



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

3350, 1^{re} Rue, unité 101, Saint-Hubert (Québec) J3Y 8Y5

Condo industriel de 1 750 pi², parfait pour un entrepreneur, possédant 3 places de stationnement et bénéficiant d'un accès rapide à l'autoroute 30

1,750 ft² 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	$\pm 31' \times \pm 55'$
Condo	

	Prix demandé Asking Price	724 000\$ (413,71\$ pi ² ft ²)
--	-------------------------------------	--

	Construction – 1988
Béton Concrete	

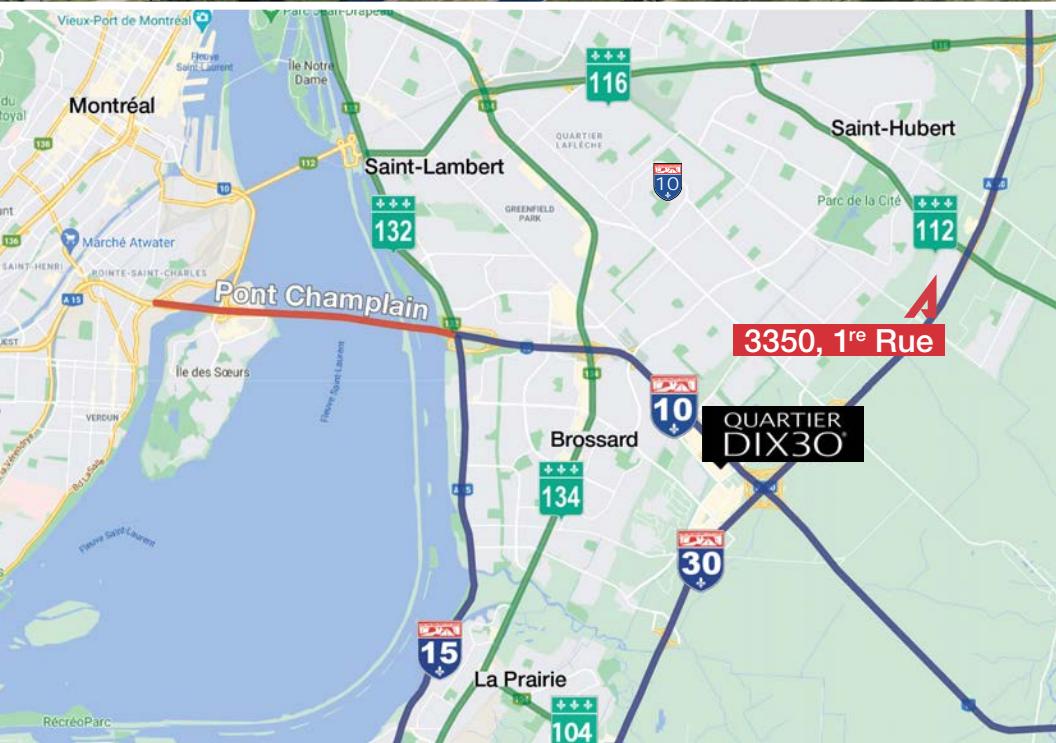
	Étages Floors 1 + mezzanine
	Entrée électrique Electric Entry 100 A, 550 V

	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
30 73 10 11 112	



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage Zoning	I-591
Numéro de lot commun Common Lot Number	2 209 509
Numéro de lot privatif Private Lot Number	2 207 081
(Cadastres du Québec)	

