



► Montréal
28 km



Location stratégique à 30 minutes de Montréal (accès rapide aux autoroutes 20 et 30)
Strategic location 30 minutes away from Montréal (near Highways 20 and 30)

Lot 5 636 190, boul. Saint-Joseph, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Québec)

Terre en zone agricole avec 8,40 ha cultivable et 14,84 ha boisé
Possibilité d'une construction para-agricole (voir la liste des usages permis)

Land in an agricultural zone with 8.40 ha of cultivable land and 14.84 ha of woodland
Possibility of a para-agricultural construction (see the list of permitted uses)

Courtiers à contacter:
Brokers to contact:

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

📞 514 866 3333 x316
📞 514 773 8606
✉️ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

📞 514 866 3333 x307
📞 514 238 8606
✉️ llauzon@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN | LAND FEATURES



Superficie | Area (ha)

Parcelle déclarée Declared Lot 1	4,70
Parcelle déclarée Declared Lot 2	3,70
Boisé potentiel acéricole Potential Maple Industry Woodland	± 9,50
Boisé autres Additional Woodland	± 5,34
Total	23,24



Prix demandé

Asking Price 1 350 000\$



Réseau égout | Sewage System
Non raccordé | Not connected
Possibilité sur boul. Don-Quichotte
Possibility on Don-Quichotte Blvd.



Réseau aqueduc
Water supply system
Raccordement possible
sur boul. Saint-Joseph
Possibility of connecting
to Saint-Joseph Blvd

Prix optimisé

Optimized Price 1 195 000\$



Terme du bail | Lease Term
Entente verbale
Verbal agreement



Classe de sol | Floor class
2-W



Autoroutes | Highways
30 20

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number
(Cadastré du Québec)

Zonage | Zoning

Agricole avec possibilité de construction : agrotourisme,
résidence pour producteur, vente de produits agricoles

Agricultural with construction potential: Agrotourism,
Residence for producers, Sale of agricultural products

5 636 190

A-301

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain | Land
Bâtiment | Building
Total

