

▶ 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

1 195 000\$

Prix optimisé
Optimized Price

1 050 000\$



Réseau égout | Sewage System

Non raccordé | Not connected
Possibilité sur boul. Don-Quichotte
Possibility on Don-Quichotte Blvd.



Terme du bail | Lease Term

Entente verbale
Verbal agreement



Classe de sol | Floor class

2-W



Réseau aqueduc
Water supply system

Raccordement possible
sur boul. Saint-Joseph
Possibility of connecting
to Saint-Joseph Blvd



Autoroutes | Highways



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

5 636 190

Zonage | Zoning

A-301

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

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)

Terrain Land	268 400\$
Bâtiment Building	0\$
Total	268 400\$

Taxes*

Municipales Municipal (2026)	1 101\$
Scolaire School (2025-2026)	0\$
Total	1 101\$

* Programme de crédit de taxes foncières agricoles. Les taxes payables pourrait 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
- Parcelle 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.



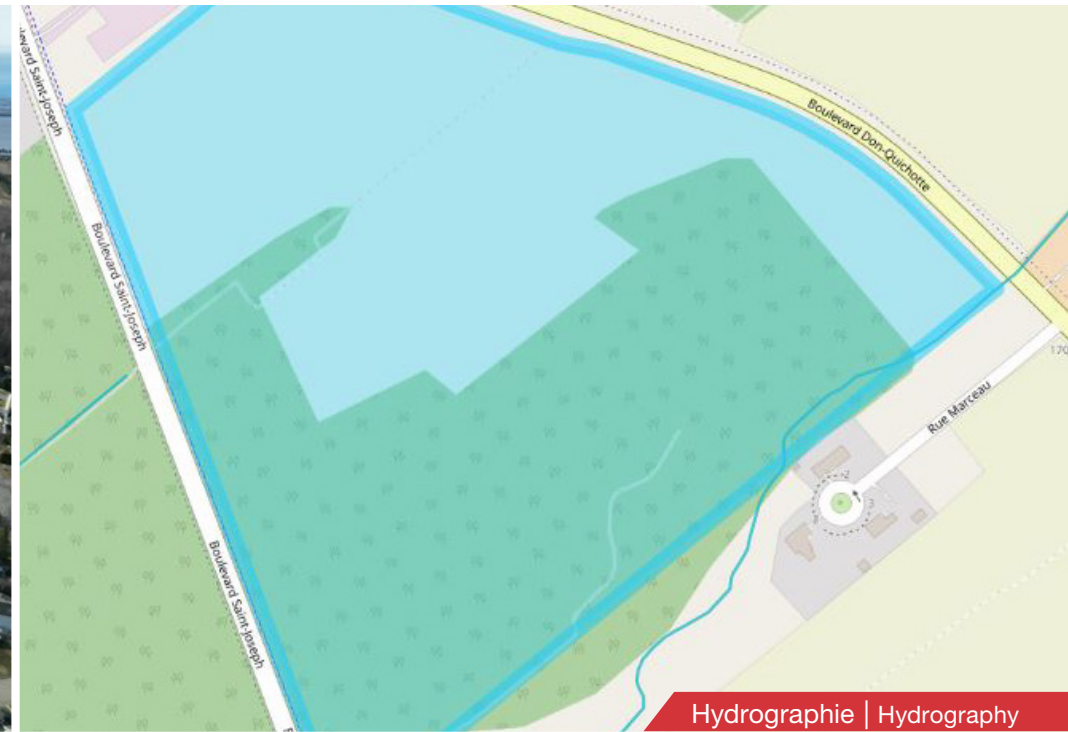


