



16 espaces de stationnement | 16 Parking Stalls

## 1451, rue Graham-Bell, 2<sup>e</sup> étage, Boucherville, QC J4B 6A1

Espace de  $\pm 5\ 100$  pi<sup>2</sup> complètement rénové comprenant plusieurs bureaux fermés dans un secteur stratégique de Boucherville

$\pm 5,100$  ft<sup>2</sup> completely renovated space with several closed offices in a strategic area in Boucherville



### Karl Bernard

Vice-Président  
Courtier immobilier - Commercial  
Courtage Karl Bernard inc.  
☎ 514 866 3333 x 109  
☎ 581 989 2507  
✉ kbernard@naiterramont.ca

### Joshua McNicol

Courtier immobilier - Commercial  
☎ 514 866 3333 x120  
☎ 438 341 2207  
✉ jmcnicol@naiterramont.ca

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

**CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**

16 bureaux fermés   Closed Offices	± 2 975
Salle de conférence   Conference Room	± 456
Cuisinette   Kitchenette	± 243
Aire commune   Common Area	± 1 397
<b>Total</b>	<b>± 5 071</b>

**Dimensions**

Bâtiment   Building	102' x 100'
Terrain   Land	170' x 450' (lrr.)

**Disponibilité | Availability**

Immédiate | Now



<b>Taux de location brut (\$ pi²)   Gross Rental Rate (\$ ft²)</b>	16,00\$
--	---------



**Construction** – 1981  
**Rénovations majeures** – 2024  
 Major Renovations



**Stationnement | Parking**  
 16 espaces | Stalls



**Chauffage | Heating**  
 Électrique | Electric



**Éclairage | Lighting**  
 Fluorescent



**Entrée électrique | Electric Entry**  
 600 V



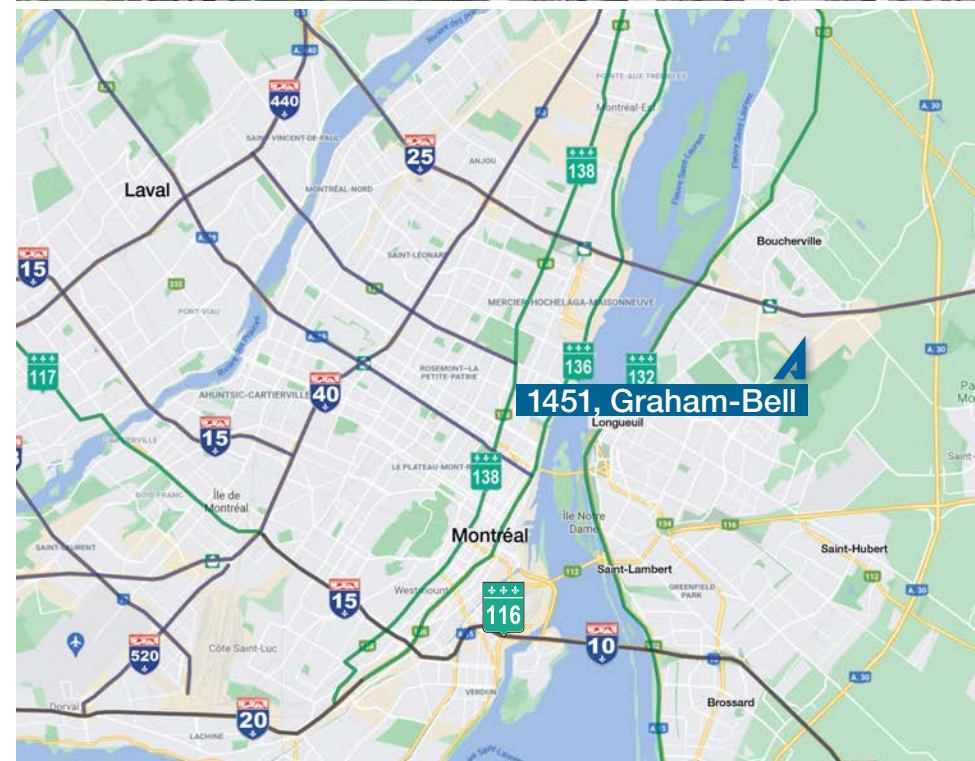
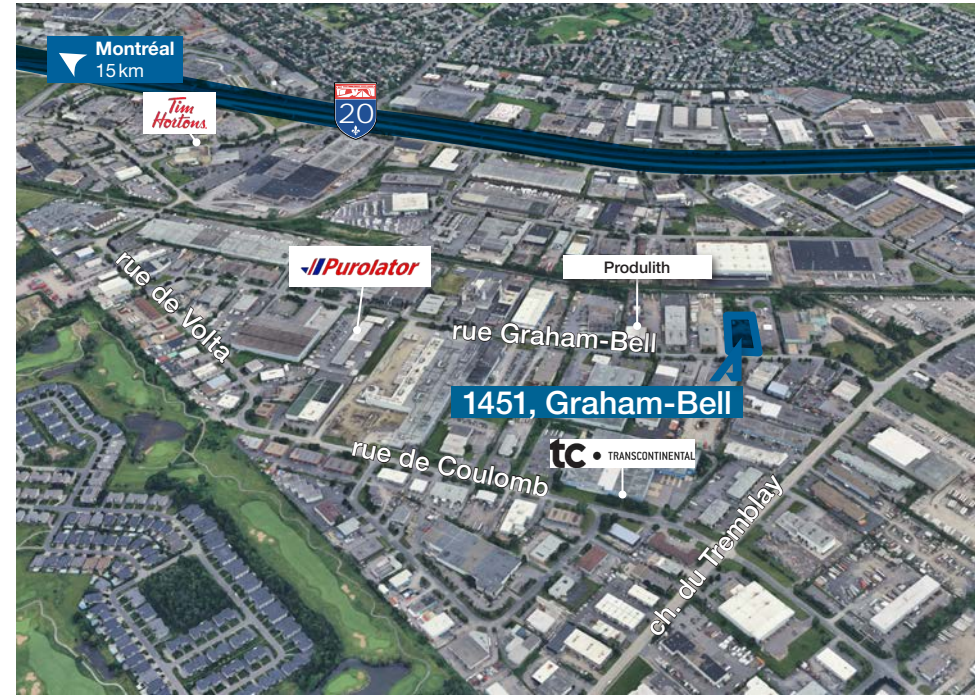
**Air climatisé | Air Conditioning**  
 Oui | Yes



