



2090, rue Bombardier, Sainte-Julie, QC J3E 2J9

Immeuble industriel alimentaire AAA de $\pm 18\,000$ pi² certifié GFSI sur un terrain de $\pm 138\,000$ pi²
Disponible pour propriétaire occupant

$\pm 18,000$ ft² GFSI-certified AAA-grade Food Processing Facility on a $\pm 138,000$ ft² lot
Available for owner-occupiers

Joshua McNicol, BAA

Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Joshua McNicol Inc.

☎ 514 866 3333 x120

☎ 438 341 2207

✉ jmcnicol@naiterramont.ca

Karl Bernard

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Courtage Karl Bernard inc.

☎ 514 866 3333 x 109

☎ 581 989 2507

✉ kbernard@naiterramont.ca

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

$\pm 1\,500$

$\pm 15\,000$

$\pm 1\,500$

Aire de réception | Reception Area

± 18 000

$\pm 138\,000$

± 176' x 100' (lrr.)

±230' x 550' (lrr.)

Immédiate | Now

~~Asking Price~~

Optimized Price



Aménagement alimentaire
certifié GFSI | Fully-equipped GF-
SI-certified Food Processing Facility



Acier | Steel
Béton coulé | Cast Concrete



Implantation Rate

13%



Refrigerated & Frozen Zone

±25' x 18' Coldroom



Air Conditioning

Bureaux : 5 tonnes (Lennox)
Offices: 5 tons (Lennox)
Toit : 15 & 20 tonnes
Roof: 15 & 20 tons



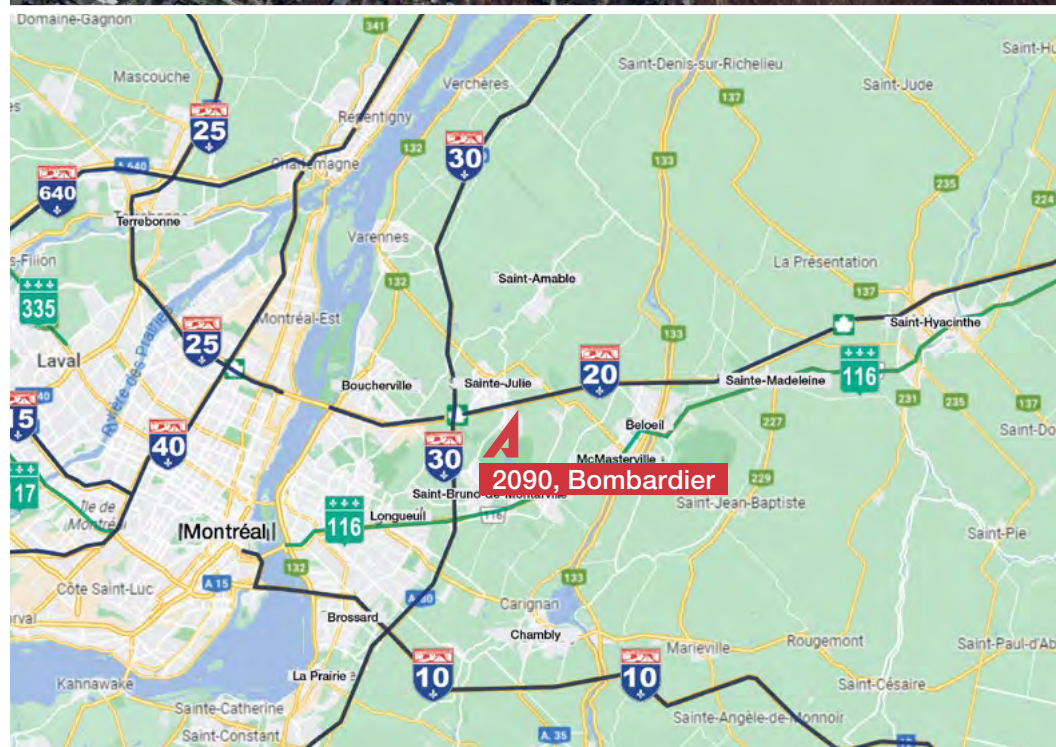
Clear Height

Salle de production
Production Room: 19'5"
Entreposage | Storage: 21'



