



Installation de transformation alimentaire prête à l'emploi  
Ready-to-Operate Food Processing Facility

## 500, boulevard de l'Aéroparc, Lachute (QC) J8H 3R8

Immeuble industriel de 45 330 pi<sup>2</sup> aux normes agroalimentaires et pharmaceutiques  
avec ± 500 000 pi<sup>2</sup> de terrain excédentaire

45,330 ft<sup>2</sup> industrial building compliant with agri-food and pharmaceutical standards  
with ± 500,000 ft<sup>2</sup> of excess land



### 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

### Shlomo Benarroch

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Shlomo Benarroch inc.

☎ 514 866 3333 x247

📠 514 497 1058

✉ sbenarroch@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES**



**Superficie | Area (pi² | ft²)**

Bureau   Office	9 984
Entrepôt   Warehouse	32 991
Mezzanine	2 355
<b>Total</b>	<b>45 330</b>

Terrain   Land	604 562
Terrain excédentaire   Excess Land	± 500 000

**Dimensions**

Bâtiment   Buiding	176' x 300' (Irr.)
Terrain   Land	1197' x 900' (Irr.)

**Disponibilité | Availability**

Immédiate | Now



**Prix optimisé | Optimized Price**

8 900 000 \$ (196,33 \$ | pi² | ft²)

**Prix demandé | Asking Price**

9 500 000 \$ (209,57 \$ | pi² | ft²)



**Finition intérieure | Interior Finish**

Haut de gamme | High quality



**Construction – 1972**

**Structure – Acier | Steel**

**Fondation**

Béton coulé | Cast concrete

**Plancher | Floor**

Béton, céramique, époxy et autres  
 Concrete, ceramic, epoxy and others



**Taux d'implantation**

**Implementation Rate**

6,72 %

**Murs | Walls**

Acier, PVC, céramique et autres  
 Steel, PVC, ceramic and others



**Air climatisé**

**Air Conditioning**

Air forcé au gaz | Gas forced air  
 Thermopompe murale  
 Wall-mounted heat pump  
 (Mezzanine)



**Zones réfrigérées & congelées**

**Refrigerated & Frozen Zones**

Standard HACCP

2 (± 400 pi²)

1 (± 625 pi²)



**Entrée électrique**

**Electric Entry**

1200 A, 600 V

Avec la possibilité d'augmenter  
 With possibility to increase



**Hauteur libre | Clear Height**

16'



**Éclairage | Lighting**

Fluorescent & incandescent



**Porte au sol | Drive-in Door**

1 (14' x 14')

