

**AVIS PUBLIC ADRESSÉ À L'ENSEMBLE DES PERSONNES HABLES
À VOTER DE LA VILLE DE TERREBONNE
POUR LE RÈGLEMENT D'EMPRUNT NUMÉRO 721-1**

AVIS est, par les présentes, donné par la soussignée, que lors de la séance extraordinaire du 31 mai 2024, le conseil municipal de la Ville de Terrebonne a adopté le règlement d'emprunt suivant :

Règlement numéro 721-1 modifiant le règlement numéro 721 décrétant l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation des lots ou parties des lots suivants : une partie des lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, le lot 1 947 970, une partie des lots 2 575 362, 2 575 363, 3 679 142, les lots 1 947 950 à 1 947 954, le lot 1 947 957, le lot 1 947 960, le lot 1 947 962 et une partie du lot 4 914 637, les lots 4 914 639, 1 947 907, 1 947 948, 1 947 958, 1 947 964, 2 575 160, 1 947 910, 1 947 956, 1 947 961, 2 575 266 à 2 575 272, 2 575 275 à 2 575 278, 3 969 156, 3 969 157, 4 914 616 à 4 914 629, 4 991 718, 1 947 908, 1 947 909, 1 947 913, 1 947 969, 2 888 243 à 2 888 246, 2 888 248 à 2 888 256, 2 888 258, 4 914 614, 1 947 906, 1 947 912, 1 947 959, 2 888 257, 3 679 141, 1 947 949, 1 947 963, 2 575 159, 1 947 947, 1 947 946, une partie des lots 1 947 914 et 1 947 967 du cadastre du Québec aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel, afin de modifier le titre du règlement, la désignation des lots, prévoir une compensation financière pour une autorisation ministérielle, diminuer le montant de l'emprunt de 61 150 000 \$ à 37 864 000 \$ ainsi que de modifier le terme de l'emprunt de 15 à 30 ans

L'objet du règlement est suffisamment décrit par son titre.

Toutes les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire de la Ville de Terrebonne peuvent demander que le règlement d'emprunt numéro 721-1 fasse l'objet d'un scrutin référendaire en inscrivant leurs nom, adresse et qualité dans un registre ouvert à cette fin et en y apposant leur signature.

Les personnes habiles à voter voulant enregistrer leur nom doivent présenter l'une des pièces d'identité suivantes : carte d'assurance-maladie du Québec, permis de conduire du Québec, passeport canadien, certificat de statut d'Indien ou carte d'identité des Forces canadiennes.

Le registre sera accessible de **9 h à 19 h, du 17 au 21 juin 2024**, à l'hôtel de ville de Terrebonne situé au 775, rue Saint-Jean-Baptiste à Terrebonne.

Le nombre de demandes requises pour que le règlement d'emprunt numéro 721-1 fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE (9 276). Si ce nombre n'est pas atteint, le règlement d'emprunt numéro 721-1 sera réputé approuvé par les personnes habiles à voter.

Le résultat de la procédure d'enregistrement sera publié sur le site Internet de la Ville de Terrebonne, sous l'onglet *Avis publics*, le 25 juin 2024.

Le règlement d'emprunt numéro 721-1 et son annexe peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Terrebonne, et font suite au présent avis.

Conditions pour être une personne habile à voter ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire de la Ville de Terrebonne :

Toute personne qui, le 31 mai 2024, n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue à l'article 524 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* et remplit les conditions suivantes :

- être une personne physique domiciliée de la Ville de Terrebonne et être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec; et
- être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :

- être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise situé dans la Ville de Terrebonne depuis au moins 12 mois;
- dans le cas d'une personne physique, être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :

- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans la Ville de Terrebonne depuis au moins 12 mois;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants depuis au moins 12 mois, comme celui qui a le droit de signer le registre en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la signature du registre.

Personne morale :

- avoir désigné par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui, le 31 mai 2024 et au moment d'exercer ce droit, est majeure et de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la Loi.

Toute information additionnelle peut être obtenue à la Direction du greffe et des affaires juridiques de la Ville de Terrebonne située au 775, rue Saint-Jean-Baptiste à Terrebonne, ou par courriel à questions@ville.terrebonne.qc.ca.

Donné à Terrebonne, le 7 juin 2024.

L'ASSISTANTE-GREFFIÈRE,

Me Laura Thibault, avocate

Règlement modifiant le règlement numéro 721 décrétant l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation des lots ou parties des lots suivants : un partie des lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, le lot 1 947 970, une partie des lots 2 575 362, 2 575 363, 3 679 142, les lots 1 947 950 à 1 947 954, le lot 1 947 957, le lot 1 947 960, le lot 1 947 962 et une partie du lot 4 914 637, les lots 4 914 639, 1 947 907, 1 947 948, 1 947 958, 1 947 964, 2 575 160, 1 947 910, 1 947 956, 1 947 961, 2 575 266 à 2 575 272, 2 575 275 à 2 575 278, 3 969 156, 3 969 157, 4 914 616 à 4 914 629, 4 991 718, 1 947 908, 1 947 909, 1 947 913, 1 947 969, 2 888 243 à 2 888 246, 2 888 248 à 2 888 256, 2 888 258, 4 914 614, 1 947 906, 1 947 912, 1 947 959, 2 888 257, 3 679 141, 1 947 949, 1 947 963, 2 575 159, 1 947 947, 1 947 946, une partie des lots 1 947 914 et 1 947 967 du cadastre du Québec aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel, afin de modifier le titre du règlement, la désignation des lots, prévoir une compensation financière pour une autorisation ministérielle, diminuer le montant de l'emprunt de 61 150 000 \$ à 37 864 000 \$ ainsi que de modifier le terme de l'emprunt de 15 à 30 ans

RÈGLEMENT NUMÉRO 721-1

Séance du conseil de la Ville de Terrebonne, tenue à l'endroit ordinaire de la séance du conseil municipal le _____ 2024, à laquelle sont présents :

sous la présidence _____.

ATTENDU QUE lors de la séance tenue le 9 septembre 2019, le conseil municipal a adopté le *Règlement numéro 721 décrétant l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation des lots ou parties des lots suivants : un partie des lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, le lot 1 947 970, une partie des lots 2 575 362, 2 575 363, 3 679 142, les lots 1 947 950 à 1 947 954, le lot 1 947 957, le lot 1 947 960, le lot 1 947 962 et une partie du lot 4 914 637, les lots 4 914 639, 1 947 907, 1 947 948, 1 947 958, 1 947 964, 2 575 160, 1 947 910, 1 947 956, 1 947 961, 2 575 266 à 2 575 272, 2 575 275 à 2 575 278, 3 969 156, 3 969 157, 4 914 616 à 4 914 629, 4 991 718, 1 947 908, 1 947 909, 1 947 913, 1 947 969, 2 888 243 à 2 888 246, 2 888 248 à 2 888 256, 2 888 258, 4 914 614, 1 947 906, 1 947 912, 1 947 959, 2 888 257, 3 679 141, 1 947 949, 1 947 963, 2 575 159, 1 947 947, 1 947 946, une partie*

des lots 1 947 914 et 1 947 967 du cadastre du Québec aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel et, pour en payer le coût, un emprunt au montant de 61 150 000 \$, lequel a été approuvé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) le 17 décembre 2019;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement numéro 721 afin de :

- modifier le titre du règlement;
- diminuer le montant de l'emprunt de 61 150 000 \$ à 37 864 000 \$;
- modifier le terme de l'emprunt de 15 à 30 ans;
- ajouter à l'objet du règlement le paiement d'une compensation financière au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) dans le cadre de l'obtention d'une autorisation ministérielle destinée à débiter les travaux;
- retirer à l'objet du règlement les lots 1 947 950 à 1947 954, 1 947 957, 1 947 960, 1 947 962, 4 914 637, 4 914 639, 1 947 907, 1 947 948, 1 947 958, 1 947 964, 2 575 160, 1 947 910, 1947 956, 1947 961, 2 575 266 à 2 575 272, 2 575 275 à 2 575 278, 3 969 156, 3 969 157, 4 914 616 à 4 914 629, 4 991 718, 1947 908, 1 947 909, 1947 913, 1 947 969, 2 888 243 à 2 888 246, 2 888 248 à 2 888 256, 2 888 258, 4 914 614, 1 947 906, 1 947 912, 1947 959, 2 888 257, 3 679 141, 1 947 949, 1 947 963, 2 575 159, 1 947 947, 1 947 946, 1 947 914 et 1 947 967 du cadastre du Québec;
- ajouter à l'objet du règlement les lots 2 575 360, 2 575 361, 6 454 849, 6 455 709 et 6 455 710 du cadastre du Québec;

