



Local H – 2^e étage | Unit H – 2nd Floor



 Vidéo de la propriété
Property Video

Intérieure
Indoor

Extérieure
Outdoor

Pleine Commission | Full Commission

4005, boulevard Matte, local H Brossard (Québec) J4Y 2P4

Espace bureau subdivisible de 4 068 pi² offrant un accès facile au REM ainsi qu'aux autoroutes 10, 15 et 30
Moderne, lumineux et conçu pour offrir un environnement de travail agréable et fonctionnel

4,068 ft² subdividable office space with easy access to REM and Highways 10, 15 and 30 Modern,
bright and designed to offer a pleasant, functional work environment

Courtier protégé | Broker Protected

Paul-Éric Poitras

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

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

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

CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)
 Bureau H – 2^e étage | H Unit – 2nd Floor 4 068



Taux de location net (\$|pi²) | Net rental rate (\$|ft²) 12,00 \$
 Frais d'exploitation estimés 2025 (\$|pi²)** 8,65 \$
 Estimated operating expenses 2025 (\$|ft²)**
 ** L'électricité est aux frais du locataire | Electricity is at the tenant's expense



Construction
 2003



**Hauteur libre
 Clear Height**
 8' 10"



**Entrée électrique
 Electric Entry**
 Panneau 102/208
 102/208 Panel



Éclairage | Lighting
 DEL | LED 2 x 4



Stations REM
 Panama, Du Quartier &
 Brossard



Stationnement | Parking
 Extérieur ample
 Ample outdoor space



**Autoroutes et Route
 Highways**



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Espace bureau de qualité | High-quality office
- Enseigne sur pylône | Pylon signage
- Espace lumineux et spacieux | Bright and spacious unit
- Architecture contemporaine avec vitrage panoramique
 Contemporary architecture with panoramic glazing
- Salle d'eau et cuisinette | Washroom and kitchenette
- Autobus 77 menant au Terminus Panama du REM
 Bus 77 leading to the REM's Panama Terminal

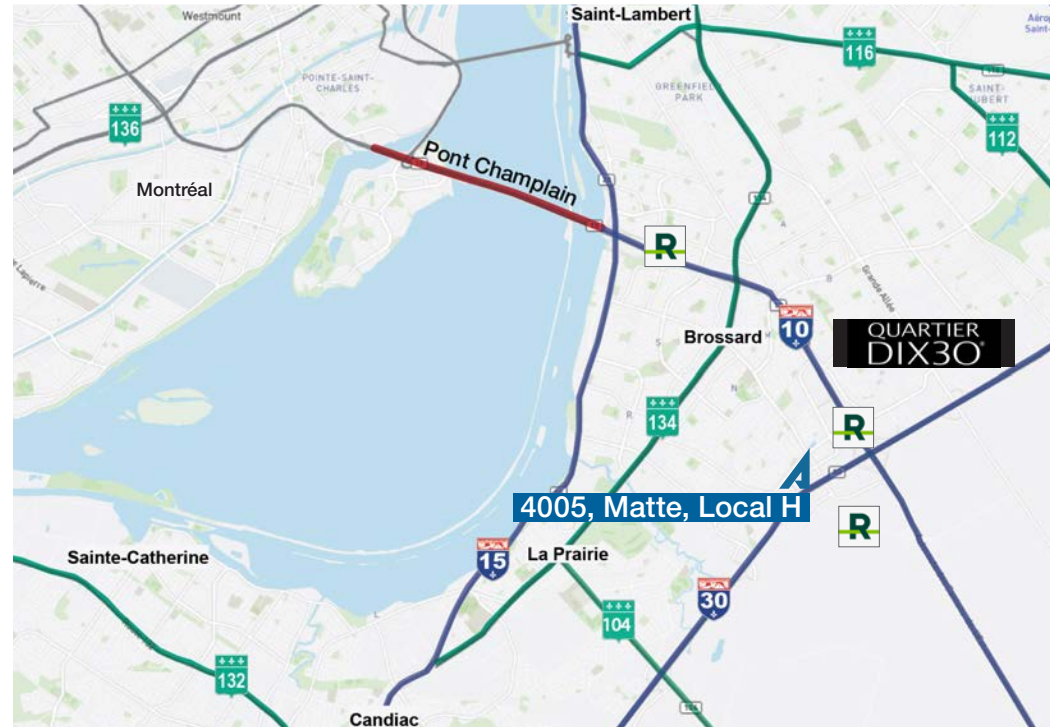
DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning Commercial et bureau | Commercial & Office