**Route & Autoroute | Highway**



**Autobus | Buses**  
 123 & 120



**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

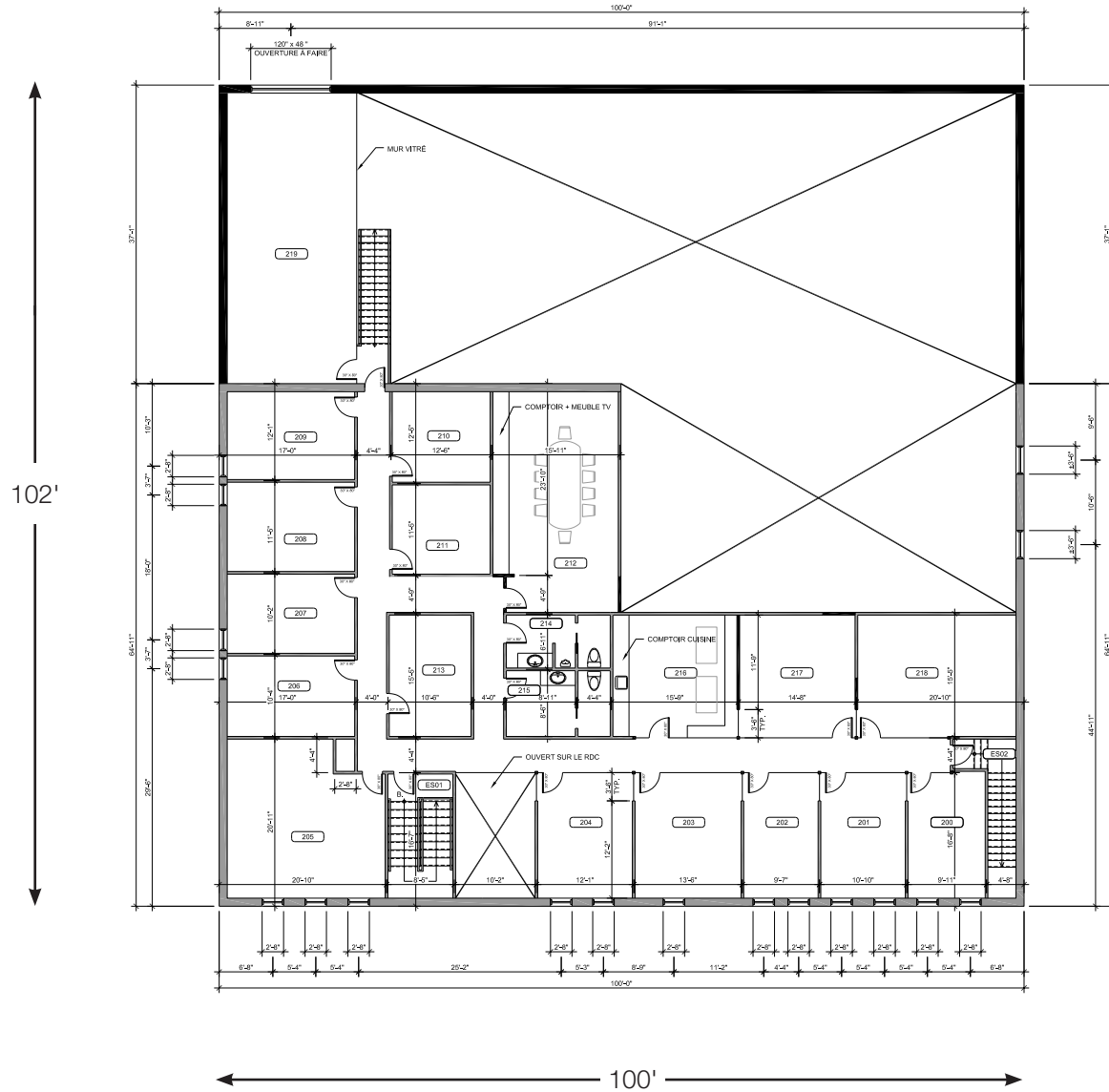
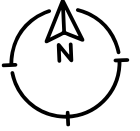


