

À VENDRE.

7751, boul. Roi-René
Montréal (Anjou)



Espace
commercial



9 077 pi²

Sébastien Morissette

Sébastien Morissette Services Immobiliers Inc.

Courtier immobilier commercial

s.morissette@intercomsi.com

Suzy Parent

Associée | Courtier immobilier agréé DA

s.parent@intercomsi.com

450 655-1334

intercomsi.com

intercom_{si}



Informations générales

Prix	2 950 000 \$	Bâtiment	9 077 pi ²
Vente sans garantie légale		Terrain	32 913 pi ²
Disponibilité	Immédiate	Superficies approximatives	

Évaluation municipale	1 870 300 \$	Taxes	
Terrain	494 300 \$	Municipales	50 844 \$
Bâtiment	1 376 000 \$	Scolaires	1 424,25 \$

Points techniques



Construction
1985



Cadastre
1111 925



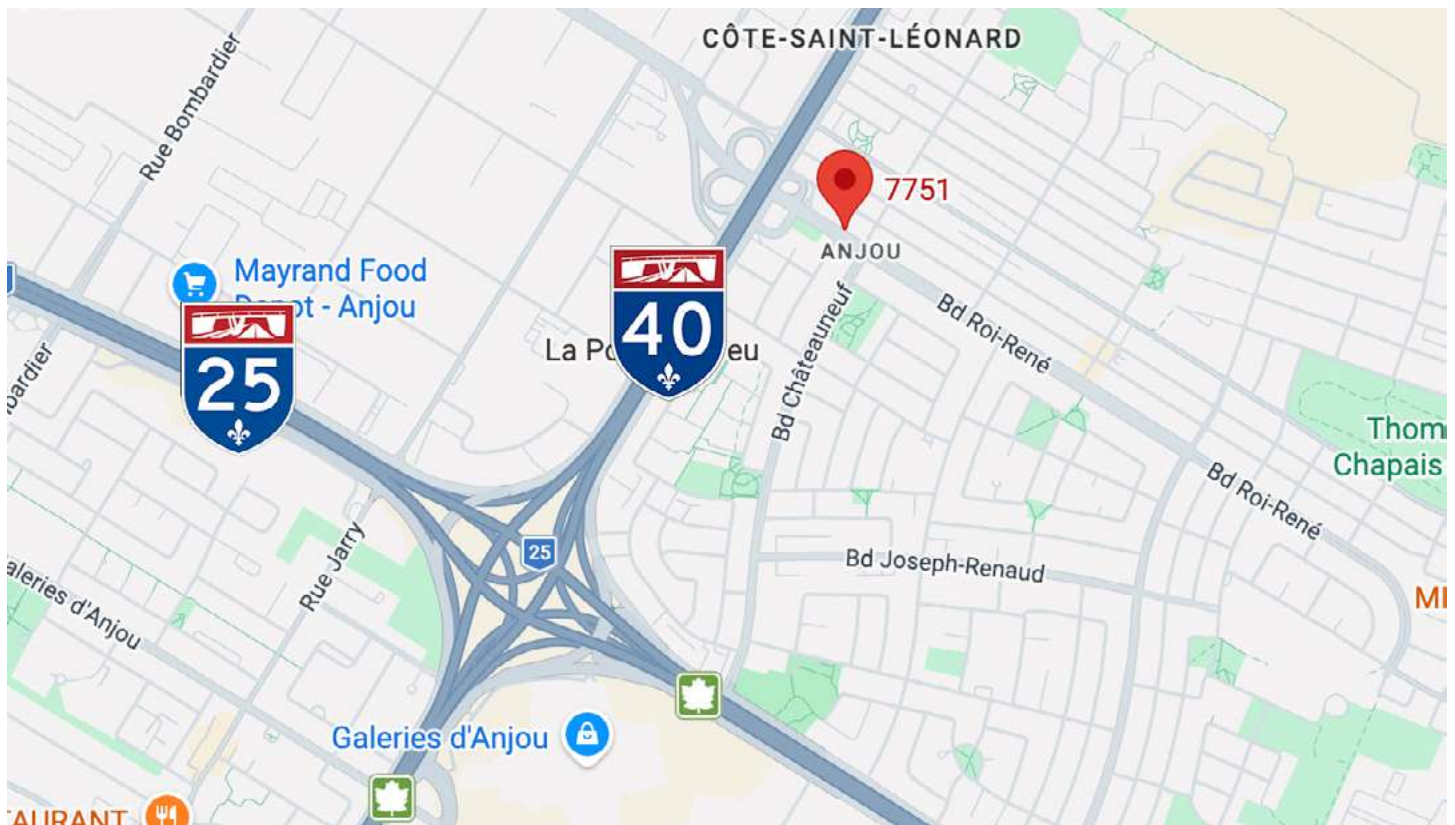
Zonage
Détails aux
pages 4 et 5



Climatisation
Oui

Points d'intérêts

- Facilement accessible à partir de l'**A40** (sortie 82)
- Situé sur une artère principale (boul. Roi-René)
- À proximité du prolongement **futur de la ligne bleue** du Métro de Montréal
- Proximité du quartier résidentiel
- Architecture moderne avec **grande fenestration**
- **Affichage extérieur** disponible
- Idéal pour les commerces de quartier, les restaurants ou les épiceries
- **Refonte du zonage** amorcée (détail aux pages 4 et 5)



Transport collectif
28, 85, 141, 428, 448, 449



Habitants
90 194



Ménages
36 072



Axes routiers
A40, A25



Population active
97 388



Revenus moyen/ménage
94 942 \$



Ponts routiers
