

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

ADRESSE CIVIQUE :	65, Route 148 Shawville (Québec)
ADRESSE LÉGALE :	Lot 6 159 157, cadastre du Québec
DESCRIPTION :	Propriété de vocation commercialo-industrielle qui implique un bâtiment spécialisé qui sert de place d'affaires à une abattoir bien connue de la région, en l'occurrence « Les Viandes du Pontiac ». Cet immeuble bénéficie d'une superficie totale de +9 440 pi ² dont +7 800 pi ² d'aire au sol et +1 640 pi ² à l'étage
SUPERFICIE DU TERRAIN :	217 807 pi ² (±5.0 acres)
ZONAGE :	Zone In-51 / industrielle - voir grille de spécifications en annexe
UTILISATION OPTIMALE :	L'usage proposé correspond à une utilisation rationnelle du site.

DESCRIPTION

1. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ :

- Bâtiment spécialisé de +9 440 pi² aurait été construit en +2018 (*selon la municipalité*).
- Structure d'acier de hauteurs variées de bonne qualité.
- État d'entretien apparaît plutôt bon, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.
- Améliorations locatives fonctionnelles et limitées par endroits.
- Outre ces espaces, on y retrouve quelques aires administratives ainsi que certaines aires réfrigérées.
- L'accès aux diverses pièces du bâtiment est contrôlé pour des questions d'hygiène.
- Un étage partiellement aménagé est également proposé. On peut également y avoir accès par l'extérieur. À ce niveau, on y retrouve quelques pièces aménagées pour les employés alors que l'autre partie sert pour la mécanique (compresseurs, etc) et le groupe électrique de l'immeuble.

N.B. Si l'on se réfère au certificat de localisation, la superficie de l'immeuble serait de $\pm 7\ 800$ pi² d'aire au sol auquel s'ajoute $\pm 1\ 640$ pi² d'aire à l'étage.

2. DESCRIPTION DU SITE:

Si l'on se réfère au plan de cadastre présenté auparavant, la propriété implique un site de 217 808 pi² (+5.0 acres) bénéficiant que de +72.0' de frontage sur le tronçon d'un chemin en cul de sac qui relie la Route 148 au site sujet.

La forme du lot est irrégulière et la topographie est plane. L'accès au site est évidemment facile et l'aspect visibilité est respectable, bien que possible à partir de la Route 148.

L'aménagement offert est limité. Le terrain semble par ailleurs avoir été remblayé en partie dans la section où est implantée le bâtiment (voir certificat de localisation).

Autour du bâtiment, on y retrouve des aires de circulation et des espaces de stationnements sur gravier. Un trottoir et quelques bordures sont également proposés et l'excédent de terrain se limite qu'à un prairie en friche.

3. SERVICES PUBLICS:

- Service d'incendie
- Aqueduc
- Téléphone
- Égout sanitaire
- Chemin de gravier
- Protection publique
- Électricité
- Éclairage de rue (*Route 148*)

En somme, la plupart des services que l'on retrouve en milieu urbain.

4. IMPOSITION:

No Matricule		0650-08-6291
Évaluation	Terrain	78 000 \$
	Bâtisse	1 675 000 \$
	Total	1 753 000 \$
Taxation estimée	Municipale	16 655 \$
	Scolaire	1 680 \$
	Total	18 335 \$

5. HISTORIQUE :

Si l'on se réfère au *Registre Foncier du Québec*, aucune mutation connue n'a touché cette propriété au cours des trois dernières années.