Bureaux de professionnels, entreprises de services
 Professional offices, service companies

Numéro de lot | Lot number 3 255 302
 (Cadastre du Québec)





Espace à aire ouverte | Open-Area Space



Espace bureau | Office Space

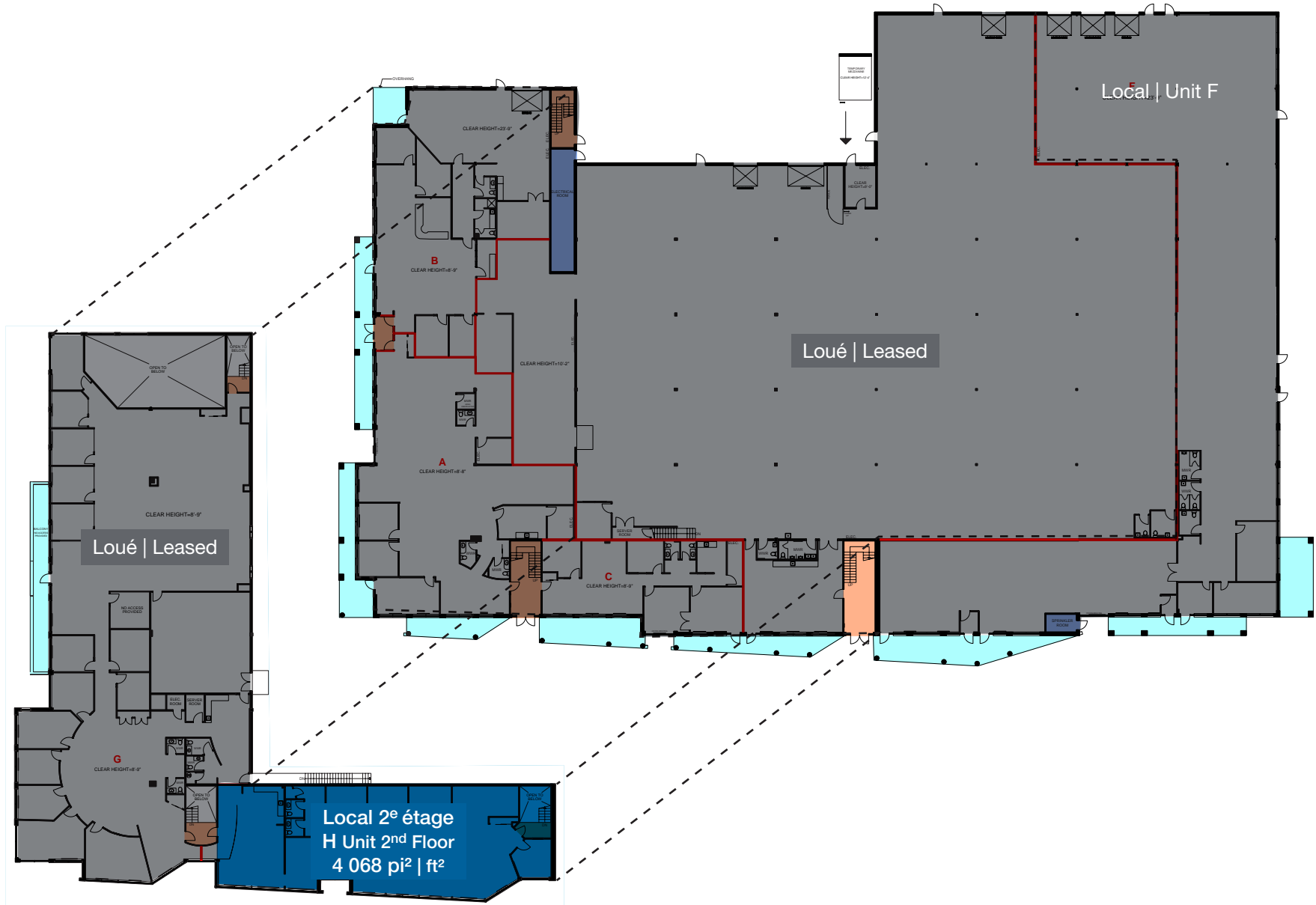


Espace à aire ouverte | Open-Area Space



Espace à aire ouverte | Open-Area Space

PLAN DU BÂTIMENT | BUILDING PLAN

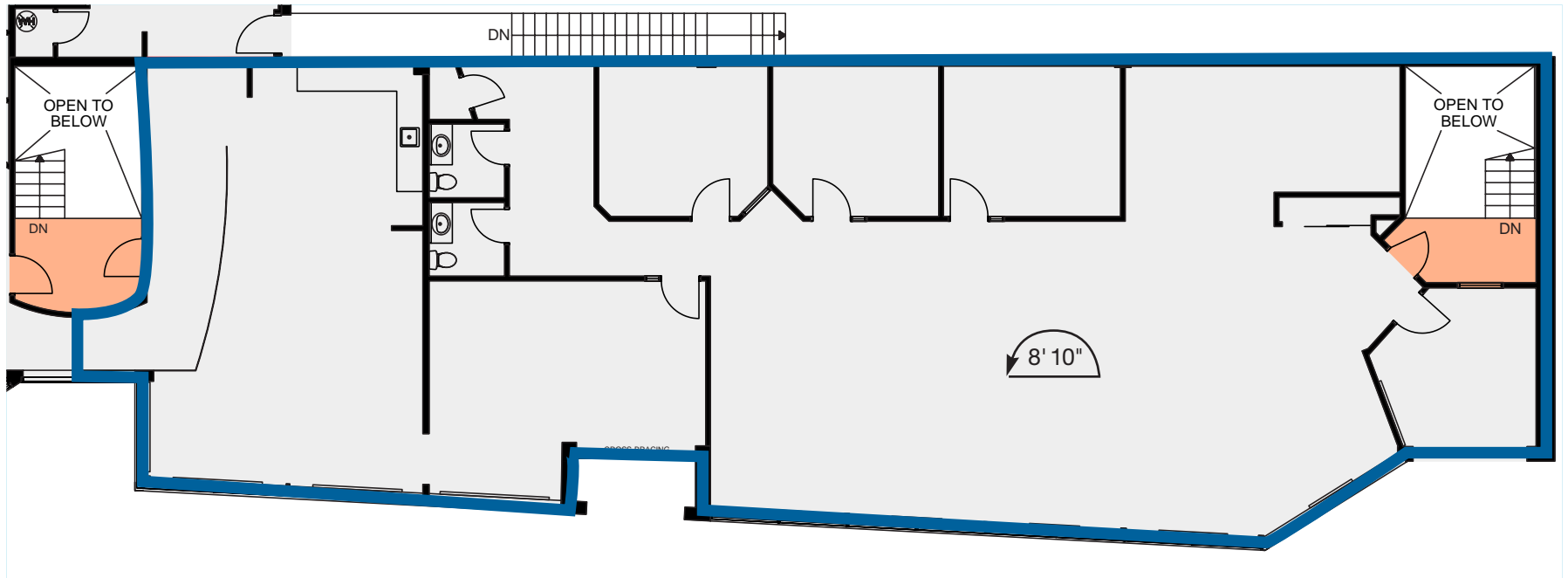


BOULEVARD MATTE

PLAN DU LOCAL H | H UNIT PLAN

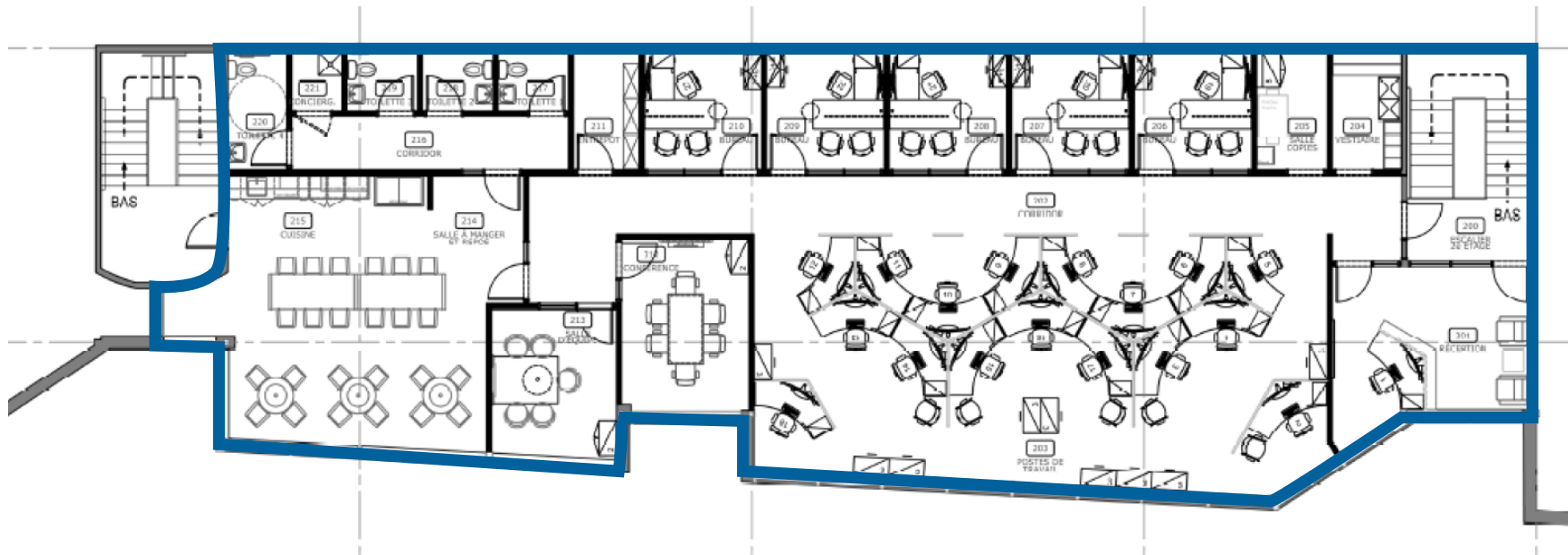


Local | Unit H
4 068 pi² | ft²



BOULEVARD MATTE

EXEMPLE PLAN D'AMÉNAGEMENT | EXAMPLE LAYOUT PLAN



