



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

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

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
Asking Price**

724 000 \$
(413,71 \$/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'



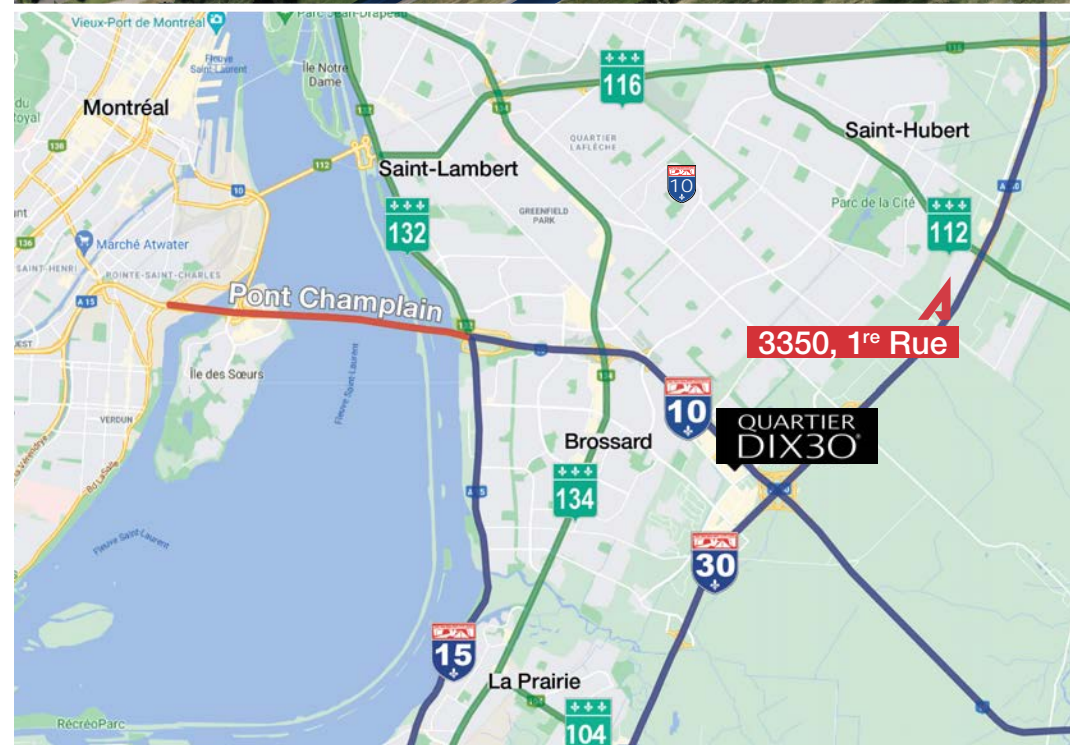
Stationnement | Parking
3 espaces | Stalls



