

À proximité de l'autoroute 35 | Close to Highway 35

## Terrain, chemin du 3<sup>e</sup> Rang Sud, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC

Bâtiment de 2 450 pi² sur un terrain de 303 068 pi² à vendre ou à louer  
Entreposage extérieur permis jusqu'à 27 pieds de haut

2,450 ft² building on a 303,068 ft² lot for sale or for lease  
Outdoor storage permitted up to 27 feet height



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

### Karl Bernard

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.

☎ 514 866 3333 x109

☎ 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

### 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 DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

### VENTE | SALE



#### Superficie | Area (pi² | ft²)

Bâtiment | Building  
Terrain | Land

2 450  
303 068

#### Dimensions

Bâtiment | Building  
Terrain | Land

40' x 61'  
475' x 635'



#### Prix demandé Asking Price

8 315 000\$

### LOCATION | LEASING



#### Superficie | Area (pi² | ft²)

Bâtiment | Building  
Cour extérieure incluse | Outdoor Courtyard Included

2 450  
20 000

#### Dimensions

Bâtiment | Building  
Cour extérieure | Outdoor Courtyard

40' x 61'  
150' x 134'



#### Taux de location net (\$|pi²) | Net rental rate (\$|ft²)\*

Frais d'exploitation estimés 2025 (\$|pi²)  
Estimated operating expenses 2025 (\$|ft²)

12,50\$  
À venir  
To Follow

\*Possibilité de louer l'excédent de terrain supplémentaire de 280 618 pi²  
Possibility to lease the excess additional land of 280,618 ft²

#### Disponibilité | Availability

Immédiate | Now

**À VENDRE OU À LOUER**  
**FOR SALE OR FOR LEASE**

Terrain, chemin du 3<sup>e</sup> Rang S.,  
Saint-Jean-sur-Richelieu







**Porte au sol | Drive-in Door**  
1 (12' x 10')



**Entrée électrique**  
**Electric Entry**  
100 A, 600 V



**Hauteur libre**  
**Clear Height**  
20'



**Éclairage | Lighting**  
Halogène | Halogen



**Route & Autoroute | Highway**



## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)**

Terrain | Land 1 689 499 \$

### Taxes

Municipales   Municipal (2025)	30 481 \$
Scolaire   School (2025-2026)	769 \$
<b>Total</b>	<b>31 250 \$</b>

## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



**Zonage | Zoning**

Industriel | Industrial

**Numéro de lot | Lot Number**  
(Cadastre du Québec)

6 354 996

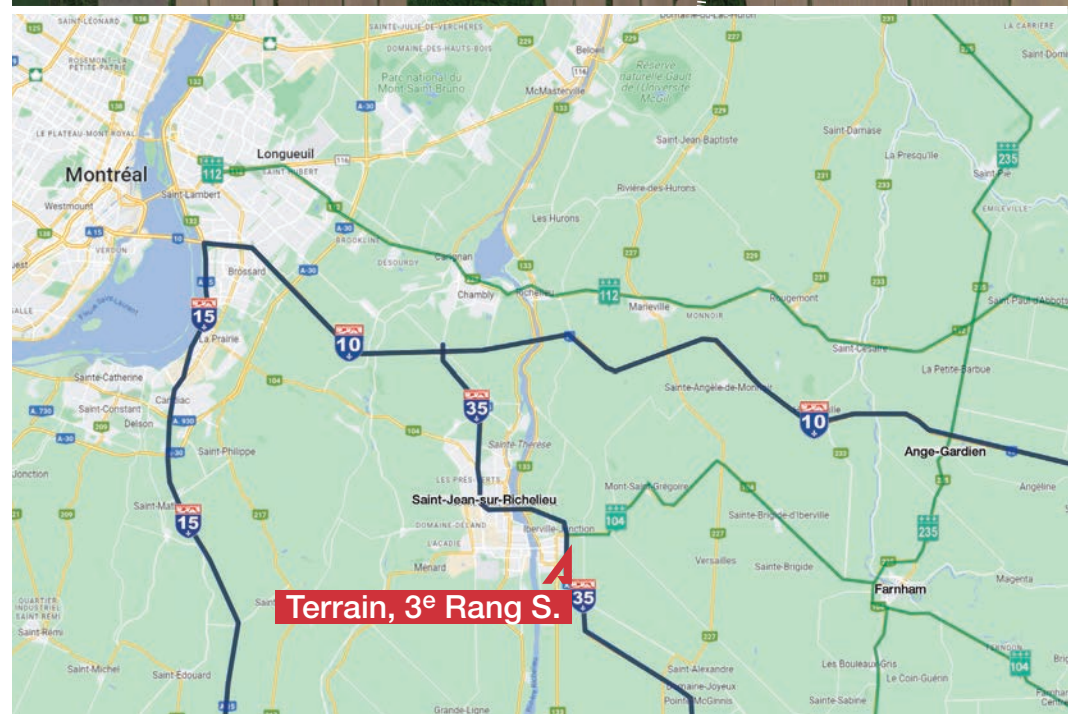
## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