POSITIONNEMENT DU SUJET



VUE AÉRIENNE DU VOISINAGE



VUE AÉRIENNE DU SUJET

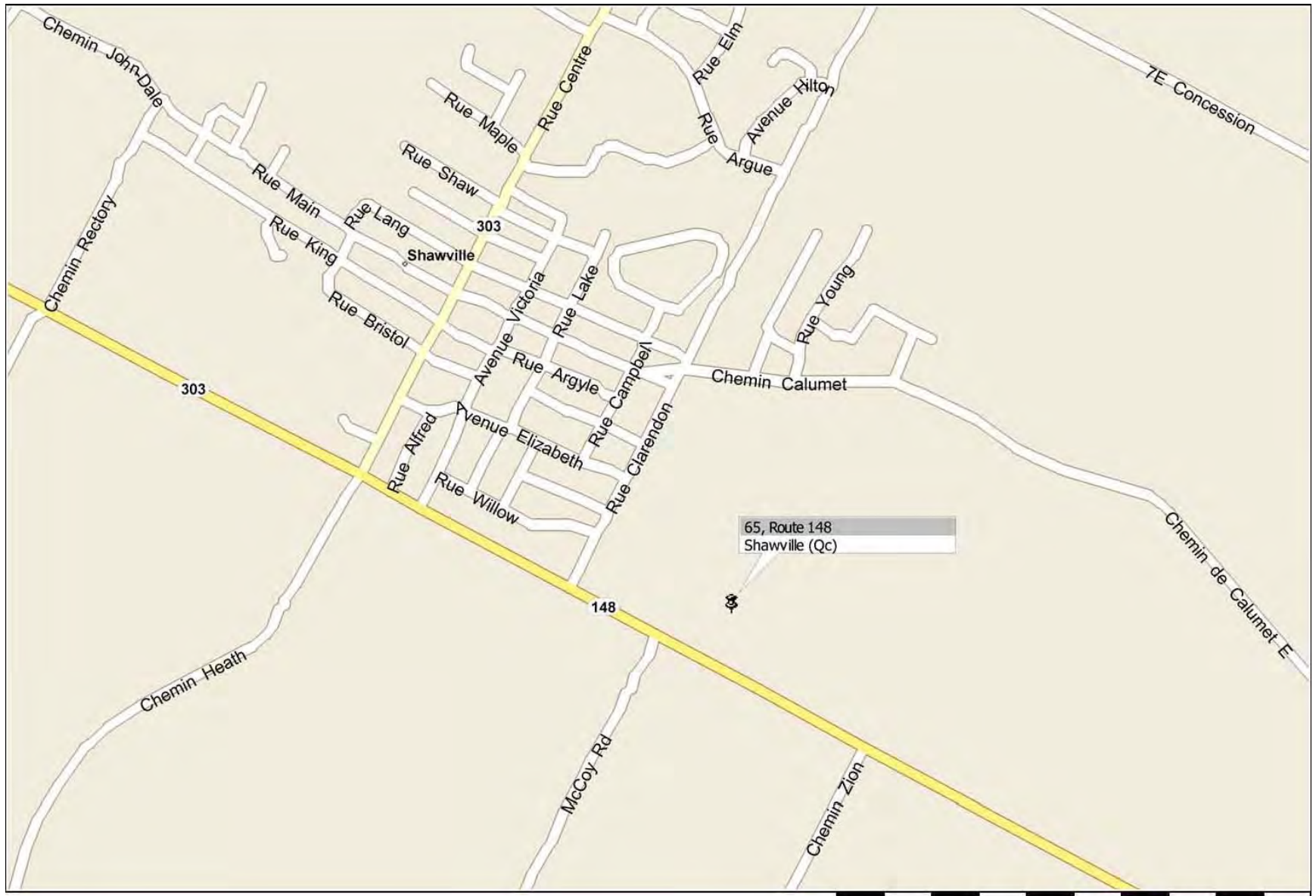


Image © 2023 CNES / Airbus

LOCALISATION DU SUJET



PLAN DE SECTEUR



5 637 869
S: 26 587,7

44,79

27,20

110,94

16,23

89,65

77,81

60,92

36,86

R: 10,00

48,96

13,07

11,85

R: 10,00

106,68

138,55

21,10

117,12

81,94

17,94

15,20

8,58

200,01

6 159 156
S: 20 639,0

6 159 157
S: 20 235,0

265,52

6 159 155
S: 2 947,7

39,48

74,68

74,68

39,49

5 638 196
S: 7 904,3

6 159 154
S: 1 338,1

74,68

86,83

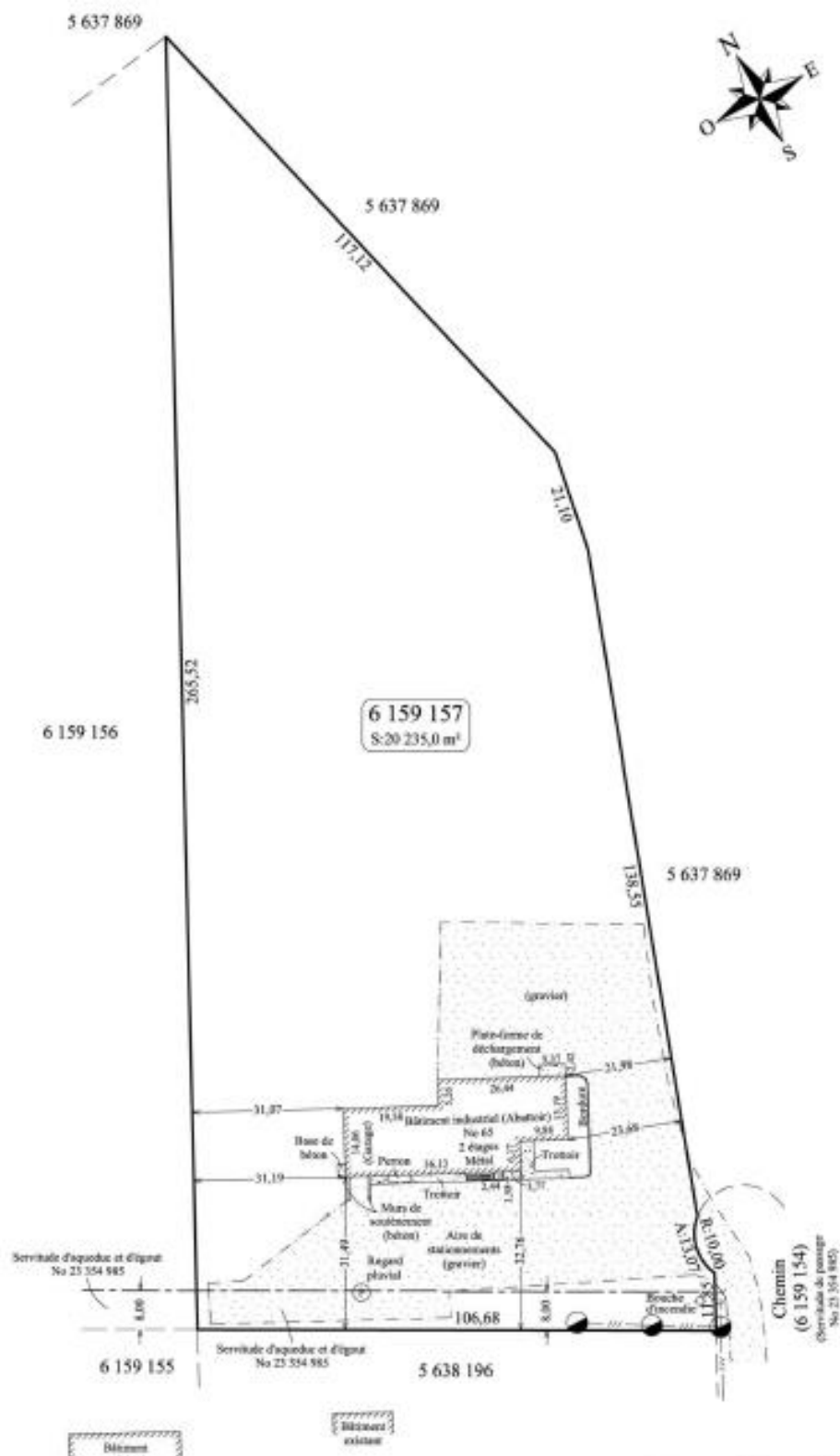
86,85

108,69

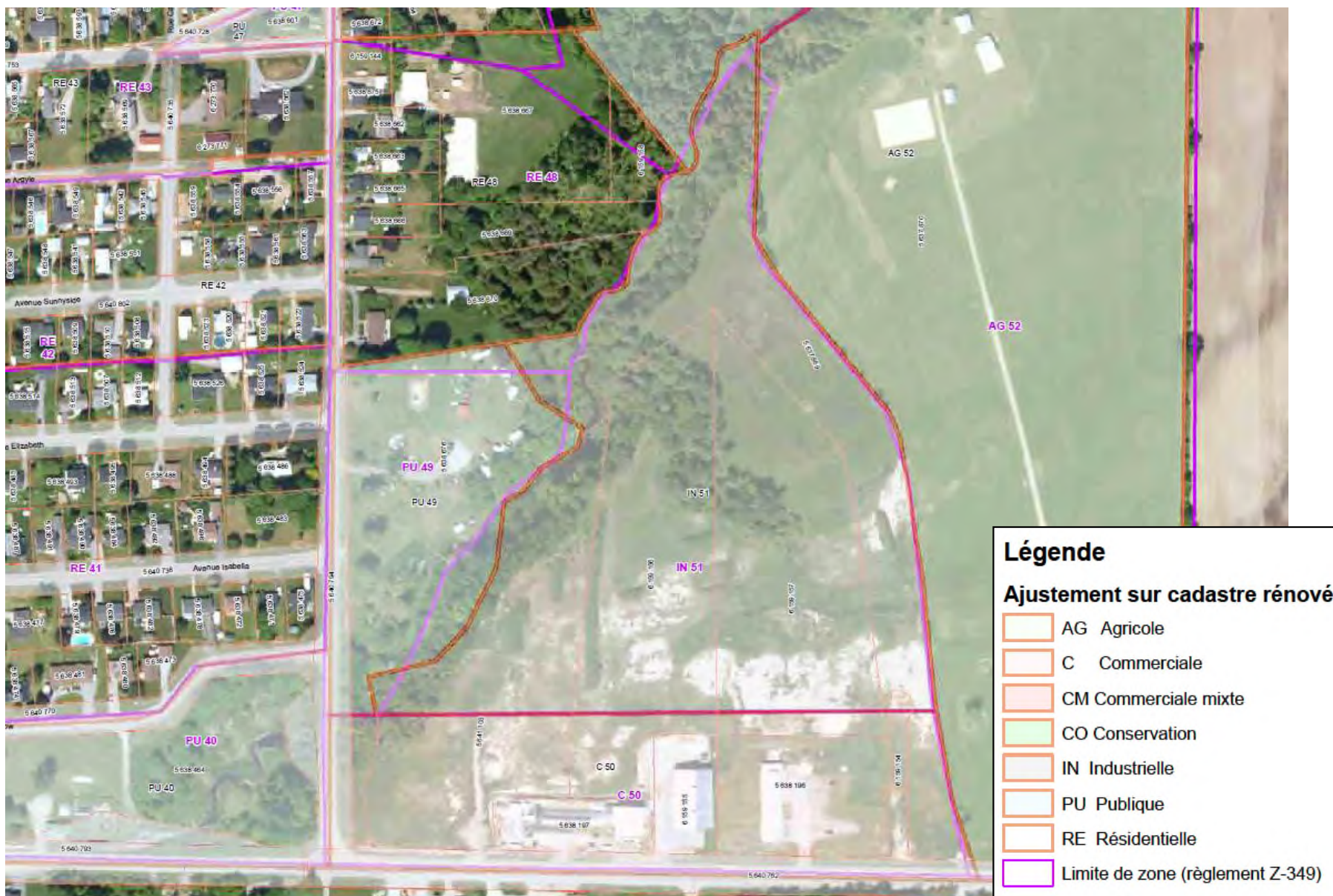
5 640 762
S: 13 332,1

16,15

EXTRAIT D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION



EXTRAIT D'UN PLAN DE ZONAGE



Municipalité de Shawville

Règlement numéro 417

Règlement de zonage



