an increasingly complete and attractive living environment. Within this context, the lot located at rue Principale Nord and rue William-Friend is well-positioned to accommodate a residential and/or commercial project that complements the area's ongoing evolution.

À VENDRE | FOR SALE

Terrain, rues Principale Nord
& William-Friend, Delson



Terrain, Principale Nord & William-Friend



Terrain, Principale Nord & William-Friend

UN AXE EN PLEINE MODERNISATION

En juillet 2026, le gouvernement du Québec a relancé le projet de bonification de la route 132 à Delson, Saint-Constant et Sainte-Catherine avec la création d'un bureau de projet dédié.

Cette avancée vise à transformer le corridor en un axe urbain plus fluide, sécuritaire et favorable aux transports collectif et actif. À long terme, ce projet structurant devrait soutenir la densification et accroître l'attractivité des terrains avoisinants

A CORRIDOR UNDERGOING MAJOR MODERNIZATION

In July 2026, Québec Government relaunched Route 132's improvement project in Delson, Saint-Constant and Sainte-Catherine by creating a dedicated project office.

This initiative aims to create a safer and more efficient urban corridor that better supports public and active transit. Over time, this major project is expected to encourage greater density and enhance the appeal of surrounding properties.





Vue d'ensemble | Aerial View

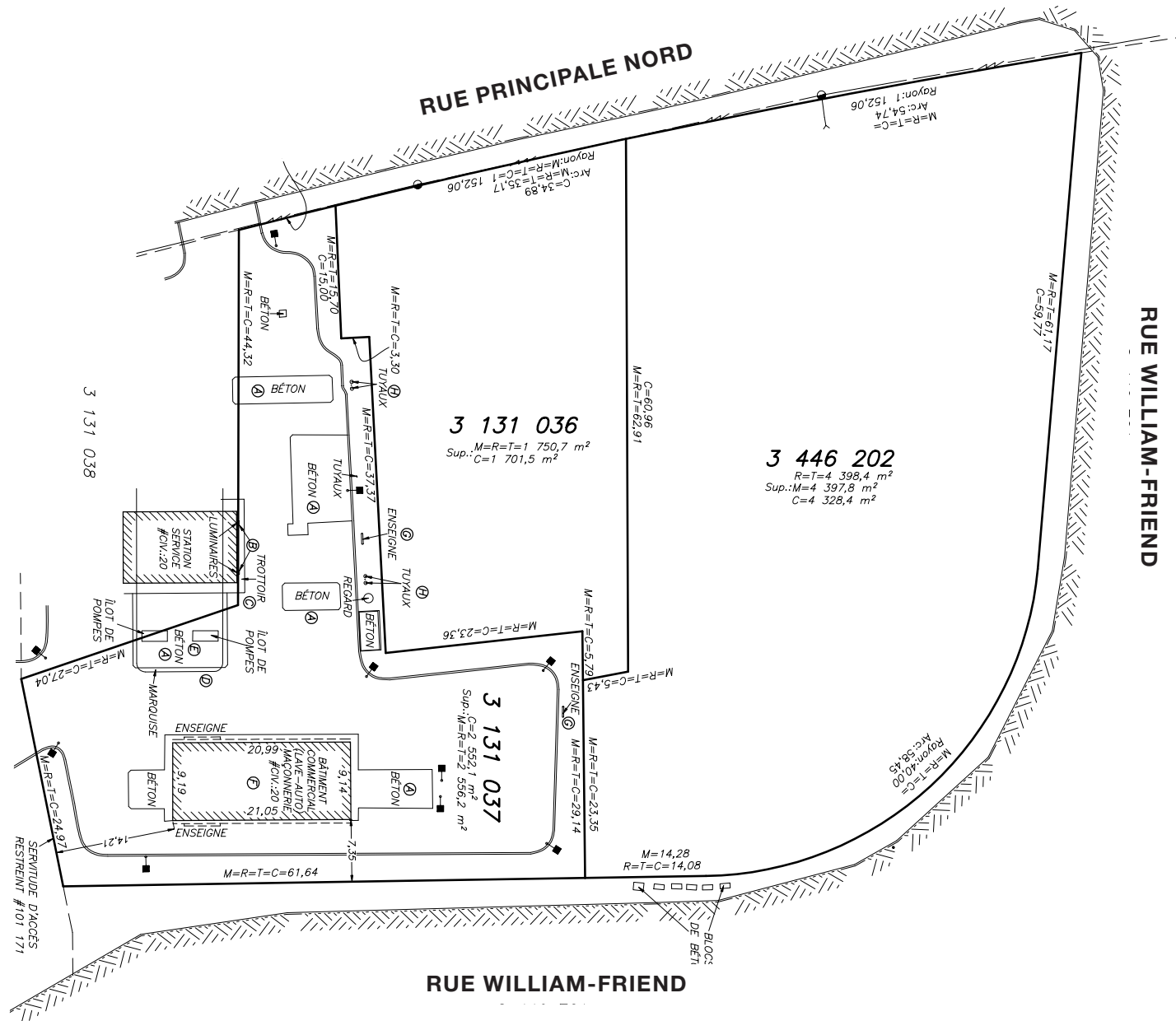


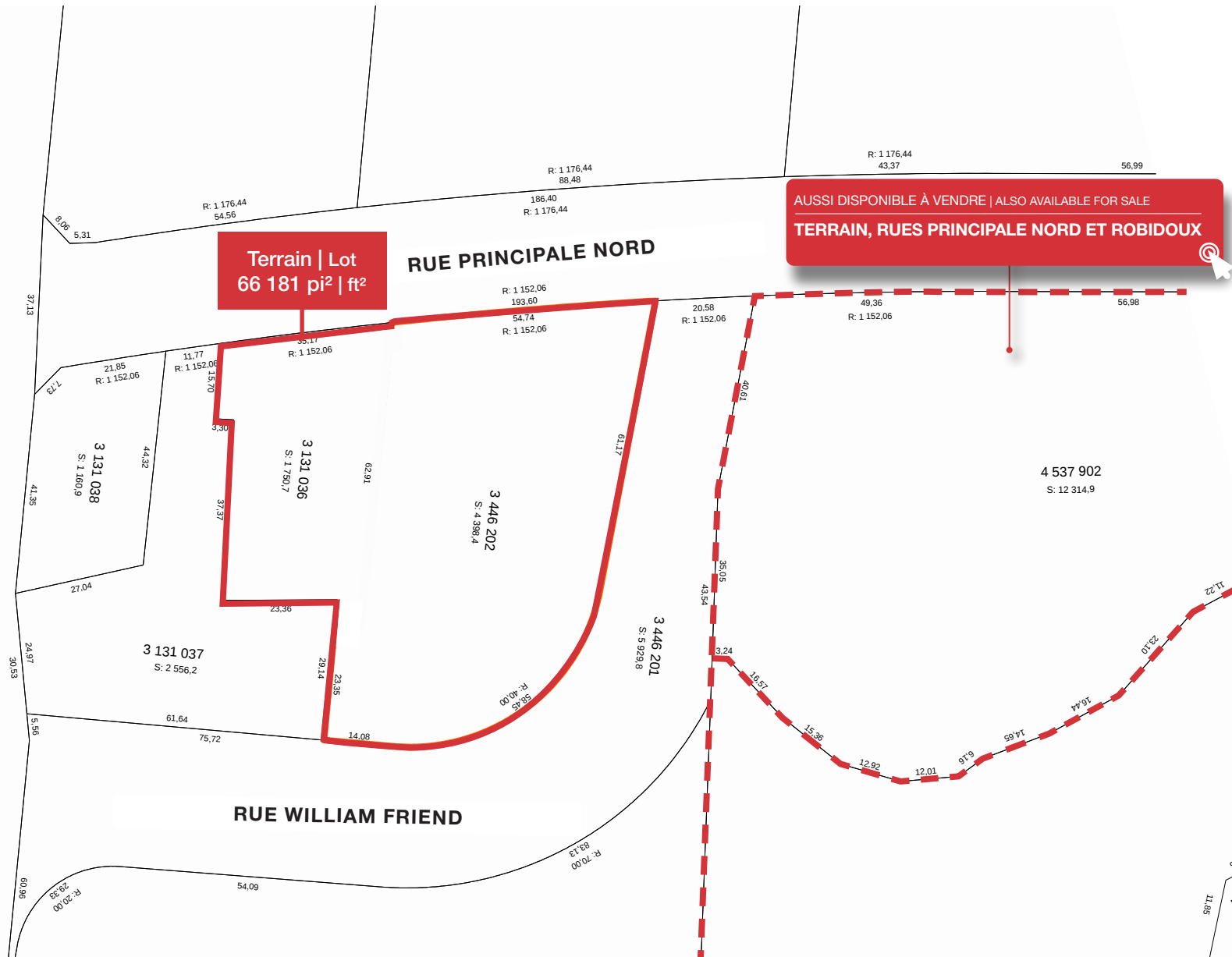
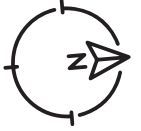
Vue d'ensemble | Aerial View



Façade | Facade

Images générées par IA – Concept non contractuel – Peut ne pas refléter la réalité,
ne pas respecter la réglementation en vigueur et ne pas avoir été approuvé par la ville
AI-generated Images – Non-binding Concept – May not reflect reality,
comply with local regulations, or be approved by the city.





GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



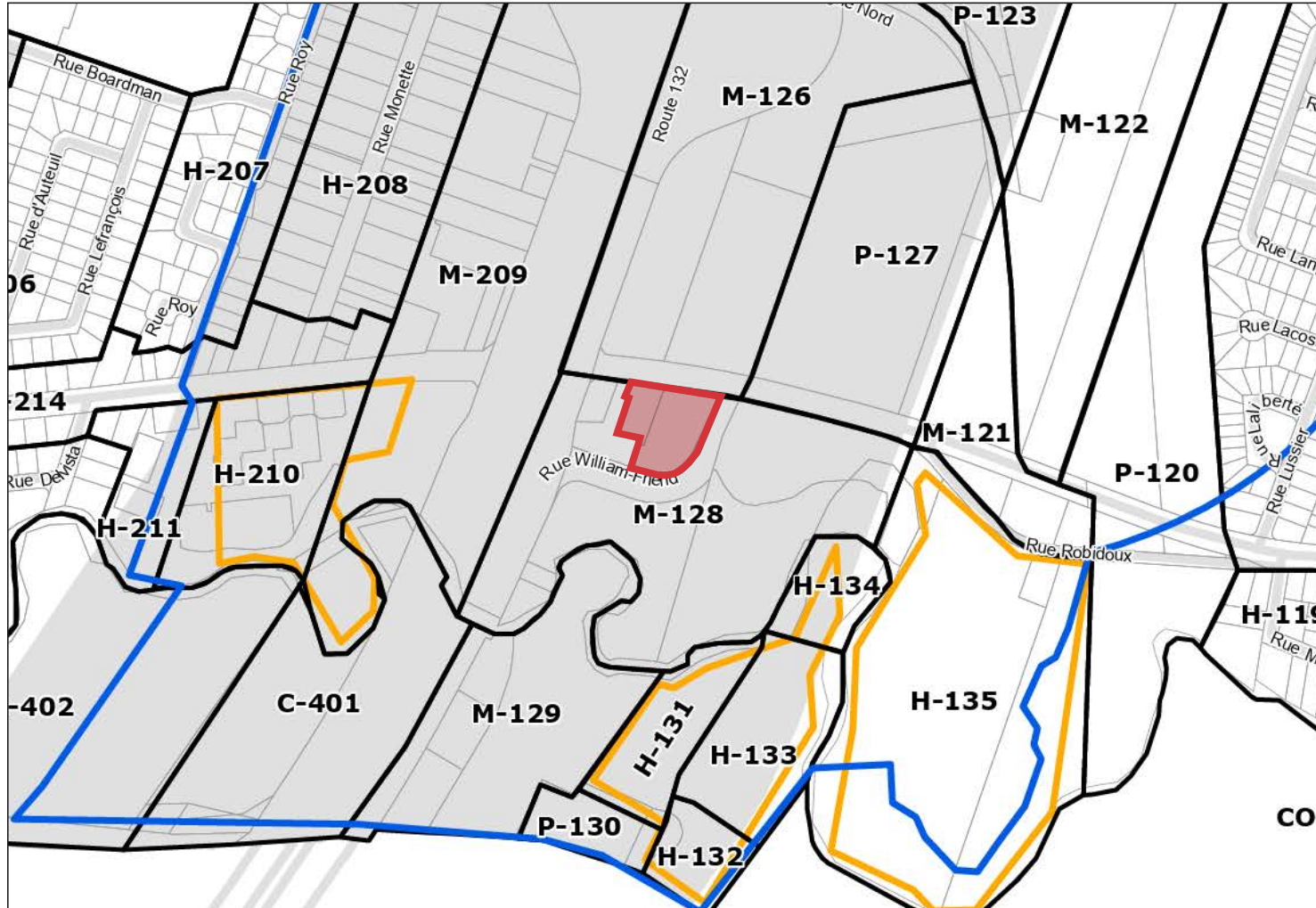
ZONE: M-128

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES												
USAGES PERMIS	CLASSES D'USAGES PERMISES											
	H : HABITATION											
	H-01 : UNIFAMILIALE											
	H-02 : BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE											
	H-03 : MULTIFAMILIALE (4 À 8 LOGEMENTS)											
	H-04 : MULTIFAMILIALE (9 LOGEMENTS ET PLUS)			●	●							
	C : COMMERCE											
	C-01 : COMMERCE LOCAL	●										
	C-02 : COMMERCE ARTÉRIEL LÉGER											
	C-03 : COMMERCE ARTÉRIEL LOURD											
	C-04 : COMMERCE DE DIVERTISSEMENT											
	C-05 : COMMERCE RÉCRÉATIF											
	C-06 : COMMERCE DE SERVICES PÉTROLIERS											
	C-07 : COMMERCE DE SERVICES RELIÉS À L'AUTOMOBILE											
	C-08 : COMMERCE RELIÉ AU SERVICE SPÉCIALISÉ DE DIAGNOSTIC ET PROGRAMMATION DE MOTEURS D'ÉQUIPEMENTS LOURDS											
	I : INDUSTRIE											
	I-01 : INDUSTRIE DE PRESTIGE											
	I-02 : INDUSTRIE LÉGÈRE											
	I-03 : INDUSTRIE LOURDE											
	P : PUBLIC											
	P-01 : PARC, TERRAIN DE JEUX ET ESPACE NATUREL											
	P-02 : SERVICE PUBLIC											
	P-03 : INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENT											
	AE : AGRICOLE-EXTRACTION											
	AE-01 : CULTURE											
	AE-02 : SERVICE DE TRANSFORMATION											
	AE-03 : EXTRACTION											
	CO : CONSERVATION											
	CO-01 : ZONE DE CONSERVATION											
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS											
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS											
NORMES SPÉCIFIQUES	NORMES SPÉCIFIQUES											
	STRUCTURE DU BÂTIMENT											
	ISOLÉE	●	●	●								
	JUMELÉE			●								
	CONTIGÜE			●								
	MARGES											
	AVANT MINIMALE (M)	11.0										
	AVANT MAXIMALE (M)		5.0	5.0								
	AVANT FIXE MINIMALE (M)											
	LATÉRALE MINIMALE POUR UN MUR SANS OUVERTURE (M)		1.5	1.5								
	LATÉRALE MINIMALE POUR UN MUR AVEC OUVERTURE(S) (M)	3.0	1.5	1.5								
	LATÉRALES TOTALES MINIMALES POUR UN MUR SANS OUVERTURE (M)		3.0	1.5								
	LATÉRALES TOTALES MINIMALES POUR UN MUR AVEC OUVERTURE(S) (M)	7.0	3.0	1.5								
	ARRIÈRE MINIMALE (M)	15.0										
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT											
	LARGEUR MINIMALE (M)	10.0										
