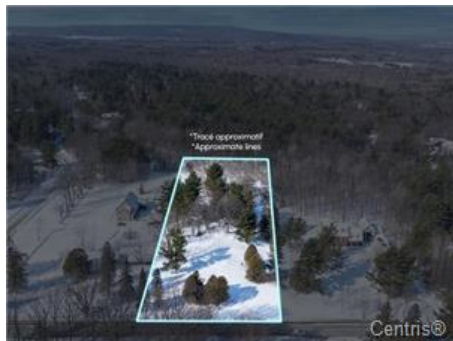


[Voir toutes les photos](#)



1 200 000 \$

**Côte St-Charles**  
**Saint-Lazare**  
**J7T 2J2**  
**Région** Montérégie  
**Quartier** Saddlebrook  
**Près de** Chevauchée, Sandmere, Pine Tree  
**Plan d'eau**

<b>Genre</b>	Terrain	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Cadastre</b>	3632574 cadastre du Québec	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	198,8 X 672,7 p	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2005)
<b>Superficie du terrain</b>	133 627,43 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Description technique</b>		<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA/PL acceptée
<b>Certificat de piquetage</b>			
<b>Procès-verbal de bornage</b>			
<b>Zonage</b>	Résidentiel, Autre		

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses (annuelles)	
<b>Année</b>	2025	<b>Municipale</b>	206 400 \$ (2025)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	206 400 \$	<b>Scolaire</b>	114 \$ (2025)	<b>Assurances</b>	
<b>Bâtiment</b>		<b>Secteur</b>		<b>Entretien</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Équipement (location)</b>	
				<b>Gestion/Administration</b>	
<b>Total</b>	206 400 \$ (581,40%)	<b>Total</b>	206 514 \$	<b>Total</b>	

Zonage	Densité	Hauteur
<b>Résidentiel</b> Unifamilial		
<b>Autre</b> Équestre		

Caractéristiques			
<b>Système d'égouts</b>	Fosse septique	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Puits artésien	<b>Vue</b>	
<b>Terrain</b>	Entrée semi-circulaire	<b>Étude environ.</b>	
<b>Topographie</b>	Plat, Arbres matures	<b>Proximité</b>	École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Sentiers équestres, Sentier de motoneige, Sentier de VTT
<b>Particularités du site</b>	Aucun voisin à l'arrière, rue 50km/h		

Inclusions

## Exclusions

## Remarques

Terrain de 133 623 pi<sup>2</sup> (3 acres) sur Côte St-Charles, secteur Saddlebrook. Topographie plate avec arbres matures. Entrée semi-circulaire. Aucun voisin à l'arrière. Zonage équestre -- Zones E\*-084 (principale) et E-044 (arrière), Règl. 771. Usages autorisés: résidence unifamiliale, constructions équestres et gîte du passant, sous réserve des normes applicables. Service électrique 400A souterrain, puits et fosse septique existants, tous sous réserve de vérification.

## Addenda

Terrain vacant de 133 623 pi<sup>2</sup> (3,07 acres | 12 414 m<sup>2</sup>), cadastre 3632574, situé sur Côte St-Charles dans le secteur équestre Saddlebrook, à Saint-Lazare.

Dimensions : 198,7 pi × 672,6 pi. Topographie plate avec arbres matures bien établis.

ZONAGE : Règlement no 771 (information fournie de bonne foi, à titre indicatif, sans valeur légale - à vérifier par l'acheteur)

Zone E\*-084 (portion principale du lot):

- Usages permis : unifamiliale (h1), équestre privé (e1)
- Gîte du passant autorisé - note (24), art. 314, Règl. 771, sous réserve des normes applicables
- PIIA obligatoire pour tout projet de construction

Zone E-044 (portion arrière du lot):

- Usages permis : unifamiliale (h1), équestre privé (e1), conservation (cn)

### PARTICULARITÉS

- Entrée semi-circulaire (état à vérifier par l'acheteur)
- Service électrique souterrain de 400 ampères (sous réserve de vérification)
- Puits existant à localiser sur le terrain (sous réserve de vérification)
- Fosse septique existante (sous réserve de vérification)
- Aucun voisin à l'arrière
- Sentiers équestres et ski de fond
- Piste cyclable directement devant le terrain, sur Côte St-Charles

### SERVICES

Terrain non raccordé à l'aqueduc ni aux égouts municipaux

### PROXIMITÉ

Club de golf Whitlock, Parc de Saddlebrook (tennis, pickleball, basketball, volleyball, baseball, soccer, patinoire, jeux), Parc nature Les Forestiers, complexe sportif, école primaire, école secondaire, garderie/CPE, sentiers de motoneige et de VTT. Accès rapide à l'autoroute 40. À quelques minutes du futur hôpital de Vaudreuil-Soulanges.

**Vente avec exclusion(s) de garantie légale : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur relativement au puit et la fosse septique.**

### Déclaration du vendeur

Oui DV-89677

Le vendeur a en sa possession des actes depuis 2006

### Source

ROYAL LEPAGE VILLAGE, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

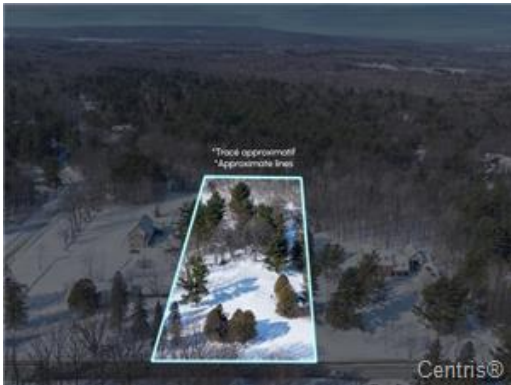


Photo aérienne



Photo aérienne



Entrée extérieure



Photo aérienne



Photo aérienne



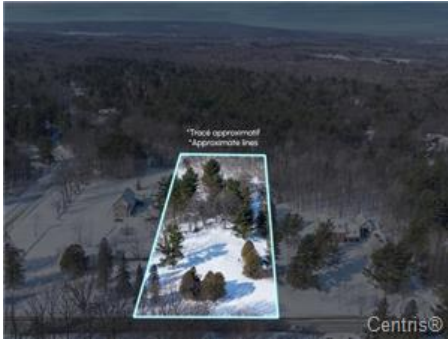
Photo aérienne



Photo aérienne

Centris No. 22864300 (Active)