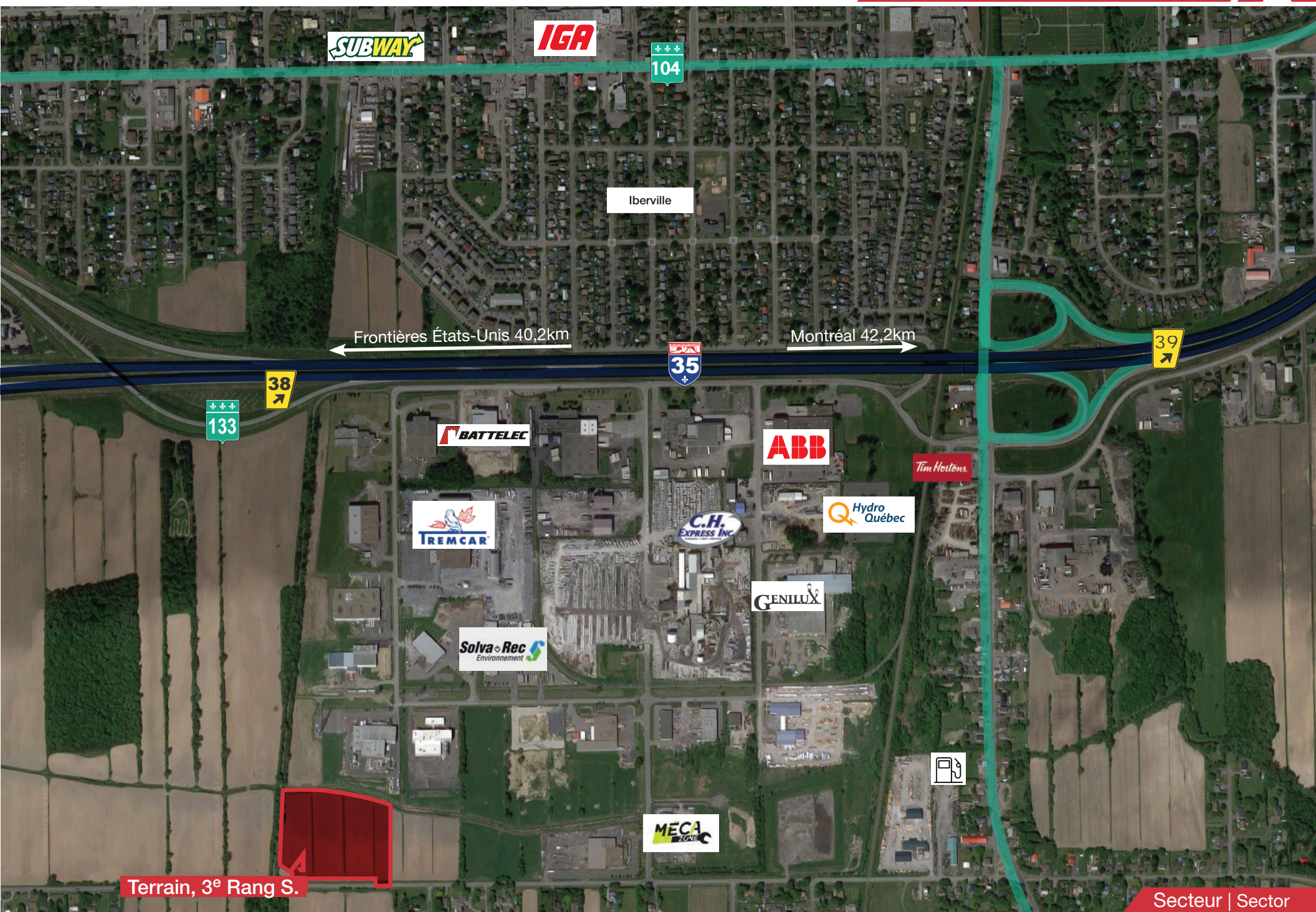
- À proximité de l'autoroute 35 et des États-Unis  
Close to Highway 35 and the USA
- À 30 minutes de Montréal | 30 minutes away from Montréal
- Plusieurs industries déjà opérantes dans le secteur  
Several industries already operating in the sector
- Entreposage extérieur permis jusqu'à 27 pieds  
Outdoor storage permitted up to 27 feet
- Terrain d'envergure | Large site

