



PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

**16 500 000\$**  
20 000 000\$

## 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

Courtiers à contacter:  
Brokers to contact:

### 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~~ 20 000 000\$ | **Prix optimisé | Optimized Price** 16 500 000\$

**Égout municipal**  
 Municipal Sewage  
 Oui | Yes

**Autoroute | Highway**

**DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING**

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

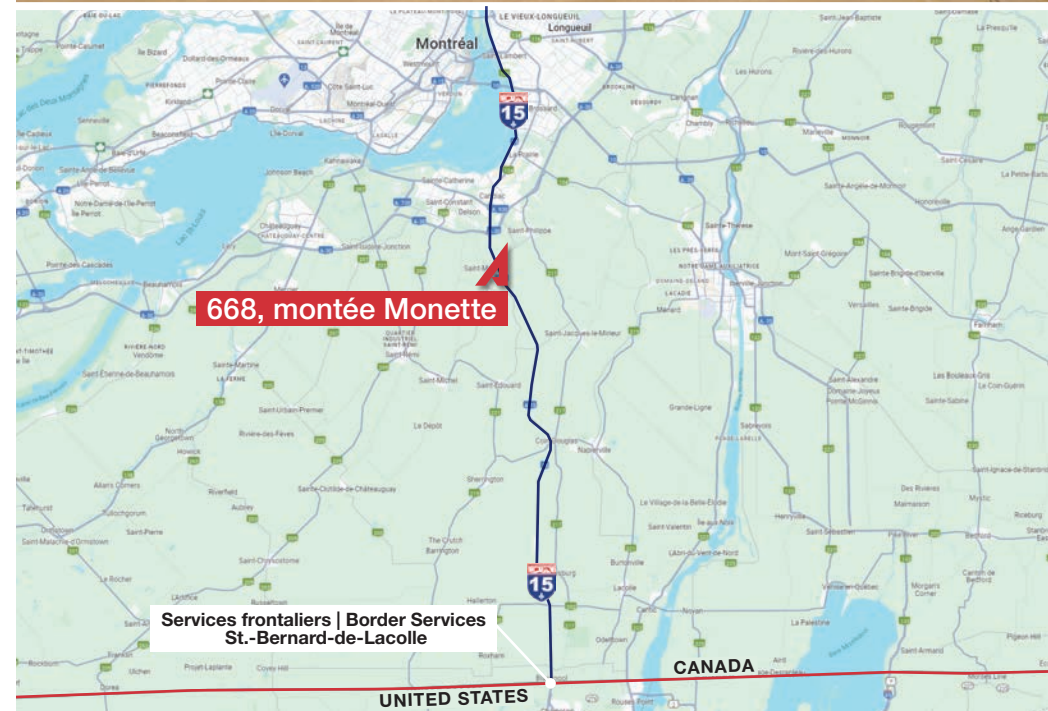
**Numéros de lot | Lot Numbers** 2 426 903 & 2 711 832  
 (Cadastre du Québec)