Pont Olivier-Charbonneau (± 6 km)
Tunnel Louis-H.-La Fontaine (± 6 km)

Source : Sitewise - Données estimées 2025 - Rayon de 3 km

Zonage

I. Zonage actuel de la propriété

La propriété est assujettie au **règlement de zonage C-404**, lequel autorise principalement des usages commerciaux de proximité, notamment :

- Commerce de quartier (C1)
- Commerce local (C2)
- Vente d'essence et produits d'épicerie (C4a)

Le site est donc **conforme pour une exploitation commerciale immédiate**, sous réserve du respect des normes municipales en vigueur.

II. Permis de construction en vigueur - service au volant

Un **PPCMOI a été approuvé** (13 novembre 2024), suivi de l'émission d'un **permis de construction** autorisant notamment l'ajout d'un **service au volant**.

Un **permis de construction a été délivré**, confirmant la faisabilité et la conformité du projet selon les plans approuvés.

Validité du permis

- Début des travaux requis avant le **22 août 2026**
- Travaux à compléter avant le **21 février 2027**
- Le permis devient également invalide si les travaux sont interrompus pendant plus de **6 mois**

Ce permis représente donc une **opportunité immédiate et concrète** pour un acquéreur souhaitant réaliser rapidement un projet commercial conforme.



III. Potentiel futur - zonage projeté et redéveloppement

Selon le **Plan d'urbanisme et de mobilité 2050**, le site est identifié en affectation **mixte**, permettant notamment :

