

## SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

<b>ADRESSE CIVIQUE :</b>	65, Route 148 Shawville (Québec)
<b>ADRESSE LÉGALE :</b>	Lot 6 159 157, cadastre du Québec
<b>DESCRIPTION :</b>	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 <sup>2</sup> dont +7 800 pi <sup>2</sup> d'aire au sol et +1 640 pi <sup>2</sup> à l'étage
<b>SUPERFICIE DU TERRAIN :</b>	217 807 pi <sup>2</sup> (±5.0 acres)
<b>ZONAGE :</b>	Zone In-51 / industrielle - voir grille de spécifications en annexe
<b>UTILISATION OPTIMALE :</b>	L'usage proposé correspond à une utilisation rationnelle du site.

# DESCRIPTION

## 1. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ :

- Bâtiment spécialisé de +9 440 pi<sup>2</sup> 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  $\pm 7\ 800$  pi<sup>2</sup> d'aire au sol auquel s'ajoute  $\pm 1\ 640$  pi<sup>2</sup> 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 pi<sup>2</sup> (+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



## LOCALISATION DU SUJET



# PLAN DE SECTEUR

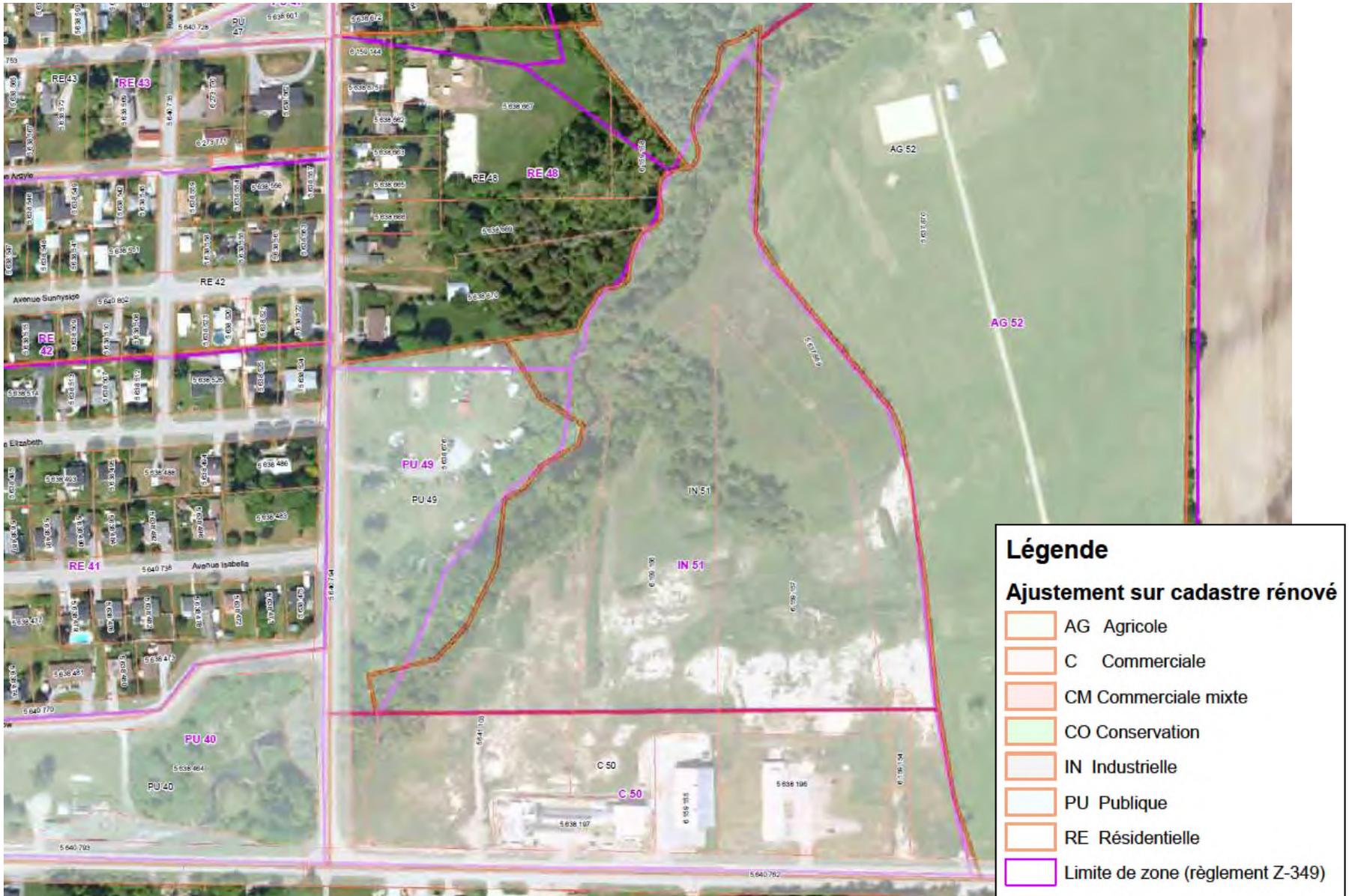


EXTRAIT DU PLAN DE CADASTRE





## EXTRAIT D'UN PLAN DE ZONAGE



**Municipalité de Shawville**

Règlement numéro 417

Règlement de zonage

<b>Numéro de zone</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>59</b>	<b>60</b>
<b>Usage dominant</b>	<b>IN</b>	<b>AG</b>	<b>PU</b>	<b>RE</b>	<b>RE</b>	<b>AG</b>	<b>AG</b>	<b>AG</b>	<b>RE</b>	<b>PU</b>