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Ij-666

N°	Zone Ij-666			
	A	B	C	
Habitation (H)				
1. Unifamiliale				
2. Bifamiliale				
3. Trifamiliale				
4. Multifamiliale				
5. Collective				
6. Mixte				
7a. Nombre de logements min.				
7b. Nombre de logements max.				
Commerce et service (C)				
8. Classe 1 (commerces de proximité)				
9. Classe 2 (commerces de détail)				
10. Classe 3 (services et bureaux)				
11. Classe 4 (restauration)				
12. Classe 5 (sports et loisirs intérieurs)				
13. Classe 6 (sports et loisirs extérieurs)				
14. Classe 7 (culture et divertissement)				
15. Classe 8 (hébergement)				
16. Classe 9 (véhicules de promenade)				
17. Classe 10 (postes d'essence)				
18. Classe 11 (commerces contraignants)	X	X		
19. Classe 12 (débites de boissons)				
20. Classe 13 (établissements érotiques)				
Industrie (I)				
21. Légère	X	X		
22. Modérée	X	X		
23. Contraignante				
Public (P)				
24. Éducation				
25. Institution et administration publiques				
26. Lieux de culte				
27. Établissement/infrastructure contraignants				
28. Parcs et utilités publiques			X	
Agricole (A)				
29. Culture				
30. Élevage				
31. Para-agricole	X	X		
Usages spécifiques (voir la section « NOTES »)				
32a. Permis	(UP047)	(JP047)		
32b. Exclus	(UE006)	(JE006)	(UE020)	
33. Conditionnels	(UC004)	(UC004)		