**Quai de chargement intérieur avec niveleur**

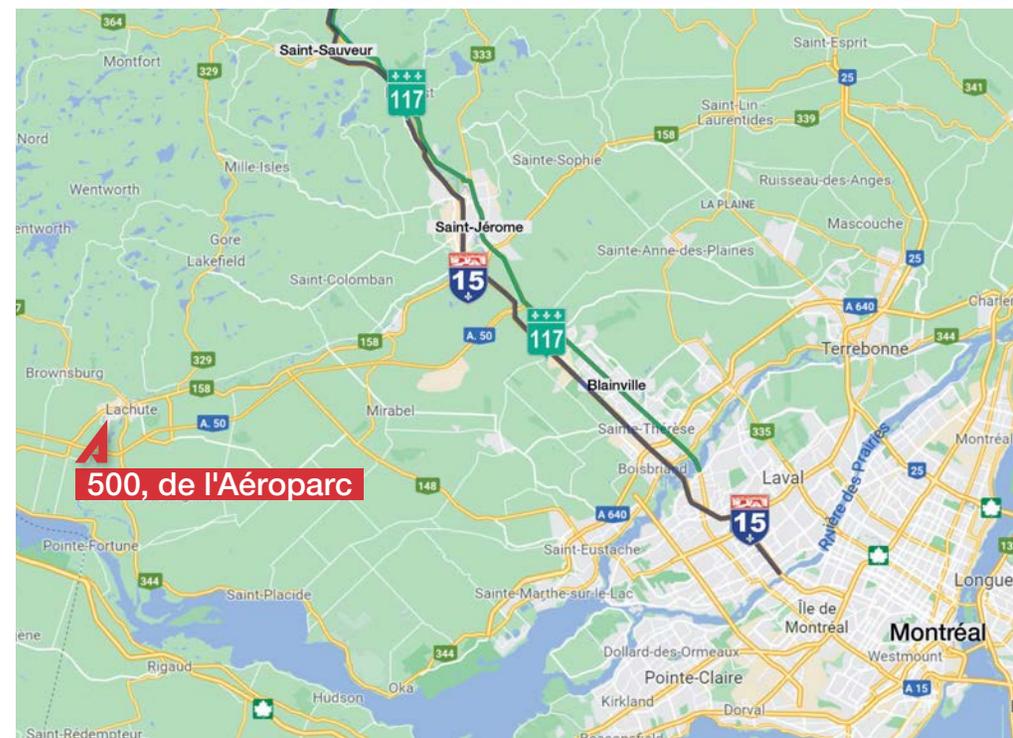
**Interior Loading Dock with leveler**

1



**Gicleurs | Sprinklers**

Oui | Yes



**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**



**Zonage | Zoning**

IN-237

**Numéro de lot | Lot number**

6 365 133

(Cadastre du Québec)

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**



**Évaluation municipale | Municipal Assessment (2022-2024)**

Terrain   Land	700 300 \$
Bâtiment   Building	1 168 700 \$
<b>Total</b>	<b>1 869 000 \$</b>

**Taxes**

Municipales   Municipal (2024)	59 636 \$
Scolaire   School (2024-2025)	1 688 \$
<b>Total</b>	<b>61 324 \$</b>

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Facilement convertible aux normes GMP  
 Easily convertible to GMP standards
- Possibilité d'agrandir la bâtisse | Possibility of extending the building
- Zonage industriel permissif | Permissive industrial zoning
- Matériaux de finition intérieure de qualité (normes agroalimentaires)  
 Quality interior finishing materials (food industry standards)
- La porte au sol mène à un quai intérieur avec un niveleur. Il peut accueillir un camion de 53' avec la cabine à l'intérieur.  
 The Drive-in-Door leads to an interior dock with a leveller. It can fit a 53' truck with the cab inside



