



Exemple d'un projet de développement  
Example of a development project



Opportunité unique de développement résidentiel  
Unique Residential Development Opportunity

## Terrain, boul. Shevchenko et rue Robert, LaSalle, Montréal (QC)

Opportunité unique de développement — Rare terrain vacant de 18 750 pi<sup>2</sup> prêt à développer un immeuble ayant une superficie constructible potentielle de 28 125 pi<sup>2</sup>

Unique Development Opportunity — Rare 18,750 ft<sup>2</sup> vacant lot ready to develop a building with a potential buildable area of 28,125 ft<sup>2</sup>

### 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**



<b>Superficie (pi²)   Area (ft²)</b>	
Terrain   Lot	18 750
Constructible maximale – bâtiment isolé	28 125
Building Area - Detached Building	
<b>Dimensions</b>	
Terrain   Land	150' x 125'



<b>Prix demandé</b>	2 400 000\$
<b>Asking price</b>	(85,33\$   pi² constructible   Buildable ft²)

*La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur.*

*This sale is made without any legal warranty of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the seller upon purchase of the property.*

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



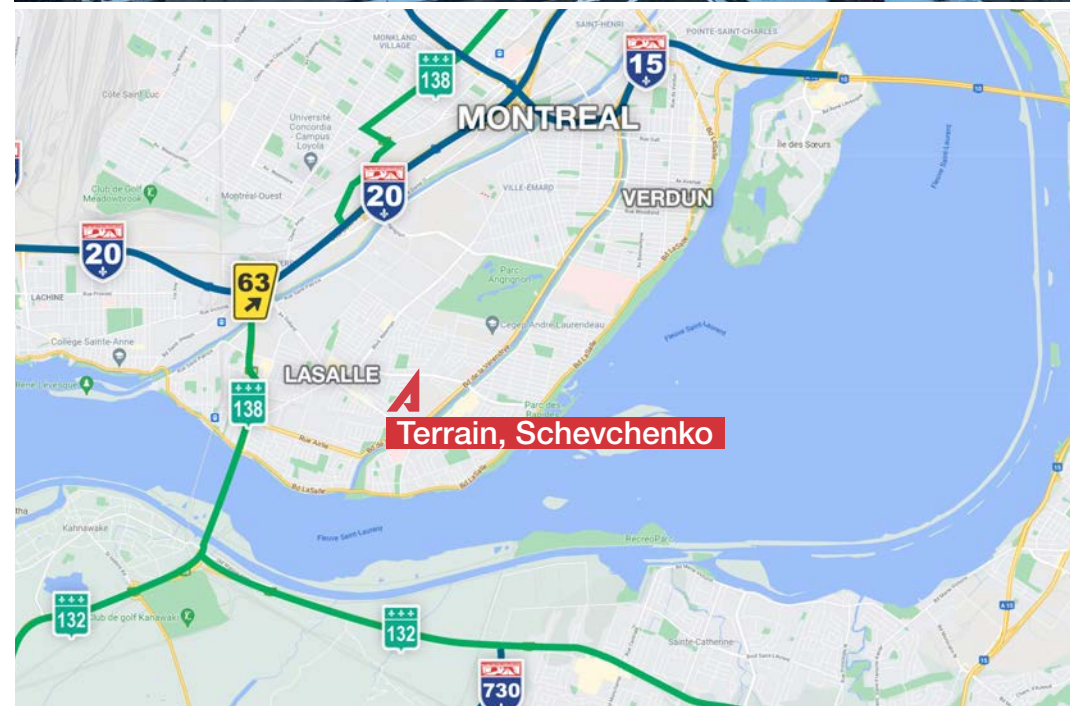
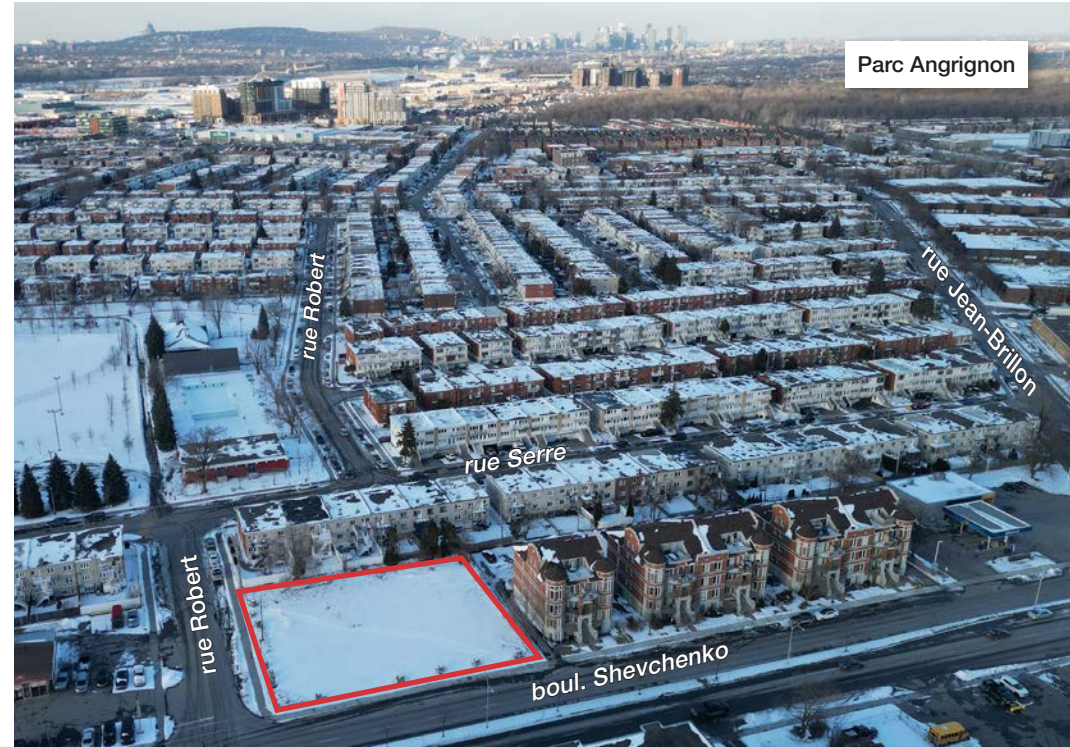
<b>Évaluation municipale   Municipal Assessment (2026-2028)</b>	
Terrain   Land	940 600\$
<b>Taxes</b>	
Municipales   Municipal (2026)	16 785\$
Scolaire   School (2025-2026)	609\$
Total	17 394\$