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

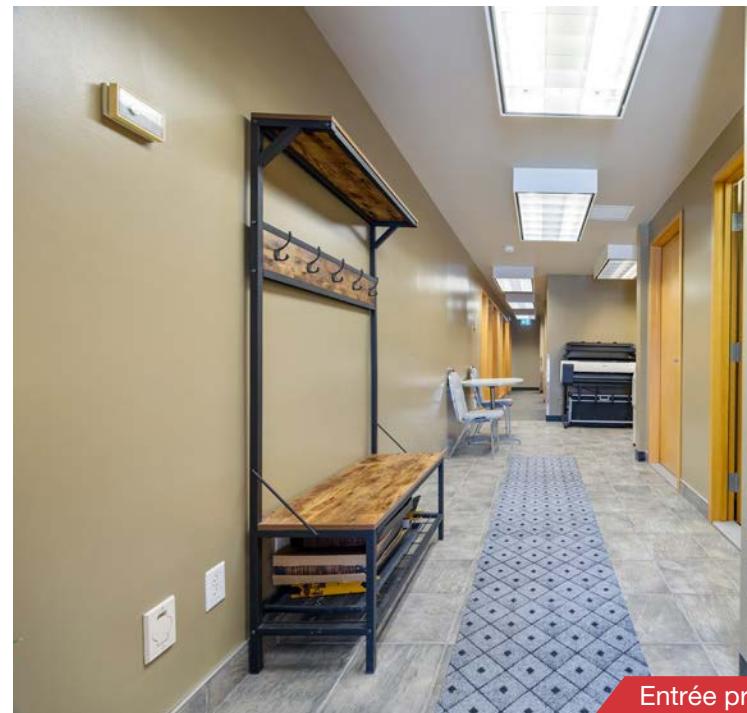


Évaluation municipale Municipal Assessment (2025-2027)	
Terrain Land	83 900\$
Bâtiment Building	267 600\$
Total	351 500\$
Taxes	
Municipales Municipal (2025)	8 319\$
Scolaire School (2025-2026)	202\$
Total	8 521\$

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 1 aire de réception, 8 bureaux fermés, 2 salles de réunions, 1 local d'entreposage, 1 cuisinette et 4 salles d'eau
The property includes 1 reception area, 8 closed offices, 2 conference rooms, 1 storage room, 1 kitchenette and 4 washrooms