**À VENDRE OU À LOUER**  
**FOR SALE OR FOR LEASE**

Terrain, chemin du 3<sup>e</sup> Rang S.,  
Saint-Jean-sur-Richelieu







Terrain, 3<sup>e</sup> Rang S.

Secteur | Sector









Entrée | Entrance



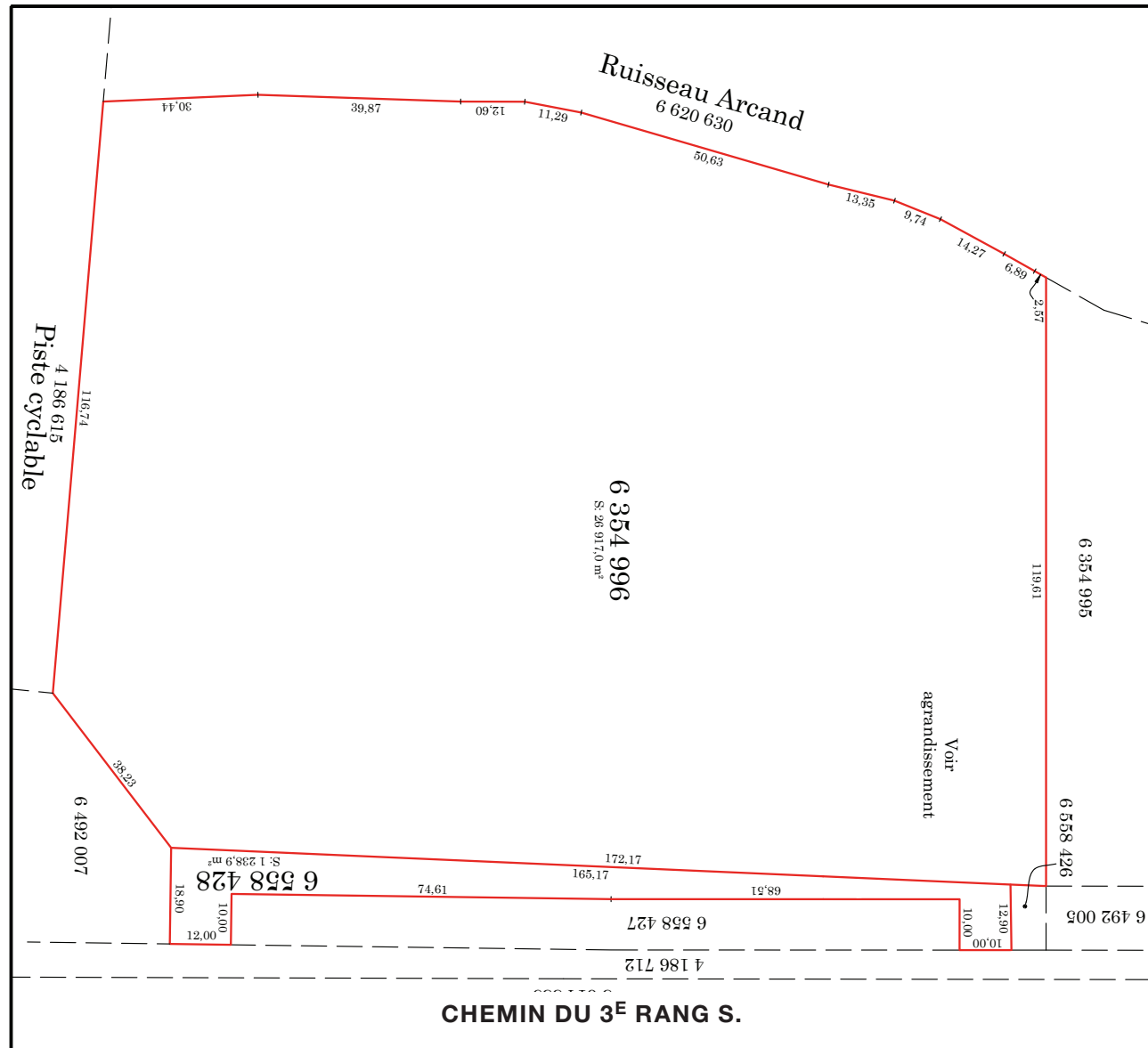
Porte au sol | Drive-in Door



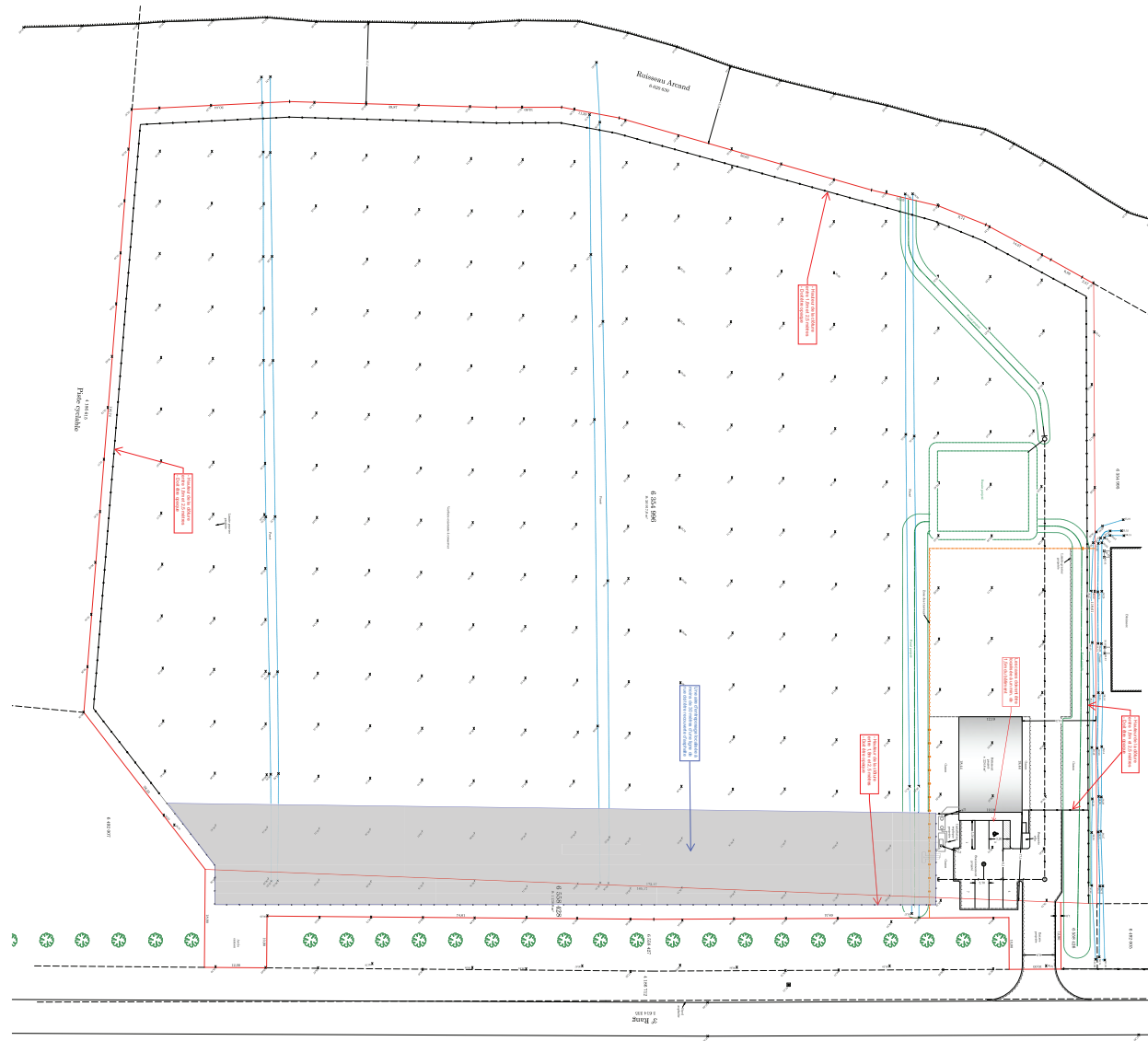
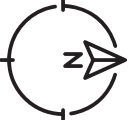
Salle de travail | Workshop



