



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

$\pm 1\,500$

$\pm 15\,000$

$\pm 1\,500$

Aire de réception | Reception Area

± 18 000

$\pm 138\,000$

Bâtiment | Buiding

±176' x 100' (Irr.)

Terrain | Land

±230' x 550' (lrr.)

Disponibilité | Availability

Immédiate | Now



~~Prix demandé 7 850 000\$~~

~~Asking Price~~

Prix optimisé 7 550 000\$

Optimized Price



Finition intérieure | Interior Finish

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



Construction – 2001

Acier | Steel
Béton coulé | Cast Concrete



Taux d'implantation Implantation Rate

13%



Zone réfrigérée & congelée

Refrigerated & Frozen Zone

Chambre froide $\pm 25'$ x $18'$
 $\pm 25'$ x $18'$ Coldroom



Air climatisé

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



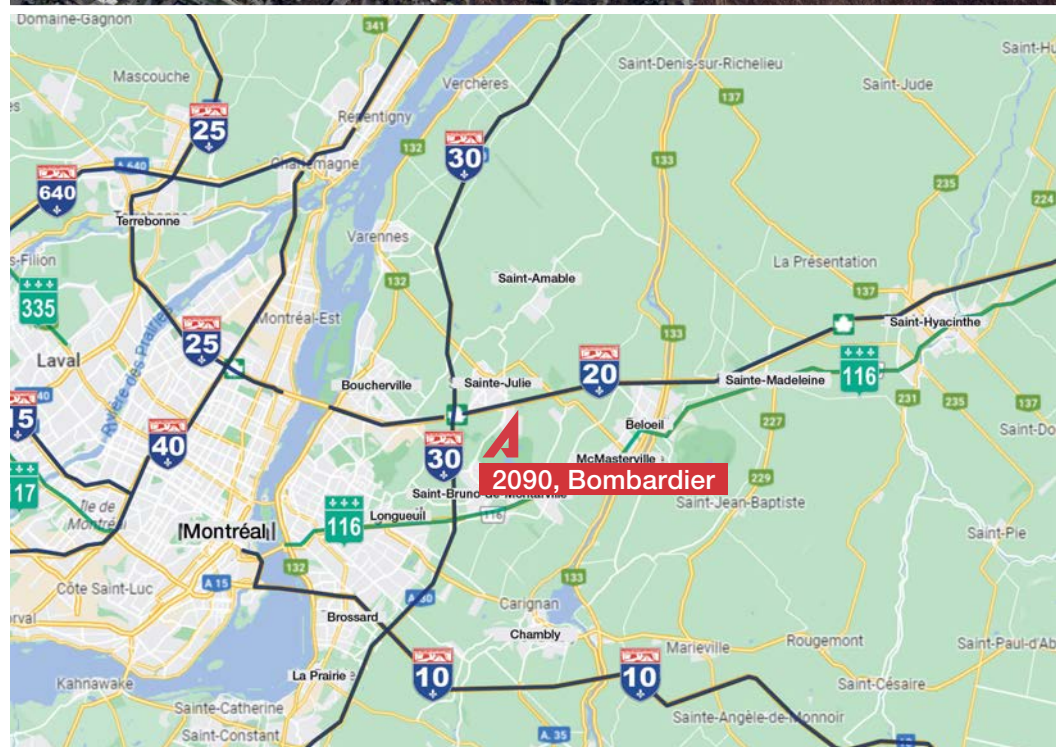
Hauteur libre

Clear Height
Salle de production
Production Area: 19'5"
Entrepasage | Storage: 21'



Entrée électrique

Electric Entry
600 A, 347 V, 600 V





Chauffage | Heating
Électrique et 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

I-155

Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

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 (2025-2026)	2 205\$
Total	56 910\$

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 | Potential for 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