Entrée principale | Main Entrance

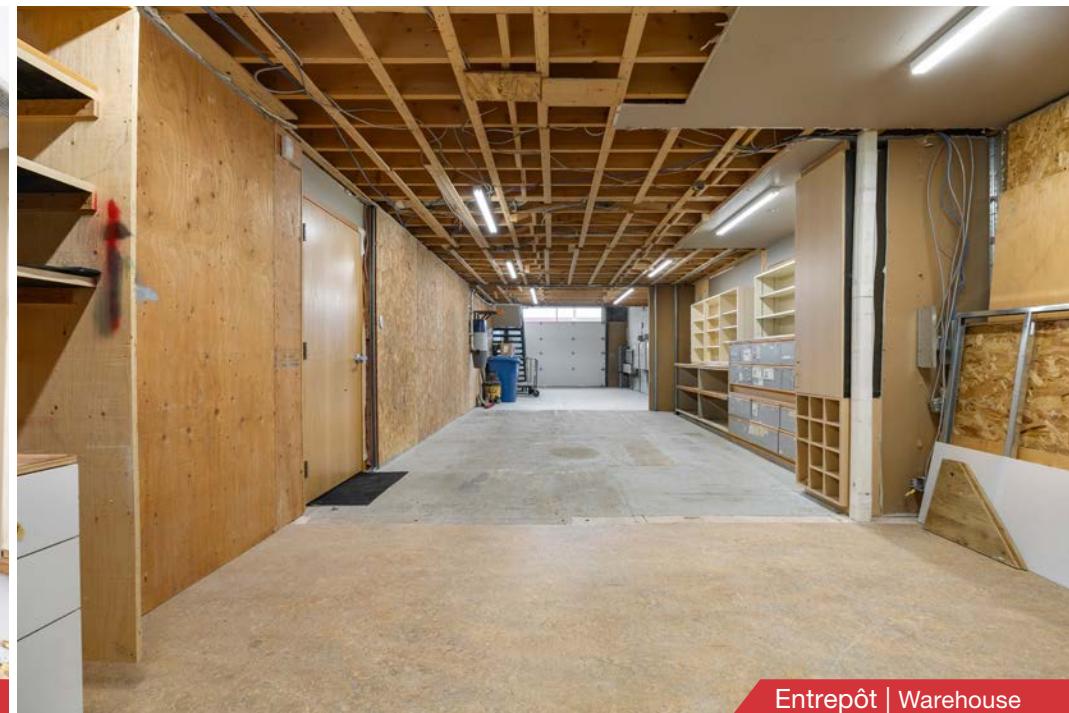


Bureau | Office

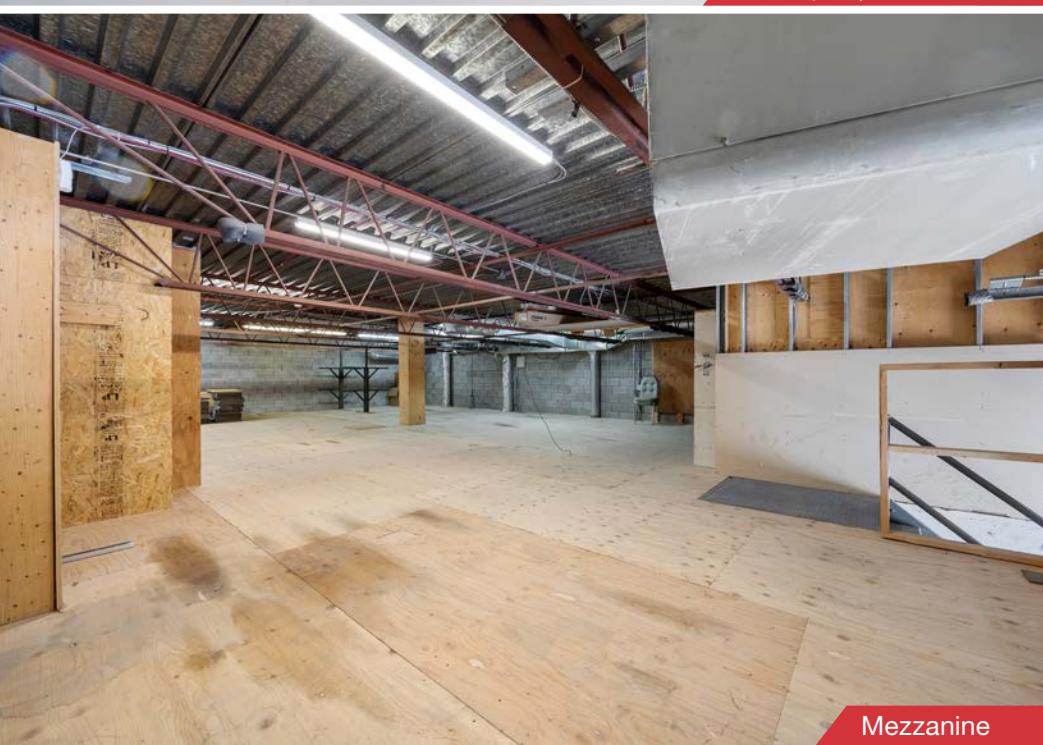




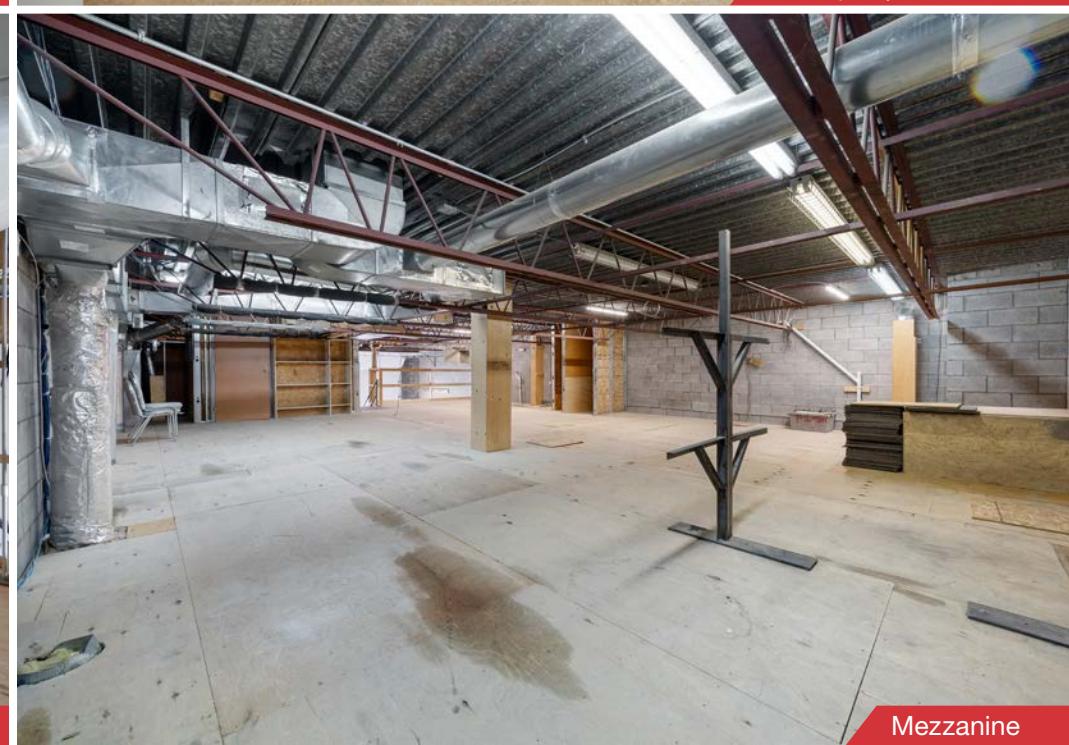
Entrepôt | Warehouse



Entrepôt | Warehouse

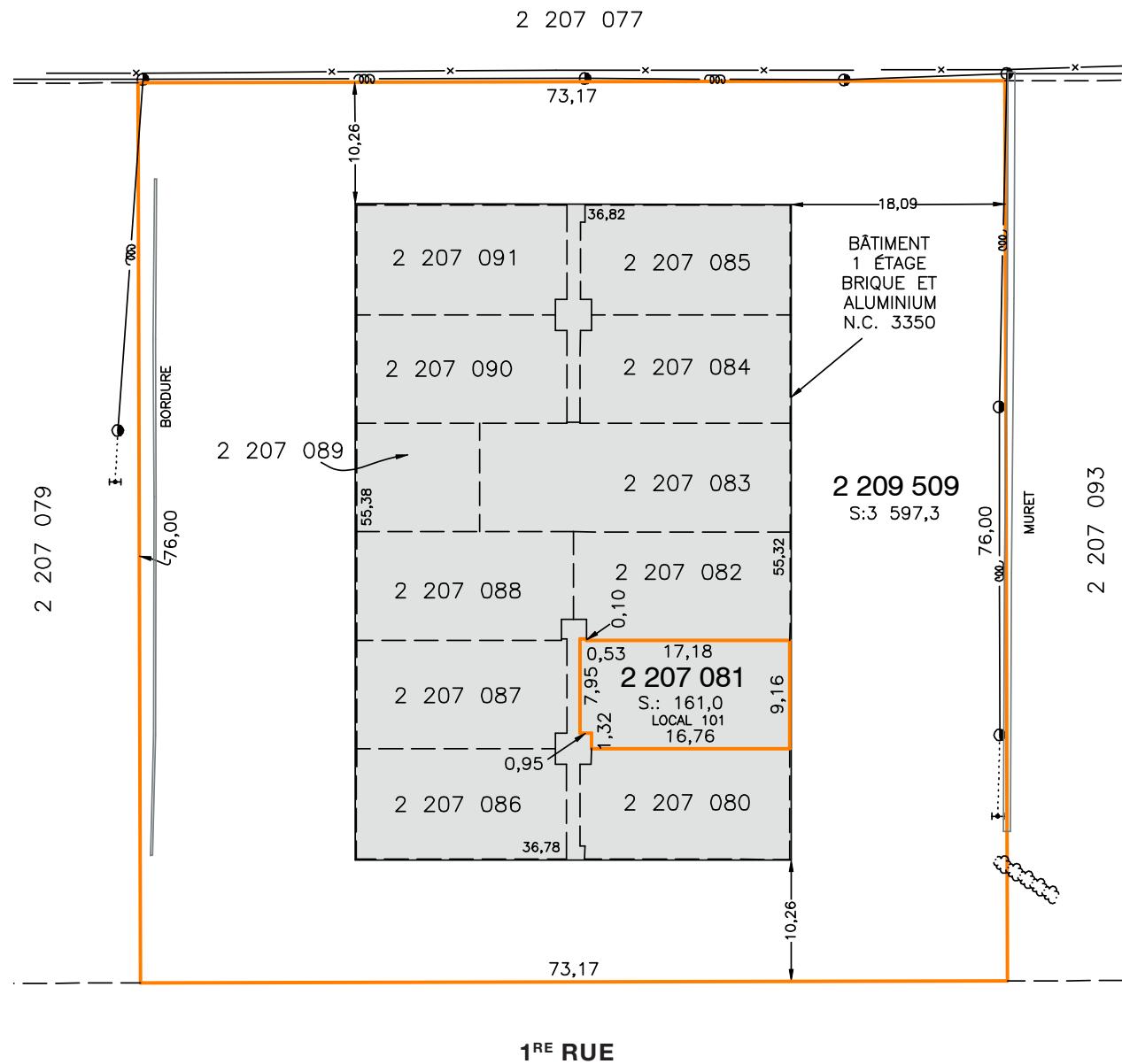


Mezzanine

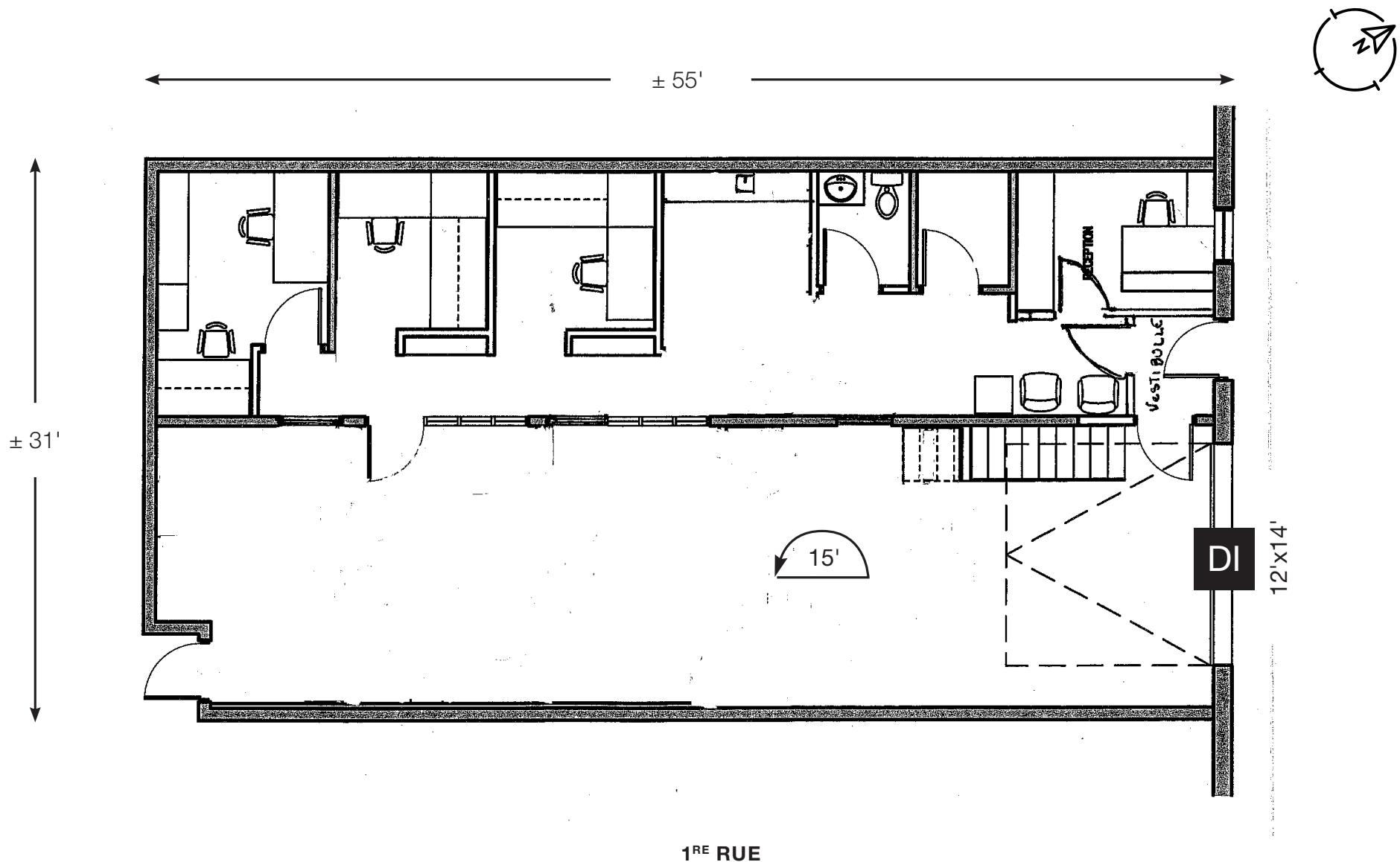


Mezzanine

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						
	1: Unifamiliale	2: Bifamiliale	3: Trifamiliale	4: Multifamiliale	5: Maison mobile	
Habitation						
Commerce	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	*	*			
Industrie	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	*	*			