**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





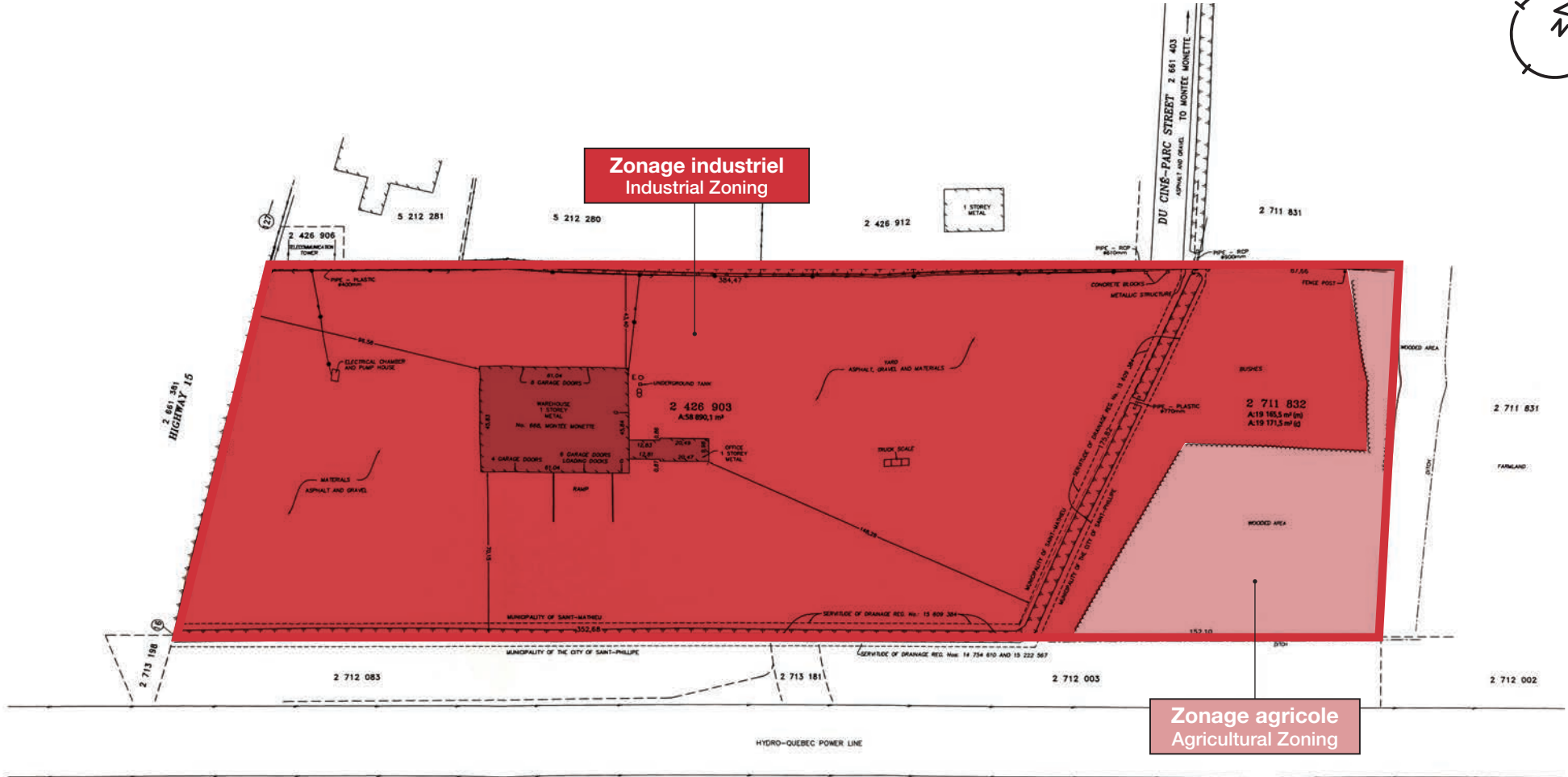
**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**

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																																				
 SERVITUDE OF NON ACCESS REG. No. 58 119	<table border="0"> <tr> <td>CATCH BASIN</td> <td></td> <td>MEASURED</td> <td>(m)</td> </tr> <tr> <td>MANHOLE</td> <td></td> <td>CADASTRE</td> <td>(c)</td> </tr> <tr> <td>GUY WIRE</td> <td></td> <td>OVERHEAD WIRES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>POLE</td> <td></td> <td>FENCE</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ELECTRICAL ENTRY</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DITCH</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>LOT LINE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SURROUNDING LOT LINE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	CATCH BASIN		MEASURED	(m)	MANHOLE		CADASTRE	(c)	GUY WIRE		OVERHEAD WIRES		POLE		FENCE				ELECTRICAL ENTRY						DITCH				LOT LINE				SURROUNDING LOT LINE				- 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. - THE DIMENSIONS INDICATED ON THIS PLAN ARE IN METRES (M). - SUBJECT TO A NOTARIAL VERIFICATION OF THE TITLES AND THE SERVITUDES. - THE SCRIBINGS ARE MEASURED TO THE FACING. - DATE OF RESEARCH: JUNE 3, 2020.
CATCH BASIN		MEASURED	(m)																																			
MANHOLE		CADASTRE	(c)																																			
GUY WIRE		OVERHEAD WIRES																																				
POLE		FENCE																																				
		ELECTRICAL ENTRY																																				
DITCH																																						
LOT LINE																																						
SURROUNDING LOT LINE																																						

**ARSENAULT**  
 APPLICATIENS GÉOMÉTRIQUES

Since 1964

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

PLAN TO ACCOMPANY  
 A  
 CERTIFICATE OF LOCATION

lot(s)	2 426 903 AND 2 711 832	prepared by	
owners	OF QUÉBEC	drawn by the surveyor	
reg. no.	LAFRANC	date	2020-06-01
municipality	OF SAINT-MATHIEU / CITY OF SAINT-PHILIPPE	scale	1:750
area	1 750	volume	1 016 033
Field work executed on	JULY 8, 10, 12 & 14, 2020	date	2020-06-01
		plan	1 50007

**PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN**