ATTENDU la recommandation CE-2024-402-REC du comité exécutif en date du 1^{er} mai 2024;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné à la séance du conseil municipal tenue le 7 mai 2024 par la conseillère Sonia Leblanc, qui a également déposé le projet de règlement à cette même séance;

**IL EST PROPOSÉ PAR
APPUYÉ PAR**

ET RÉSOLU :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le titre du règlement numéro 721 est remplacé par le titre suivant :

« Règlement numéro 721 décrétant une compensation financière pour l'obtention d'une autorisation ministérielle et l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation des lots ou parties des lots suivants : une partie des lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, le lot 1 947 970, une partie des lots 2 575 360, 2 575 361, 2 575 362, 2 575 363, 3 679 142, les lots 6 454 849, 6 455 709 et 6 455 710, tous du cadastre du Québec, aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel et, pour en payer le coût, un emprunt au montant de 37 864 000 \$ »

ARTICLE 2

L'article 1 du règlement numéro 721 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 1

Le conseil municipal de la Ville de Terrebonne décrète une compensation financière pour l'obtention d'une autorisation ministérielle et l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, des lots ou parties des lots suivants : une partie des lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, le lot 1 947 970, une partie des lots 2 575 360, 2 575 361, 2 575 362, 2 575 363, 3 679 142, les lots 6 454 849, 6 455 709 et 6 455 710, tous du cadastre du Québec, aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel, le tout pour un emprunt d'un montant n'excédant pas TRENTE-SEPT MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (37 864 000 \$) selon le rapport d'évaluation et son addenda préparés par monsieur Alain Dubé, B.A.A., évaluateur agréé, en date des 30 mai et 7 août 2019, et le tableau Sommaire des coûts préparé par monsieur Émile Bergeron, conseiller en gestion administrative et financière, daté du 8 avril 2024, lesquels sont joints au présent règlement comme Annexe « A-1 ».

Ces lots sont plus amplement décrits aux plans, certificats de localisation et descriptions techniques, lesquels sont joints au présent règlement comme Annexe « B-1 ». »

Les Annexes « A » et « B » du règlement numéro 721 sont remplacées par les Annexes « A-1 » et « B-1 » jointes au présent règlement.

ARTICLE 3

L'article 2 du règlement numéro 721 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 2

Le conseil municipal est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas TRENTE-SEPT MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (37 864 000 \$) aux fins du présent règlement, incluant le coût de réalisation et les frais incidents, le tout tel que prévu à l'estimation mentionnée à l'article 1. »

ARTICLE 4

L'article 3 du règlement numéro 721 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 3

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues au présent règlement, la Ville de Terrebonne est autorisée à emprunter une somme n'excédant pas TRENTE-SEPT MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (37 864 000 \$) sur une période de TRENTE (30) ans. »

ARTICLE 5

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire

Greffier

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	<i>7 mai 2024 (257-05-2024)</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>_____ 2024 (____ - ____ -2024)</i>
<i>Date d'entrée en vigueur du règlement:</i>	<i>_____ 2024</i>



Rapport d'évaluation
Projet de remembrement de terrains

Parc industriel projeté
Lachenaie-Est

**Situé en arrière lot du
chemin des Quarante-Arpents
Ville de Terrebonne
arrondissement Lachenaie**



Alain Dubé & Associés, évaluateurs agréés



Le 30 mai 2019

Madame Kate Primeau M.A.

Coordonnatrice au développement économique
Direction générale
Ville de Terrebonne
775, rue Saint-Jean-Baptiste
Terrebonne (Québec) J6W 1B5

Objet : Rapport d'évaluation aux fins de l'estimation de la valeur marchande en vrac
Futur parc industriel de Lachenaie-Est, arrière lot chemin des Quarante-Arpents
Ville de Terrebonne arrondissement Lachenaie

Madame Primeau,

Pour faire suite à votre demande, la présente a pour but de vous soumettre notre rapport d'évaluation à l'égard du projet de remembrement des terrains pour le parc industriel projeté et mentionné sous rubrique.

Ainsi, après l'analyse des données et des documents ci-joints, nous sommes d'opinion que la valeur marchande en vrac, dans le cadre du projet de remembrement du périmètre du parc industriel Lachenaie-Est projeté et constitué des lots au cadastre du Québec suivants (superficie totale d'environ 1 300 000 mètres carrés) :

Propriétaires	Parcelles	Lots
9149-5713 Québec inc.	1	1 947 902-ptie
	2	1 947 903-ptie
	3	1 947 904-ptie
	4	1 947 970
	5	2 575 362-ptie
	6	2 575 363-ptie
	7	3 679 142-ptie
Complexe Enviro Connexions (BFI)	8	4 914 639
Par Holdings inc.	9	1 947 907
Les Sables Thouin inc.	10	3 969 156
	11	3 969 157
	12	4 914 616
	13	4 914 618



Propriétaires	Parcelles	Lots
Les Sables Thouin inc.	14	4 914 619
	15	4 914 620-ptie
	16	4 914 621
	17	4 914 622-ptie
	18	4 914 623
	19	4 914 624-ptie
	20	4 914 625
	21	2 575 278
	22	4 914 627
	23	4 914 629
	24	4 914 617
	25	4 991 718
Thérèse Thouin <i>et al.</i>	26	1 947 913-ptie
	27	1 947 908-ptie
	28	1 947 969
	29	2 888 243-ptie
	30	2 888 244-ptie
	31	2 888 245-ptie
	32	2 888 246-ptie
	33	2 888 248-ptie
	34	2 888 249
	35	2 888 250-ptie
	36	2 888 253-ptie
	37	2 888 258-ptie
	38	4 914 614
Wellington investment corporation	39	1 947 912
	40	2 888 257
	41	1 947 906
Sablière Champlain inc.	42	3 679 141

est estimé à **VINGT DOLLARS LE MÈTRE CARRÉ (20,00 \$/m²)**, le tout en date du **30 mai 2019**.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons disponibles pour tout renseignement additionnel qui pourrait vous être utile.



Alain Dubé, B.A.A.
Évaluateur agréé



CERTIFICATION

Nous certifions que :

- Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact. Aucun fait important n'a été omis ou négligé volontairement en relation avec cette évaluation ;
- Les analyses, opinions et conclusions du rapport nous sont propres, neutres et objectives. Elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que nous avons été appelés à formuler ;
- Nous n'avons aucun intérêt présent ou futur dans le bien immobilier faisant l'objet de ce rapport et nous n'avons aucun préjugé et/ou intérêt personnel en faveur des parties concernées ;
- Notre rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, notre rémunération n'est aucunement liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur ;
- Ce rapport rencontre les normes de pratique et règlements du code d'éthique professionnel de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- Personne n'a fourni d'aide professionnelle importante au signataire de ce rapport.

En foi de quoi, je signe en ce 30 mai 2019.



Alain Dubé, B.A.A.
Évaluateur agréé



CONDITIONS CONTINGENTES

Les évaluateurs acceptent comme véridiques tous les renseignements fournis par d'autres corps professionnels et n'assument aucune responsabilité en ce qui a trait :

1. Aux matières légales ou juridiques ;
2. Aux droits et privilèges ;
3. Aux plans, devis et spécifications ;
4. À l'arpentage et à la collaboration.

Les notions et conclusions de ce rapport ne valent que pour le but exprimé dans cette évaluation et les évaluateurs réfutent tout emploi partiel de ce rapport ou à d'autres fins.

Les évaluateurs se dégagent de toute obligation de comparaître en cour et de défendre autrement leur opinion sans acceptation préalable de leur part.