Salle de réception | Reception Hall



Bureau fermé | Closed Office



Bureau fermé | Closed Office



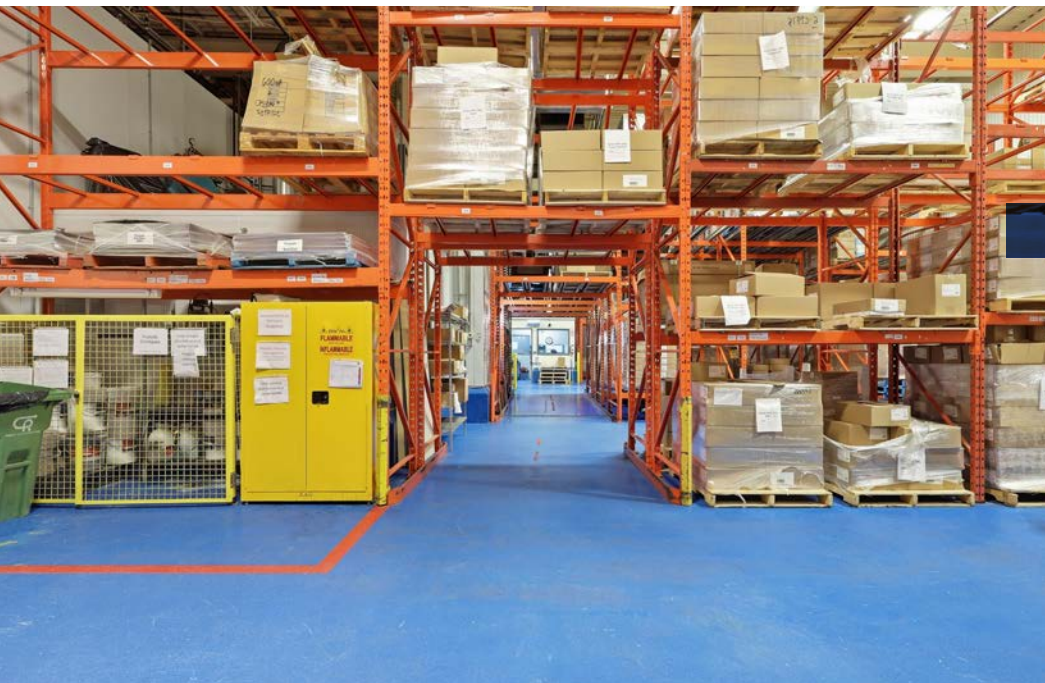
Aire ouverte | Open Space



Espace production | Production Space



Expédition | Shipping



