



## Terrain, boul. Lionel-Boulet, Varenes (Québec)

Terrain de 129 424 pi<sup>2</sup> idéal pour développement industriel, offert en partenariat ou location, avec la possibilité de construire un bâtiment de 60 000 pi<sup>2</sup>

129,424 ft<sup>2</sup> lot ideal for industrial development, offered in partnership or lease, with the possibility of building a 60,000 ft<sup>2</sup> building



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

### Gabrielle Saine

CCIM, SIOR, BAA, AÉ LEED®  
Vice-présidente  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Gabrielle Saine inc.  
☎ 514 866 3333 x262  
☎ 514 603 0062  
✉ gsaine@naiterramont.ca

### Shlomo Benarroch

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Shlomo Benarroch inc.  
☎ 514 866 3333 x247  
☎ 514 497 1058  
✉ sbenarroch@naiterramont.ca

**Caractéristiques du terrain | Land Features**



Superficie (pi<sup>2</sup>) | Area (ft<sup>2</sup>)  
Terrain | Land 129 424

Dimensions  
Terrain | Land 331' x 344'

Construction  
Bâtiment | Building 60 000



Prix demandé | Asking price À venir | To Follow

Taux de location net (\$|pi<sup>2</sup>) | Net rental rate (\$|ft<sup>2</sup>) À venir | To Follow  
Frais d'exploitation estimés 2023 (\$|pi<sup>2</sup>) À venir | To follow  
Estimated operating expenses 2023 (\$|ft<sup>2</sup>)

**Faits saillants | Highlights**



- À proximité de l'autoroute 30 | Near Highway 30
- Possibilité de construire jusqu'à 60 000 pi<sup>2</sup> de bâtiment, avec quai de chargement et porte au sol  
Possibility of building up to 60,000 ft<sup>2</sup> of building, with truck level door and drive-in door
- Secteur en développement industriel | Industrial development sector

**Désignation et zonage | Designation and Zoning**



Zonage | Zoning Industriel | Industrial  
Numéro de lot | Lot number 6 224 305  
(Cadastre du Québec)

**Évaluation | Assessment**



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)  
Terrain | Land 1 321 400\$  
Bâtiment | Building —  
Total 1 321 400\$





**Grille de zonage | Zoning grid**



| GRILLE DES USAGES ET NORMES                       |  | Zone I-208 |  |
|---|--|------------|--|
| <b>A - USAGES AUTORISÉS</b>                       |  |            |  |
| <b>Habitation (H)</b>                             |  |            |  |
| 1. Unifamiliale                                   |  |            |  |
| 2. Bifamiliale                                    |  |            |  |
| 3. Trifamiliale                                   |  |            |  |
| 4. Multifamiliale                                 |  |            |  |
| 5. a) Nombre de logements min.                    |  |            |  |
| 6. b) Nombre de logements max.                    |  |            |  |
| 7. Collective                                     |  |            |  |
| 8. Mixte  |  |            |  |
| 9. a) Nombre de logements min.                    |  |            |  |
| 10. b) Nombre de logements max.                   |  |            |  |
| <b>Commerce et service (C)</b>                    |  |            |  |
| 11. Classe 1                                      |  | X          |  |
| 12. Classe 2                                      |  | X          |  |
| 13. Classe 3                                      |  |            |  |
| 14. Classe 4                                      |  |            |  |
| 15. Classe 5                                      |  |            |  |
| 16. Classe 6                                      |  |            |  |
| 17. Classe 7                                      |  | X          |  |
| 18. Classe 8                                      |  | X          |  |
| 19. Classe 9                                      |  | X          |  |
| 20. Classe 10                                     |  |            |  |
| <b>Industrie (I)</b>                              |  |            |  |
| 21. Légère  |  | X          |  |
| 22. Lourde  |  |            |  |
| 23. Extractive                                    |  |            |  |
| <b>Agricole (A)</b>                               |  |            |  |
| 24. Culture                                       |  | X          |  |
| 25. Élevage                                       |  |            |  |
| 26. Habitation en milieu agricole                 |  |            |  |
| 27. Para-agricole                                 |  |            |  |
| <b>Communautaire (P)</b>                          |  |            |  |
| 28. Institution et administration publiques       |  |            |  |
| <b>Autre</b>                                      |  |            |  |
| 29. Usages spécifiquement permis                  |  | (1)        |  |
| 30. Usages spécifiquement exclus                  |  | (2)        |  |
| <b>B - NORMES PRESCRITES (BÂTIMENT PRINCIPAL)</b> |  |            |  |
| <b>Implantation</b>                               |  |            |  |
| 31. Isolée  |  | X          |  |
| 32. Jumelée                                       |  |            |  |
| 33. Contiguë                                      |  |            |  |
| <b>Structure des suites</b>                       |  |            |  |
| 34. Superposée                                    |  | X          |  |
| 35. Juxtaposée                                    |  | X          |  |
| 36. Superposée et juxtaposée                      |  | X          |  |
| <b>Marges</b>                                     |  |            |  |
| 37. Avant minimale (m)                            |  | 15         |  |
| 38. Avant maximale (m)                            |  |            |  |
| 39. Avant secondaire minimale (m)                 |  | 15         |  |
| 40. Latérale minimale (m)                         |  | 6          |  |
| 41. Latérales totales minimales (m)               |  | 12         |  |
| 42. Arrière minimale (m)                          |  | 10         |  |
| <b>Hauteur</b>                                    |  |            |  |
| 43. Nombre d'étage(s) minimal                     |  | 1          |  |
| 44. Nombre d'étage(s) maximal                     |  | 2          |  |
| 45. Hauteur minimale (m)                          |  | 5          |  |