TABLE DES MATIÈRES

CERTIFICATION	III
CONDITIONS CONTINGENTES.....	IV
1 BUT, DROITS ET DATE D'ÉVALUATION.....	1
1.1 BUT DE L'ÉVALUATION	1
1.2 HYPOTHÈSES	1
1.3 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS	2
1.4 DATE DE L'ÉVALUATION	2
2 VALEUR RECHERCHÉE	3
2.1 VALEUR MARCHANDE	3
3 LOCALISATION.....	4
3.1 DESCRIPTION DE LA VILLE DE TERREBONNE	7
3.2 DESCRIPTION ET ENVIRONNEMENT DU SECTEUR IMMÉDIAT	9
4 PROJET DE LA VILLE DE TERREBONNE	11
5 DESCRIPTION SOMMAIRE DES PROPRIETES A ACQUERIR.....	14
5.1 DESCRIPTION SOMMAIRE DES LOTS	14
5.2 AMÉLIORATIONS AU TERRAIN	16
5.3 ZONAGE MUNICIPAL	16
5.4 CONTRAINTES	17
5.4.1 Infrastructures municipales.....	17
5.4.2 Milieux humides	20
5.4.3 Servitudes d'Hydro-Québec	21
5.4.4 Obligation de procéder à la réfection du chemin des Quarante Arpents.	21
5.4.5 Obligation de remembrer	21
5.4.6 Zone agricole permanente.....	22
6 L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	23
7 ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE	25
7.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE (MÉTHODE DU MARCHÉ).....	26
7.1.1 Tableau des ventes.....	27
7.1.2 Analyse des ventes de terrain	29
7.2 MÉTHODE DU LOTISSEMENT	31



7.2.1	<i>Processus</i>	31
7.2.2	<i>Potentiel de développement</i>	31
7.2.3	<i>Valeur des terrains lotis</i>	32
7.2.4	<i>Tableau des ventes</i>	33
7.2.5	<i>Frais de mise en marché et coût de développement du lotissement</i>	40
7.2.6	<i>Application méthode du lotissement</i>	41
7.3	CONCLUSIONS	43



1 BUT, DROITS ET DATE D'ÉVALUATION

1.1 BUT DE L'ÉVALUATION

Le présent rapport consiste à estimer la valeur marchande, en vrac, d'un périmètre à urbaniser par le projet de l'aménagement d'un parc industriel.

En effet, dans le cadre du projet d'aménagement du parc industriel Lachenaie-Est, la Ville de Terrebonne prévoit procéder au remembrement de plusieurs emplacements situés en arrière lot de la zone agricole permanente. Ce secteur est accessible par le chemin des Quarante-Arpents.

Le projet prévoyait l'acquisition d'environ 87 lots appartenant à 14 propriétaires différents.

Suite au projet de la compagnie BFI de prolonger son site d'enfouissement, le projet de développement concerne maintenant entre 40 et 45 lots. Ceux-ci seront brièvement décrits au présent rapport.

La présente estimation de valeur marchande est requise par la Ville de Terrebonne dans le cadre de la recherche d'une valeur marchande aux fins d'acquisition.

Ce rapport n'est pas une analyse d'indemnité selon les concepts d'expropriation.

1.2 HYPOTHÈSES

La présente évaluation est sujette aux hypothèses suivantes :

- Que la capacité portante des terrains à l'étude est suffisante pour l'usage industriel projeté.
- Que les coûts estimés pour l'installation des infrastructures de rues, du prolongement du réseau et à l'égard de la réfection du chemin des Quarante-



Arpents sont conformes au marché, ceux-ci ayant été estimés par des données internes, et ce, à des fins d'analyses. Pour plus de précision, nous recommandons une estimation par un ingénieur en génie civil.

- Que les coûts relatifs au prolongement des services (aqueduc et égouts) ainsi qu'à la reconstruction du chemin des Quarante-Arpents soient distribués sur le territoire du secteur estimé à $\pm 6\,000\,000$ mètres carrés.

1.3 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec (l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*).

Les droits évalués comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport.

Les droits de propriété évalués dans ce rapport sont ceux de la pleine propriété.

1.4 DATE DE L'ÉVALUATION

La date de référence retenue est la date de finalisation dudit rapport d'évaluation mentionné en page frontispice.



2 VALEUR RECHERCHÉE

2.1 VALEUR MARCHANDE

Selon l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec¹, la valeur marchande se définit comme suit :

« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble ;*
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique ;*
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant ;*
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »*

¹ Normes de pratique professionnelle



3 LOCALISATION

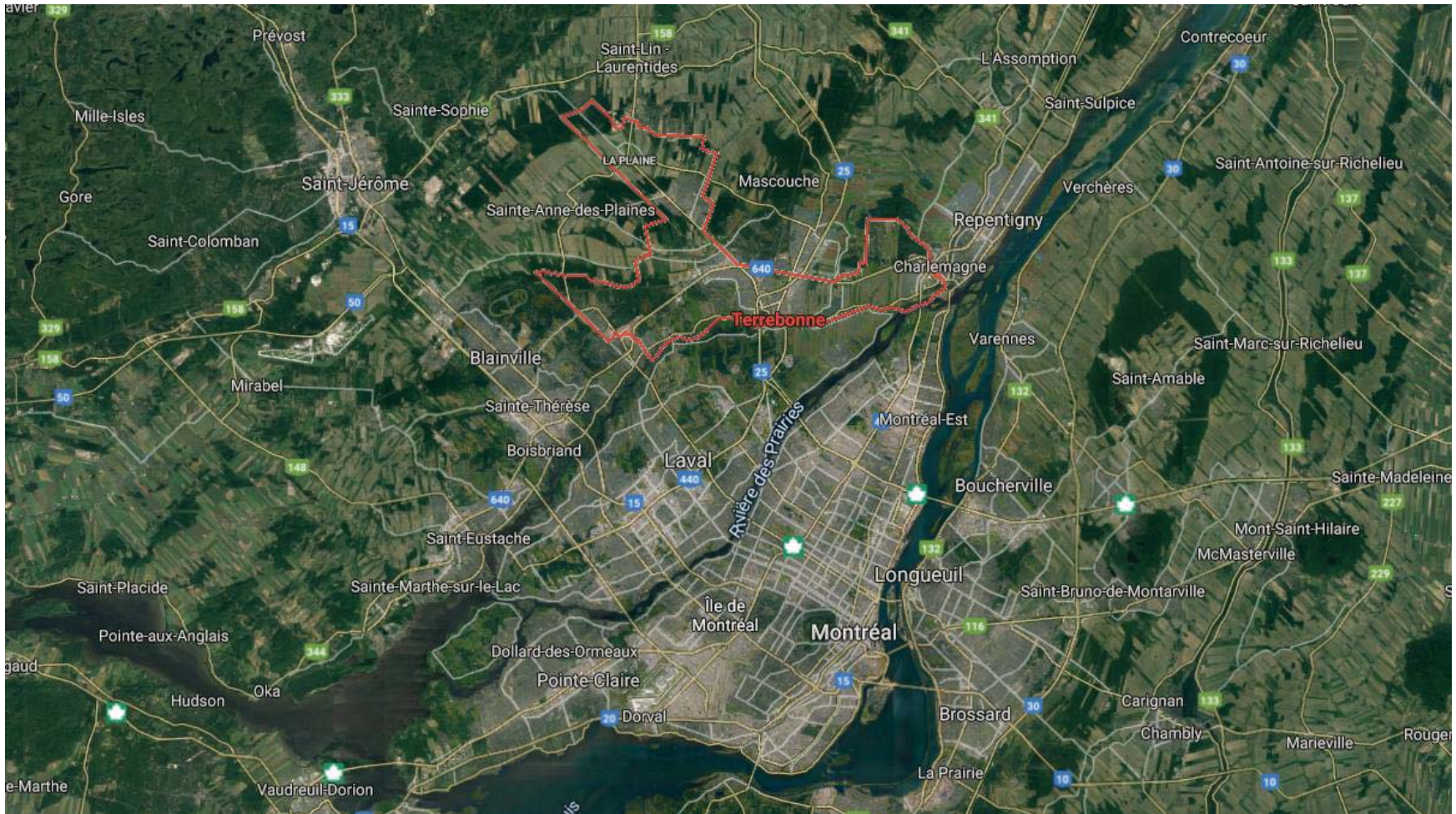


Figure 1- Carte de la Ville de Terrebonne

Référence Internet : Google Maps



Figure 2- Plan général des secteurs d'applications (Règlement sur les PIA # 1005)

Référence Internet : Ville de Terrebonne



Figure 3- Carte du secteur à l'étude

Référence Internet : Google Maps



3.1 DESCRIPTION DE LA VILLE DE TERREBONNE

Terrebonne est une ville de la banlieue nord de Montréal et située dans la municipalité régionale de comté (MRC) Les Moulins. Elle fait partie de la région administrative étendue de Lanaudière.