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



<b>Numéro de lot   Lot number</b>	6 421 422
<b>(Cadastre du Québec)</b>	
<b>Zonage   Zoning*</b>	H4 : multifamiliale   Multi-family
Étage max : 4 étages   Max. 4 levels	
C.O.S. : max 1,5 (ou 1,75 bâtiment jumelé)	
C.O.S. : max 1.5 (or 1.75 semi-detached)	
Rapport bâtiment/terrain : 0,4   Building-Land Ratio: 0.4	

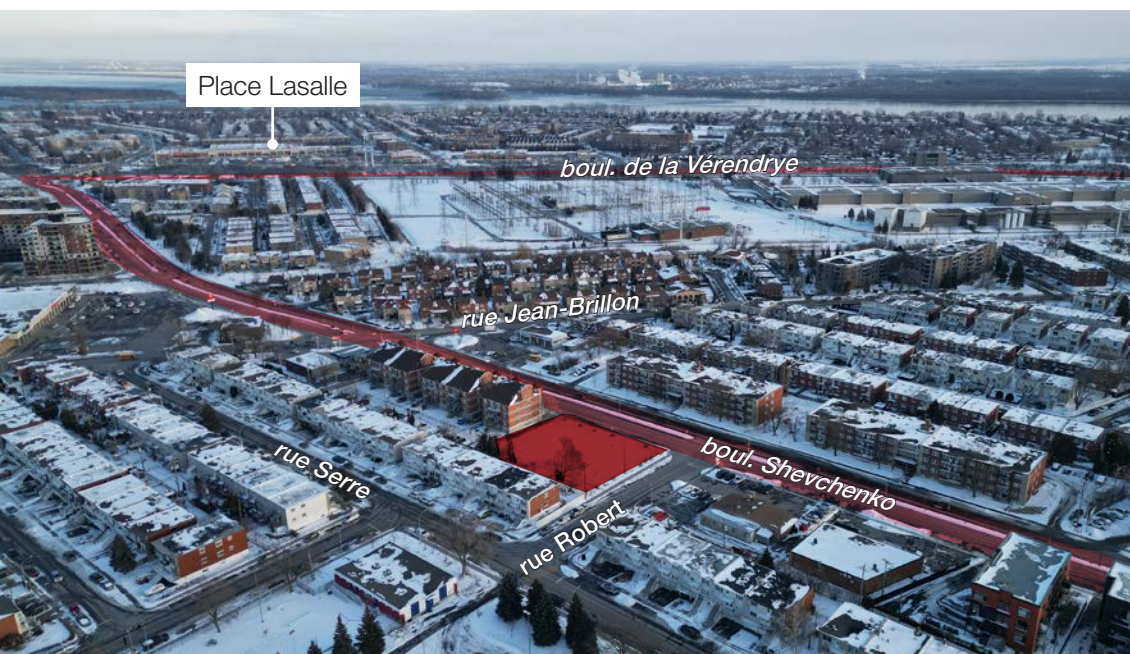
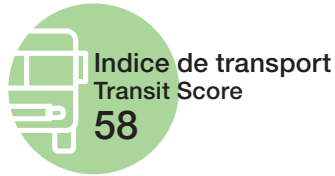
\*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7th, 2024



**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Superficie constructible maximale de 28 125 pi<sup>2</sup> sur 4 étages max  
Maximum buildable area of 28,125 ft<sup>2</sup> on 4 levels max
- Situé sur une artère résidentielle importante reliant boul. Newman et boul. de la Vérendrye | Located on a major residential artery linking Newman and De la Vérendrye Boulevards
- Quartier multi-résidentiel bien développé | Well-developed multi-residential district
- Centre commercial Place LaSalle (Super C, Banque Nationale, Dollarama, Pharmaprix) à 1,2 km | Place LaSalle Shopping Centre (Super C, National Bank, Dollarama, Pharmaprix) 1.2 km away
- Réseau autobus STM 109 et 113, station métro Angrignon situé à 2,5 km  
109 and 113 STM Bus Network, Angrignon Metro Station 2.5km away
- Parcs, écoles, piscine, garderie et Hôpital de LaSalle dans les environs  
Parks, schools, swimming pool, daycare and LaSalle Hospital nearby