Parcelle de 3,7 ha | 3.7 ha Plot

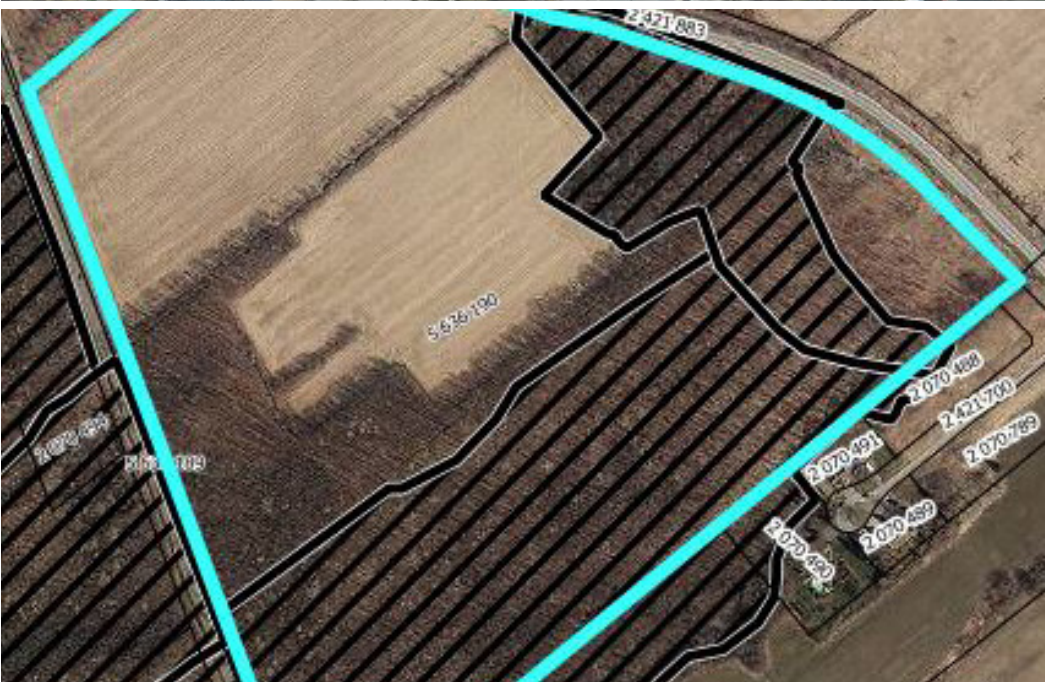


Parcelle de 4,7 ha | 4.7 ha Plot

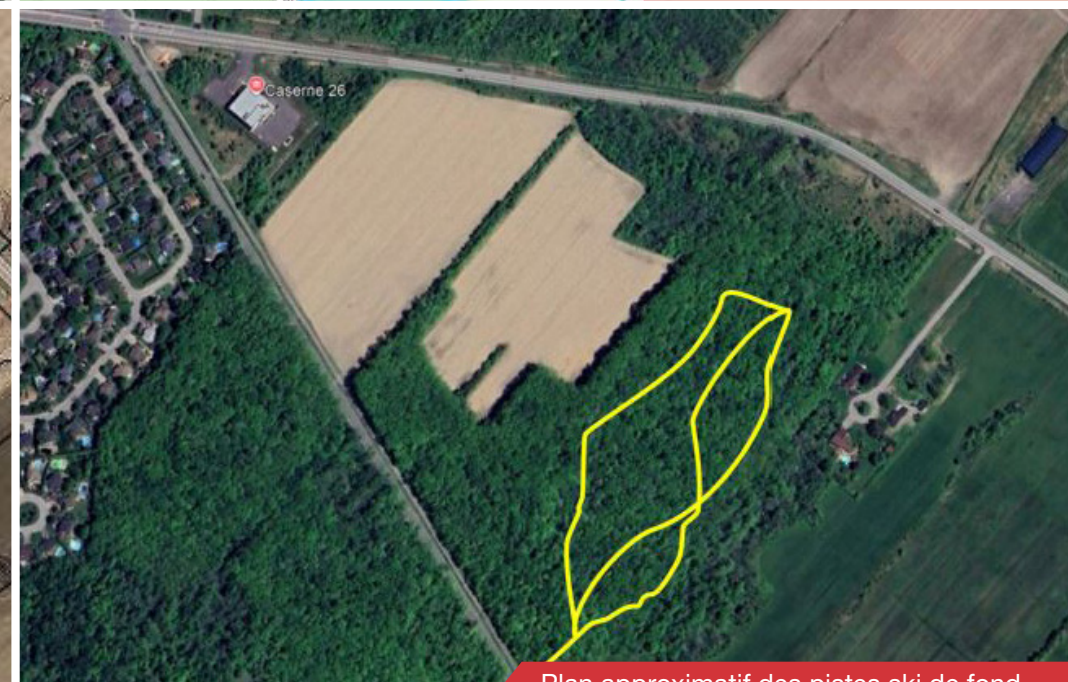




Hydrographie | Hydrography



± 9,7 ha avec potentiel acéricole | ± 9.7 ha with Agricultural Potential



Plan approximatif des pistes ski de fond
Approximate Map of Cross-Country Ski Trails

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

APPELATION DE ZONE				A-301
RÈGLEMENT DE ZONAGE (art. 4.10)	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 (m ²)(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	
	Structure	Isolée	●	
		Jumelée		
		Contiguë		
NORMES SPÉCIALES	Secteur de mouvement de terrain		●	
	Secteur d'inondation 0-20 ans			
	Secteur d'inondation 20-100 ans			
	PAE			
	PIIA			
NOTE				
AMENDEMENT	Règlement numéro : 437-8,a.6			
* Voir à la fin du cahier de notes pour le contenu des notes				
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT (art. 4.16)	APPELATION DE ZONE			A-301
	NORMES DE LOTISSEMENT			
	Superficie de terrain (m ²) (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; Régl. 437-63, art. 4)