



À 5 min du Quartier DIX30 | 5 min away from DIX30 District

## 3350, 1<sup>re</sup> Rue, unité 101, Saint-Hubert (Québec) J3Y 8Y5

Condo industriel de 1 750 pi<sup>2</sup> parfait pour un entrepreneur, possédant 3 places de stationnement et bénéficiant d'un accès rapide à l'autoroute 30

1,750 ft<sup>2</sup> industrial condo perfect for an entrepreneur, with 3 parking stalls and quick access to Highway 30

### Paul-Éric Poitras

Président

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

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DU CONDO | CONDO FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

Bureau   Office	672
Entrepôt   Warehouse	898
Entrepôt Mezzanine   Warehouse	180
Total	1 750
Terrain   Land	38 717

**Dimensions**

Condo 31' x 55'



**Prix demandé** 724 000\$  
**Asking Price** (413,71\$|pi²|ft²)

**Prix optimisé** 624 500\$  
**Optimized price** (356,86\$|pi²|ft²)



**Construction** – 1988  
 Béton | Concrete



**Toiture | Roof**  
 Goudron | Tar  
 Gravier | Gravel



**Étages | Floors**  
 1 + mezzanine



**Entrée électrique**  
**Electric Entry**  
 100 A, 550 V



**Éclairage | Lighting**  
 Fluorescent



**Chauffage | Heating**  
 Gaz et électrique  
 Gas & Electric



**Porte au sol | Drive-in Door**  
 1 (12' x 14')



**Hauteur libre**  
**Clear Height**  
 15'



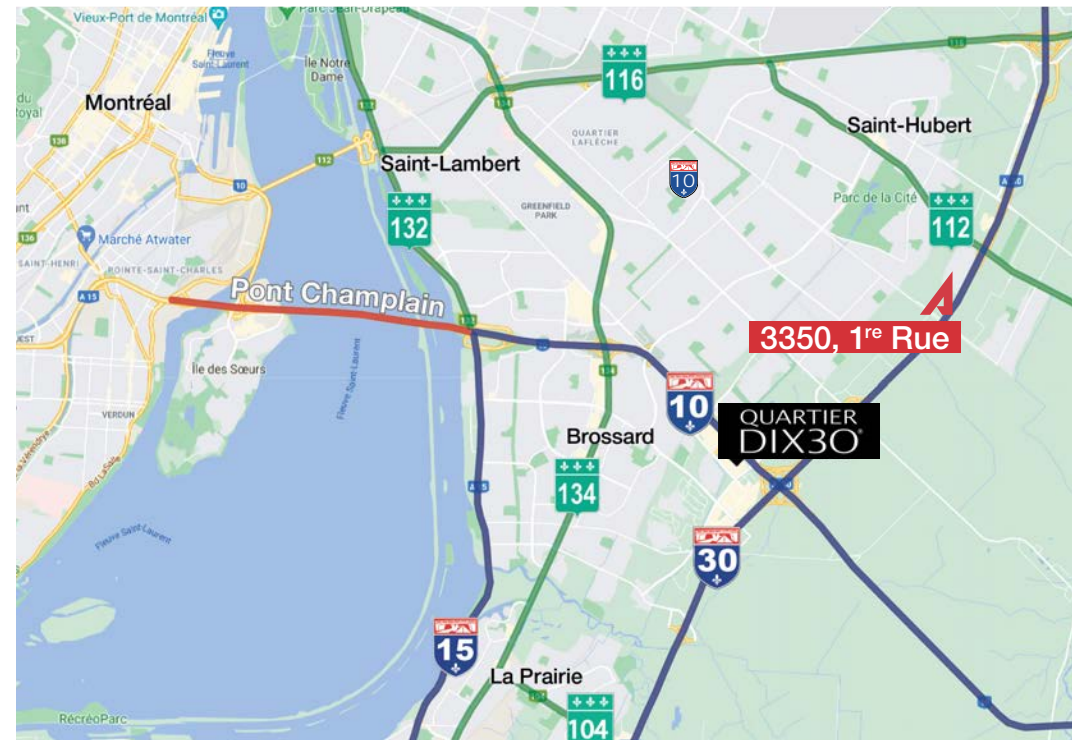
**Stationnement | Parking**  
 3 espaces | Stalls



**Air climatisé**  
**Air Conditioning**  
 Bureau | Office



**Autoroutes & Route**  
**Highways**



**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



<b>Zonage   Zoning</b>	I-591
<b>Numéro de lot commun   Common Lot Number</b>	2 209 509
<b>Numéro de lot privatif   Private Lot Number</b>	2 207 081
(Cadastrés du Québec)	