<b>1. GROUPE HABITATION</b>										
Basse densité – Classe R1				X	X	X		X	X	
Moyenne densité – Classe R2										
Haute densité – Classe R3										
<b>2. GROUPE COMMERCES ET SERVICES</b>										
Voisinage – Classe C1										
Municipal – Classe C2										
Semi-industriel – Classe C3	X									
<b>3. GROUPE TOURISME ET RÉCRÉATION</b>										
Tourisme récréatif – Classe RT 1										
Hébergement touristique – Classe RT2										
<b>4. GROUPE INDUSTRIES</b>										
Industrie légère – Classe I1	X									
Industrie moyenne – Classe I2										
<b>5. GROUPE PUBLIC</b>										
Voisinage – Classe P1										
Communautaire – Classe P2										X
Parcs et espaces verts – Classe P3		X				X	X			X
Utilités publiques – Classe P4			X							
<b>6. GROUPE AGRICULTURE</b>										
Culture – Classe A1		X					X	X	X	
Élevage – Classe A2		X						X		
<b>7. GROUPE FORESTERIE</b>										
Exploitation forestière – Classe F1										
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS</b>										
Voir Notes				(a)	(a)	(a)		(a)	(a)	
<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS</b>										
Voir Notes										
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>										
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	-
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
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**



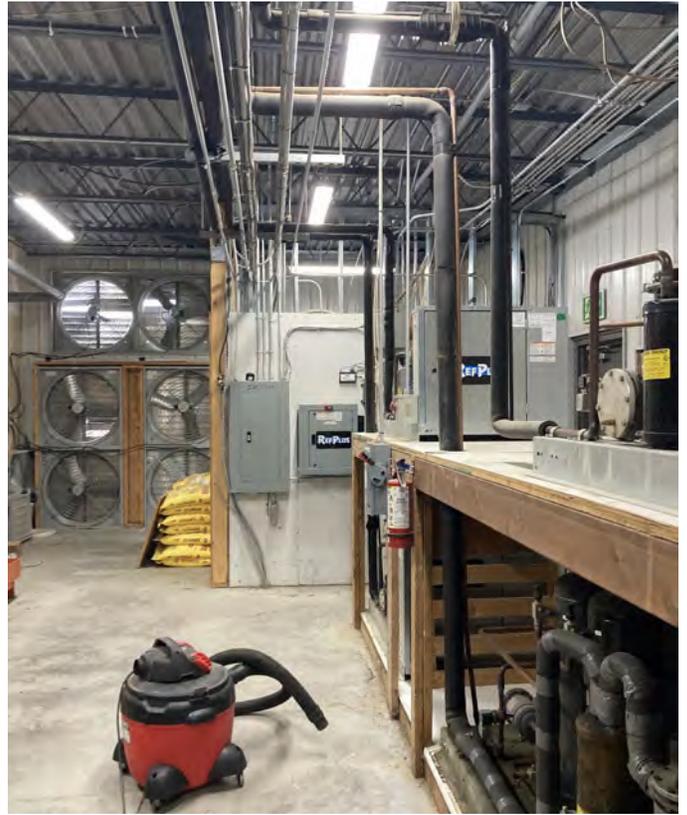
**Excédent de terrain et environnement**