Depuis 2001, Terrebonne a fusionné avec les villes de Lachenaie et La Plaine. Selon Statistique Canada, en 2016 elle comptait environ 111 000 habitants.²

Le territoire s'étend aux abords de l'autoroute 40, de l'autoroute 640, de l'autoroute 25.

Celui-ci s'étend d'est (Repentigny) en ouest (Lorraine, Rosemère, Bois-des-Filion) sur une distance d'environ 20 km.

Il est contigu au sud par la rivière des Mille-Îles et au nord par la Ville de Mascouche à l'intersection des autoroutes 25 et 640.

Quant au secteur La Plaine, il s'étend vers le nord-ouest à environ 4 km du centre de l'agglomération (intersection des autoroutes 640 et 25).

Le territoire est majoritairement agricole et les zones urbaines sont localisées :

- **Au centre :**
 - o Vieux-Terrebonne (touristique) ;
 - o Zones résidentielles ;
 - o Zones commerciales ;
 - o Zones patrimoniales ;
 - o Zones institutionnelles.

² Référence Internet :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2464008&Geo2=CD&Code2=2464&Data=Count&SearchText=terrebonne&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&TABID=1>



- **À l'est :**

- Zone commerciale de grande surface angle des autoroutes 40 et 640 ;
- Gare de Terrebonne (zone TOD) ;
- Hôpital Pierre-Le Gardeur ;
- Zone résidentielle à haute densité ;
- Zone résidentielle à faible et moyenne densité.

- **À l'ouest :**

- Cégep régional de Lanaudière à Terrebonne ;
- Parcs industriels aux abords de l'autoroute 640 ;
- Golf Le Versant ;
- Usine d'épuration des eaux usées.

- **Au nord-ouest :**

- Zone majoritairement résidentielle de La Plaine.

Parcs industriels :

Ceux-ci n'offrant presque pas de disponibilité de terrain :

NOM DU PARC	SUPERFICIE (ha)
640 Côté Est	202
640 Côté Ouest	110
640 Côté Sud	95
Armand-Bombardier	48
Secteur La Plaine	18
Léveillé	20
Secteur Lachenaie	65
Total	558



3.2 DESCRIPTION ET ENVIRONNEMENT DU SECTEUR IMMÉDIAT



Figure 4- Carte du secteur à l'étude

Référence Internet : Google Maps

Le secteur immédiat est situé dans l'arrondissement Lachenaie entre la sortie 50 (montée des Pionniers) et la sortie 45 (Montée Dumais).

Celui-ci borne le chemin des Quarante-Arpens.

Le secteur est vacant, à l'exception de quelques entreprises dont :

- Trans Canada Pipeline ;
- Complexe Enviro Connexions (BFI Énergie inc.) (recyclage et enfouissement) ;
- Poste électrique Lachenaie d'Hydro-Québec ;
- Une partie de la propriété de Sablière Champlain ;
- Saramac (entreprise de béton).

Le territoire à l'est fait partie de la Ville de Mascouche et quelques entreprises de type industrielles y sont présentes près de la bretelle de l'autoroute 640 (sortie 45).



Aucune infrastructure (aqueduc, égouts sanitaires, gaz,) n'est disponible sur le chemin des Quarante-Arpents.

Celui-ci est un chemin à double sens et est pavé sur une largeur de ± 8 mètres. Des accotements ainsi que des fossés de surface sont présents de chacun côté.



Figure 5- Prise de vue démontrant le chemin des Quarante-Arpents

Référence Internet : Google Street Views



4 PROJET DE LA VILLE DE TERREBONNE

Le projet de la Ville de Terrebonne consiste à développer un parc industriel sur une partie du territoire situé entre la sortie 50 (montée des Pionniers) et la sortie 45 (Montée Dumais) de l'autoroute 640 et accessible par le chemin des Quarante-Arpens.

Originellement, le projet portait sur le territoire suivant :

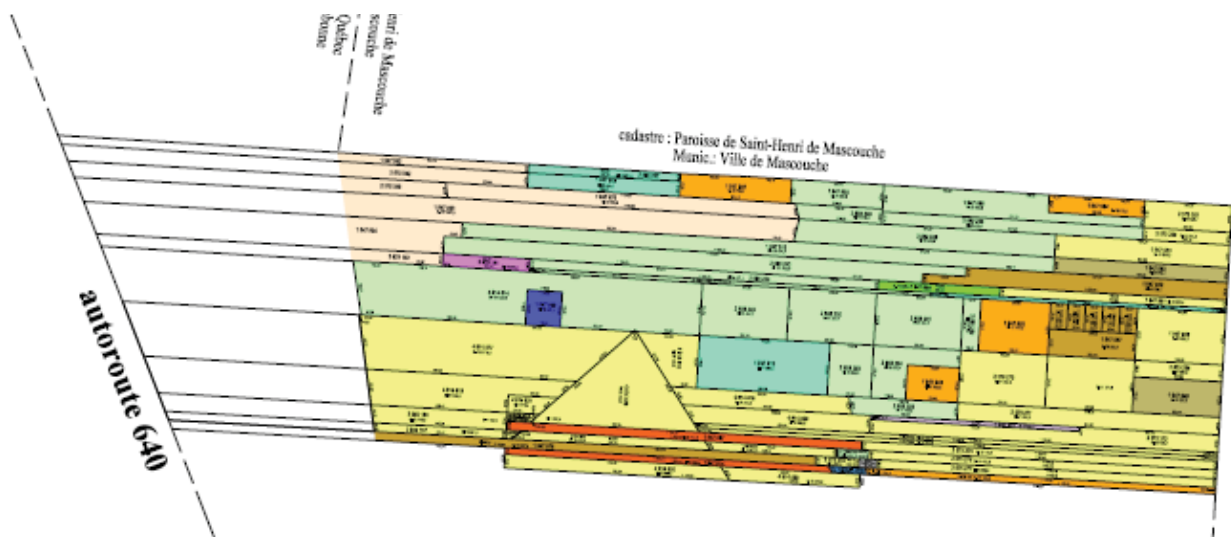


Figure 6- Plan de compilation

Plan préparé par Alain Bernard, a. g., minute 2 896 dossier 24 127 (5 février 2014)

Celui-ci a été modifié puisque l'entreprise FBI Énergie inc. serait en instance d'acquisition de la partie arrière de cette zone.

Par conséquent, le projet de développement du parc industriel est approximativement la section suivante, voir liséré noir :

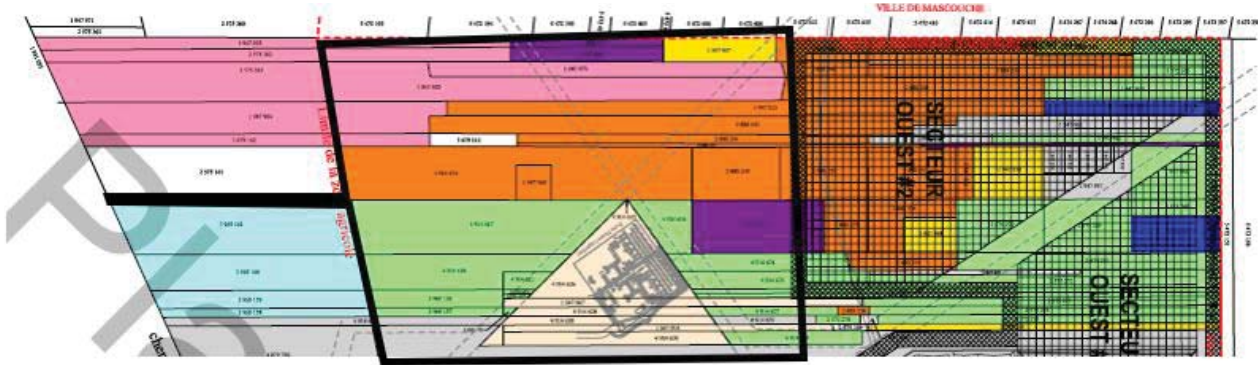


Figure 7- Zone du futur parc industriel (plan préliminaire) Préparé par Alain Bernard, a. g., minute 4 002-1 dossier 8 379 (13 février 2017)