268 400\$
0\$
268 400\$

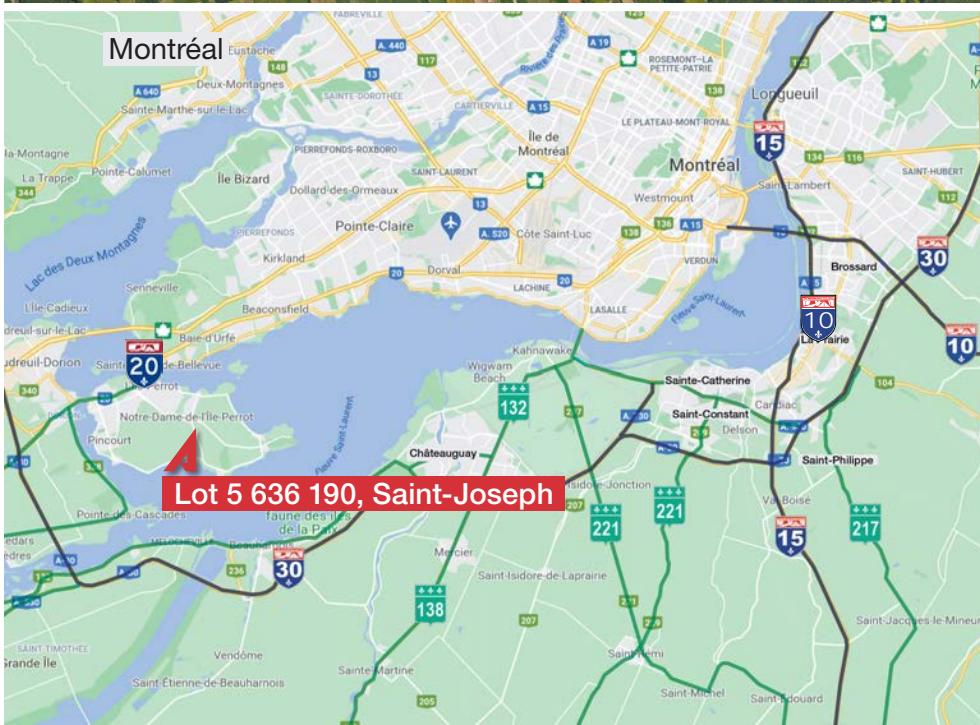
Taxes*

Municipales | Municipal (2025)
Scolaire | School (2024-2025)
Total

317\$
0\$
317\$

* Programme de crédit de taxes foncières agricoles. Les taxes payables pourraient varier selon l'usage futur de la terre. Le montant des taxes municipales comprend un crédit du MAPAQ.

Agricultural property tax credit program. Taxes payable may vary depending on future land use.
The amount of municipal taxes includes a credit from MAPAQ.



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Proximité de la ville | Proximity to the city
- Zonage permettant une construction agricole
Zoning allowing for agricultural construction
- Parcille cultivable déclarée de qualité
Declared high-quality cultivable land
- Boisé avec potentiel acéricole
Wooded area with maple industry potential
- Possibilité de raccorder au système d'égout et d'aqueduc de la ville
Possibility of connecting to city sewer and water systems
- Accessibilité de la terre par le boulevard Saint-Joseph et par le boul. Don-Quichotte | Land access via boulevard Saint-Joseph and via Don-Quichotte Blvd.

À NOTER QUE | NOTE THAT



- Le vendeur ne remettra aucun document d'arpentage. Le montant des taxes municipales inclut un crédit accordé par le MAPAQ. La portion agricole de la propriété sera taxable (TPS/TVQ). L'acheteur pourra s'inscrire aux taxes afin de procéder à l'acquisition et ainsi bénéficier des crédits et avantages fiscaux applicables.
No survey documents will be provided by the vendor. The amount of municipal taxes includes a credit granted by MAPAQ. The agricultural portion of the property will be taxable (GST/QST). The buyer will be able to register for taxes in order to proceed with the acquisition and benefit from applicable tax credits and advantages.
- La portion boisée comprend des sentiers de ski de fond aménagés par l'organisme sans but lucratif «Les Skieurs de l'île». Aucune autorisation n'a été accordée depuis le 14 janvier 2025. Le futur propriétaire pourra choisir s'il souhaite ou non permettre la poursuite de cette activité.
The wooded section features cross-country ski trails developed by the non-profit organization "Les Skieurs de l'île". No authorization has been granted since January 14th of 2025. The future owner may choose whether or not to allow this activity to continue.

Vendue sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.
Sold without legal warranty at buyer's risk.

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.