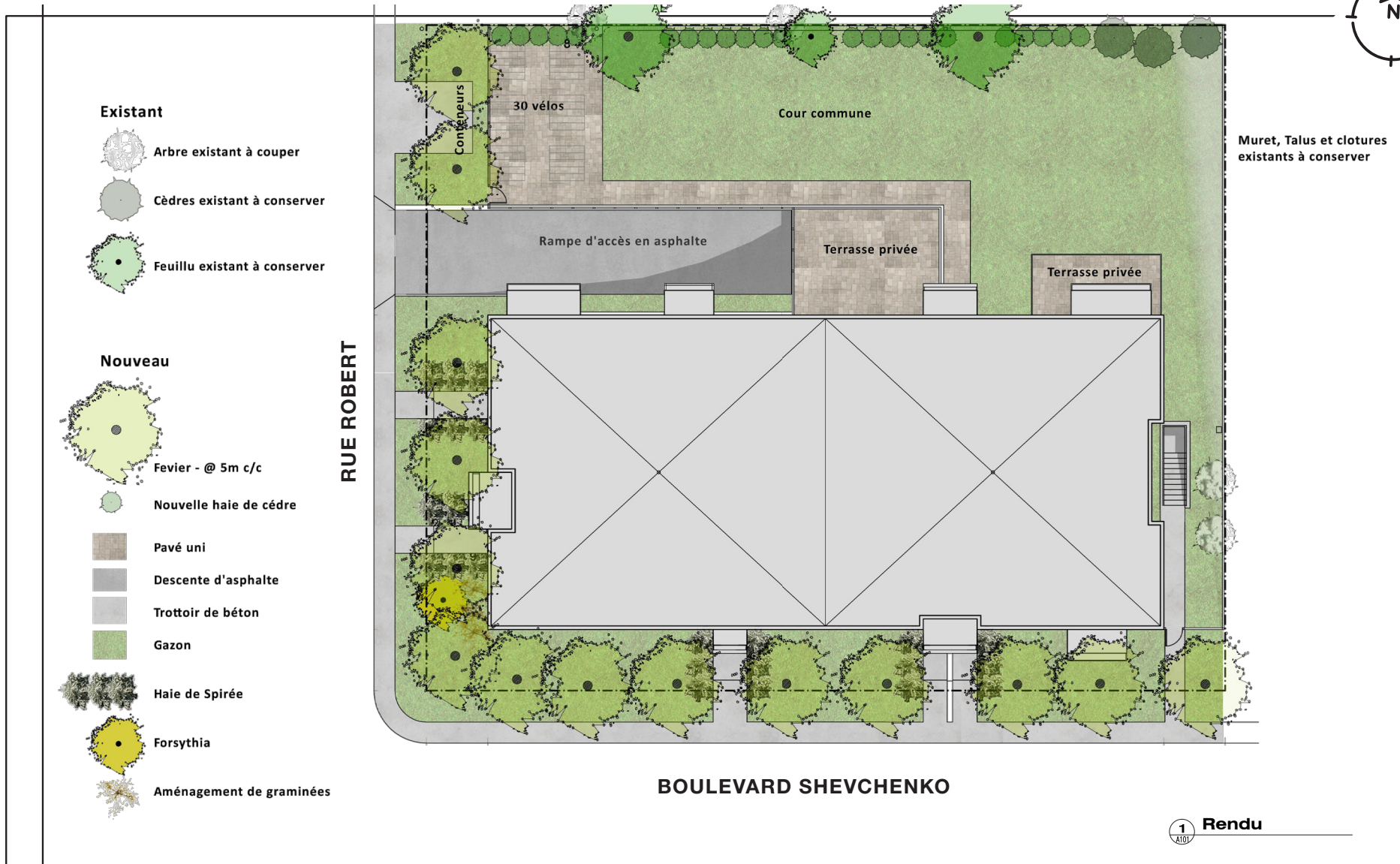
**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**



**SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES DU PROJET | PROJECT'S TECHNICAL SPECIFICATIONS**

	STATIONNEMENT PARKING			LOGEMENTS UNITS		SUPERFICIE (PI²) AREA (FT²)
		1 ch.	2 ch.	3 ch.	Total	
Sous-sol   Basement	684,96					
Rez-de-chaussée   Ground Floor		0	3	3	6	703,80
2e étage   2 <sup>nd</sup> Floor		4	4		8	703,80
3e étage   3 <sup>rd</sup> Floor		4	4		8	703,80
Total construction (hors-sol) Total Construction (Above-ground)		8	11	3	22	2 111,40
Terrain   Land						1 741,93
Taux d'implantation   Implementation Rate						40,40%
Stationnements fournis   Parking Provided						28
Ratio						1,27
Vélo   Bike						30
Espace vert (terrasse non comptabilisée) Green Space (terrace not included)						699,10
Ratio						40,13%

**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**



Jean-pierre lagacé architecte  
1709 Amherst, Montréal. 514 925-3363

**Aménagement paysagé**

PIIA	19 août 2019
PIIA	5 juin 2019
Info	23 mai 2019
Info	28 novembre 2018
émission	