Figure 8- Zone du futur parc industriel (à partir plan satellite) Référence Internet : CPTAQ

Les propriétaires de cette zone étant comme suit (propriétés d'Hydro-Québec non incluses):

N°	Propriétaires	Parcelles	Superficie acquisition	
1	9149-5713 Québec inc.	7	297 697,0 m ² ±	22%
2	Complexe Enviro Connexions (BFI)	1	10 191,4 m ²	1%
3	Par Holdings inc.	1	29 726,1 m ²	2%
4	Les Sables Thouin inc.	16	408 223,3 m ² ±	31%
5	Thérèse Thouin et al.	13	455 989,7 m ² ±	34%
6	Wellington investment corporation	3	116 504,5 m ² ±	9%
7	Sablère Champlain inc.	1	12 235,9 m ²	1%
			1 330 567,9 m ²	

À titre indicatif, l'aménagement du parc industriel pourrait s'apparenter à ce schéma :

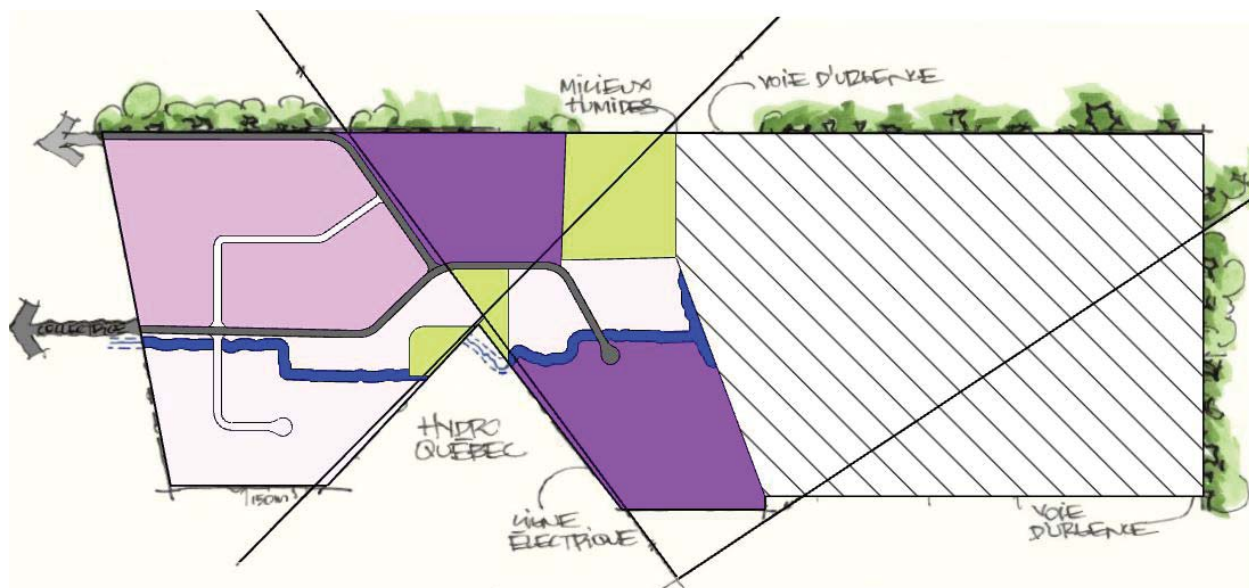


Figure 9- Schéma potentiel d'aménagement aux fins de lotissement (approximatif)

CONCEPT POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

Site	± 2 595 000 m ²	
Parcelle projet d'achat BFI	± 1 295 000 m ²	50 %
Superficie brute résiduelle pour parc industriel	± 1 300 000 m²	50 %
Cours d'eau et bande de protection riveraine	± 45 000 m ²	3,5 %
Milieux humides	± 137 000 m ²	10,5 %
Collectrice principale		
Emprise 20 m : ± 2 560 m.lin.	± 51 000 m ²	4 %
Voies de circulation locale (optionnelles)		
Emprise 20 m : ± 1 100 m.lin.	± 24 000 m ²	2 %
Superficie nette développable	± 1 043 000 m²	80 %

Industriel petit

Pronfondeur	± 330 000 m ²	32 %
100 m - 150 m	(incluant emprise HQ : ± 32 000 m ²)	

Industriel moyen

Pronfondeur	± 348 000 m ²	33 %
150 m - 200 m	(incluant emprise HQ : ± 3 000 m ²)	

Industriel grand

Pronfondeur	± 364 000 m ²	35 %
200 m - 320 m	(incluant emprise HQ : ± 59 000 m ²)	



5 DESCRIPTION SOMMAIRE DES PROPRIÉTÉS À ACQUÉRIR

5.1 DESCRIPTION SOMMAIRE DES LOTS

Les propriétés en projet d'acquisition pour l'aménagement du parc industriel sont les suivantes :

N°	Propriétaires	Parcelles	Lot	Superficie du lot	Superficie acquisition	
1	9149-5713 Québec inc.	1	1 947 902-ptie	46 256,0 m ²	18 792,3 m ² ±	
		2	1 947 903-ptie	191 657,5 m ²	120 369,9 m ² ±	
		3	1 947 904-ptie	128 465,2 m ²	37 160,5 m ² ±	
		4	1 947 970	59 563,3 m ²	59 563,3 m ²	
		5	2 575 362-ptie	79 329,0 m ²	31 060,3 m ² ±	
		6	2 575 363-ptie	65 627,3 m ²	17 946,5 m ² ±	
		7	3 679 142-ptie	34 839,6 m ²	12 804,2 m ² ±	
Total				297 697,0 m² ±	22%	
2	Complexe Enviro Connexions (BFI)	8	4 914 639	10 191,4 m ²	10 191,4 m²	1%
3	Par Holdings inc.	9	1 947 907	29 726,1 m ²	29 726,1 m²	2%
4	Les Sables Thouin inc.	10	2 575 278	4 357,7 m ²	4 357,7 m ²	
		11	3 969 156	26 770,6 m ²	26 770,6 m ²	
		12	3 969 157	12 981,5 m ²	12 981,5 m ²	
		13	4 914 616	26 402,8 m ²	26 402,8 m ²	
		14	4 914 617	146 110,5 m ²	146 110,5 m ²	
		15	4 914 618	34 314,9 m ²	34 314,9 m ²	
		16	4 914 619	67 160,9 m ²	67 160,9 m ²	
		17	4 914 620-ptie	36 083,5 m ²	30 000,0 m ² ±	
		18	4 914 621	8 113,4 m ²	8 113,4 m ²	
		19	4 914 622-ptie	25 499,3 m ²	8 000,0 m ² ±	
		20	4 914 623	1 452,4 m ²	1 452,4 m ²	
		21	4 914 624-ptie	25 347,3 m ²	7 000,0 m ² ±	
		22	4 914 625	1 237,4 m ²	1 237,4 m ²	
		23	4 914 627	12 911,7 m ²	12 911,7 m ²	
24	4 914 629	20 410,6 m ²	20 410,6 m ²			
25	4 991 718	998,9 m ²	998,9 m ²			
Total				408 223,3 m² ±	31%	
5	Thérèse Thouin <i>et al.</i>	26	1 947 908-ptie	24 885,0 m ²	3 500,0 m ² ±	
		27	1 947 913-ptie	100 894,4 m ²	57 000,0 m ² ±	
		28	1 947 969	13 672,1 m ²	13 672,1 m ²	
		29	2 888 243-ptie	101 252,9 m ²	71 000,0 m ² ±	
		30	2 888 244-ptie	35 427,1 m ²	28 000,0 m ² ±	
		31	2 888 245-ptie	16 662,3 m ² ±	10 000,0 m ² ±	
		32	2 888 246-ptie	14 416,9 m ²	1 400,0 m ² ±	
		33	2 888 248-ptie	66 512,9 m ²	2 000,0 m ² ±	