Salle de travail | Workshop

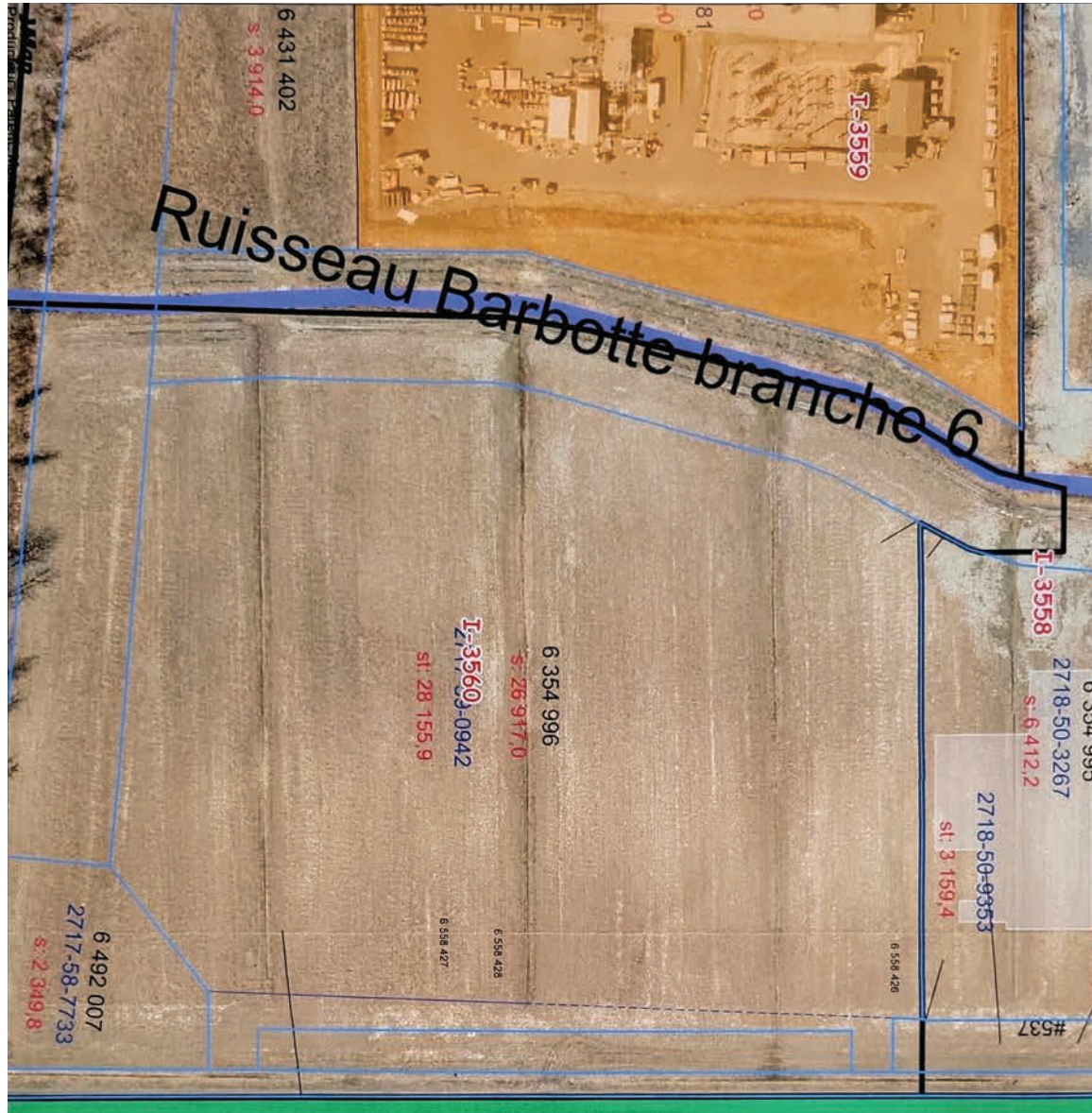
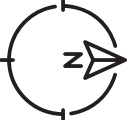