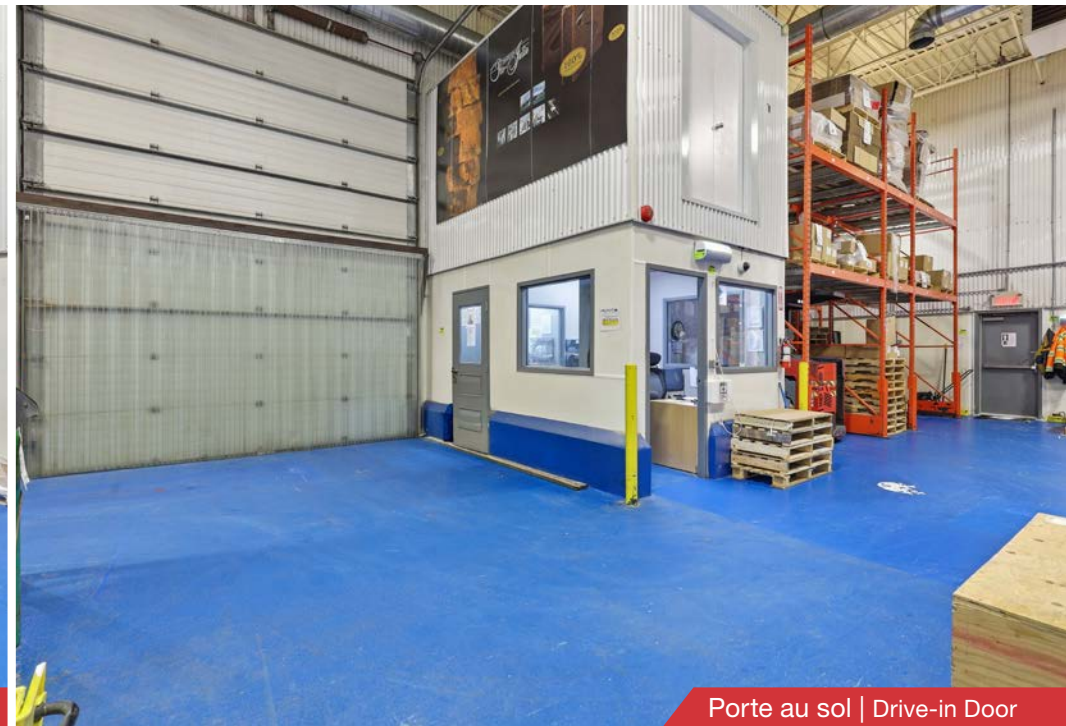
Entreposage | Storage



Entreposage | Storage



Quai de chargement | Truck-Level Door



Porte au sol | Drive-in Door

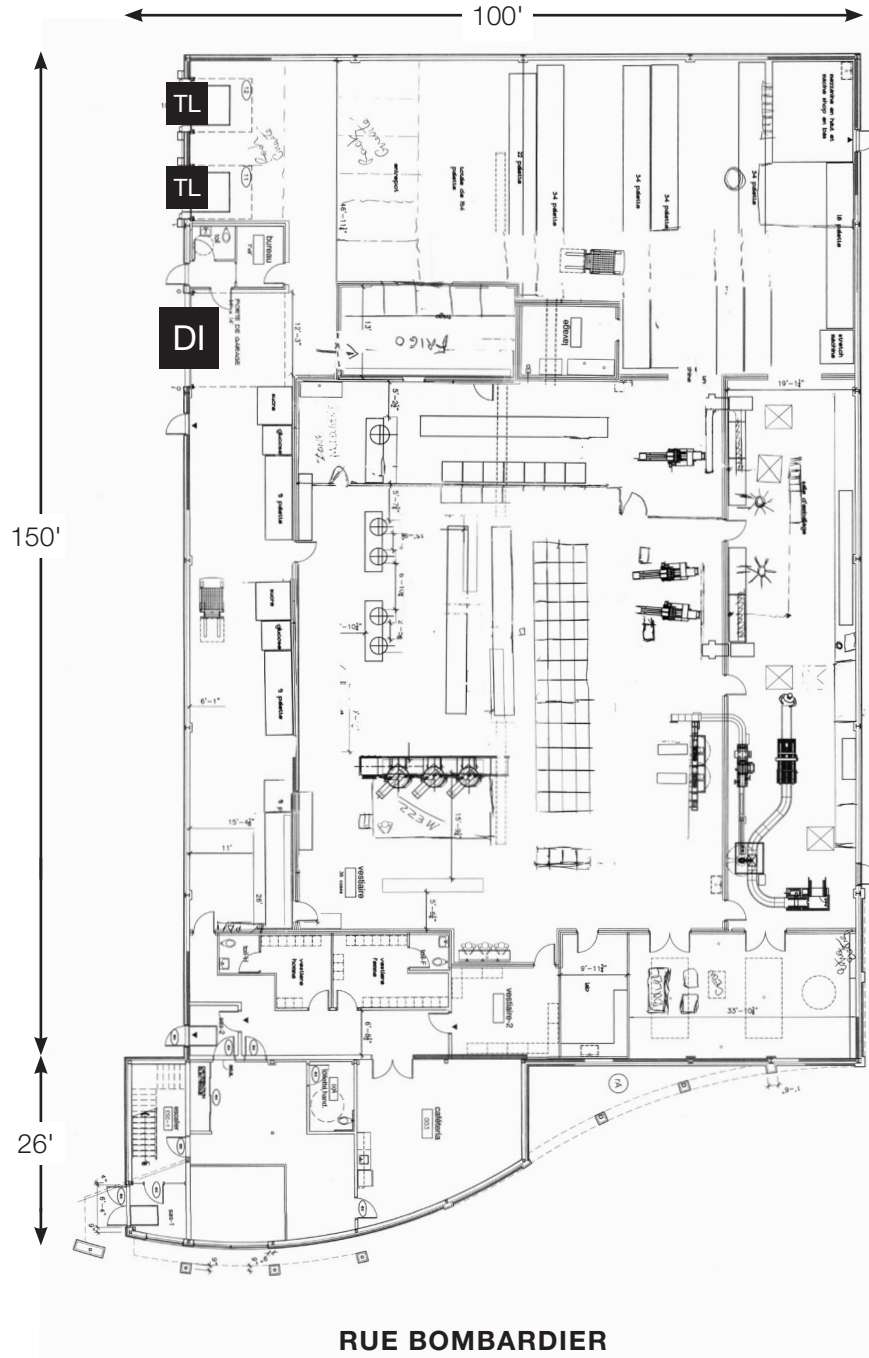
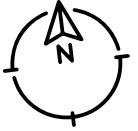