|  |          |      |   |  |
|--|----------|------|---|--|
| 46. Hauteur maximale (m)   |          | 15   |   |  |
| <b>Dimensions</b>  |          |      |   |  |
| 47. Largeur minimale (m)   |          | 15   |   |  |
| 48. Profondeur minimale (m)  |          | 10   |   |  |
| <b>Superficies</b>   |          |      |   |  |
| 49. Sup. d'implantation au sol min. (m²)   |          | 1000 |   |  |
| 50. Sup. d'implantation au sol max. (m²)   |          |      |   |  |
| 51. Superficie de plancher min. (m²)   |          |      |   |  |
| 52. Superficie de plancher max. (m²)   |          |      |   |  |
| <b>Rapports</b>  |          |      |   |  |
| 53. Coefficient d'occupation du sol min.   |          | 0.3  |   |  |
| 54. Coefficient d'occupation du sol max.   |          |      |   |  |
| <b>C - NORMES PRESCRITES (TERRAIN)</b>   |          |      |   |  |
| <b>Dimensions</b>  |          |      |   |  |
| 55. Largeur min. d'un lot intérieur (m)  |          | 30   |   |  |
| 56. Largeur min. d'un lot d'angle (m)  |          | 30   |   |  |
| 57. Profondeur minimale (m)  |          | 100  |   |  |
| 58. Superficie minimale (m²)   |          | 3000 |   |  |
| <b>D - AUTRE</b>   |          |      |   |  |
| <b>ID - AUTRE</b>  |          |      |   |  |
| 59. Catégorie de zone  |          | I    |   |  |
| 60. Articles exclus  |          | (3)  |   |  |
| <b>E - RAPPEL</b>  |          |      |   |  |
| <b>Rappel</b>  |          |      |   |  |
| 61. PIIA   |          | X    | X |  |
| 62. Projet intégré   |          |      |   |  |
| 63. PPU  |          |      |   |  |
| 64. Zones de contraintes   |          |      |   |  |
| 65. Dispositions spéciales chapitre XIII   |          | X    | X |  |
| <b>NOTES</b>   |          |      |   |  |
| (1) C3-01-02; I2-02-05; A3-01-05   |          |      |   |  |
| (2) C1-01; C1-03-03; C1-03-08; C1-03-09; C1-03-10; C1-03-11; C1-03-12; C1-03-13; C1-03-14; C1-03-15; C1-03-16; C1-04; C1-05; C1-06; C1-07; C1-08; C2-01; C2-03-01; C2-03-02; C2-03-03; C2-03-05; C2-03-06; C2-03-07; C2-03-08; C2-03-09; C2-03-10; C2-03-11; C2-03-12; C2-03-13; C2-03-15; C2-04-01; C2-04-02; C2-04-03; C2-05; C3-01; C7-01-08; C9-02-02; C9-02-06; C9-02-09; C9-02-18; C9-03-04; C9-03-11; I1-01; I1-04; I1-06; I1-09; I1-10; I1-15-19; I1-15-20 |          |      |   |  |
| (3) Article 161; paragraphe 9 du 2e alinéa de l'article 169  |          |      |   |  |
| <b>AMENDEMENTS</b>   |          |      |   |  |
|  | No.Régl. | Date |   |  |
|  | x        |      |   |  |
|  | x        |      |   |  |