		34	2 888 249	51 394,7 m ²	51 394,7 m ²	
		35	2 888 250-ptie	51 394,7 m ²	20 000,0 m ² ±	
		36	2 888 253-ptie	25 689,3 m ²	4 300,0 m ² ±	
		37	2 888 258-ptie	3 097,7 m ²	1 800,0 m ² ±	
		38	4 914 614	191 922,9 m ²	191 922,9 m ²	
	Total				455 989,7 m² ±	34%
6	Wellington investment corporation	39	1 947 906	25 484,0 m ²	25 484,0 m ²	
		40	1 947 912	77 083,5 m ²	77 083,5 m ²	
		41	2 888 257	13 937,0 m ²	13 937,0 m ²	
	Total				116 504,5 m² ±	9%
7	Sablère Champlain inc.	42	3 679 141	12 235,9 m ²	12 235,9 m²	1%
	Grand total				1 330 568 m² ±	

Résumé :

N°	Propriétaires	Superficie acquisition	
1	9149-5713 Québec inc.	297 697 m ² ±	22%
2	Complexe Enviro Connexions (BFI)	10 191,4 m ²	1%
3	Par Holdings inc.	29 726,1 m ²	2%
4	Les Sables Thouin inc.	408 223 m ² ±	31%
5	Thérèse Thouin et al.	455 990 m ² ±	34%
6	Wellington investment corporation	116 505 m ² ±	9%
7	Sablère Champlain inc.	12 235,9 m ²	1%
		1 330 568 m² ±	

Note :

Les superficies des parties de lot ont été estimées. Celles-ci devront être précisées par un arpenteur-géomètre.



5.2 AMÉLIORATIONS AU TERRAIN

Le secteur est considéré en friche et sans amélioration.

5.3 ZONAGE MUNICIPAL

Le secteur visé par la présente évaluation fait partie de la zone 0266-07. L'usage permis dans cette zone est industrie de classe I, déchets et matières recyclables.

Cependant, selon les documents obtenus du mandant, plusieurs types d'usages industriels seront permis, incluant les grandes surfaces d'entreposage et les usages de type immeuble à bureaux haut de gamme.



Figure 10- Extrait du plan de zonage, règlement 1001 et 1009, MAJ 16 février 2019

Référence Internet : Ville de Terrebonne

5.4 CONTRAINTES

5.4.1 Infrastructures municipales

A. Aqueduc

L'aqueduc n'est pas disponible pour desservir le parc industriel projeté. Dans la planification, le point de raccordement proviendrait de la Ville de Repentigny à 4 km du parc industriel projeté. Comme le réseau ne peut pas être bouclé, une station de surpression avec réservoirs et pompes sera nécessaire.

B. Égout sanitaire

Le point de raccordement est situé près des bassins à environ 2,5 km du parc industriel projeté. Il est situé à l'intersection du chemin de la Cabande-Ronde et de la Montée Dumais. Une ou de stations de pompage seront nécessaires.



Figure 11- Localisation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire à proximité du sujet



C. Égout pluvial

En fonction de l'aménagement, la canalisation sera faite de fossés de surface gazonnés le long des rues projetées. Ceux-ci seront captés par le milieu humide existant et le cours d'eau présent sur l'emplacement. L'exutoire étant situé dans un fossé de surface à la jonction du cours d'eau et du chemin des Quarante-Arpents. La présence de bassins de rétention sera nécessaire avant l'acheminement des eaux pluviales dans le fossé du chemin des Quarante-Arpents.

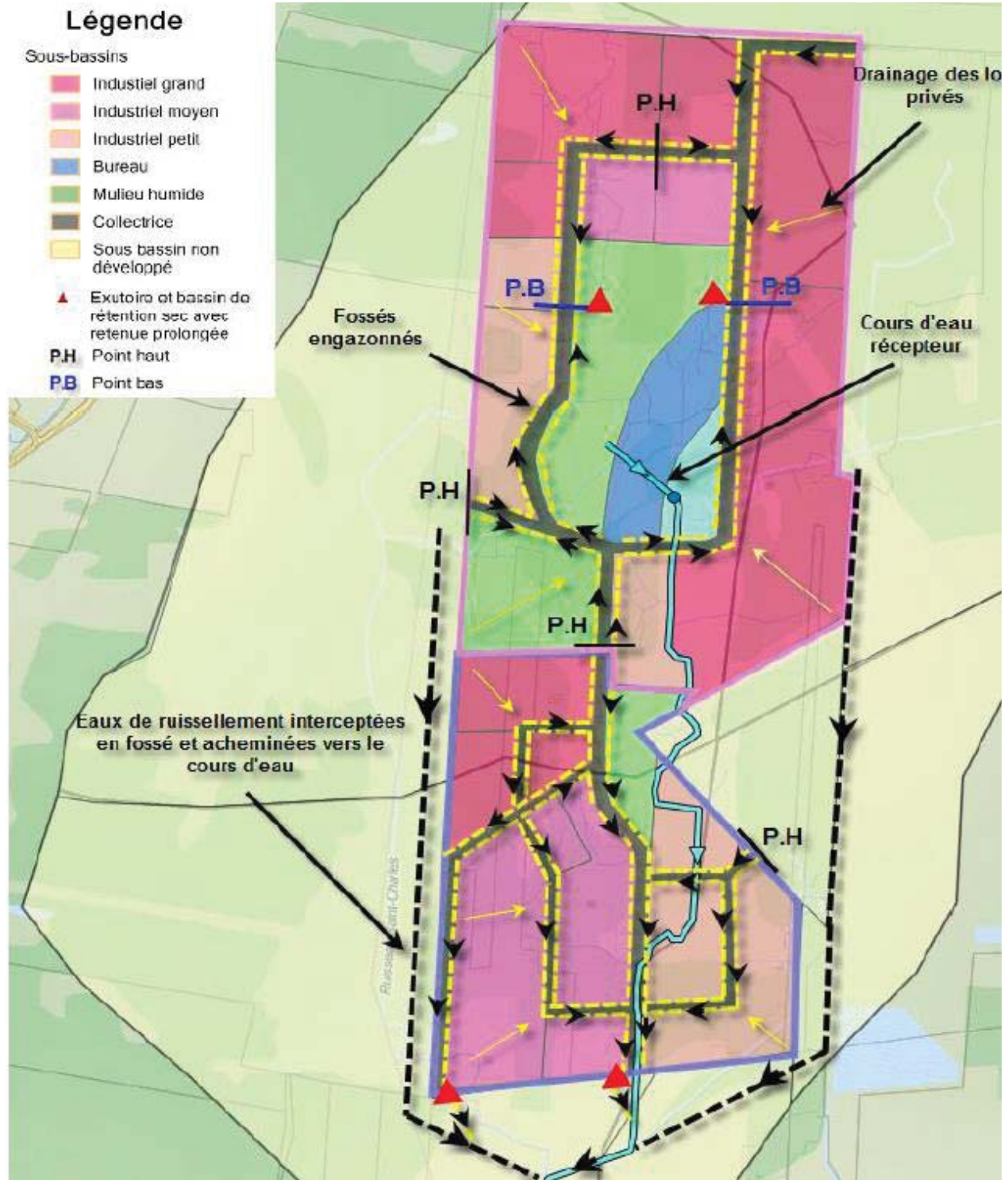


Figure 12- Extrait du plan Limite du bassin versant et schéma d'écoulement (page 10) Rapport BC2 (LT00042A, 4 septembre 2015)

D. Réseau électrique et de communication

Celui-ci pourrait être aérien avec les installations en arrière lot. Il pourrait aussi être souterrain. Toutefois, le coût serait très supérieur.

E. Gaz

Le point de raccordement est situé à l'ancien aéroport de Mascouche. Celui-ci est à une distance de 1 km du point de raccordement de l'égout sanitaire et donc à 3,5 km du parc industriel projeté.

5.4.2 Milieux humides

Plusieurs milieux humides sont présents sur le territoire du parc industriel projeté et sur le territoire en projet d'acquisition par BFI.