Electric Entry

600 A, 347 V, 600 V





Chauffage | Heating
Électrique & gaz
Electric & Gas



Éclairage | Lightning
Fluorescent & DEL | LED



Porte au sol | Drive-in Door
1 (14' x 18')

**Quais de chargement intérieur
Interior Truck-Level Doors**
2 (8' x 10')

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning
Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

I-155
5 542 205

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	1 558 300\$
Bâtiment Building	1 730 300\$
Total	3 288 600\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	54 705\$
Scolaire School (2026-2027)	2 323\$
Total	57 028\$

À VENDRE | FOR SALE
2090, rue Bombardier, Sainte-Julie



FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Accès immédiat à l'autoroute 20 et à proximité des transports en commun | Immediate access to Highway 20 and close to public transit
- Aménagement alimentaire certifié GFSI (Global Food Safety Initiative) | Fully-equipped GFSI-certified Food Processing Facility
- Possibilité d'agrandissement | Possibility of expansion
- Salle de lavage avec ventilation | Laundry room with ventilation
- Chambre froide de $\pm 25' \times 18'$ | $\pm 25' \times 18'$ Coldroom
- Équipements et systèmes d'usine disponibles mais exclus de la vente: | Factory equipment and systems available but excluded from the sale:
 - Chauffe-eau industriel Hennemann | Hennemann Industrial Water Heater
 - Bouilloire vapeur 60 HP avec réseau vapeur desservant l'usine | 60-HP steam boiler with a steam distribution system serving the plant
 - Une pompe hydraulique 10 HP et réseau hydraulique | A 10-HP hydraulic pump and a hydraulic system
 - Compresseurs 15 HP et 5 HP avec réseau pneumatique | 15-HP and 5-HP compressors with a pneumatic system
 - Entreposage par gravité | Gravity storage racks