**Air climatisé
Air Conditioning**
Bureau | Office



**Autoroutes & Route
Highways**



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



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



Cuisinette | Kitchenette



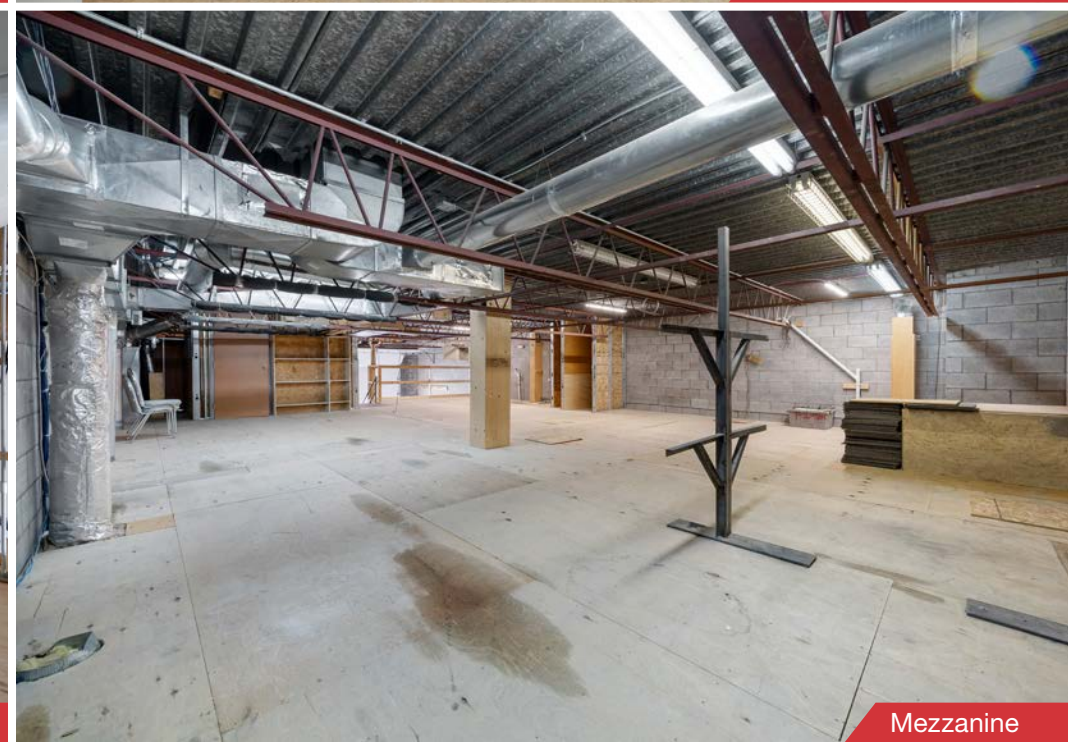
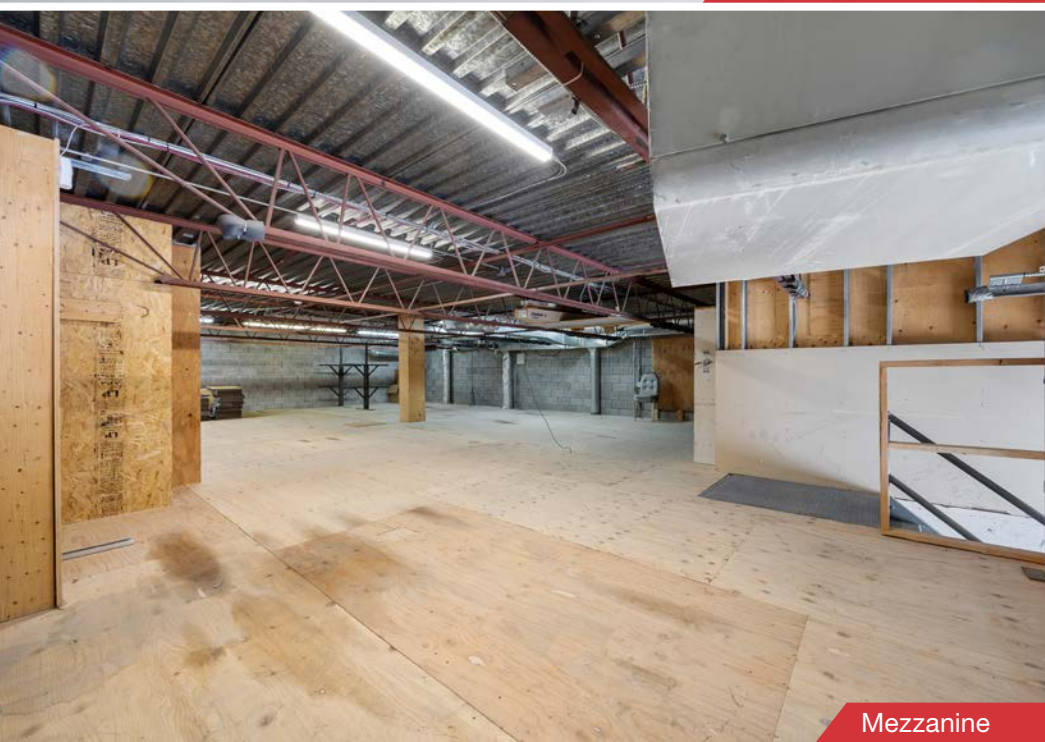
Bureau | Office

