



PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

**15 500 000\$**  
16 500 000\$

## 668, montée Monette, Saint-Mathieu (QC) J0L 2H0

Opportunité unique de redéveloppement industriel – Terrain de 840 246 pi<sup>2</sup> en bordure de l'autoroute 15 à la sortie 38, situé à moins de 30 min des services frontaliers Saint-Bernard-de-Lacolle

Unique industrial redevelopment opportunity – 840,246 ft<sup>2</sup> lot bordering Highway 15 at Exit 38, located less than 30 minutes away from Saint-Bernard-de-Lacolle Border Services

### Paul-Éric Poitras

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

☎ 514 866 3333 x222

📠 514 993 2035

✉ pepoitras@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN | LAND FEATURES**

	<b>Superficie (pi²)   Area (ft²)</b>	
	Lot 2 426 903	633 887
	Lot 2 711 832	206 359
	<b>Total</b>	<b>840 246</b>

<b>Dimensions</b>	
Lot 2 426 903	577' x 1 157' (Irr.)
Lot 2 711 832	577' x 499' (Irr.)

**Disponibilité | Availability** 90 jours | days

**\$** Prix demandé | Asking price **16 500 000\$** | Prix optimisé | Optimized Price **15 500 000\$**

**Égout municipal**  
 Municipal Sewage  
 Oui | Yes

**Autoroute | Highway**

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**

**Zonage | Zoning** AI-1 – Industriel et agricole  
 Industrial & Agricultural

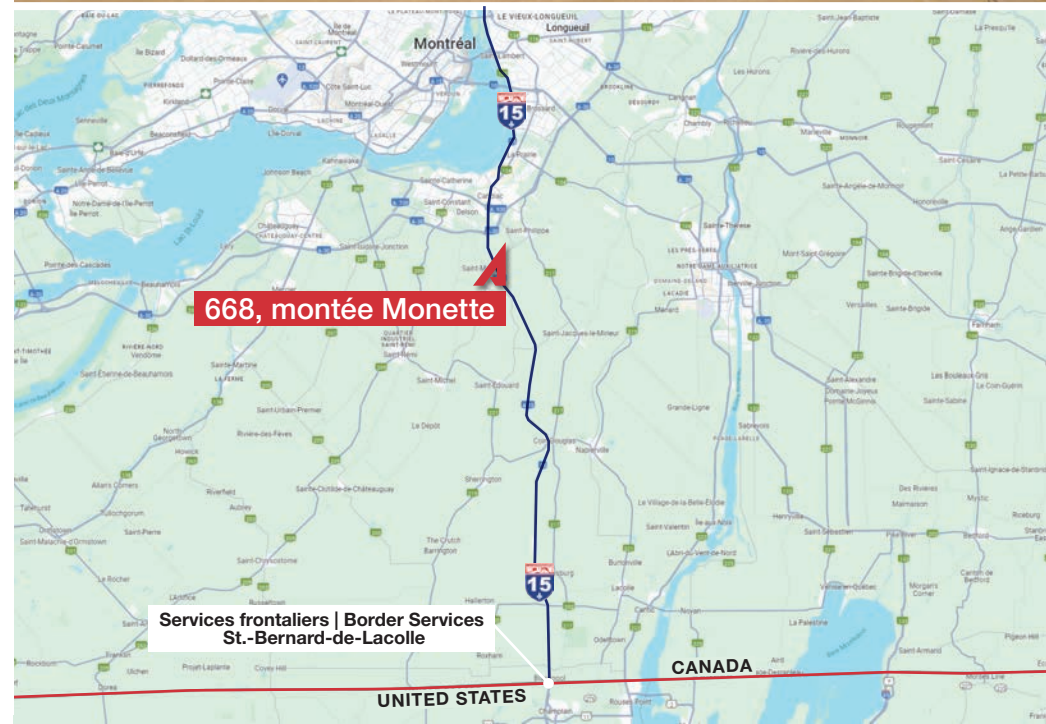
**Numéros de lot | Lot Numbers** 2 426 903 & 2 711 832  
 (Cadastre du Québec)

**ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES**

	<b>Évaluation municipale   Municipal Assessment (2025-2027)</b>	
	Terrain   Land	1 166 000\$
	Bâtiment   Building	724 700\$
	<b>Total</b>	<b>1 890 700\$</b>
<b>Taxes</b>		
Municipales   Municipal (2025)	32 396\$	
Scolaire   School (2024-2025)	1 091\$	
<b>Total</b>	<b>34 487\$</b>	