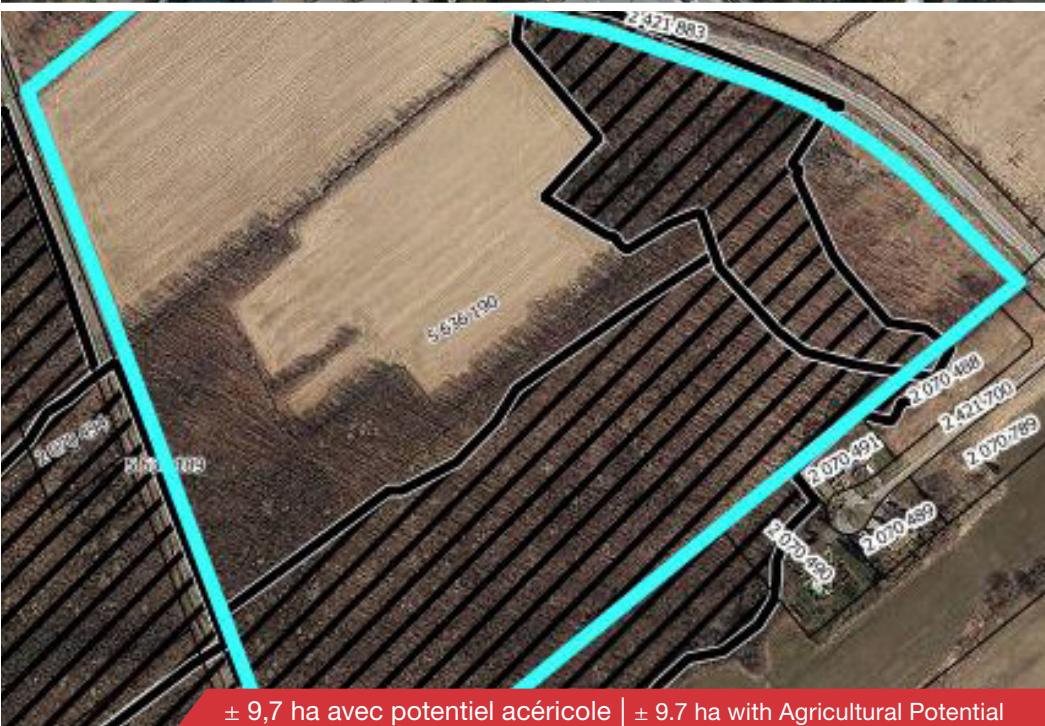
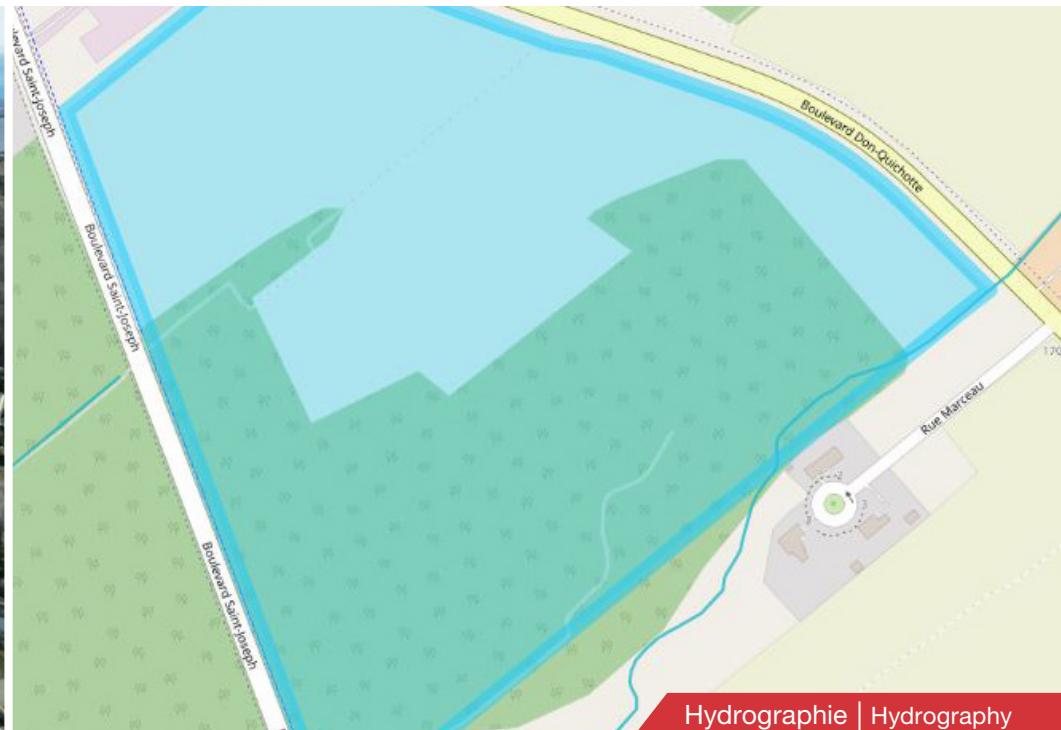