Espace emballage | Packing Space

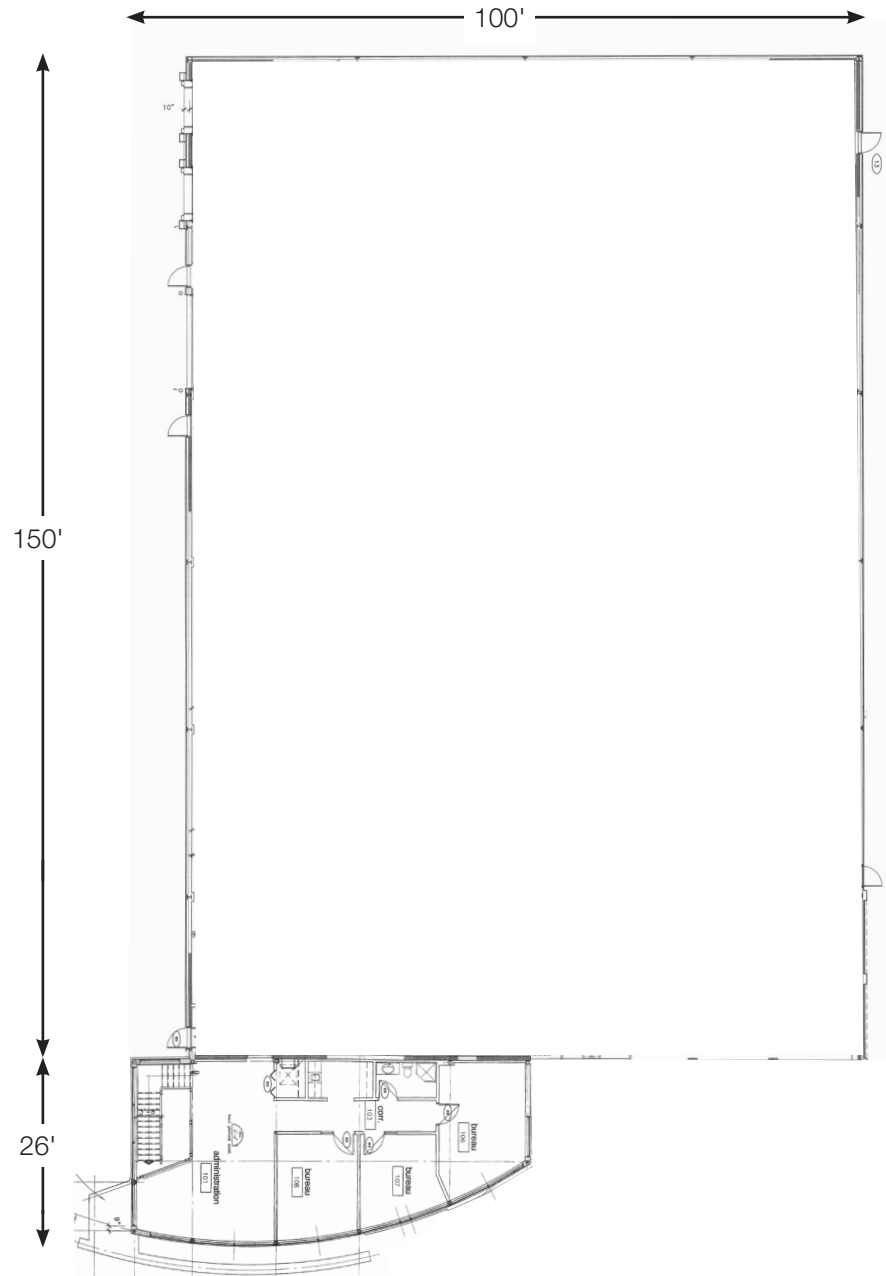


Chambre froide | Coldroom