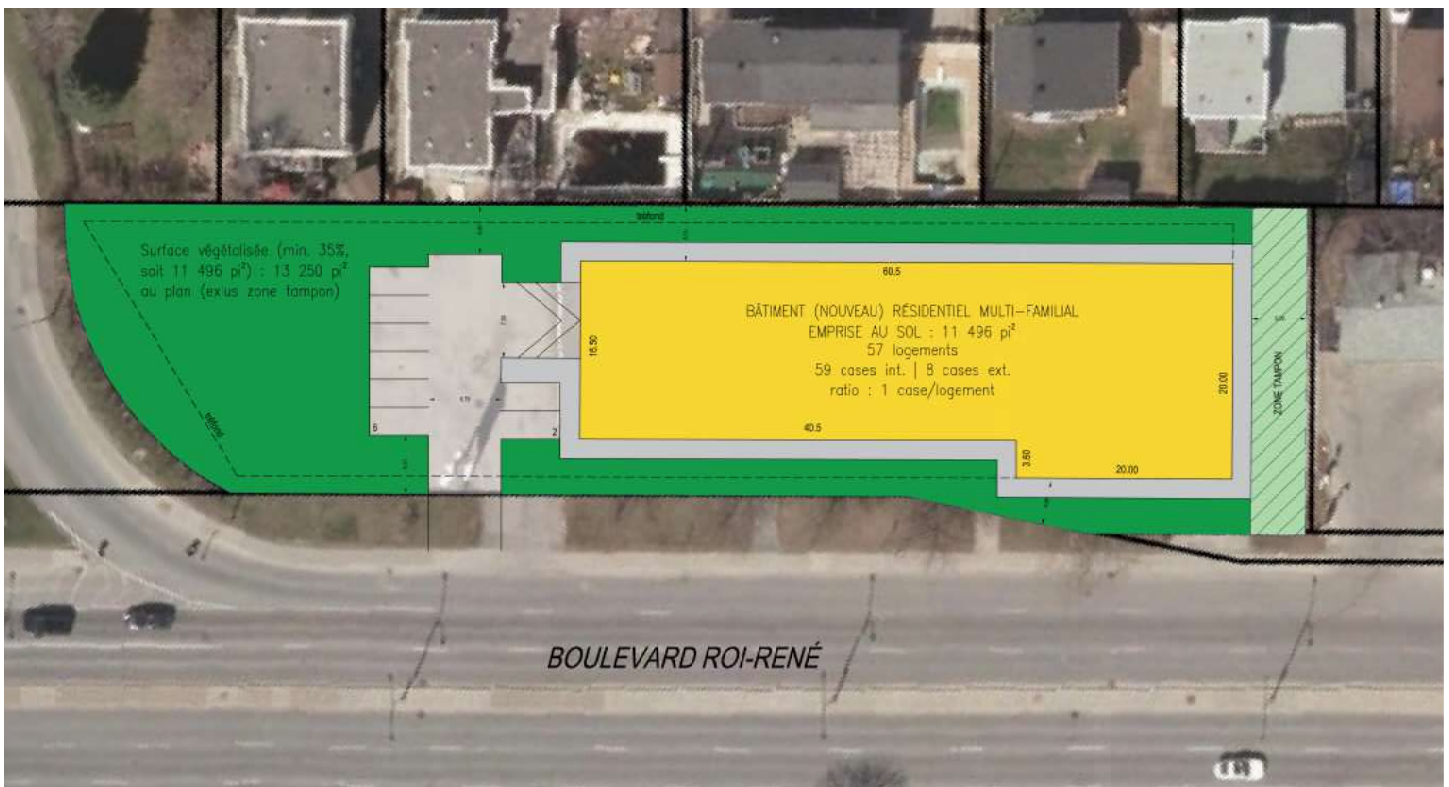
- Habitation
- Commerce et bureaux
- Usages institutionnels ou légers

Un nouveau zonage est anticipé (dépôt prévu **juin 2027**), sans garantie d'adoption des usages résidentiels.

Sur la base de ces orientations, un scénario de développement résidentiel a été étudié :

- **± 57 logements sur 5 étages**
- Projet non validé, à titre exploratoire seulement

Ce potentiel demeure **conditionnel** à un **changement de zonage** et aux **approbations municipales**.



Photos supplémentaires



Contactez-nous



Sébastien Morissette

Sébastien Morissette Services Immobiliers Inc.

Courtier immobilier commercial

s.morissette@intercomsi.com

418 997-5829



Suzy Parent

Associée | Courtier immobilier agréé DA

s.parent@intercomsi.com

514 434-1334



intercom_{si}

Un partenaire immobilier qui fait toute la différence

Ce document fut préparé par Intercom Services Immobiliers uniquement à des fins de publicité et d'information. Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Intercom Services Immobiliers n'assume aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission que ce soit. Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Cette publication est la propriété d'Intercom Services Immobiliers et/ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur © 2026. Tous droits réservés.

22 mai 2026