[See all pictures](#)



\$1,200,000

**Côte St-Charles**  
**Saint-Lazare**  
**J7T 2J2**  
**Region** Montérégie  
**Neighbourhood** Saddlebrook  
**Near** Chevauchée, Sandmere, Pine Tree

**Body of Water**

<b>Type</b>	Lot	<b>Repossess./Judicial auth.</b>	No
<b>Cadastre</b>	3632574 cadastre du Québec	<b>Trade possible</b>	
<b>Lot Size</b>	198.8 X 672.7 ft	<b>Certificate of Location</b>	Yes (2005)
<b>Lot Area</b>	133,627.43 sqft	<b>File Number</b>	
<b>Technical Description</b>		<b>Deed of Sale Signature</b>	30 days PP/PR Accepted
<b>Staking Certificate</b>			
<b>Boundary-Marking Minutes</b>			
<b>Zoning</b>	Residential, Other		

<b>Municipal Assessment</b>		<b>Taxes (annual)</b>		<b>Expenses (annual)</b>	
<b>Year</b>	2025	<b>Municipal</b>	\$206,400 (2025)	<b>Common Exp.</b>	
<b>Lot</b>	\$206,400	<b>School</b>	\$114 (2025)	<b>Insurance</b>	
<b>Building</b>		<b>Infrastructure</b>		<b>Maintenance</b>	
		<b>Water</b>		<b>Equipment (rental)</b>	
				<b>Management/Administration</b>	
<b>Total</b>	\$206,400 (581.40%)	<b>Total</b>	\$206,514	<b>Total</b>	

<b>Zoning</b>		
	<b>Density</b>	<b>Height</b>
<b>Residential</b> Single-family		
<b>Other</b> Equestrian		

<b>Features</b>		
<b>Sewage System</b>	Septic tank	<b>Water (access)</b>
<b>Water Supply</b>	Artesian well	<b>View</b>
<b>Lot</b>	Semi-Circular Driveway	<b>Environmental Study</b>
<b>Topography</b>	Flat, Mature trees	<b>Proximity</b>
		Bicycle path, Cross-country skiing, Daycare centre, Elementary school, Golf, High school, Hospital, Park, Horseback riding trails, Snowmobile trail, ATV trail
<b>Distinctive Features</b>	No rear neighbours, 50km/h street	

<b>Inclusions</b>

## Exclusions

## Remarks

133,623 sq. ft. (3 acres) lot on Côte St-Charles, Saddlebrook sector. Flat topography with mature trees. Semi-circular driveway. No rear neighbours. Equestrian zoning -- Zones E\*-084 (main) and E-044 (rear), By-law 771. Permitted uses include single-family residence, equestrian facilities and gîte du passant, subject to applicable regulations. 400-amp underground electrical service, existing well and septic system, all subject to verification.

## Addendum

Vacant lot of 133,623 sq. ft. (3.07 acres | 12,414 m<sup>2</sup>), cadastre 3632574, located on Côte St-Charles in the equestrian Saddlebrook sector, Saint-Lazare.

Dimensions: 198.7 ft × 672.6 ft. Flat topography with well-established mature trees.

ZONING: By-law No. 771 (information provided in good faith, for reference only, with no legal value - to be verified by buyer)

Zone E\*-084 (main portion of lot):

- Permitted uses: single-family residence (h1), private equestrian (e1)
- Gîte du passant permitted -- Note (24), Art. 314, By-law 771, subject to applicable regulations
- PIIA approval required for any construction project

Zone E-044 (rear portion of lot):

- Permitted uses: single-family residence (h1), private equestrian (e1), conservation (cn)

## FEATURES

- Semi-circular driveway (condition to be verified by buyer)
- 400-amp underground electrical service (subject to verification)
- Existing well to be located on property (subject to verification)
- Existing septic system (subject to verification)
- No rear neighbours
- Horseback riding trails, cross-country skiing trails
- Cycling path directly in front of lot, on Côte St-Charles

## SERVICES

Lot is not connected to municipal water or sewer

## PROXIMITY

Whitlock Golf & Country Club, Parc de Saddlebrook (tennis, pickleball, basketball, volleyball, baseball, soccer, skating rink, playground), Parc nature Les Forestiers, sports complex, elementary schools, high school, daycare/CPE, snowmobile and ATV trails. Quick access to Highway 40. Quick drive to the future Vaudreuil-Soulanges Hospital.

**Sale with exclusion(s) of legal warranty : This sale is made without any legal warranty of quality from the seller as pertains to the well and septic tank.**

## Seller's Declaration

Yes SD-89677

The deeds are in the seller's possession since 2006

## Source

ROYAL LEPAGE VILLAGE, Real Estate Agency

This is not an offer or promise to sell that could bind the seller to the buyer, but an invitation to submit such offers or promises.



Aerial photo



Aerial photo



Exterior entrance



Aerial photo



Aerial photo



Aerial photo



Aerial photo