- Rénovations récentes avec bureaux vitrés et insonorisés  
Recently renovated with glass-walled soundproofed offices
- Emplacement stratégique au cœur du parc industriel de Boucherville  
Strategic location in the heart of the Boucherville Industrial Park
- 16 bureaux fermés et une grande salle de conférence  
16 closed offices and a large conference room
- Un espace de stationnement attribué par bureau  
One designated parking space per office
- Fenestration abondante, espace très lumineux  
Plenty of natural light, very bright space
- Aménagement intérieur haut-de-gamme | High-end interior design
- Munie d'une belle grande cuisinette fermée  
Equipped with a beautiful large closed kitchenette



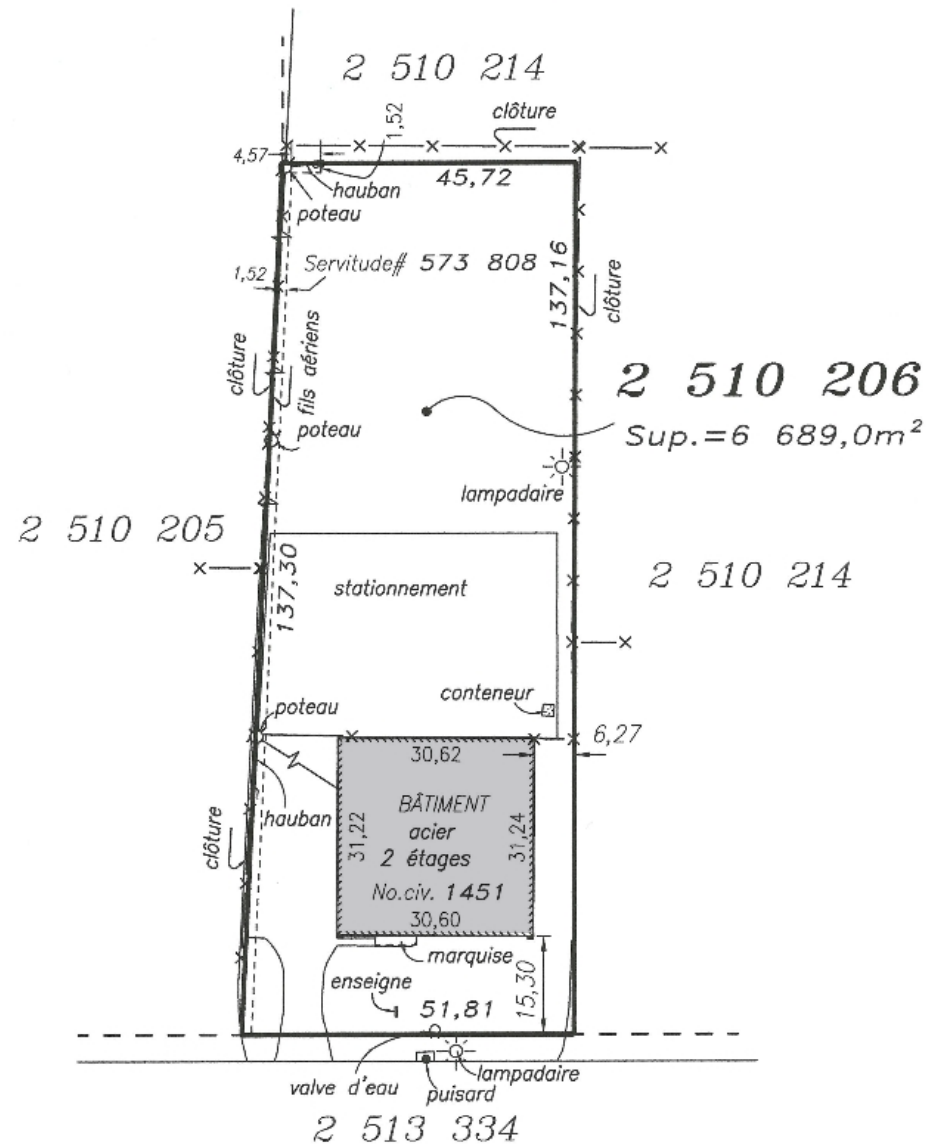


**PLAN 2<sup>E</sup> ÉTAGE | 2<sup>ND</sup> FLOOR PLAN**



**RUE GRAHAM-BELL**

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



**RUE GRAHAM-BELL**

**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS - ANNEXE B DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Zone **I-1208**  
(feuille 1/1)

SECTION A - USAGE		1	2	3	4	5	6
1. Classe d'usages permise		I1 I2 I3 I4 I5	C9-03 C12				
2. Usage spécifiquement permis		C9-01-01 P6-01-06 P6-01-07 P6-01-08 P6-01-10		C9-02-03 C9-02-05 C9-02-06 C9-02-07			
3. Usage spécifiquement exclu		I4-15-01 I5-07-05	C9-03-04 C12-03-06 C12-03-08 C12-03-09				