Aire de réception | Reception Area



Bureau fermé | Closed Office



Bureau fermé | Closed Office



Aire ouverte | Open Space



Espace production | Production Space



Expédition | Shipping



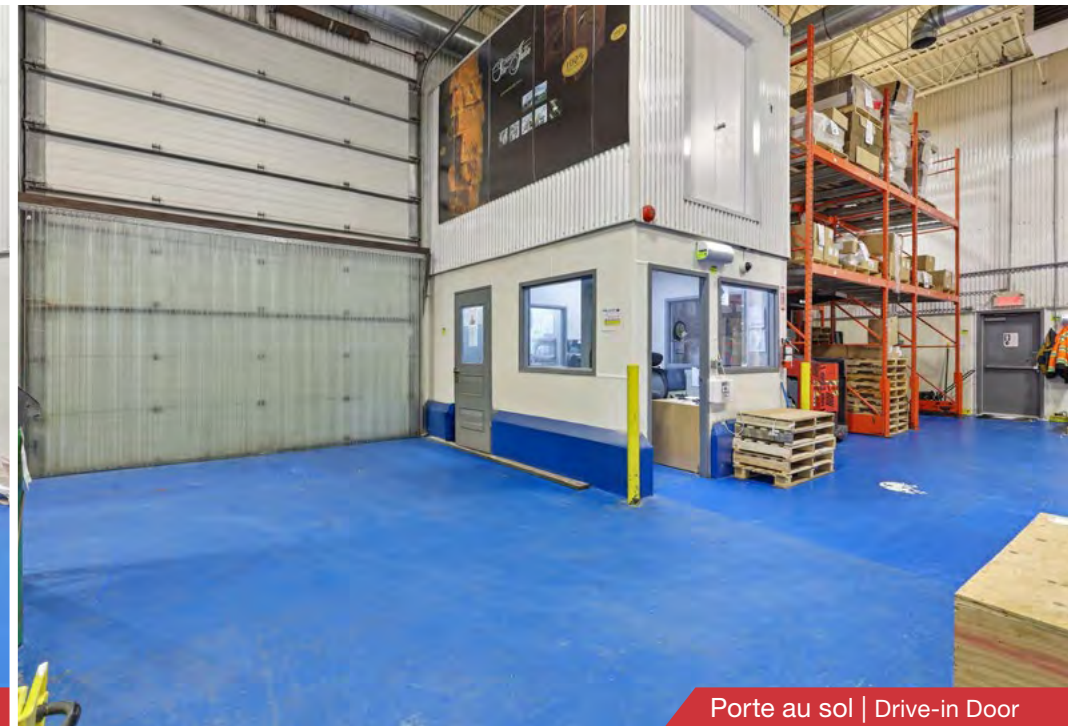
Entreposage | Storage



Entreposage | Storage



Quai de chargement | Truck-level Door



Porte au sol | Drive-in Door

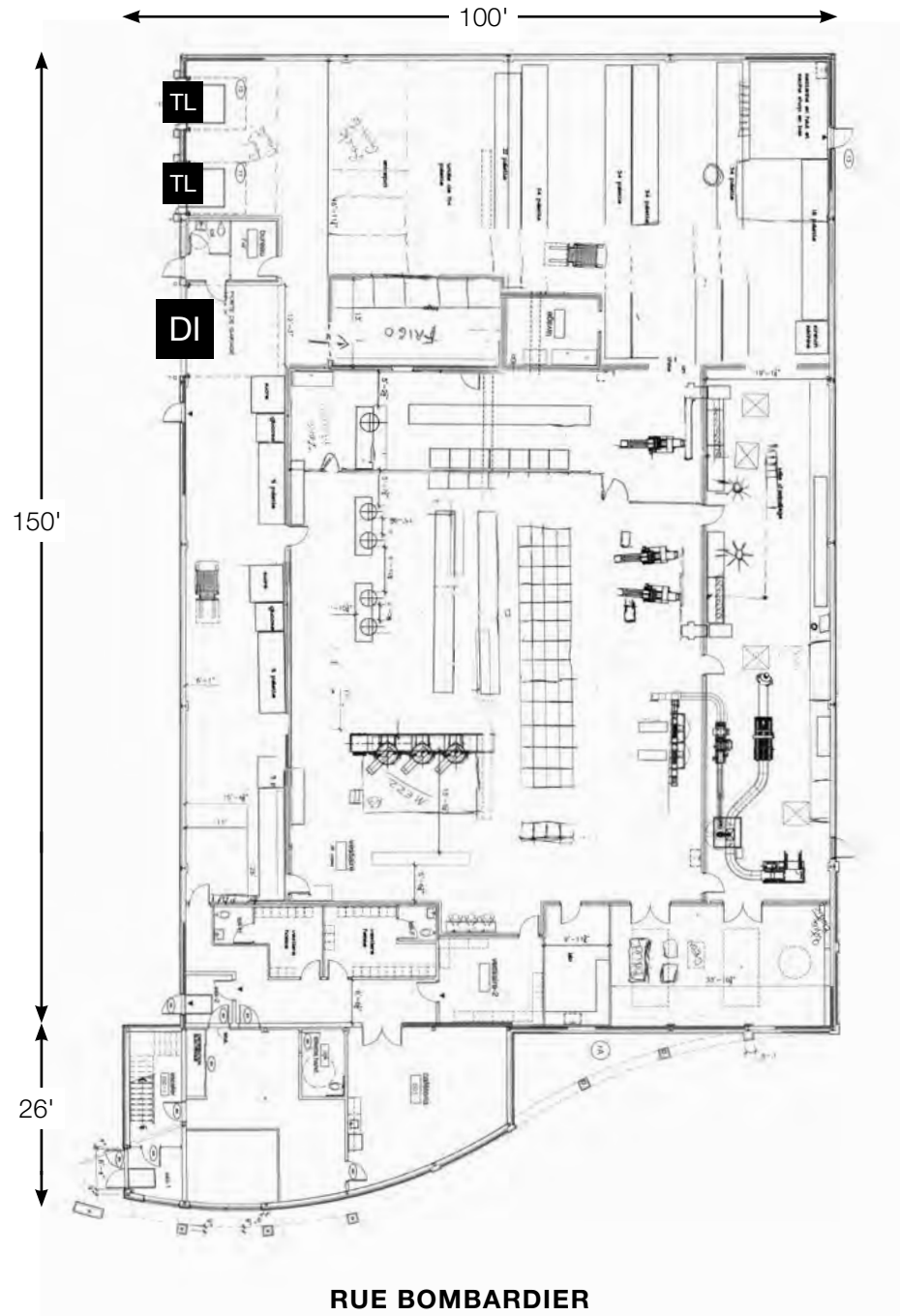


Espace emballage | Packing Space