**Excédent de terrain et environnement**





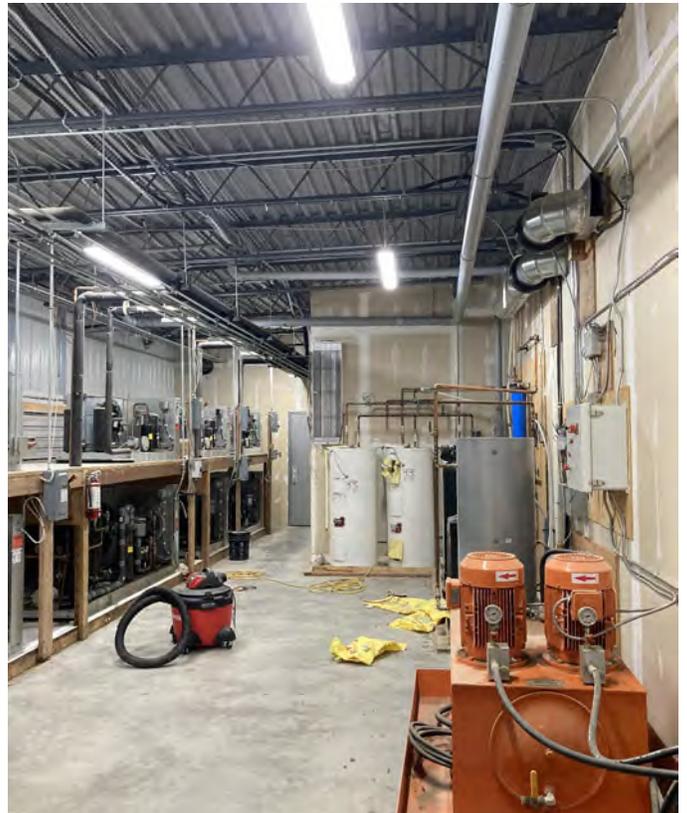
**Accès étage**



**Étage**



**Étage**



**Étage**



Étage



Étage



Étage



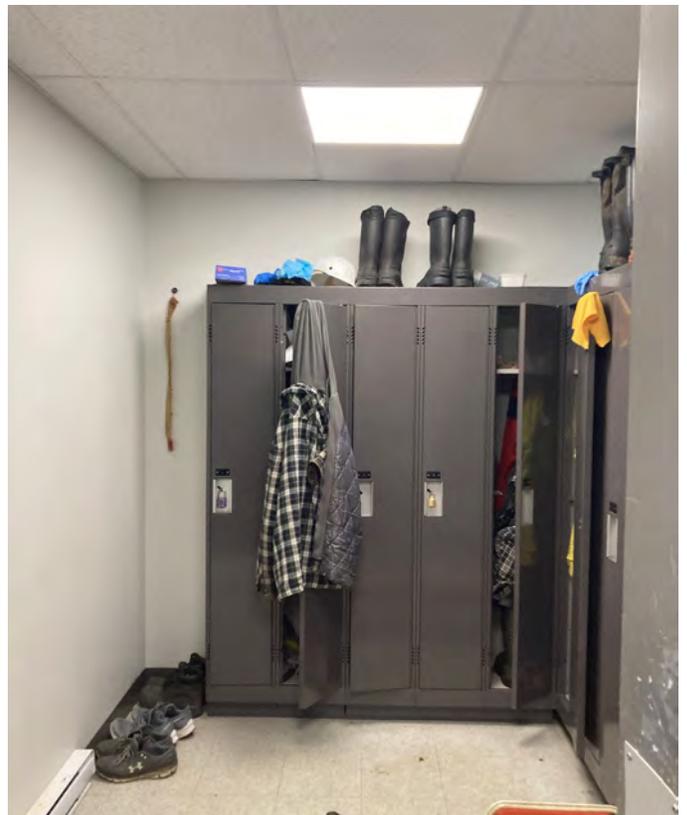
**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Rez-de-chaussée**