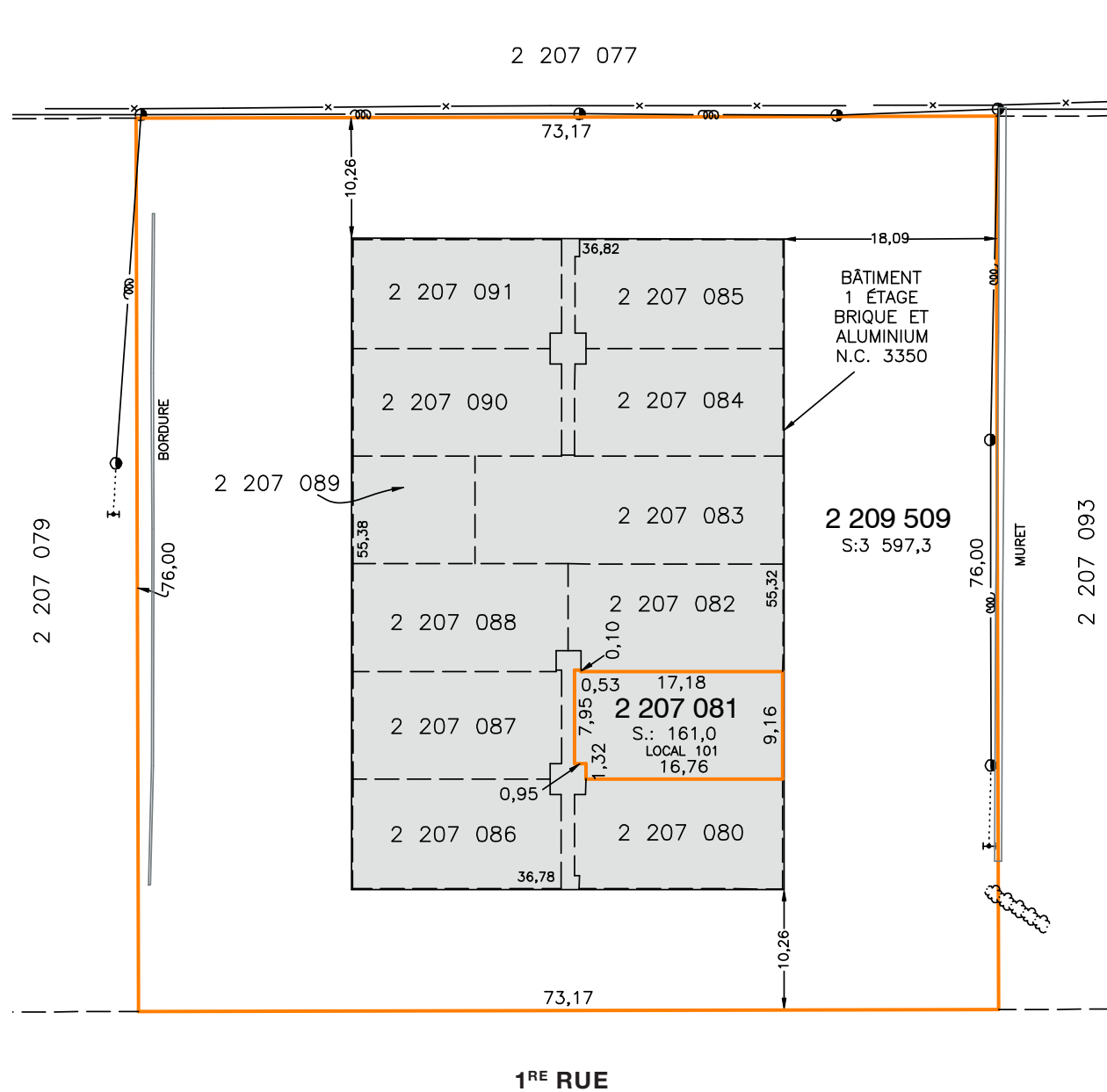


Bureau | Office

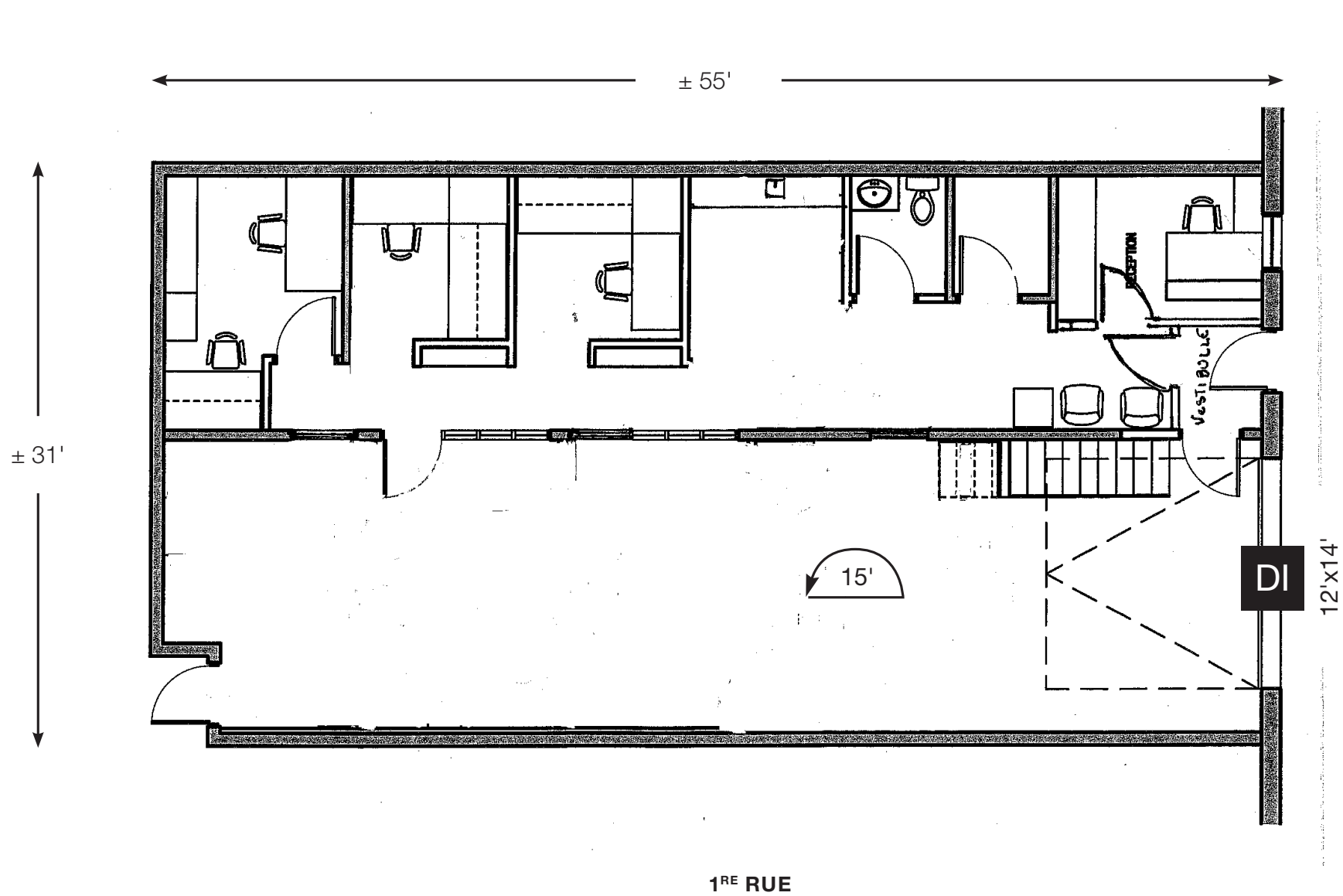


Bureau | Office





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					
Habitation	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale				
	5: Maison mobile				
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		*		
	Contiguë				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)	15	15		
	Superficie de plancher minimale (m ²)	500	500		
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2	1/2		
	Hauteur en mètres minimale/maximale	3/12	3/12		
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment	0/0	0/0		
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal				
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	.15/.65	.15/.65		
Marges	Avant minimale (mètres)	6	6		
	Latérale 1 minimale (mètres)	1.5	0		
	Latérale 2 minimale (mètres)	6	9		
	Arrière minimale (mètres)	10	10		
Lotissement					
Terrain	Largeur minimale (mètres)	40	40		
	Profondeur minimale (mètres)	70	70		
	Superficie minimale (m ²)	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^{er} 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