**PLAN D'IMPLANTATION | LAYOUT PLAN**



**CHEMIN DU 3<sup>E</sup> RANG S.**

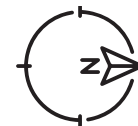
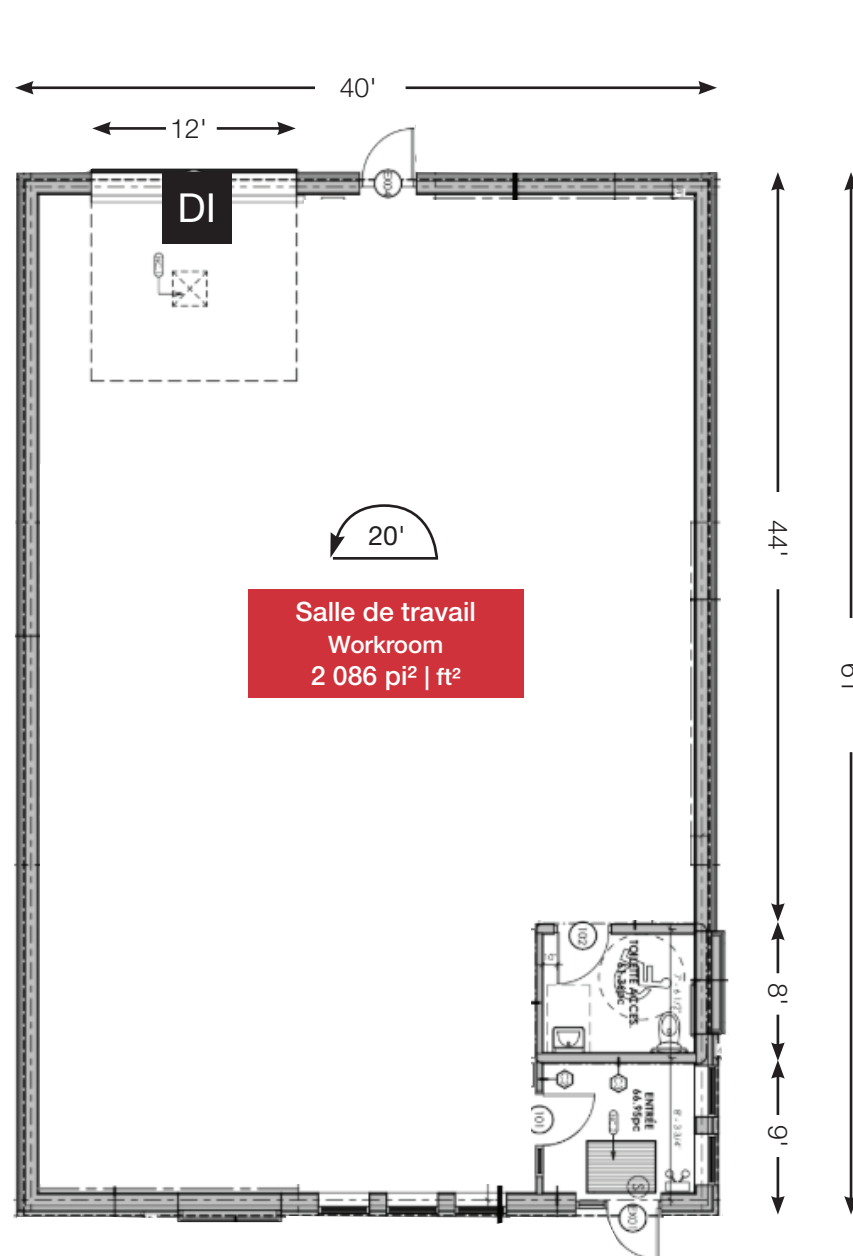