Public	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel 2: Service public 3: Infrastructure et équipement	*	*			
Agricole	1: Culture 2: Élevage 3: Élevage en réclusion					
Usages spécifiques	Permis Exclus	*	*			
Normes spécifiques						
Implantation du bâtiment	Isolée Jumelée Contigüe	*				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres) Superficie de plancher minimale (m ²) Hauteur en étages minimale/maximale Hauteur en mètres minimale/maximale	15 500 1/2 .3/12	15 500 1/2 .3/12			
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment Rapport plancher/terrain minimal/maximal Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0/0 .15/.65	0/0 .15/.65			
Marges	Avant minimale (mètres) Latérale 1 minimale (mètres) Latérale 2 minimale (mètres) Arrière minimale (mètres)	6 1,5 6 10	6 0 9 10			
Terrain	Largeur minimale (mètres) Profondeur minimale (mètres) Superficie minimale (m ²)	40 70 3000	40 70 3000			
Divers						
	Notes particulières P.L.I.A. P.A.E. Projet intégré	*	*			
	Numéro du règlement Date	SH2005-61_a_13 2005-11-01	SH-2010-221 2010-10-12	SH-2015-371 2015-09-24		
Amendement						

Notes particulières

 Est spécifiquement autorisé, au 3600 1^{re} 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 appartenant 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