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



<b>Évaluation municipale   Municipal Assessment (2025-2027)</b>	
Terrain   Land	83 900 \$
Bâtiment   Building	267 600 \$
<b>Total</b>	<b>351 500 \$</b>
<b>Taxes</b>	
Municipales   Municipal (2026)	8 400 \$
Scolaire   School (2025-2026)	202 \$
<b>Total</b>	<b>8 602 \$</b>

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Espace disponible pour propriétaire occupant  
 Available space for owner-occupiers
- Possibilité d'agrandissement | Possibility of expansion
- Situé dans le parc industriel Gérard-Leclerc à 5 min du Quartier DIX30  
 Located in the Gérard-Leclerc Industrial Park 5 min away from DIX30 District
- Situé près d'un secteur en développement résidentiel  
 Located near a residential development area
- À proximité de plusieurs services et d'un aéroport  
 In proximity to several services and an airport
- Système de cartes d'accès | Access card system
- Facile d'accès – à 1 minute de l'autoroute 30  
 Easy access – 1 minute away from Highway 30
- Excellente visibilité | Excellent visibility
- Enseigne sur façade en bordure de rue | Sign on curbside facade
- Espace bien aménagé et de qualité | Well-planned quality space
- Cour extérieure | Exterior yard
- Bureaux clés en main | Turnkey offices
- Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- La propriété comporte 2 bureaux fermés, 2 bureaux à aire ouverte,  
 1 local d'entreposage, 1 cuisinette et 2 salles d'eau  
 The property includes 2 closed offices, 2 open area offices, 1 storage room,  
 1 kitchenette and 2 washrooms