Número de zone	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Usage dominant	IN	AG	PU	RE	RE	AG	AG	AG	RE	PU
1. GROUPE HABITATION										
Basse densité – Classe R1				X	X	X		X	X	
Moyenne densité – Classe R2										
Haute densité – Classe R3										
2. GROUPE COMMERCE ET SERVICES										
Voisinage – Classe C1										
Municipal – Classe C2										
Semi-industriel – Classe C3	X									
3. GROUPE TOURISME ET RÉCRÉATION										
Tourisme récréatif – Classe RT 1										
Hébergement touristique – Classe RT2										
4. GROUPE INDUSTRIES										
Industrie légère – Classe I1	X									
Industrie moyenne – Classe I2										
5. GROUPE PUBLIC										
Voisinage – Classe P1										
Communautaire – Classe P2										X
Parcs et espaces verts – Classe P3		X				X	X			X
Utilités publiques – Classe P4			X							
6. GROUPE AGRICULTURE										
Culture – Classe A1		X					X	X	X	
Élevage – Classe A2		X						X		
7. GROUPE FORESTIERIE										
Exploitation forestière – Classe F1										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										
Voir Notes				(a)	(a)	(a)		(a)	(a)	
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
Voir Notes										
NORMES D'IMPLANTATION										
Marge avant (m)	10	10	10	4	7.6	7.6	-	10	7.6	-
Marge latérale (m)	4	4	4	2	2	2	-	10	2	-
Marge arrière (m)	4	4	10	2	7	7	-	10	7	-
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Lacs et cours d'eau	X	X	X					X	X	
Marge avant - Route 148 ou 303										
Autorisation de la CPTAQ		X				X	X	X		

NOTES**Usages spécifiquement exclus**

(a) Maison mobile

Usages spécifiquement permis

- (b) Lieu d'enfouissement sanitaire
- (c) Serre commerciale