<b>Placements Sergakis</b>
7373 Corder, LaSalle
514 937-6137

<b>Shevchenko</b>	<b>am101</b>
LaSalle	
08021	

**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**



**1 Élévation Avant**  
1:150

**2 Élévation cour**  
1:150

**LÉGENDE DES MATÉRIAUX**

- |                     |                              |                                  |  |
|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--|
| 1  Pierre calcaire  | 2  Revêtement de bois        | 4  Acier plat rigide 3mm         | 6  Allège de pierre sous fenêtres dans maçonnerie                    |
| 1b  1b Brique rouge | 3  Revêtement d'acier AD-200 | 5  Garde-cops d'acier ornemental | 7  Linteau de pierre au-dessus des fenêtres du revêtement de pierre. |
| 1c  1c Brique jaune |                              |                                  |  |

Façade	Total	Fenêtre	Brique	Autre	%
Rue Robert	200	48,67	120,94	30,39	80%
Shevchenko	412	122,72	231,35	57,93	80%
Cour	412	103,42	250,63	57,95	81%
Latérale	199,5	20,76	142,76	35,98	80%



**jean-pierre lagacé architecte**  
1709 Amherst, Montréal. 514 925-3363

PIA  
PIA  
Info  
Info  
19 août 2019  
5 juin 2019  
23 mai 2019  
28 novembre 2018  
émission

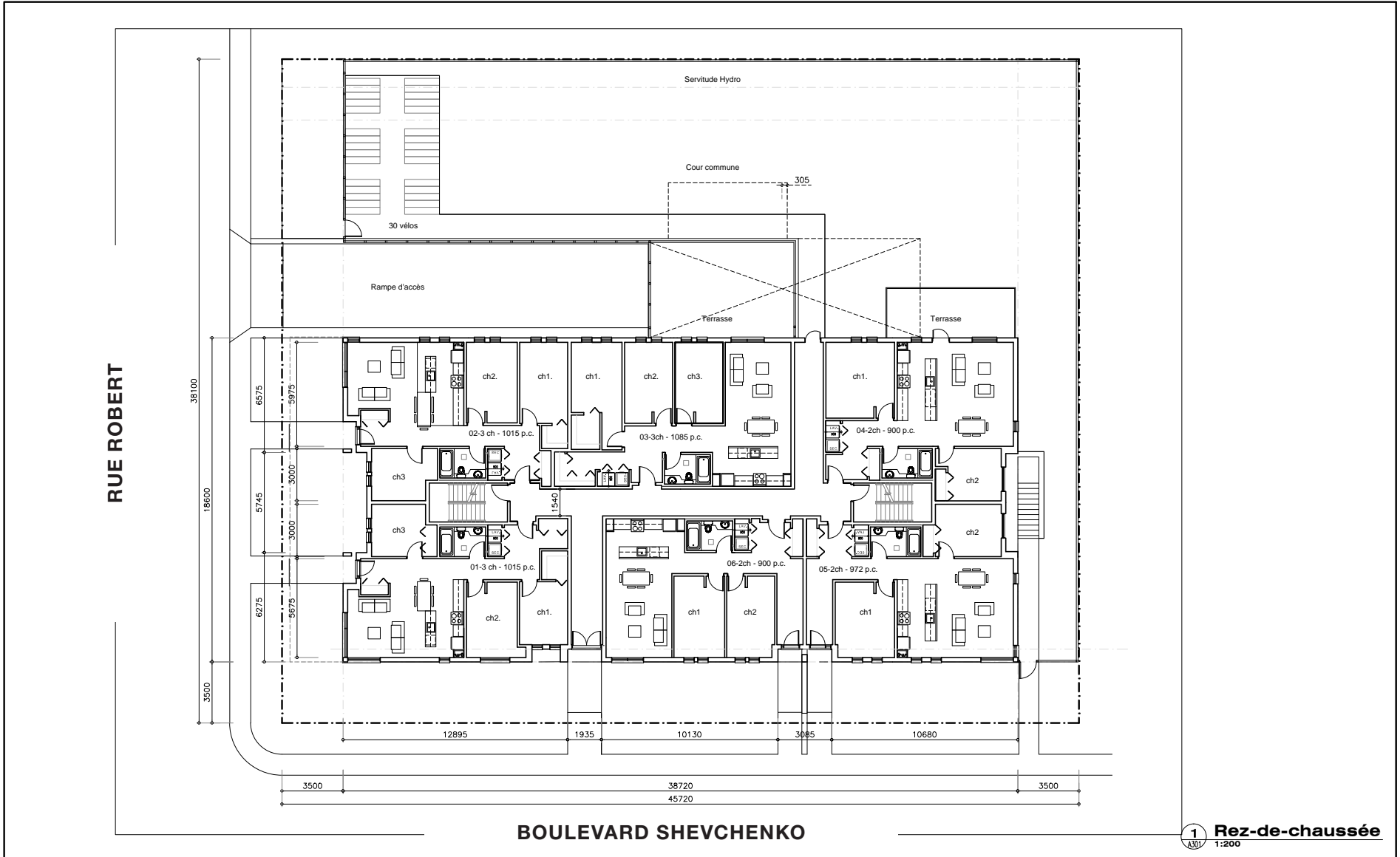
**Placements Sergakis**  
7373 Cordner, Lasalle  
514 937-6137

**Shevchenko**  
Lasalle  
08021

**A400**

**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**

6 logements au rez-de-chaussée | 6 Apartments on Ground Floor



jean-pierre lagacé architecte  
1709 Amherst, Montréal. 514 925-3363

PIIA 19 août 2019  
PIIA 5 juin 2019  
Info 23 mai 2019  
Info 28 novembre 2018  
émission