A - USAGES AUTORISÉS

NOTES

(UP047) Usages spécifiquement permis : C3-04-02 (Service de photocopie ou reproduction occupant moins de 300m² de superficie de plancher); C3-04-03 (Comptoir postal ou service de messagerie occupant moins de 300m² de superficie de plancher); C3-04-13 (Atelier d'artiste pour la production d'œuvres artisanales décoratives); C3-04-16 (Service de transport par taxi); C3-05-01 (Studio de radiodiffusion); C3-05-02 (Studio de télévision); C3-05-03 (Studio d'enregistrement de matériel visuel ou sonore); C3-05-05 (Studio de production cinématographique); C3-07-01 (Service de location à court terme de véhicules de promenade); C4-01-03 (Service de traiteur ou de préparation de met à apporter); I3-08 (sous-classe Industries de produits métalliques); I3-09 (sous-classe Industries de produits minéraux non métalliques); I3-10 (sous-classe Industries du bois); I3-11 (sous-classe Industries du papier et de produits du papier); I3-12 (sous-classe Industries du matériel de transport). Les usages suivants, en autant que la suite occupée par un tel usage comporte une superficie de plancher de moins de 100m² : C3-03-03; C3-03-04; C3-03-05; C3-03-06; C3-03-10 et C3-03-13.

(UE006) Usages exclus : C11-03 (sous-classe Encan ou vente au détail de biens ou produits usagés); C11-05-04 (Crématorium); C11-05-05 (Armurier); C11-06-01 (Vente au détail ou location à long terme de véhicules de promenade usagés); C11-09-01 (Cimetière d'automobile); C11-09-02 (Vente au détail de pièces, pneus, batteries ou accessoires usagés pour véhicules); C11-10-02 (Vente de matériaux en vrac); C11-13 (sous-classe Activités de loisirs contraignantes); C11-14 (Sous-classe Accessoires extérieurs pour la maison); C11-15-01 (Stationnement extérieur); A3-01-05 (Pépinière); A3-01-10 (Table champêtre et toute activité liée à l'agrotourisme); A3-01-13 (Centre équestre ou école d'équitation).

(UE020) Usages exclus : P5-01-11 (Jardin communautaire).

(UC004) Usages conditionnels visés aux sections XI et XII du règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur : les usages C3-03-03, C3-03-04, C3-03-05; C3-03-06, C3-03-10 et C3-03-13 lorsque ces derniers sont implantés dans une suite de plus de 100m² de superficie de plancher. Les usages C1-01-01; C4-01-01; C3-02-06; C3-03-23; C3-04-07; C3-04-08; C3-04-11; C3-04-17 peu importe la superficie de plancher de la suite.

(DS004) Un dégagement minimal de 15m doit être conservé entre une ligne d'emprise d'une voie ferrée et un bâtiment principal occupé ou destiné à être occupé, en tout ou en partie, par un ou plusieurs usage principal parmi les suivants : un usage du groupe « Habitation » (H), de la classe « Éducation » du groupe « Public », de la sous-classe « P2-01 » (Services de santé) du groupe « Public », de la classe « ?Lieux de culte? » du groupe « ?Public » (P), de la sous-classe « P2-03 » (Lieux culturels) du groupe « ?Public » (P), l'usage « P2-02-07 » (Bibliothèque ou archives) et l'usage « C3-08-03 » (Garderie, centre de la petite enfance, jardin d'enfants, halte-garderie ou tout autre établissement offrant des services de garde pour enfants).

(DS267) La façade principale d'un nouveau bâtiment principal doit être implantée à 10m ou moins d'une rue.

(DS321) En incluant les aires d'isolement, les zones tampons et les îlots de verdure, au moins 10% de la superficie totale du terrain doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

(DS364) Le nombre de suite occupée par un usage conditionnel C1-01-01 ou C4-01-01 est limité à 1 de chaque par zone.