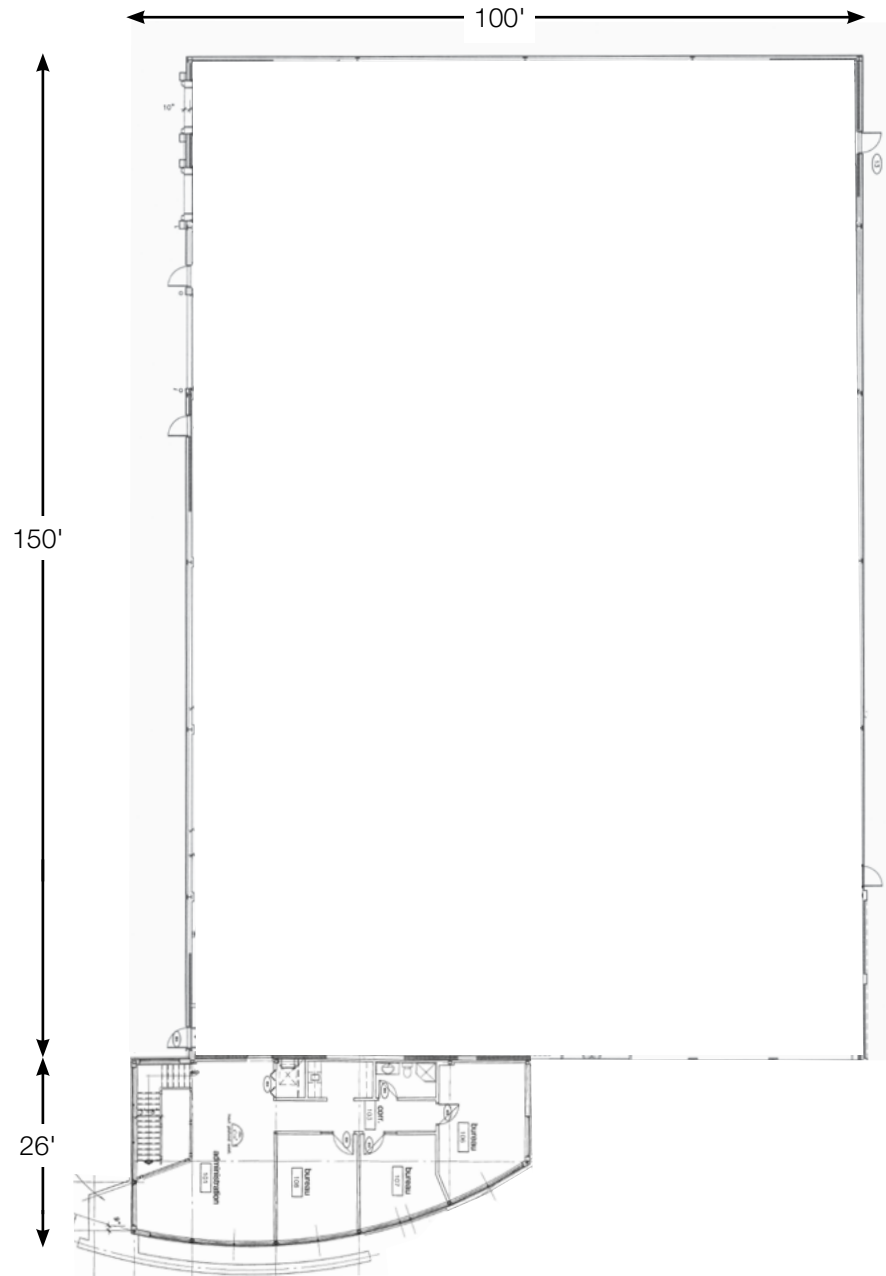


Chambre froide | Coldroom

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN

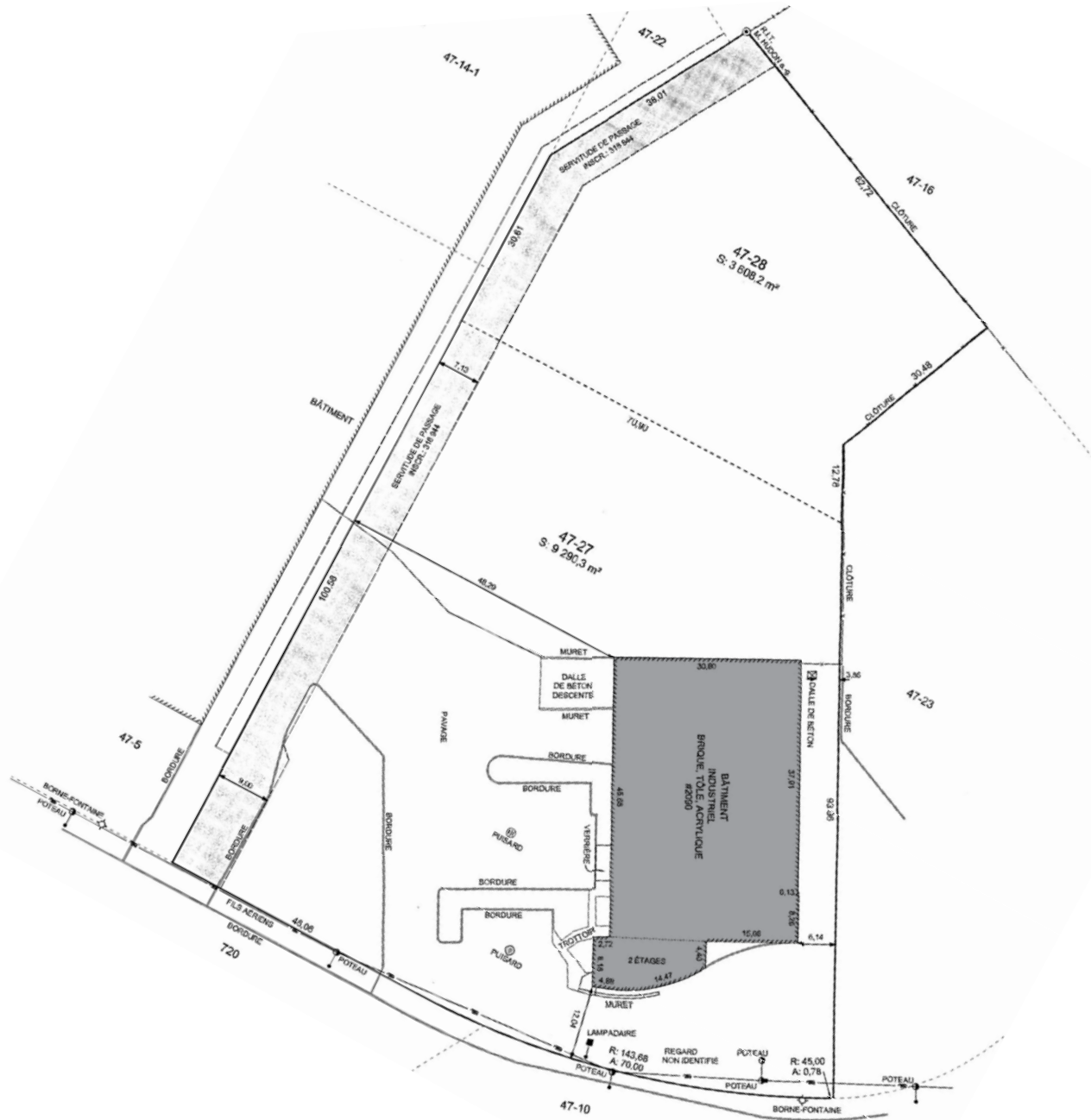
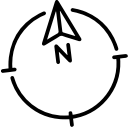


PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE BOMBARDIER

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE BOMBARDIER

GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



SAINTÉ-JULIE

ZONE : **I-155**

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

USAGES PERMIS

NORMES SPÉCIFIQUES

CLASSES D'USAGES PERMIS

H : HABITATION

- H-1 : Individuelle
- H-2 : Bifamille
- H-3 : Trifamille
- H-4 : Multifamille (4 à 8 logements)
- H-5 : Multifamille (9 logements et plus)
- H-6 : Collective

C : COMMERCE

- C-1 : Quartier
- C-2 : Détail et services
- C-3 : Hébergement
- C-4 : Station-service
- C-5 : Services reliés à l'automobile
- C-6 : Divertissement

I : INDUSTRIE

- I-1 : Commerce de vente en gros et de services
- I-2 : Activités extérieures de vente de détail, de gros et de services reliés au transport
- I-3 : Industrie
- I-4 : Laboratoire
- I-5 : Lourde

IN : INFLU

- IN-1 : Éducation et services sociaux
- IN-2 : Administration publique
- IN-3 : Organismes et associations
- IN-4 : Activités d'intérêt public
- IN-5 : Parc et récréation

A : AGRICOLE

N : AIRE NATURELLE

- N-1 : Conservation
- N-2 : Récréation

USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS

USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCUS

NORMES

STRUCTURE DU BÂTIMENT

- Basée
- Limitée
- En centre

MARGES

- Face rue (6 secondes) minimale (m)
- Face latérales minimales (m)
- Face latérales totales minimales (m)
- Face arrière minimale (m)

DIMENSIONS DU BÂTIMENT

- Superficie totale du plancher habitable (m²)
- Largeur minimale (m)
- Profondeur maximale (m)
- Hauteur en étage(s) minimale
- Hauteur en étage(s) maximale

RAPPORTS

- Plancher / terrain maximum (%)
- Bâtiment / terrain moyen (%)
- Bâtiment / terrain maximal (%)

ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / S.E.T.

LOTISSEMENT

TERRAIN

- Frontage minimal pour terrain rectangulaire (m)
- Frontage minimal pour terrain triangulaire (m)
- Profondeur minimale (m)
- Superficie minimale pour terrain rectangulaire (m²)
- Superficie minimale pour terrain triangulaire (m²)