Bureau | Office



Salle à manger | Dining room



Expédition | Shipping



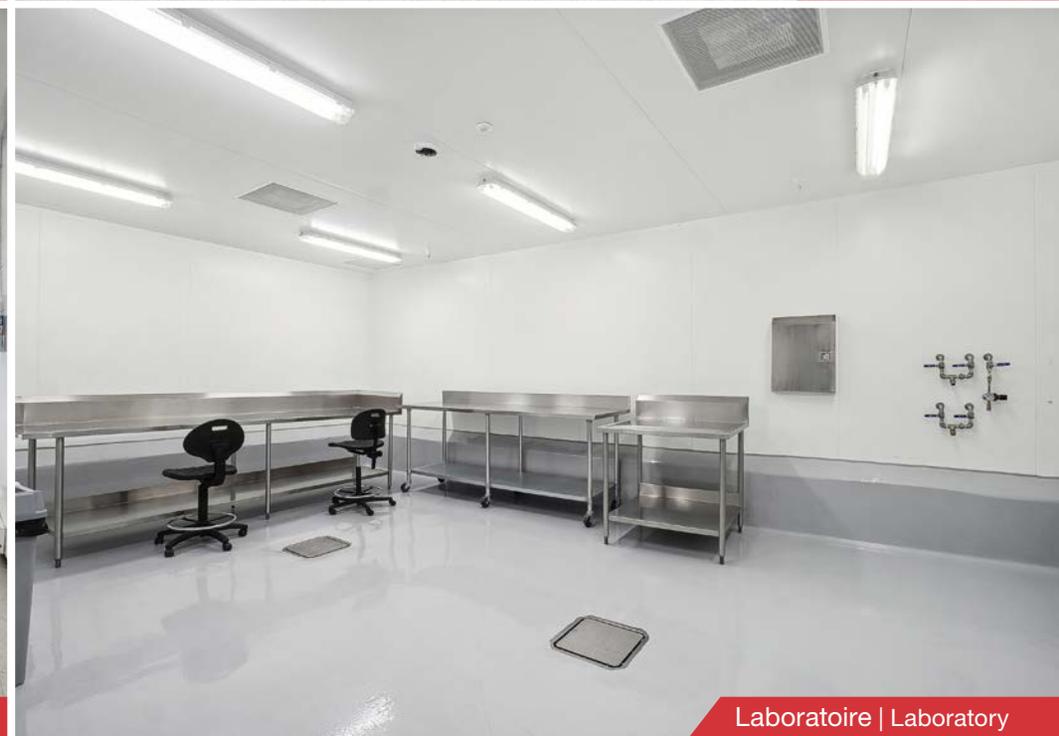
Salle de réunion | Conference Room



Bureau | Office



Laboratoire | Laboratory



Laboratoire | Laboratory



Zone réfrigérée | Refrigerated Zone



Entrepôt | Warehouse



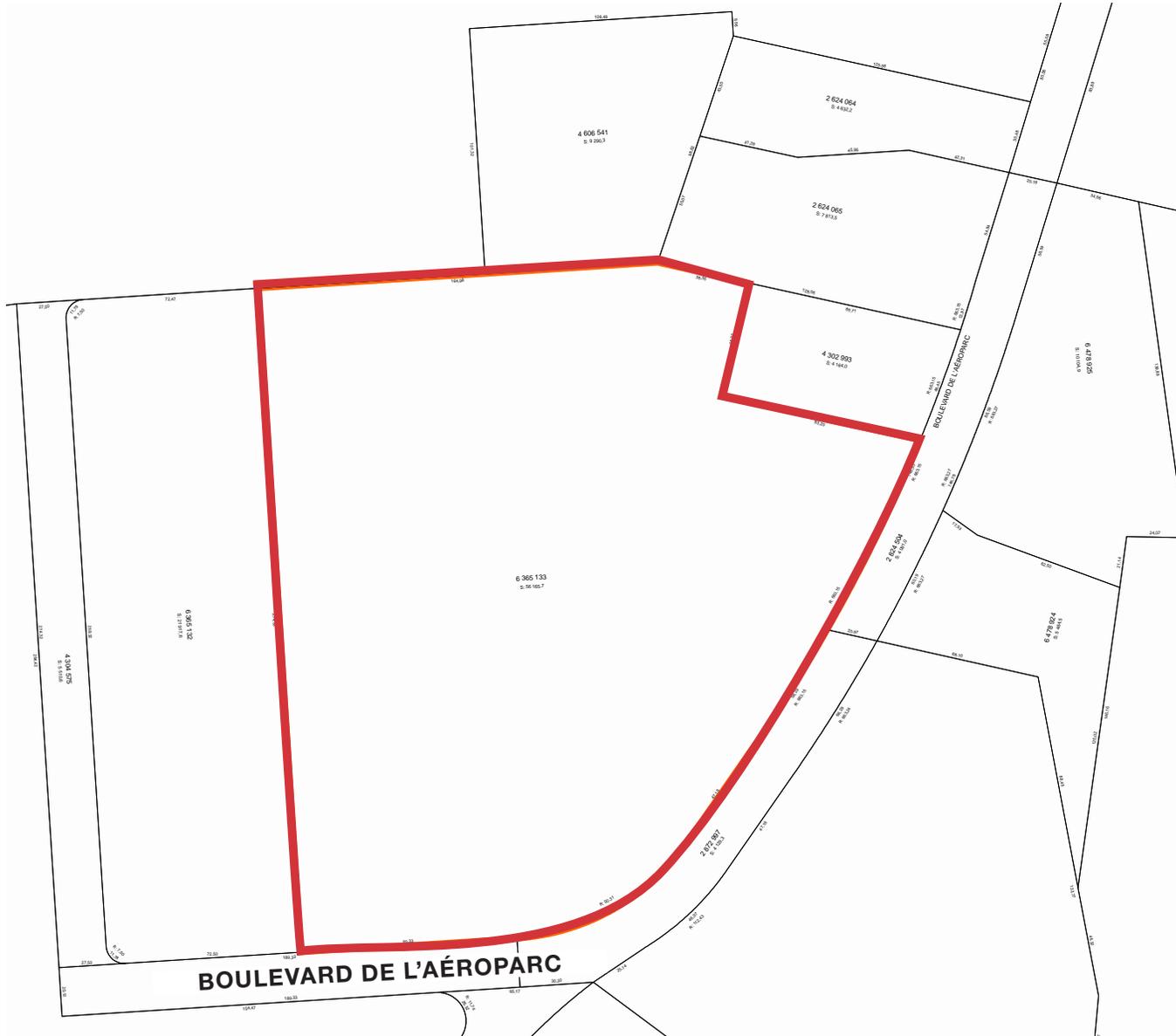
Entrepôt | Warehouse



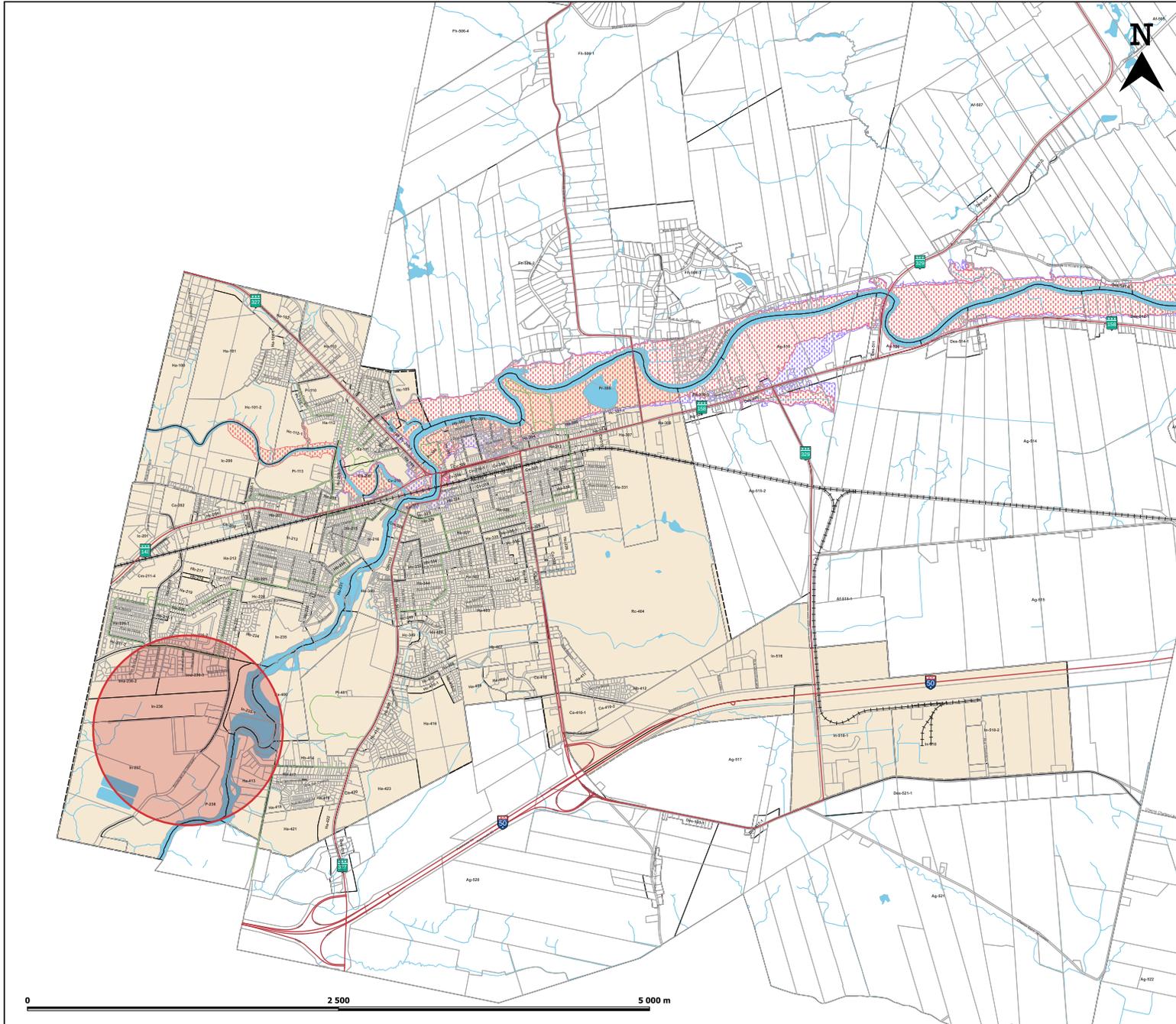
Salle de production | Production Room



**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**



PLAN DE ZONAGE | ZONING PLAN



**RÈGLEMENT DE ZONAGE**

**Annexe A  
Plan de zonage**

Service de l'urbanisme

Ce plan fait partie intégrante du Règlement de zonage de la Ville de Lachute

- Limite municipale
- Limite du périmètre d'urbanisation
- Matrice graphique
- Hydrographie
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittent
- Voie de circulation (principale)
- Piste multifonctionnelle (tracé approximatif)
- Voie ferrée
- Zone de zonage
- Zone inondable 20 ans
- Zone inondable 100 ans

**MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE**

No de règlement	Entrée en vigueur
2013-736-1	22 juillet 2013
2013-736-4	26 mars 2014
2014-736-15	2 décembre 2014
2015-736-19	15 septembre 2015
2016-736-21	18 novembre 2016
2017-736-32	10 mars 2017
2017-736-39	23 août 2017
2017-736-42	13 septembre 2017
2018-736-43	19 mars 2018
2018-736-66	16 novembre 2018
2018-736-67	25 juin 2018
2018-736-69	28 juin 2018
2018-736-81	18 mars 2018
2018-736-86	30 octobre 2018
2018-736-88	11 septembre 2018
2018-736-91	27 août 2018
2020-736-79	5 août 2018
2020-736-81	21 février 2020
2020-736-81	25 février 2020
2020-736-84	26 avril 2020
2020-736-85	6 juillet 2020
2020-736-87	20 mai 2020
2020-736-89	20 mai 2020
2020-736-87	18 décembre 2020
2021-736-86	16 novembre 2021
2021-736-85	26 février 2021
2021-736-105	27 juillet 2021
2021-736-106	27 juillet 2021
2021-736-107	18 août 2021
2021-736-111	16 août 2021
2022-736-108	1er août 2022

Date : mars 2023

Échelle : 1:10 000

**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS											
USAGES	i2	Industrie de transport, camionnage et distribution									
	i3	Industrie entreprise de la construction									
	i4	Industrie manufact./atelier de fabrication									
	i6	Entreprises de traitement des matières premières									
	i8	Projet intégré industriel									
	p3	Communautaire récréatif									
	u1	Utilité publique légère									
	u2	Télécommunication									
	u4	Utilité publique traitement et production d'eau									
	u6	Utilité publique élimination traitement eaux et neiges usées									
	i1	Entreprises à caractère technologique									
	STRUC- TURE	Isolée									
		Jumelée									
Contiguë											
LOGE- MENT	Nombre minimum par bâtiment	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Nombre maximum par bâtiment	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Nombre max. de logement par bâtiment mixte	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
BÂTIMENT	Hauteur minimum (étage)	1	1	1	1	—	—	—	—	—	
	Hauteur maximum (étage)	3	3	3	3	—	—	—	—	—	
	Hauteur en mètre minimum (m)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	Hauteur en mètre maximum (m)	15	15	15	15	—	—	—	—	—	
	Largeur minimum en mètre (m)	7,5	10	10	6	—	—	—	—	—	
	Superficie d'implantation (min/max) (m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Superficie minimale de plancher (m <sup>2</sup> )	75	110	110	40	—	—	—	—	—		
TERRAIN	Superficie minimum (m <sup>2</sup> )	1800	1800	5000	1800	—	—	—	—	—	
	Largeur minimum (m)	30	30	30	30	—	—	—	—	—	
	Profondeur minimum (m)	60	60	60	60	—	—	—	—	—	
	Frontage minimum (m)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	MARGE	Avant minimum (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	—	—	—	—	
		Avant maximum (m)	—	—	—	—	—	—	—	—	
		Latérale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	—	—	—	—	
		Total des deux latérales (m)	15	15	15	15	—	—	—	—	
	DENSITÉ	Arrière (m)	10	10	10	10	—	—	—	—	
		Coefficient d'emprise au sol (max)	0,4	0,4	0,4	0,4	—	—	—	—	
	Coefficient d'occupation au sol		—	—	—	—	—	—	—	—	
	Nombre de logement à l'hectare (min)		—	—	—	—	—	—	—	—	
	Nombre de logement à l'hectare (max)		—	—	—	—	—	—	—	—	
	Pourcentage d'espace naturel		—	—	—	—	—	—	—	—	
DISPO- SITIONS SPÉCIALES		(1) (2)	(1) (2)	(1) (2)							

**ZONE: In-237**

**USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS  
OU EXCLU :**

a) excluant les dépôts des neiges usées

**NOTES:**

- 1) 8.4.3 - Superficie d'enseigne : code "C"
- 2) 5.4.1 - Entreposage extérieur

Les normes de lotissement s'appliquent pour un terrain desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain. Dans les autres cas, voir le Règlement de lotissement.

**AMENDEMENTS**

Date	No. Règlement

ANNEXÉE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO: 2013-739  
ET AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO: 2013-740  
MISE À JOUR: 12-mai-20

*Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.*

*This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.*



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.  
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



[naiterramont.ca](http://naiterramont.ca)