**Abattoir**



**Abattoir**



**Abattoir**



**Abattoir**



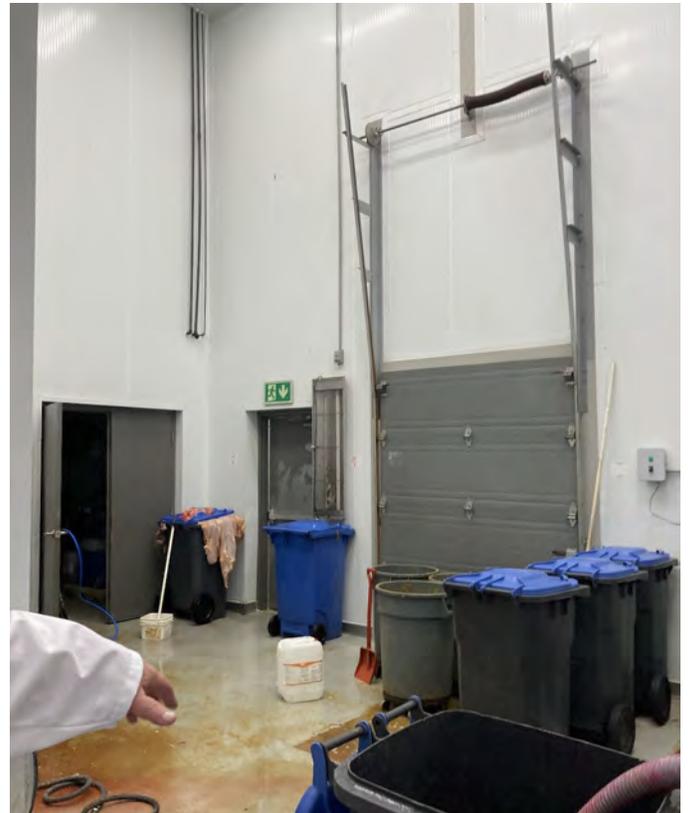
**Abattoir**



**Abattoir**



**Abattoir**



**Aire de livraison**



**Réfrigération**



**Réfrigération**



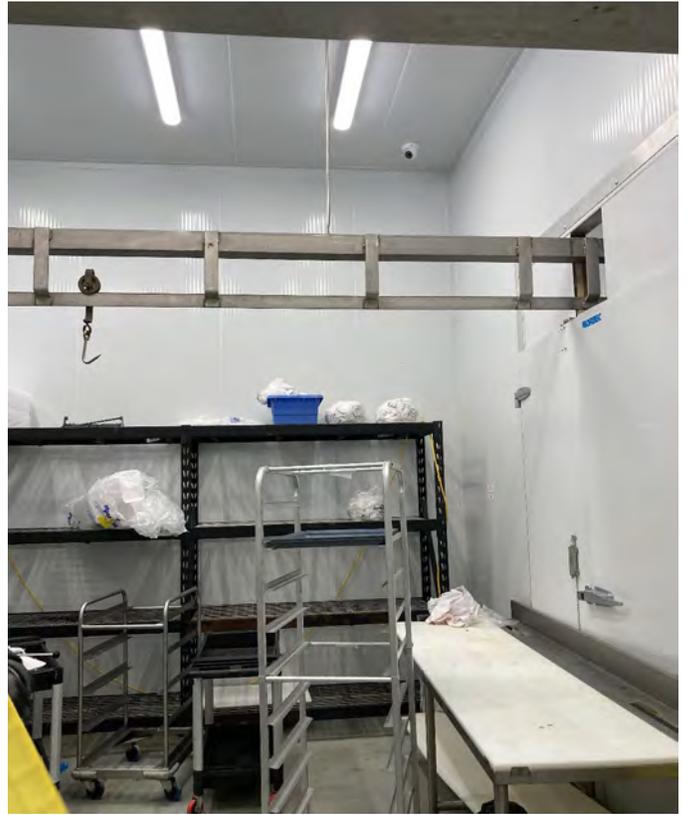
**Réfrigération**



**Aire de travail**



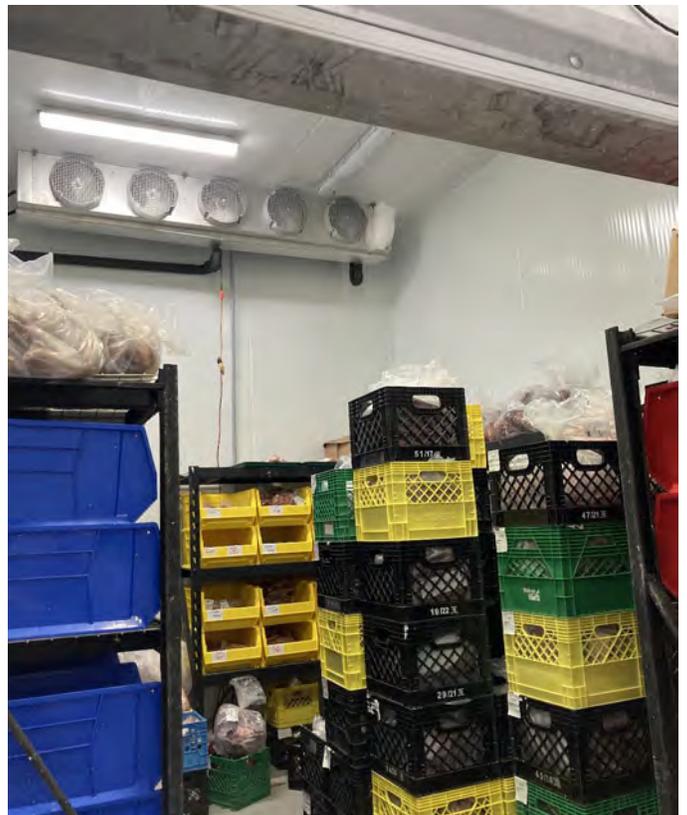
**Aire de préparation**



**Aire de préparation**



**Réfrigération**



**Réfrigération**



**Aire de préparation**



**Réfrigération**



**Accès aux infrastructures (rdc)**