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

- Opportunité rare sur le marché | Rare opportunity on the market
- Visibilité sur l'autoroute 15 | Visibility on Highway 15
- Parcelle rectangulaire | Rectangular parcel





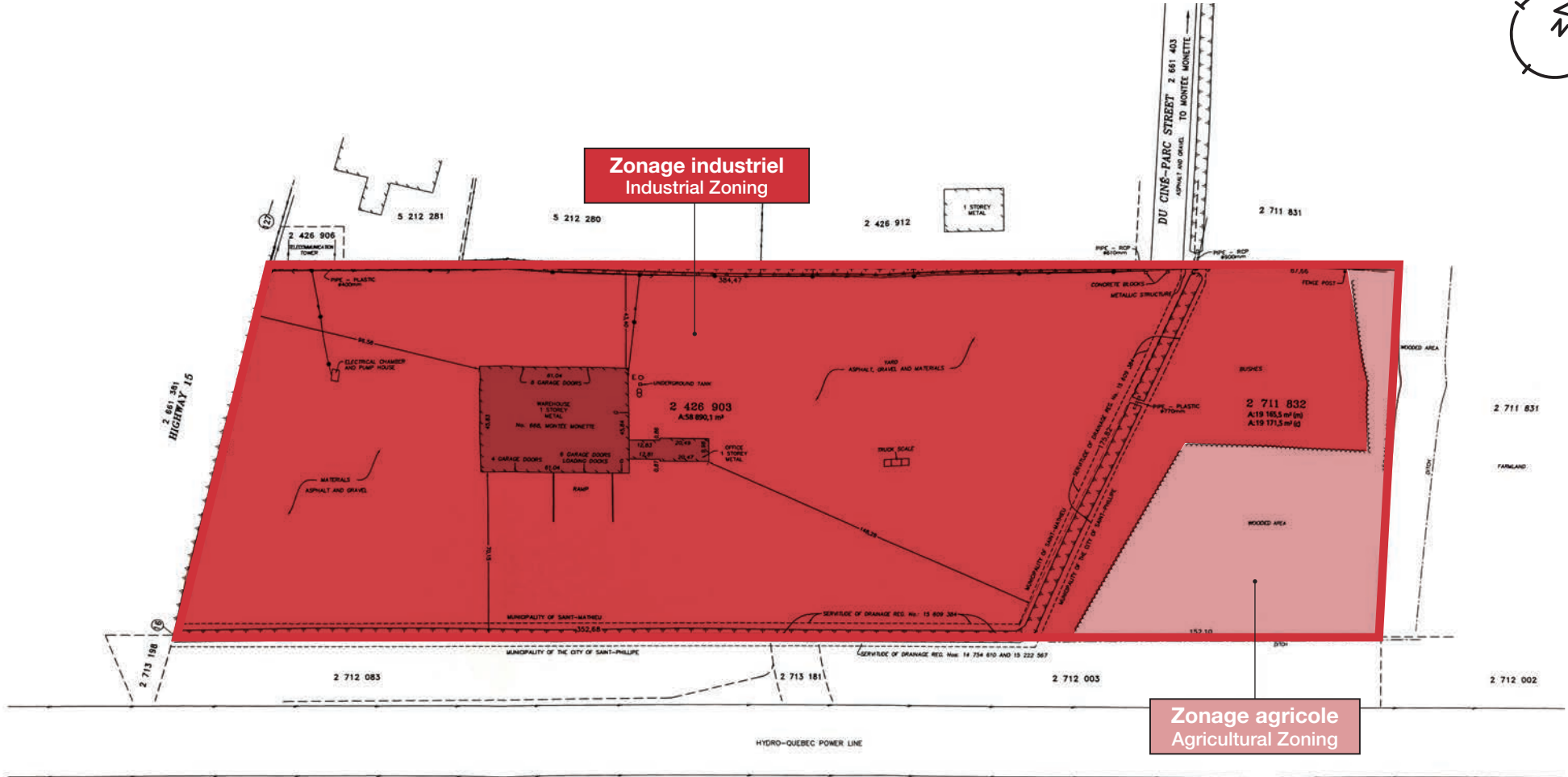
**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE										
<b>USAGES AUTORISÉS</b>	<b>CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS</b>	A1	Activités agricoles	■						
		P4	Infrastructures et équipements		■					
		C11	Commerce lourd et activités para-industrielles			□				
		I1	Haute technologie, recherche et développement				■			
		I2	Industrie légère					■		
<b>BÂTIMENT</b>	<b>STRUCTURE</b>	Isolée		■	■	■	■	■		
		Jumelée								
		Contiguë								
	<b>DIMENSIONS ET SUPERFICIE</b>	Hauteur en étage(s) minimale	1	1	1	1	1			
		Hauteur en étage(s) maximale	2	2	2	2	2			
		Hauteur en mètres minimale	8	8	8	8	8			
		Hauteur en mètres maximale	12	12	12	12	12			
		Largeur minimale (mètre) 1 étage								
		Largeur minimale (mètre) 2 étages et +								
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)	100	100	100	100	100			
		Superficie d'implantation au sol maximale (mètre carré)								
		Superficie minimale de plancher (mètre carré)								
		Superficie maximale de plancher (mètre carré)								
	<b>MARGES</b>	Avant minimale (mètre)	15	15	15	15	15			
		Avant secondaire minimale (mètre)			5	5	5			
		Latérale minimale (mètre)	5	5	5	5	5			
		Total minimal des deux latérales (mètre)	10	10	10	10	10			
		Arrière minimale (mètre)	15	15	15	15	15			
	<b>DENSITÉ / RAPPORTS</b>	Coefficient d'emprise au sol minimal (C.E.S)			0,45	0,45	0,45			
		Coefficient d'emprise au sol maximal (C.E.S)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			
<b>LOT</b>	<b>DIMENSIONS</b>	Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone	-							
		Largeur frontale minimale (mètre)	50							
		Profondeur minimale (mètre)	-							
		Superficie minimale (mètres carrés)	3 000							
		Règlement de lotissement 316-2024 Article 3.21 – Tableau 3.2								
<b>SERVICES REQUIS</b> A : Aqueduc E : Égout AE : Aqueduc et égout ND : Non desservi		AE								