- (d) Stationnement d'un véhicule lourd par lot distinct



Vue générale du bâtiment



Façade du sujet



Aire de stationnement



Accès à la propriété

Vue arrière



Vue latérale



Vue latérale



**Excédent de terrain et
environnement**



**Excédent de terrain et
environnement**



**Excédent de terrain et
environnement**





Accès étage



Étage



Étage



Étage



Étage



Étage



Étage



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée



Abattoir



Abattoir



Abattoir



Abattoir



Abattoir



Abattoir



Abattoir



Aire de livraison



Réfrigération



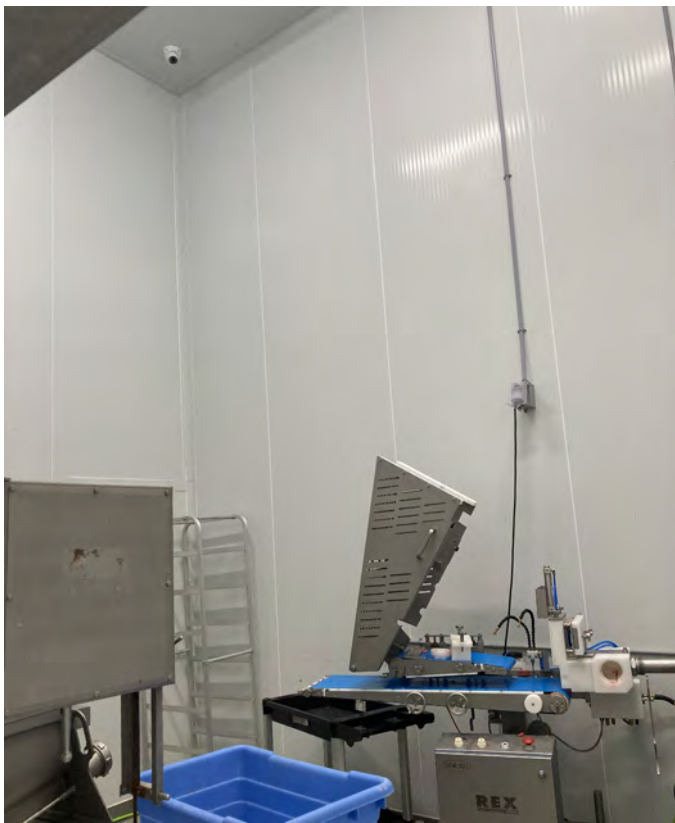
Réfrigération



Réfrigération



Aire de travail



Aire de préparation



Aire de préparation



Réfrigération



Réfrigération



Aire de préparation



Réfrigération



Accès aux infrastructures (rdc)