Certains d'entre eux devront être conservés et d'autres pourront potentiellement être remblayés avec la clause de compensation du Ministère ou selon l'obligation de remise en état de Sable Thouin.



Figure 13- Extrait du plan Localisation des milieux humides (page 23)

Rapport BC2 (1 561 414, 25 février 2016)

Toutefois, pour le parc industriel Lachenaie-Est, nous faisons l'hypothèse que le territoire à développer sera aménagé afin de conserver les milieux humides.

5.4.3 Servitudes d'Hydro-Québec

Hydro-Québec possède un poste de transformation contigu au secteur du nouveau parc industriel. Des lignes de transmissions assujetties à des servitudes en faveur d'Hydro-Québec sont présentes sur le territoire du parc industriel projeté et sur le territoire en projet d'acquisition par la compagnie BFI.

Dans une certaine mesure, ces emprises de servitudes ainsi que la présence de pylônes électriques vont limiter certains emplacements industriels à lotir.

5.4.4 Obligation de procéder à la réfection du chemin des Quarante Arpents.

Le chemin des Quarante-Arpents devra être entièrement refait et élargi afin de répondre aux normes de capacité portante et de dégagement pour la circulation lourde.

5.4.5 Obligation de remembrer

La totalité du territoire appartient à 12 propriétaires différents excluant Hydro-Québec et Complexe Enviro Connexions (BFI). La partie en projet d'acquisition pour le parc industriel projeté appartient à 7 propriétaires différents, dont 65 % sont la propriété de Sable Thouin inc. et de la famille Thouin.

5.4.6 Zone agricole permanente

La zone blanche est séparée par la zone agricole permanente sur une distance de ± 700 mètres à partir du chemin de Quarante-Arpents, et ce, sur toute la largeur du parc industriel projeté. Seule une emprise pour l'aménagement d'une rue a été autorisée par la CPTAQ.

Il s'agit de l'emprise de la rue d'accès du parc industriel projeté (décision numéro 412 580, datée du 18 décembre 2017). Conséquemment, une rue avec service d'une longueur de 700 mètres devra être aménagée sans pouvoir être rentabilisée par la vente d'emplacement industriel.

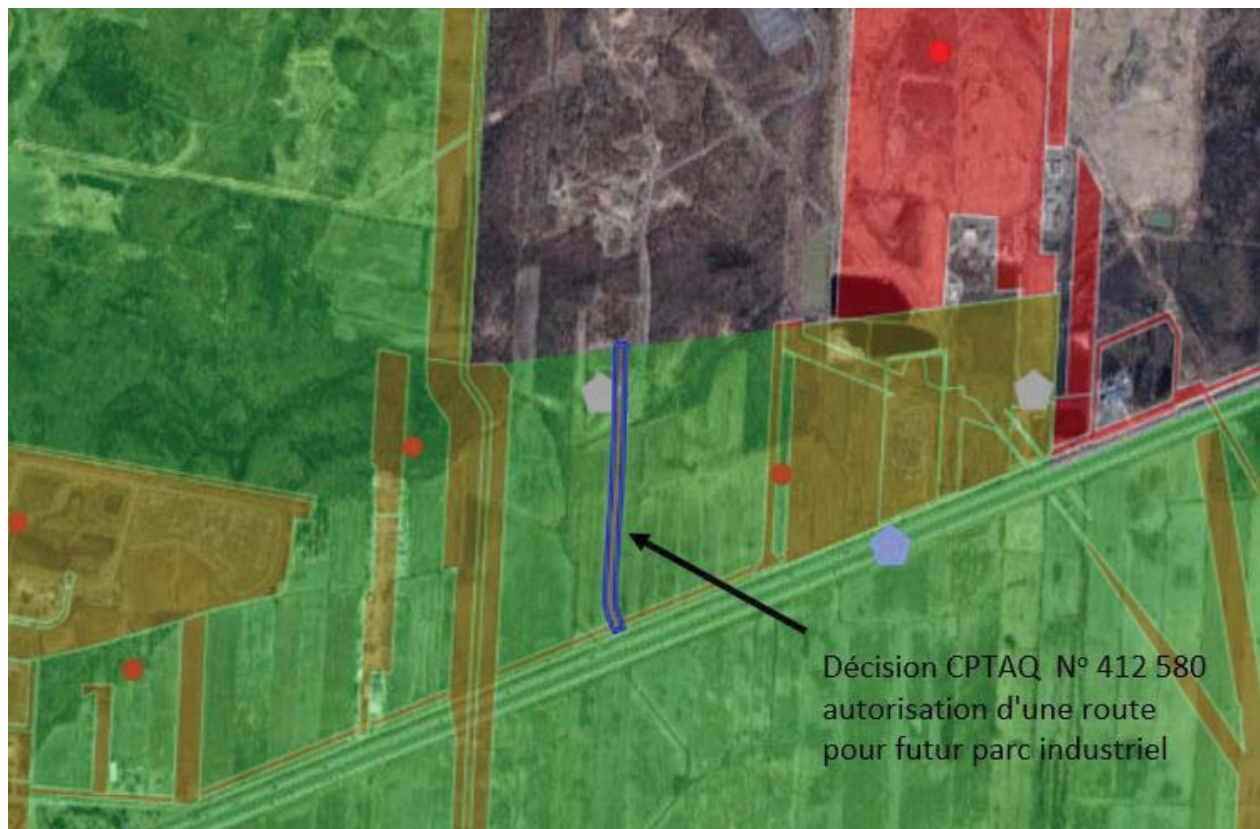


Figure 14- Décision 412 580, autorisation emprise

Rapport Internt : CPTAQ



6 L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Les *normes de pratique professionnelle* et les *lignes directrices* de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec donnent la définition suivante de l'usage le meilleur et le plus profitable d'un immeuble exproprié.

« L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation, confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu. L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- *Il s'agit d'un usage possible sur le plan physique ;*
- *Il doit être permis par les règlements et par la Loi ;*
- *Il doit être financièrement possible ;*
- *Il doit pouvoir se concrétiser à court terme ;*
- *Il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités ;*
- *Il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage ;*
- *Enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable. »*

(...)

L'emplacement à l'étude est localisé dans une zone non développée. Celle-ci est accessible par le réseau autoroutier du secteur (A640, A25, A40, A25), et ce, par le biais du chemin des Quarante-Arpents.

Toutefois, la zone à l'étude est située légèrement en retrait de l'autoroute 640 puisque la zone agricole s'étend sur une distance d'environ 700 mètres de l'autoroute ainsi que du chemin des Quarante-Arpents.

Quant au voisinage immédiat, celui-ci est composé de quelques industries, notamment du poste de transformation Pierre Le Gardeur d'Hydro-Québec et d'un site d'enfouissement sanitaire.



Le projet de la Ville de Terrebonne est d'y aménager un parc industriel. À cet effet, la réglementation sera modifiée au niveau du zonage.

Au niveau du développement du parc industriel, bien que plusieurs contraintes soient présentes, l'usage projeté correspond, à notre avis, à l'usage le meilleur et le plus profitable du site.



7 ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE

Afin de procéder à l'estimation de la valeur de l'emplacement, nous utiliserons deux méthodes d'évaluation soit :

- La méthode de comparaison directe (méthode du marché) ;
- La méthode du lotissement.

7.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE (MÉTHODE DU MARCHÉ)

Cette méthode vise essentiellement à estimer le prix de vente le plus probable d'un immeuble en le comparant à d'autres de même type.

Elle comprend donc la cueillette, l'analyse et la comparaison de données sur des immeubles relativement semblables à celui évalué. Ces données proviennent essentiellement d'immeubles qui ont déjà fait l'objet de transactions.

Fondamentalement, la méthode du marché repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. C'est ainsi que les immeubles retenus pour estimer la parité doivent être similaires, dans l'essentiel, à l'immeuble évalué. Ils doivent représenter des unités économiques semblables.

L'évaluateur ne doit pas seulement prendre note des ressemblances, mais également des dissemblances, il se place ainsi dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur typique qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix.

Afin d'appliquer la méthode de comparaison, nous avons procédé au recensement de 6 transactions. Celles-ci portent sur de vastes emplacements en vrac à développer.