Placements Sergakis  
7373 Cordner, Lasalle  
514 937-6137

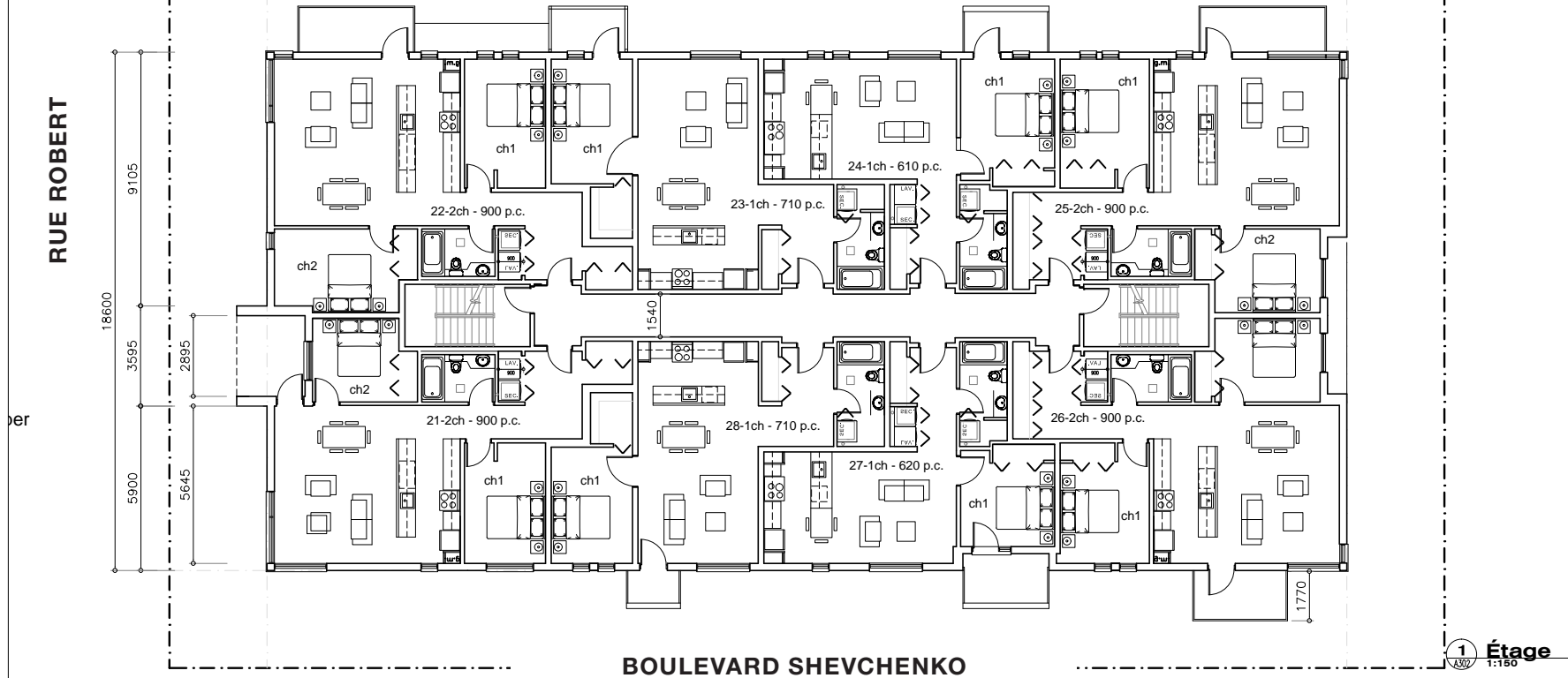
**Shevchenko**  
Lasalle  
08021

**A301**

**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**

8 logements par étage | 8 Apartments per Floor

Unité	Sup	Salon – salle-à-diner			ch1			ch2			ch3		
		Sup.	Fenêtres	%	Sup.	Fenêtres	%	Sup.	Fenêtres	%	Sup.	Fenêtres	%
01	1015	23,67	4,84	20,45%	9,61	2,53	26,35%	10,19	3,58	35,13%	9,16	3,27	35,65%
02	1015	25,67	5,04	19,63%	10,26	2,53	24,67%	11,57	2,53	21,90%	9,16	3,27	35,65%
03	1085	20,87	5,49	26,31%	10,42	2,53	24,29%	9,76	2,53	25,94%	9,75	2,53	25,96%
04	900	25,67	5,04	19,63%	12,81	2,53	19,77%	9,11	1,31	14,37%			
05	972	23,67	5,04	21,29%	11,32	2,53	22,36%	11,94	1,31	10,96%			
06	900	23,71	5,49	23,15%	10,64	2,53	23,81%	11,18	2,53	22,64%			
21	900	23,67	5,04	21,29%	10,23	3,58	34,98%	9,3	3,27	35,11%			
22	900	25,67	5,04	19,63%	12,35	1,27	10,25%	10,23	2,53	24,74%			
23	710	23,71	5,49	23,15%	11,72	2,53	21,61%						
24	610	18,63	8,02	43,06%	11,63	5,06	43,57%						
25	900	25,67	5,04	19,63%	11,32	2,53	22,36%	11,07	1,31	11,82%			
26	900	23,67	5,04	21,29%	11,32	2,53	22,36%	11,05	1,31	11,85%			
27	620	18,63	6,76	36,27%	9,59	2,53	26,42%						
28	710	23,71	6,39	26,95%	11,72	2,53	21,61%						