	PROFONDEUR MINIMALE (M)											
	SUPERFICIE D'IMPLANTATION AU SOL MINIMALE (M²)	160										
	SUPERFICIE DE PLANCHERS MINIMALE (M²)											
	HAUTEUR EN ÉTAGE(S) MINIMALE	3	3	3								
	HAUTEUR EN ÉTAGE(S) MAXIMALE	6	6	6								
	HAUTEUR EN MÈTRES MINIMALE											
	HAUTEUR EN MÈTRES MAXIMALE											
	DENSITÉ D'OCCUPATION											
	RAPPORT ESPACE BÂTI/TERRAIN (R.B.T.) MINIMAL	0.25	0.3	0.3								
	RAPPORT ESPACE BÂTI/TERRAIN (R.B.T.) MAXIMAL	0.50	0.60	0.60								
	RAPPORT PLANCHER/TERRAIN (R.P.T.) MINIMAL (%)	45	160	160								
	RAPPORT PLANCHER/TERRAIN (R.P.T.) MAXIMAL (%)											
	NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR TERRAIN MINIMAL											
	NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR TERRAIN MAXIMAL											
	NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR BÂTIMENT MINIMAL		16	16								
	NOMBRE DE LOGEMENT(S) PAR BÂTIMENT MAXIMAL											
	RAPPORT LARGEUR BÂTIMENT/FRONTAGE MINIMAL											
LOTISSEMENT												

LOTISSEMENT												
TERRAIN												
LARGEUR MINIMALE (M)	20.0	18	15									
PROFONDEUR MOYENNE MINIMALE (M)	40.0	20	20									
SUPERFICIE MINIMALE (M²)	800	550	510									
SUPERFICIE MAXIMALE (M²)												
DIVERS												
PTIA	●	●	●									
PAE		●	●									
PPCMOI	●											
NOTES PARTICULIÈRES	(1)(2)(3)(4)(5)	(6)	(6)									

NOTES			AMENDEMENTS	
			NO. RÉGL.	DATE
1 Malgré toute disposition contraire, 100% de l'ensemble des murs des bâtiments commerciaux doivent être recouverts de matériaux de la classe "A". Voir l'article 109 du Chapitre 5 du règlement de zonage.			901-12	2017-09-05
2 Voir la Section 3 du Chapitre 12 - Dispositions applicables à la protection de l'environnement - du règlement de zonage.			901-25	2019-09-03
3 Voir la Section 2 du Chapitre 4 du règlement sur les PIIA.			901-27	2020-01-28
4 La superficie brute totale de plancher occupé par la fonction commerciale doit être inférieure à 3 500 m ² .				
5 Voir la Section 13 du Chapitre 7 - Dispositions relatives aux marchés d'alimentation- du règlement de zonage.				
6 Voir la section 7 du chapitre 5 du règlement de zonage (Les zones de niveau sonore élevé)				
Ville de Delson				
Annexe B du règlement de zonage numéro 901				

PLAN DE ZONAGE | ZONING PLAN



*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