ZONE
AI-1
USAGE(S) SPÉCIFIQUEMENT EXCLU(S)
C11-06
USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
RÈGLEMENTATION PARTICULIÈRE
Ancienne(s) zone(s) au règlement 229-2011

**PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN**



SERVITUDES	LEGEND	NOTES
<p>16 - 17                  SERVITUDE OF NON ACCESS                  REG. No. 58 119</p>	<p>CATCH BASIN: </p> <p>MANHOLE: </p> <p>GUY WIRE: </p> <p>POLE: </p> <p>DITCH: </p> <p>LOT LINE: </p> <p>SURROUNDING LOT LINE: </p> <p>MEASURED (m): </p> <p>CADASTRE (c): </p> <p>OVERHEAD WIRES: </p> <p>FENCE: </p> <p>ELECTRICAL ENTRY: </p>	<p>- THIS PLAN TOGETHER WITH THE ACCOMPANYING REPORT FORM AN INTEGRAL PART OF THE PRESENT CERTIFICATE OF LOCATION WHICH WAS PREPARED AT THE REQUEST OF FABIEN MARTINEAU DUBOIS FOR THE PURPOSE OF OWNERSHIP, SALE AND/OR OBTAINING A MORTGAGE LOAN AND IT MUST NOT BE USED OR INVOKED FOR ANOTHER PURPOSE WITHOUT WRITTEN AUTHORIZATION FROM THE UNDERSIGNED SURVEYOR.</p> <p>- THE DIMENSIONS INDICATED ON THIS PLAN ARE IN METRES (M).</p> <p>- SUBJECT TO A NOTARIAL VERIFICATION OF THE TITLES AND THE SERVITUDES.</p> <p>- THE SCRIBINGS ARE MEASURED TO THE FACING.</p> <p>- DATE OF RESEARCH: JUNE 3, 2020.</p>

**ARSENAULT**  
 APPLICATIENS GÉOMÉTRIQUES

Since 1964

arsenaultag.ca 514 409 7100  
 3255 Chemin St-Basile Suite 100  
 Brossard, Québec J2Y 2J8

Plan to accompany  
 &  
 Certificate of Location

prepared by:

JEAN-LOUIS CHÉNARD B.L.S.

Drawn by the surveyor:

FABIEN MARTINEAU DUBOIS B.L.S.

lot(s)	2 426 903 and 2 711 832	date	2020-06-01
city	of QUÉBEC	scale	1:750
type	LAPTAIRIC	notes	1 O 6 B 3
municipality	of SAINT-MATHIEU / CITY OF SAINT-PHILIPPE	plan	1 50007

Full work executed on: JULY 8, 10, 12 & 14, 2020

**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**