1 Étage  
 A302 1:150



jean-pierre lagacé architecte  
 1709 Amherst, Montréal. 514 925-3363

PIIA 19 août 2019  
 PIIA 5 juin 2019  
 Info 23 mai 2019  
 Info 28 novembre 2018  
 émission

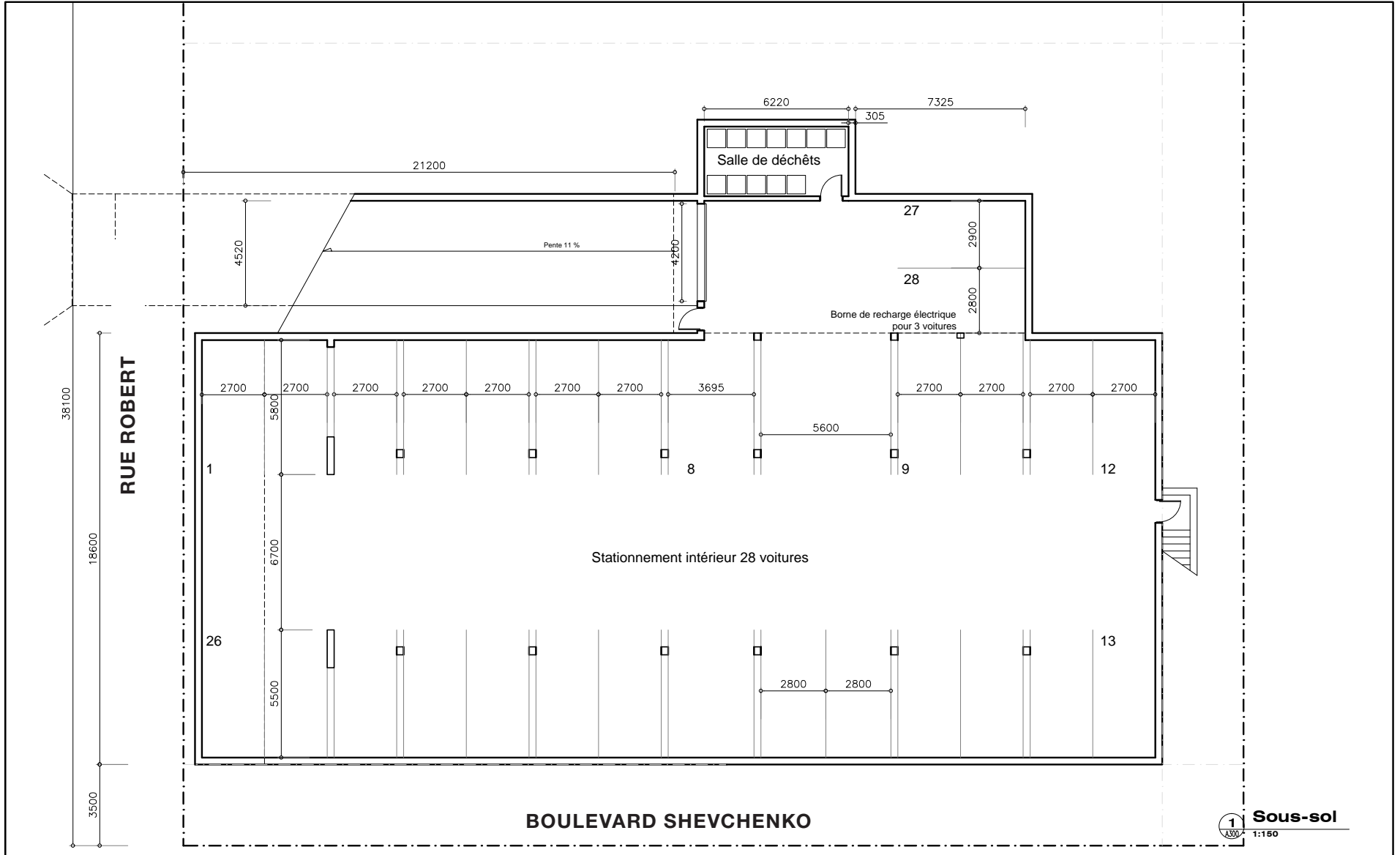
Placements Sergakis  
 7373 Corder, Lasalle  
 514 937-6137

Shevchenko  
 Lasalle  
 08021

**A302**

**EXEMPLE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**  
**EXAMPLE OF A PROPERTY DEVELOPMENT PROJECT**

Stationnement sous-terrain de 28 cases | Underground Parking for 28 cars



**1**  
**Sous-sol**  
 1:150



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**



**Ville de Montreal - Arrondissement LaSalle**  
Grille des usages et normes  
Cedule "B" du règlement sur le zonage 2098

Affectation principale :	H
Numéro de zone :	11-08

HABITATION				
UNIFAMILIALE	H1			
BI ET TRI FAMILIALE	H2			
QUADRUPLEX	H3			
MULTIFAMILIALE	H4	x	x	

COMMERCE				
DÉTAIL ET SERVICE	C1			
MIXTE	C2			
ARTÉRIEL LÉGER	C3			
ARTÉRIEL LOURD	C4			
SERVICES PÉTROLIERS	C5			

INDUSTRIE				
LÉGÈRE	I1			
LOURDE	I2			
PRESTIGE	I3			

COMMUNAUTAIRE				
INSTITUTIONNEL ET ADM.	P1			
RÉCRÉATION EXTENSIVE	P2			
RÉCRÉATION INTENSIVE	P3			
CONSERVATION	P4			

SERVICES PUBLICS				
UTILITÉ LÉGÈRE	U1			
UTILITÉ LOURDE	U2			

USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS				
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT PERMIS				