Entrée principale | Main Entrance



Bureau | Office



Cuisinette | Kitchenette



Bureau | Office



Bureau | Office



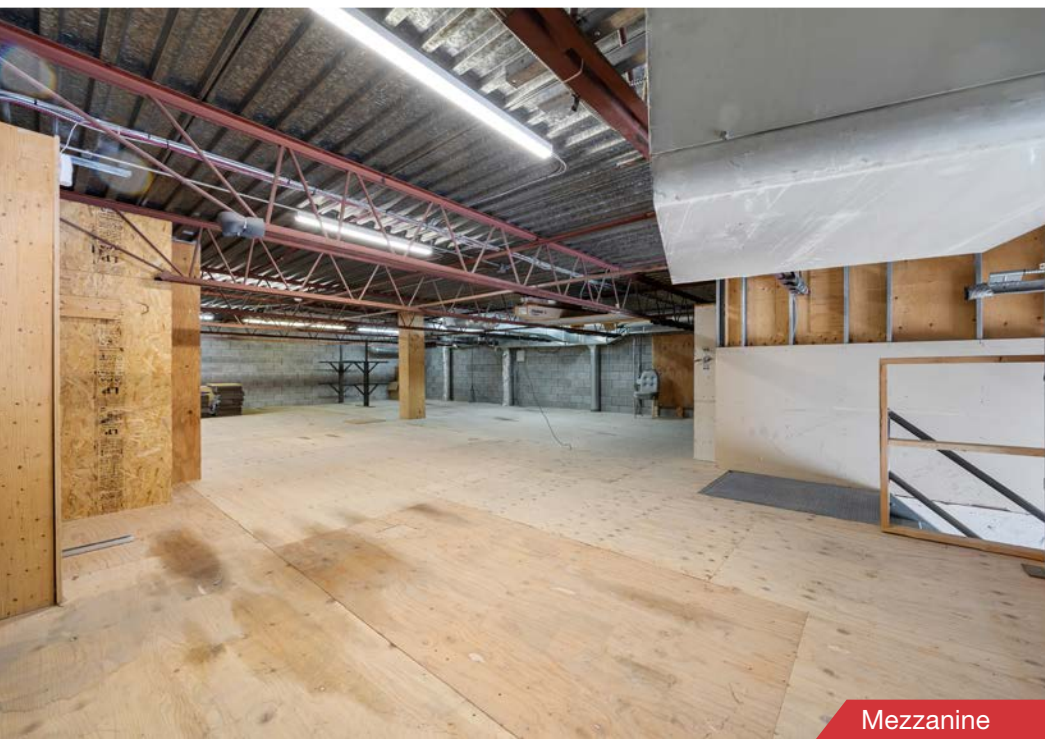
Bureau | Office



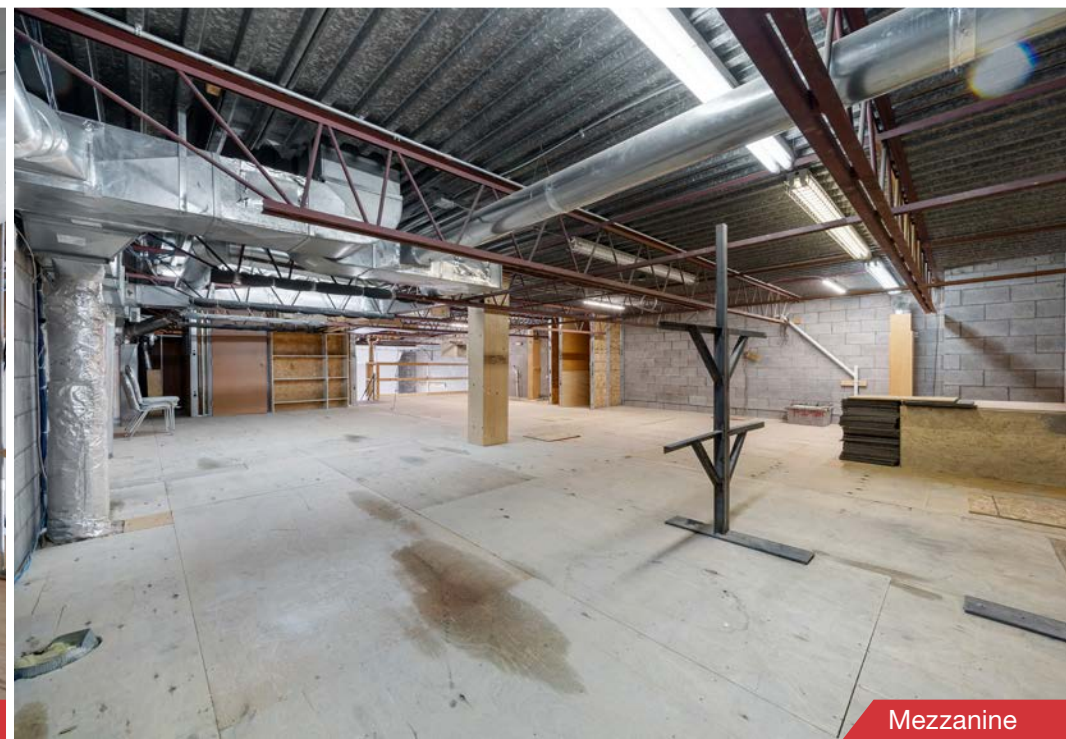
Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse

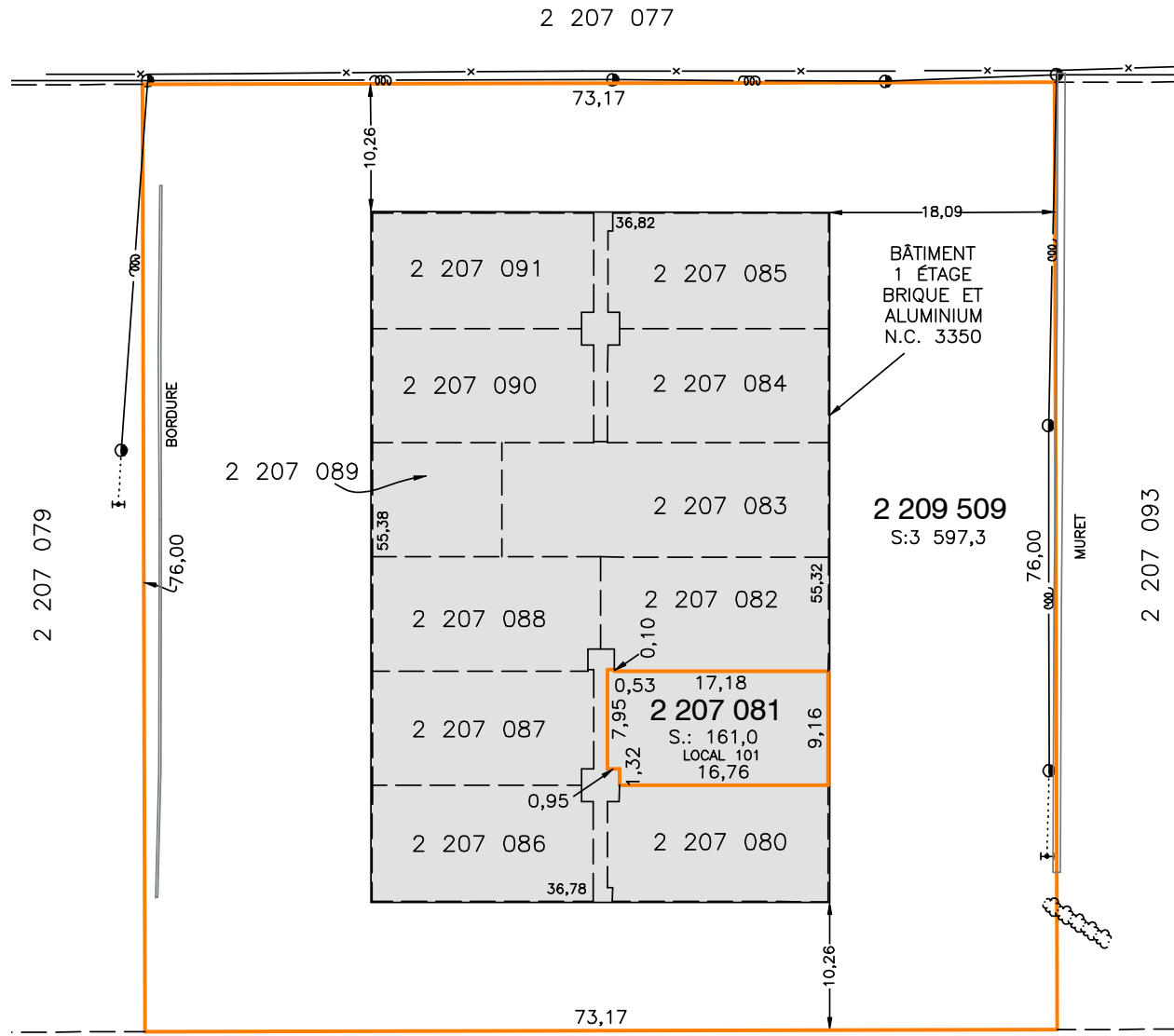


Mezzanine

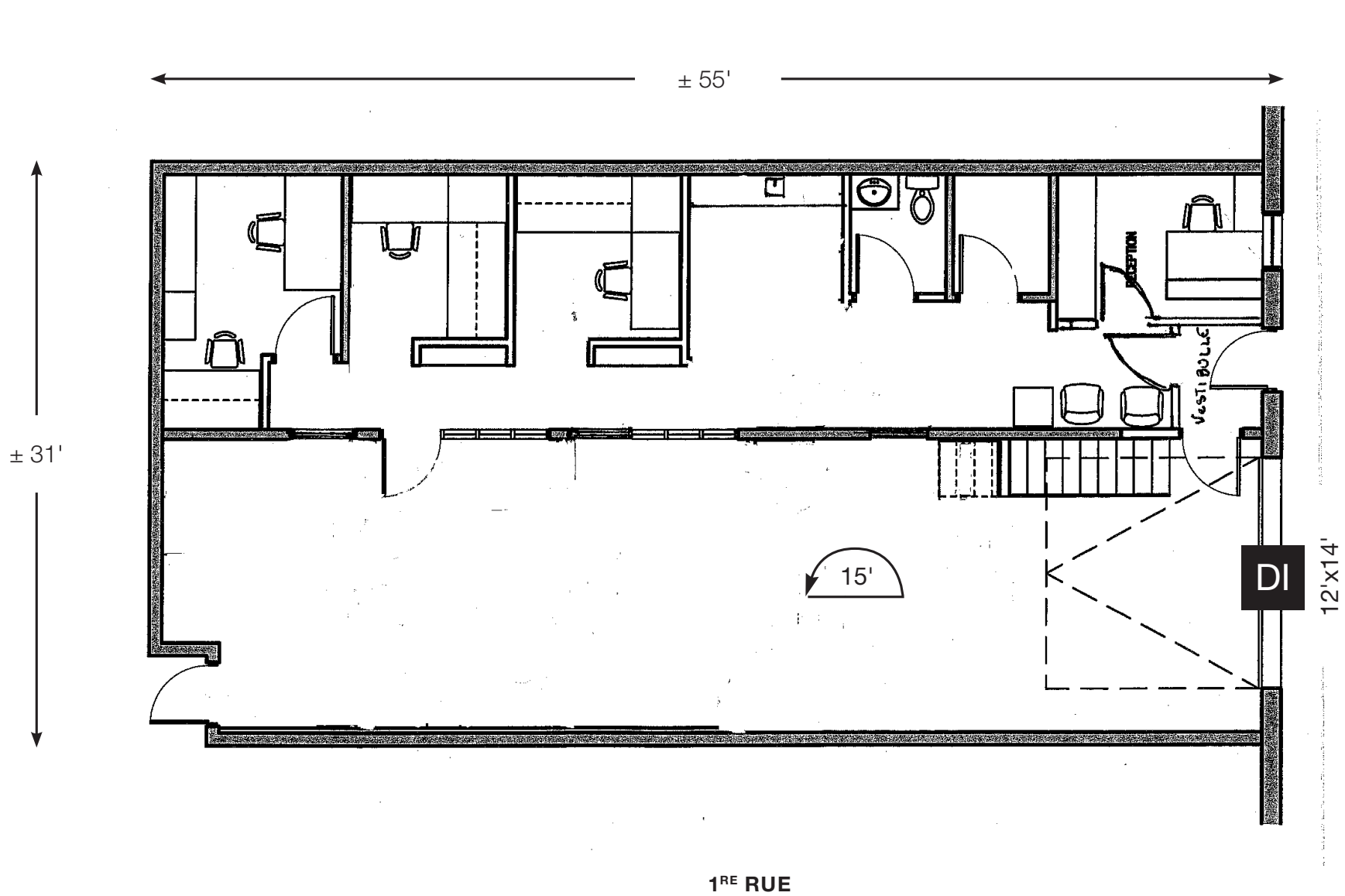


Mezzanine

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



**PLAN DU CONDO | CONDO PLAN**



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain  
Annexe "A" du règlement de zonage  
**Zone I-591**

Usages permis				
<b>Habitation</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			
<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: Industrie et services aéroportuaires			
<b>Public</b>	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*	*	
	2: Service public			
	3: Infrastructure et équipement			
<b>Agricole</b>	1: Culture			
	2: Élevage			
	3: Élevage 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)	15	15	
	Superficie de plancher minimale (m <sup>2</sup> )	500	500	
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2	1/2	
	Hauteur en mètres minimale/maximale	3/12	3/12	
<b>Densité d'occupation</b>	Nombre de logements min./max. par bâtiment	0/0	0/0	
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal			
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	.18/.65	.18/.65	
<b>Marges</b>	Avant minimale (mètres)	6	6	
	Latérale 1 minimale (mètres)	1,5	0	
	Latérale 2 minimale (mètres)	6	9	
	Arrière minimale (mètres)	10	10	
Lotissement				
<b>Terrain</b>	Largeur minimale (mètres)	40	40	
	Profondeur minimale (mètres)	70	70	
	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	3000	3000	
Divers				
	Notes particulières	*	*	
	P. I. I. A.	*	*	
	P. A. E.			
	Projet intégré			
Amendement				
Numéro du règlement	SH2005-61, a. 13	SH-2010-221	SH-2015-371	
Date	2005-11-01	2010-10-12	2015-09-24	