**CHEMIN DU 3<sup>E</sup> RANG S.**



**PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN**



**CHEMIN DU 3<sup>E</sup> RANG S.**



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

Grille en vigueur (2023-10-24 R.2249) AM			Zones	
			I-3560	
	Groupes	Classes	A	Applicable à toute la zone
A- Usages autorisés	Habitation (H)	1. Unifamiliale		
		2. Maison mobile		
		3. Bifamiliale		
		4. Trifamiliale		
		5. Multifamiliale		
		6. a) Nombre de logements min.		
		7. b) Nombre de logements max.		
		8. Collective		
		9. Mixte		
		10. a) Nombre de logements min.		
		11. b) Nombre de logements max.		
	Commerce et service (C)	12. Classe 1		
		13. Classe 2		
		14. Classe 3		
		15. Classe 4		
		16. Classe 5		
		17. Classe 6		
		18. Classe 7		
		19. Classe 8		
		20. Classe 9		
		21. Classe 10		
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Industrie (I)	22. Légère	X	
		23. Lourde	X	
		24. Extractive		
		25. Culture		
	Agricole (A)	26. Élevage		
		27. Habitation en milieu agricole		
		28. Para-agricole		
	Communautaire (P)	29. Institution et administration publiques		
	Usages spécifiquement	30. Permis	(USP)	
		31. Exclue	(USE)	
	Implantation	32. Isolée	X	
		33. Jumelée		
		34. Contiguë		
	Structure des suites	35. Superposée	X	
		36. Juxtaposée	X	
		37. Superposée et juxtaposée	X	
	Marges	38. Avant minimale (m)	10	
		39. Avant maximale (m)		
		40. Avant secondaire min. (m)	10	
		41. Latérale minimale (m)	3	
		42. Latérales totales minimales (m)	6	
		43. Arrière minimale (m)	6	
		44. Nombre d'étage(s) min.	1	
	Hauteur	45. Nombre d'étage(s) max.	2	
		46. Hauteur minimale (m)	4.5	
		47. Hauteur maximale (m)	15	

C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	48. Largeur minimale (m)	10	
		49. Profondeur minimale (m)	10	
	Superficies	50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)	150	
		51. Sup. d'implantation au sol max. (m²)		
		52. Superficie de plancher min. (m²)		
		53. Superficie de plancher max. (m²)		
	Rapports	54. Coefficient d'occupation du sol min.		
		55. Coefficient d'occupation du sol max.		
	Dimensions	56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	80	
		57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	80	
		58. Profondeur minimale (m)	100	
		59. Superficie minimale (m²)	8000	
			A	Applicable à toute la zone

Grille en vigueur (2023-10-24 R.2249) AM			Zones	
			I-3560	
D- Catégorie de zone				
E- Articles exclus				(E)
F- Dispositions spéciales				(N001) (N173) (N174)
G- Rappel		PIIA		
		PAE		
		Projet Intégré		
		Zone de contrainte		
		Usage conditionnel		
		Parc éolien		
		Amendements		R.1643



*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.*



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805  
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)