DIVERS

Notes particulières

NOTES		Amendements	
(1)	3717 Industrie du recyclage d'huiles à moteur. Nonobstant les catégories d'entreposage extérieures identifiées à la présente grille des usages et des normes à la rubrique "entreposage extérieur/s.e.t.", tout entreposage extérieur résiduel à cet usage est prohibé. Toutes les opérations associées à cet usage doivent s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment. Tout nonobstant est strictement prohibé.	Ins. Rég.	Date
(2)	L'aménagement d'une zone de chargement et de déchargement est autorisée dans les marges free sur rue secondaire et avant secondaires.	1301-36	29/08/15
(3)	L'aménagement de portes de garage en façade du bâtiment principal devant sur une voie publique de circulation, est autorisé seulement si ces portes ne constituent pas plus de 25%, calculé de façon linéaire, de la façade où elles seront installées.	1301-80	22/01/16
(4)	Nonobstant toute disposition à ce contraire, dans le cas d'un entrepôt frigorifique, les surfaces réfrigérées sont exclues du calcul visant à établir le ratio de cases de stationnement requies.	1301-39	14/12/18
(5)	Nonobstant toute disposition à ce contraire, le nombre d'entrées charnières autorisées s'établit comme suit : - Un maximum de 2 entrées charnières est autorisé pour tout terrain dont le frontage est inférieur à 150 m; - 3 entrées charnières sont permises pour tout terrain dont le frontage s'établit entre 150 m et 165 m; - 4 entrées charnières sont permises lorsque le frontage du terrain se situe entre 165 m et 180 m; - 1 entrée charnière supplémentaire est inscrite permise pour chaque 50 mètres de frontage de terrain ajouté.	1301-90	14/12/18
(6)	Nonobstant toute disposition à ce contraire, la hauteur maximale hors-tout permise pour un bâtiment principal est fixée à 15 mètres.	1301-84	18/05/19
(7)	Si le raccordement d'utilité publique s'effectue en façade du bâtiment principal, celui-ci doit être souterrain.	1301-89	18/05/19
(8)	Nonobstant les usages privés dans la zone, pour les secteurs à développer ou à redévelopper à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre du terminus et stationnement existant localisé dans le cadran nord-est de l'intersection ou chemin du Fer-à-Cheval et du boulevard Armand-Frappier, les dispositions relatives à la densité prévues à la section 5 du chapitre 10 ont préséance.	1301-101	13/11/20
		1301-106	19/05/22
		1301-126	11/04/25

NOTES (Suite)		Amendements	
(9)	De la sous-section C227 Autres services professionnels, les usages suivants sont spécifiquement permis : 6592 Services de genre 6592.1 Bureaux de prospection et de renseignements géophysiques et géodésiques 6599.1 Gestion de travaux de construction : bureaux d'affaires pour promoteurs et entrepreneurs en construction (bureaux seulement) 6599.2 Autres services reliés à la construction (bureaux seulement) aux conditions suivantes : - la superficie maximale occupée par un tel usage est de 500 mètres carrés, sans jamais dépasser 25 % de la superficie du plancher du bâtiment principal; - l'usage doit obligatoirement être installé au second étage d'un bâtiment.		
(10)	5190 Vente en gros de comestibles et de produits du comestibles.		
(11)	Seuls les additifs et les colorants naturels qui ne sont pas mis en vente en vrac sont autorisés à titre d'éléments d'entreposage de catégorie 1 permis dans la présente zone.		
(12)	Nonobstant les dispositions de l'article 5.9.1, 4°, tout entreposage extérieur est permis même s'il n'est pas situé sur le même emplacement que l'usage principal qu'il dessert.		
(13)	La catégorie d'entreposage 5 est autorisée aux conditions suivantes uniquement : - Nonobstant le tableau 5.17 de l'article 5.9.6, la hauteur maximale autorisée pour une catégorie d'entreposage 5 est de 3 mètres; - En plus des dispositions applicables de l'article 5.9.7, l'aire d'entreposage comprenant une catégorie d'entreposage 5 doit comporter une plantation de chênes ou de cerisiers aux 7 mètres linéaires, sur toute limite adjacente à une bande riveraine. Les arbres plantés doivent avoir un tronc d'un diamètre minimum de 45 mm mesuré à 0,15 mètre du sol lors de la plantation.		
(14)	6443 Service de réparation, d'entretien et d'entretien de véhicules récréatifs et autres véhicules ou routes de tourisme		

Annexe "A" du règlement de zonage

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.



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