SECTION B – BÂTIMENT PRINCIPAL							
I- Implantation	4. Structure (I / J / C)	I	I	I			
	5. Projet intégré (○ : autorisé / ● : obligatoire)	-	-	-			
II- Marges (m)	6. Avant min. / max.	10	10	10			
	7. Avant secondaire min. / max.	10	10	10			
	8. Latérale minimale	6	6	6			
	9. Arrière minimale	6	6	6			
III- Hauteur	10. N <sup>bre</sup> d'étage(s) min. / max.	1 / 6	1 / 6	1 / 6			
	11. Hauteur min. / max.	6 / 22	6 / 22	6 / 22			
IV- Dimension (m)	12. Largeur minimale	15	15	15			
	13. Implantation au sol min. / max.	450 / -	450 / -	450 / -			
V- Superficies (m <sup>2</sup> )	14. Plancher min. / max.	- / -	- / -	- / -			
	15. C.E.S. min. / max.	0,15 / -	0,15 / -	0,15 / -			
VI- Coefficients	16. C.O.S. min. / max.	- / -	- / -	- / -			
	17. N <sup>bre</sup> de logements min. / max.	- / -	- / -	- / -			
SECTION C – LOTISSEMENT							
Dimensions	18. Largeur minimale (m)	15	15	15			
	19. Profondeur minimale (m)	28	28	28			
	20. Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	-	-	-			
SECTION D – AUTRES DISPOSITIONS							
Réglementation spécifique	21. Entreposage / étalage	5 / A	5 / A	5 / D			
	22. Contraintes	CR CF	CR CF	CR CF			
	23. Dispositions particulières						
SECTION E – NOTES							

Lexique :  
I = Isolée    J = Jumelée    C = Contiguë  
CF = Corridor ferroviaire    CR = Corridor routier    ZI = Zone inondable

Amendement(s)    xxxx-xxx    AAAA-MM-JJ