**NORMES PRESCRITES**

STRUCTURE				
ISOLE		x		
JUMEELEE			x	
CONTIGUE				

TERRAIN				
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Min	600,00	500,00	
PROFONDEUR (m)	Min	20,00	30,00	
FRONTAGE (m)	Min	20,00	17,00	

MARGES				
AVANT (m)	Min	3,50	3,50	
LATERALE (m)	Min	3,50	0,00	
LATERALE TOTALE (m)	Min	7,00	3,50	
ARRIERE (m)	Min	8,00	8,00	

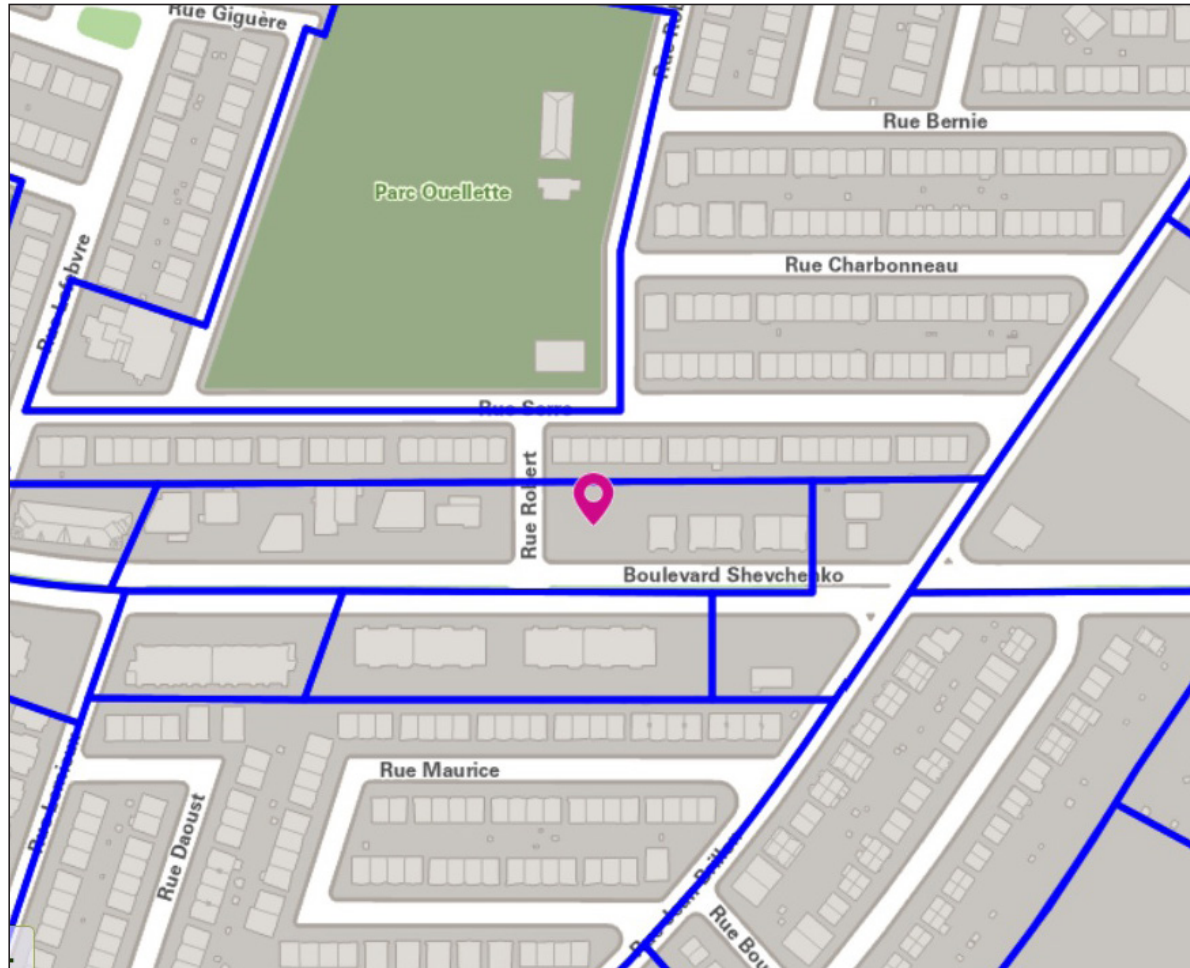
BÂTIMENT				
HAUTEUR (etage)	Min	3	3	
	Max	4	4	
HAUTEUR (m)	Max	13,00	13,00	
SUPERFICIE IMPLANTATION (m <sup>2</sup> )	Min	200,00	200,00	
LARGEUR (m)	Min	12,00	12,00	

RAPPORTS				
LOGEMENT / BATIMENT	Min	6	6	
	Max	8	8	
C.O.S.	Min	0,75	1,00	
	Max	1,50	1,75	
BÂTIMENT / TERRAIN	Min			
	Max	0,40	0,45	

<b>DISPOSITION(S) SPÉCIALE(S)</b>		7.96	7.96	
-----------------------------------	--	------	------	--

<b>RÈGLEMENT(S)</b>	Règl. 2098-3, 29 juin 1990 Règl. 2098-110, 24 décembre 2000 Règl. 2098-LAS-183, 9 août 2016	<b>Règlement à caractère discrétionnaire à consulter : P.I.I.A.D. (LAS-0146)</b>
---------------------	---	--