Parcelle de 3,7 ha | 3.7 ha Plot



Parcelle de 4,7 ha | 4.7 ha Plot



GRILLE DE ZONAGE & LISTE DES USAGES PERMIS | ZONING GRID & LIST OF PERMITTED USES

APPELATION DE ZONE			A-301
GROUPE D'USAGE	CLASSE D'USAGE		
HABITATION H	h1 : Unifamiliale		
	h2 : Bi et trifamiliale		
	h3 : Multifamiliale		
	h4 : Maison mobile		
COMMERCE C	c1 : Vente au détail et service		
	c2 : Commerce artériel léger		
	c3 : Commerce artériel lourd		
	c4 : Commerce de récréation		
	c5 : Services pétroliers		
INDUSTRIE I	i1 : Commerce en gros et Industrie à incidences légères		
	i2 : Industrie à incidences modérées		
	i3 : Industrie à incidences élevées		
COMMUNAUTAIRE P	p1 : Institutionnelle et administrative		
	p2 : Récréation		
	p3 : Conservation		
	p4 : Conservation intégrale		
	p5 : Utilité publique		
AGRICOLE A	a1 : Agricole	•	
	a2 : Agricole D-A		
USAGE SPÉCIFIQUEMENT	Prohibé		
	Autorisé		
NORMES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Hauteur maximale	Étage	2
		Mètre	10
	Hauteur minimale	Étage	1
		Mètre	6
	Marge de recul avant (m) (min.)		8
	Marges de recul latérales (m) (min.)		3
	Marges de recul latérales totales (m) (min.)		6
	Marge de recul arrière (m) (min.)		9
	Superficie d'implantation du bâtiment (m²)(min.)	1 étage	112
		2 étages et +	80
	Largeur du bâtiment (m) (min)		9
	Rapport espace bâti / terrain (min/max)		0 / 0,10
	Rapport plancher / terrain		0,20
NORMES SPÉCIALES	Structure	Isolée	•
		Jumelée	
		Contiguë	
	Secteur de mouvement de terrain		•
NOTE	Secteur d'inondation 0-20 ans		
	Secteur d'inondation 20-100 ans		
	PAE		
	PIIA		
AMENDEMENT	Règlement numéro : 437-8.a.6		

* Voir à la fin du cahier de notes pour le contenu des notes

APPELATION DE ZONE			A-301
NORMES DE LOTISSEMENT			
Superficie de terrain (m²) (min.)	N-1		1 375
Profondeur de terrain (m) (min.)	N-1		55
Frontage (m) (min.)	N-1		25
NOTE			
AMENDEMENT	Règlement numéro :		

2.2.5.1 Agricole (a1)

La classe d'usage « Agricole (a1) » réunit les usages suivants :

- 1° les usages agricoles;
- 2° les résidences pour producteurs agricoles;
- 3° les commerces de vente de produits agricoles;
- 4° les commerces de vente de semences et d'engrais;
- 5° les commerces de vente et de réparation de machinerie agricole;
- 6° les tables champêtres et gîtes touristiques et autres formes d'agrotourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- 7° les éleveurs et centres de dressage de chevaux;
- 8° les chenils servant à l'élevage ou à la pension ou à l'entraînement des chiens, distants d'au moins 60 mètres de la voie publique et d'au moins 300 mètres de toute habitation, sauf celle de l'exploitant;
- 9° les industries de première transformation de produits agricoles faits par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- 10° les meuneries;
- 11° les stations de pompage;
- 12° les puits communautaires et réseaux d'aqueduc et d'égouts;
- 13° les usines de traitement des eaux usées si une étude démontre qu'il n'y a pas de place à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour cet usage;
- 14° les grandes infrastructures énergétiques;
- 15° les sentiers récréatifs (marche, pistes cyclables, sentiers équestres, pistes de ski de fond, sentiers de motoneige et de VTT) et sentiers d'interprétation;
- 16° abrogé.
- 17° les usages récréatifs extensifs. Un cham de tir à l'arc ou à l'arbalète doit être distant d'au moins 150 mètres de toute habitation ou immeubles;
- 18° Un usage public à des fins de sécurité incendie sur le lot 2 069 699 à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

(Règl. 437-6, art. 16; 437-16, art. 1; Règl. 437-63, art. 4)