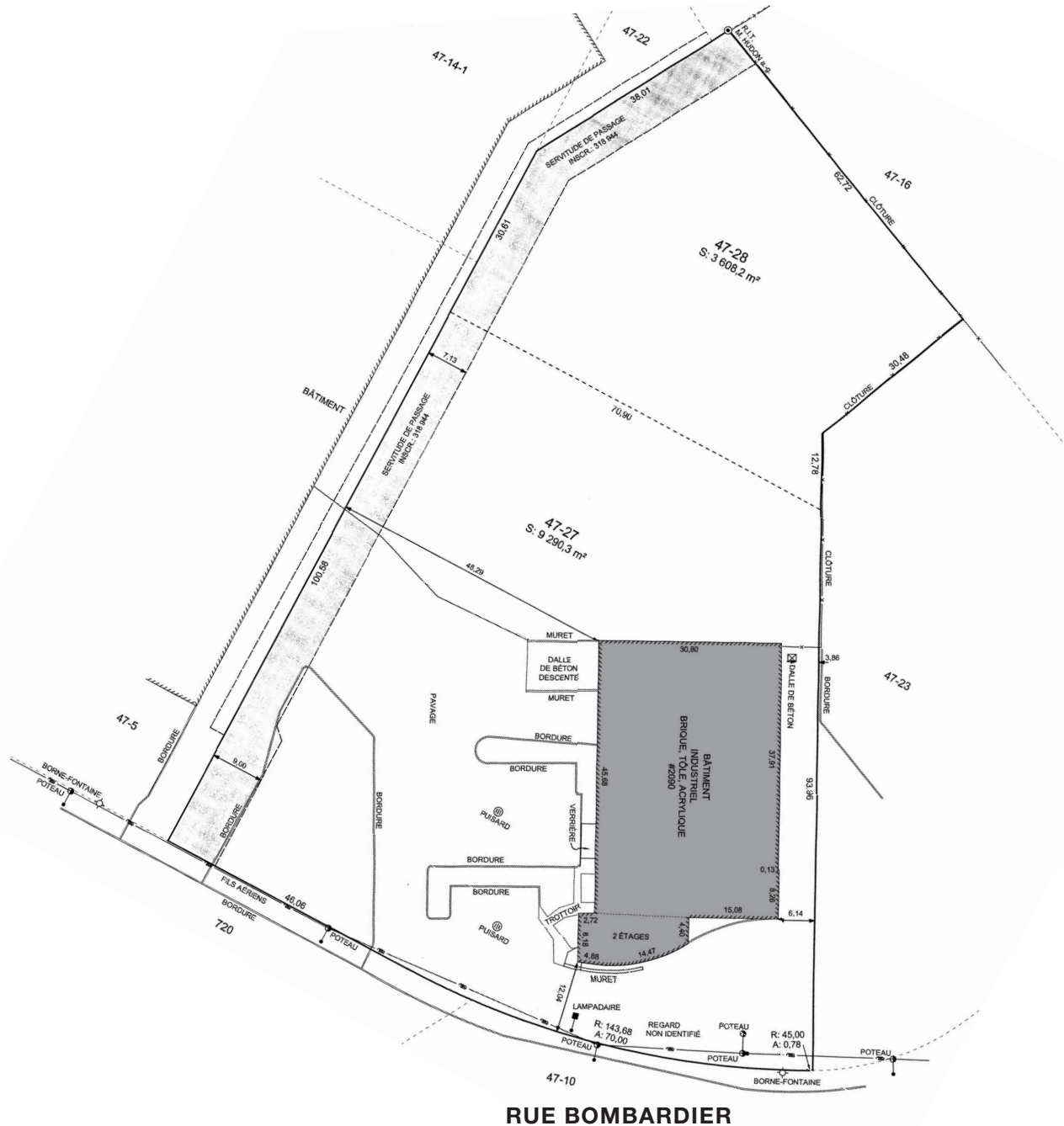
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN



PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE BOMBARDIER



GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID



ZONE : I-155

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMIS									
USAGES PERMIS	H : HABITATION								
	H-1 : Unifamiliale								
	H-2 : Bifamiliale								
	H-3 : Trifamiliale								
	H-4 : Multifamiliale (4 à 8 logements)								
	H-5 : Multifamiliale (9 logements et plus)								
	H-6 : Collective								
	C : COMMERCE								
	C-1 : Quartier								
	C-2 : Débit 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 ordinaires de vente de détail, de gros et de services reliés au transport								
	I-3 : Prestige	•							
	I-4 : Légère	•							
	I-5 : Lourde								
	P : PUBLIC								
	P-1 : Éducation et services sociaux								
	P-2 : Administration publique								
	P-3 : Organismes et associations								
	P-4 : Activités d'utilité publique								
	P-5 : Parc et récréation								
	A : AGRICOLE								
	N : AIRE NATURELLE								
	N-1 : Conservation								
	N-2 : Récréation								
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	(1)(9)(15)							
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS	(10)							
NORMES									
NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT								
	Isolé	•							
	Jumelé								
	En rangée								
	MARGES								
	Flot sur rue (et secondaires) minimale (m)	10							
	Flots latérales minimales (m)	6							
	Flots latérales totales minimales (m)	12							
	Flot arrière minimale (m)	12							
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT								
	Superficie totale de plancher minimale (m ²)	300							
	Largeur minimale (m)	9							
	Profondeur minimale (m)	9							
	Hauteur en étage(s) minimale	1							
	Hauteur en étage(s) maximale	3							
	RAPPORTS								
	Plancher / terrain maximum (%)								
	Bâtiment / terrain minimal (%)	15							
	Bâtiment / terrain maximal (%)	60							
	ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / R.E.T.	1 (13) 3-4 5.11.61							
	LOTISSEMENT								
	TERRAIN								
	Frontage minimal pour terrain intérieur (m)	40							
	Frontage minimal pour terrain d'angle (m)	40							
	Profondeur minimale (m)	50							
	Superficie minimale pour terrain intérieur (m ²)	2000							
	Superficie minimale pour terrain d'angle (m ²)	2000							
	DIVERS								
	Notes particulières	(2)(3)(4) (5)(6)(7) (8) (13)							

NOTES

		Amendements	
		No. Régl.	Date
(1)	3717 Industrie du recyclage d'huiles à moteur. Nonobstant les catégories d'entreposage extérieur identifiées à la présente grille des usages et des normes à la rubrique "entreposage extérieur/r.e.t.", tout entreposage extérieur relatif à cet usage est prohibé. Toutes les opérations associées à cet usage doivent s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment. Tout incinérateur est strictement prohibé.	1101-36	28/08/15
(2)	L'aménagement d'une zone de chargement et de déchargement est autorisé dans les marges fixes sur rue secondaire et avant secondaire.	1101-40	22/01/16
(3)	L'aménagement de portes de garage en façade du bâtiment principal donnant 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 réalisées.	1101-78	14/12/18
(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.	1101-80	14/12/18
(5)	Nonobstant toute disposition à ce contraire, le nombre d'entrées charnières autorisé 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 166 m et 180 m; - 1 entrée charnière supplémentaire est ensuite permise pour chaque 50 mètres de frontage de terrain ajouté.	1101-84	16/05/19
(6)	Nonobstant toute disposition à ce contraire, la hauteur maximale hors-tout permise pour un bâtiment principal est fixée à 15 mètres.	1101-89	16/05/19
(7)	Si le raccordement d'utilité publique s'effectue en façade du bâtiment principal, celui-ci doit être souterrain.	1101-101	13/11/20
(8)	Nonobstant les usages prévus dans la zone, pour les secteurs à développer ou à redévelopper à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre du terminus et stationnement indicatif localisé dans le cadran nord-est de l'intersection du 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.	1101-108	19/05/22
		1101-126	11/04/25

NOTES (Suite)

		Amendements	
(9)	De la sous-classe C227 Autres services professionnels, les usages suivants sont spécifiquement permis : 6592 Service de génie 6592.1 Bureaux de prospection et de relevés géophysiques et géodésiques 6599.1 Gestion de travaux de construction : bureaux d'affaires pour promoteurs et entrepreneurs en construction (bureau seulement) 6599.2 Autres services reliés à la construction (bureau seulement) aux conditions suivantes : - la superficie maximale occupée par un tel usage est de 500 mètres carrés, sans jamais dépasser 25 % de la superficie de plancher du bâtiment principal; - l'usage doit obligatoirement être aménagé au second étage d'un bâtiment;		
(10)	5190 Vente en gros de cannabis et de produits du cannabis		
(12)	Seules les automobiles et les camionnettes neuves qui ne sont pas mises en vente ni en location sont autorisées à titre d'éléments d'entreposage de catégorie 1 permis dans la présente zone.		
(13)	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.		
(14)	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 conifères aux 7 mètres linéaires, sur toute limite adjacente à une bande riveraine. Les arbres plantés devront avoir un tronc d'un diamètre minimum de 45 mm mesuré à 0,15 mètre du sol lors de la plantation.		
(15)	6443 Service de réparation, d'entretien et d'esthétique de véhicules récréatifs et autres véhicules ou roulettes 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