**PLAN DE ZONAGE | ZONING PLAN**



Tel que vérifié le 7 février 2024 – MISE EN GARDE

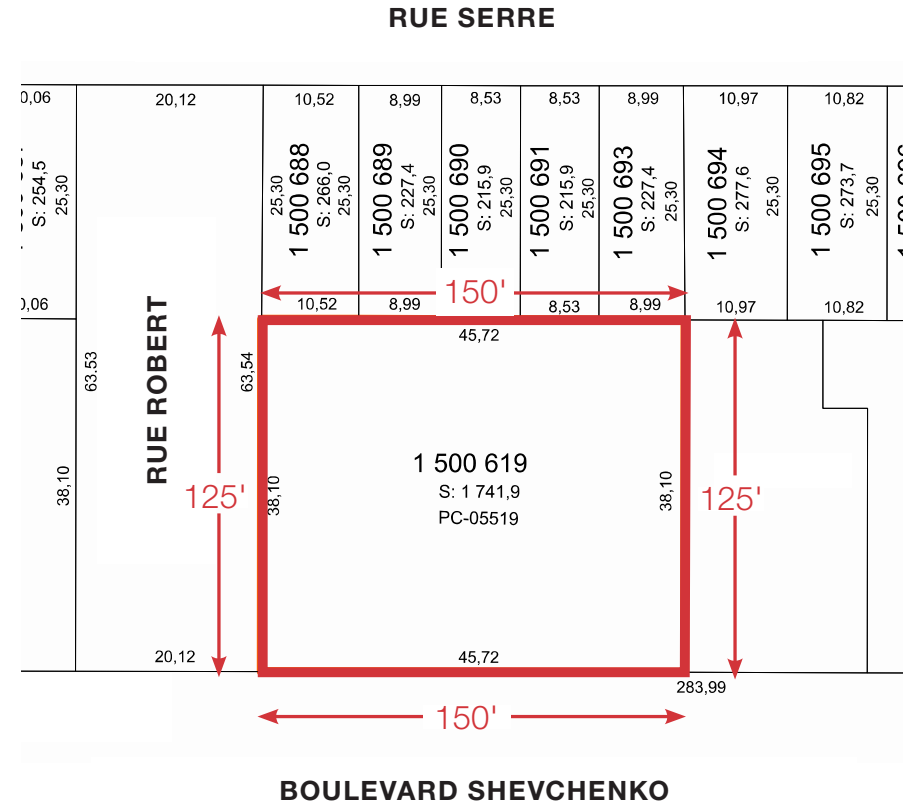
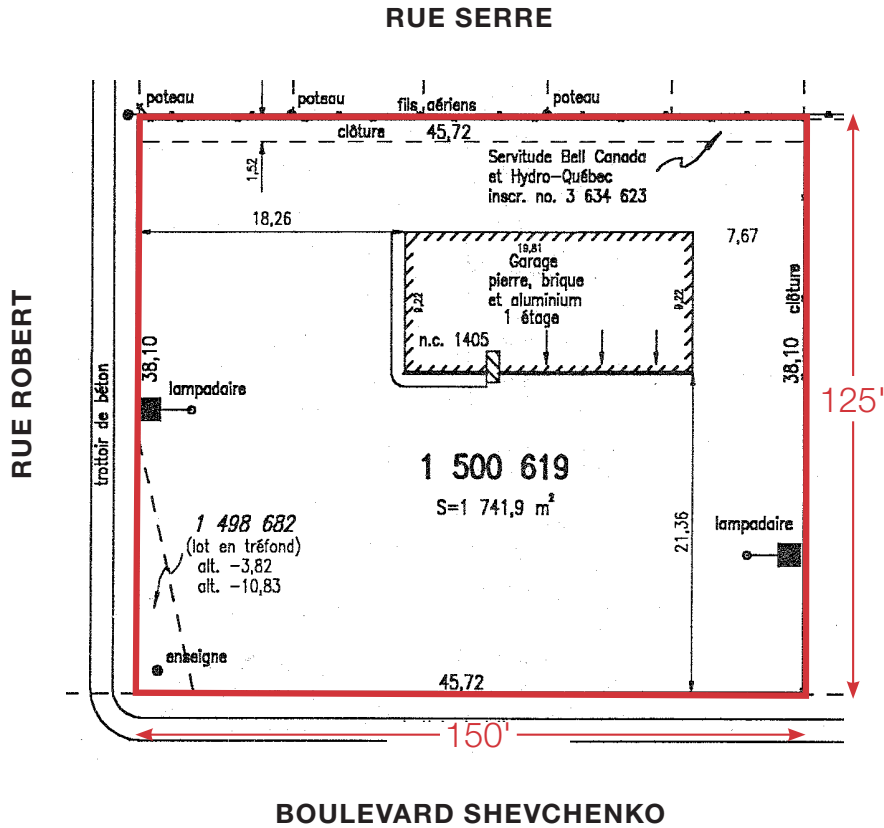
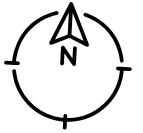
Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

As verified on February 7th, 2024 – 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.

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**

**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



\*Le bâtiment est démolé et le terrain est propre | The building is demolished and the land is clean

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.



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.  
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