**Notes particulières**

Est spécifiquement autorisé, au 3600 1<sup>er</sup> Rue, l'usage suivant:

- 7425 Gymnase et club athlétique. (SH-2010-221)

Les bâtiments principaux doivent être construits avec un toit plat permettant aux eaux pluviales d'être canalisées par des drains de couverture.

La superficie d'entreposage extérieur ne peut excéder 25% de la superficie totale de plancher de l'usage.

La largeur minimale requise pour une aire d'isolement localisée entre une aire de stationnement et une ligne de rue est fixée à 4,0 mètres.

Les ponts roulants ou toute autre installation s'y apparentant ne sont permis que dans la marge arrière en autant qu'ils ne soient pas visible d'une voie de circulation.

La marge avant minimale est fixée à 10 mètres pour les terrains donnant sur la deuxième rue et situés en face de l'autoroute 30.

Tout nouvel usage principal doit respecter les dispositions suivantes :

- Au moins 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert lequel doit être planté d'arbres et d'arbustes.
- Toute opération à l'exception du stationnement de véhicules, de l'entreposage extérieur et des activités de chargement sont faites à l'intérieur du bâtiment.

En plus des dispositions sur l'affichage du chapitre 11, les enseignes apposées à plat sur un mur doivent respecter les dispositions suivantes :

- La superficie maximale autorisée est fixée à 20 mètres carrés par enseigne pour un établissement commercial ou industriel de moins de 5000 mètres carrés et à 25 mètres carrés par enseigne pour un établissement commercial ou industriel de 5000 mètres carrés et plus.

SH-2007-94, a.1