7.1.1 Tableau des ventes

7.1.1.a Terrains de type vrac et semi-vrac

N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
VR1	24 501 767	2019-04-01	148 – Ptie, 54 - Ptie, 53 -Ptie et 53 -Ptie, Paroisse de Varennes (5 parcelles)	Chemin de la Baronnie, Varennes	Pétromont, SENC (Louis A. Rail et Jean Carpentier)	Ville de Varennes	181 511,20	2 152 650 \$	11,86 \$	11,93 \$	Ancien site pétrochimique de Pétromont. Terrains vacants vendus réhabilités au critère industriel. Localisé à proximité des réseaux routiers, ferroviaires et maritimes. Acquisition pour redéveloppement de l'ancienne zone pétrochimique faisant partie intégrante de la Zone industrialo-portuaire Contrecœur-Varennes.
VR2	22 918 237	2017-02-23	53- Ptie, 54 -Ptie, 55-Ptie et al. (34 parcelles), Paroisse de Varennes	Chemin de la Baronnie, Varennes	Pétromont, SENC (Louis A. Rail et Jean Carpentier)	Ville de Varennes	602 995,50	7 720 000 \$	12,80 \$	13,82 \$	
							784 506,70	9 872 650 \$	12,58 \$	13,00 \$	Taux moyen
VR3	22 049 776	2015-12-22 Avant-contrat : 2014-05-01	5 490 706	Avenue des Golfeurs, Saint-Hyacinthe	Club de Golf La Providence inc. (Pierre Deslandes)	Immobilière Maska inc. (Roger Letendre)	507 772	10 976 075 \$	21,62 \$	27,00 \$	Ancien terrain de Golf la Providence. Acquisition pour développement immobilier de type résidentiel. Portion de la superficie située à l'intérieur de la zone agricole protégée (± 21 816,4 m ²).
VR4	24 303 955	2018-12-04	3 004 481, 3 350 139 et terrain sans désignation cadastrale	282, boulevard Labelle, Rosemère	Club de Golf Rosemère (Marc Belliveau)	10162345 Canada inc. (François Vachon)	613 500	18 000 000 \$	29,34 \$	30,00 \$	Vente du club de Golf Rosemère. Acquisition pour développement résidentiel. Services disponible sur le boul. Labelle



7.1.1.b Acquisition de terrains par Hydro-Québec dans le secteur à l'étude

N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	VENDEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²
1	18 534 167	2011-10-06	1 947 914	Placements Par inc. (Herbert Goodman)	24 099,50	192 500 \$	7,99 \$
2	18 534 154	2011-10-05	1 947 967	Paul-André Gauthier	35 114,70	281 000 \$	8,00 \$
3	19 656 122	2012-12-20	4 914 615	Lucien Thouin, Thérèse Thouin, Richard Thouin et Claude Thouin	15,50	500 \$	32,26 \$
4	19 655 370	2012-12-19	4 914 626 et 4 914 628	Les Sables Thouin inc. (Lucien Thouin)	112 161,50	1 269 800 \$	11,32 \$
5	19 655 022	2012-12-19	4 914 630	Les Sables Thouin inc. (Jocelyne Thouin) et succession Marcel Thouin	33 688,00	347 600 \$	10,32 \$
6	19 655 562	2012-12-20	4 914 638	BFI Usine de Triage Lachenaie LTD	23 412,50	196 000 \$	8,37 \$
Taux moyen					228 491,70	2 287 400 \$	10,00 \$

7.1.2 Analyse des ventes de terrain

Les ventes VR1 à VR4 portent sur de vastes terrains vagues à développer.

Les transactions VR1 et VR2, portent sur de terrains appartenant à Pétromont et situés dans la Ville de Varennes. Elles ont été effectuées dans le cadre du développement du parc industriel de ce secteur. Les terrains sont vendus réhabilités au niveau industriel. Le développement du parc industriel et des terrains qui ont été acquis ont nécessité la reconstruction de la montée de la Baronnie (5 km) ainsi que du chemin de la Baronnie (3,4 km). Ces coûts de développement ont été payés comptant par la Ville. Les infrastructures d'aqueduc et d'égouts sont présentes sur le chemin de la Baronnie. L'indice de valeur ajusté est de 13,00 \$ le mètre carré pour 784 500 mètres carrés.

La transaction VR3 porte sur la vente du Club de Golf La Providence à Saint-Hyacinthe. Il s'agit d'un vaste terrain contigu à la zone agricole permanente et situé à l'extrémité sud-est du territoire, de l'autre côté de la rivière Yamaska. Le terrain a été acquis aux fins de développement résidentiel. Le terrain n'est pas très affecté par la présence de zones humides. Les infrastructures d'aqueduc et d'égouts sont à la porte du développement. L'indice ajusté est de 27,00 \$ le mètre carré pour un emplacement de 486 000 m² en zone blanche.

La transaction VR4 porte sur la vente du Club de Golf Rosemère à Rosemère. Il s'agit d'un emplacement de 613 500 mètres carrés en vrac. Le terrain a été acquis aux fins de développement résidentiel et celui-ci n'est pas affecté par la présence de zones humides. Les infrastructures d'aqueduc et d'égouts sont à la porte du développement. L'indice ajusté est de à 30,00 \$ le mètre carré.

Les ventes VR1 à VR4 nous procurent des indices de valeur ajustés qui varient entre 13,00 \$ le mètre carré (usage industriel) et 30,00 \$ le mètre carré (usage résidentiel). Ces terrains possèdent les infrastructures à proximité.



Les ventes 1 à 6 portent sur l'achat, par Hydro-Québec, des terrains ayant permis la construction du poste de transformation à même le secteur à l'étude. Les ventes se sont effectuées en 2011 et 2012 à un taux moyen de 10,00 \$ le mètre carré.

À l'égard de la zone à l'étude :

- Les infrastructures sont absentes et des travaux de réfection du chemin des Quarante-Arpens sont nécessaires ;
- Plusieurs milieux humides sont présents et sont contraignants pour le développement du secteur ;
- Deux lignes de transports d'Hydro-Québec apportent des contraintes de développement du secteur.

Considérant :

- Les indices de valeur des transactions ;
- Notamment, le taux de 13,00 \$ le mètre carré pour le développement du parc industriel de Varennes ;
- Du taux moyen de 10,00 \$ le mètre carré payé en 2011/2012 par Hydro-Québec à même le secteur à l'étude ;
- Les contraintes de développement de la zone sujette.

Conséquemment, nous retenons le taux de 15,00 \$ le mètre carré pour conclure la méthode du marché.



7.2 MÉTHODE DU LOTISSEMENT

7.2.1 Processus

Cette méthode vise à estimer la valeur marchande d'un emplacement de grande dimension. Il s'agit de projeter sur ledit lot, une subdivision hypothétique (ou projetée), d'estimer le prix de vente brut de chacun des emplacements demeurant disponibles à la vente, à partir des comportements du marché et de déduire les coûts d'aménagement pour obtenir la valeur brute du terrain. L'évaluateur voit à retrancher de la valeur obtenue, les frais directs et indirects, les profits de l'entrepreneur, les frais de mise en marché et finalement d'actualiser la valeur ainsi obtenue pour conclure à la valeur nette ou encore au prix à être payée pour l'espace à aménager.

Aux fins d'application de la méthode de lotissement, nous soumettons les hypothèses de développement suivantes :

7.2.2 Potentiel de développement

	Superficie totale	Superficie type par terrain	Nombre de terrains potentiels	Délais de mise en vente	Vente de terrains annuels
Industriel petit	± 330 000 m ²	± 15 000 m ²	22 terrains	4 ans	6 terrains
Industriel moyen	± 348 000 m ²	± 87 000 m ²	4 terrains	4 ans	1 terrain
Industriel grand	± 365 000 m ²	± 182 500 m ²	2 terrains	4 ans	1 terrain
	<u>± 1 043 000 m²</u>				

Notre hypothèse de travail tient compte du fait que les milieux humides sont conservés sur la superficie résiduelle de 1 300 000 mètres carrés. Ceux-ci ne sont donc pas sujet à une compensation pour l'obtention du certificat d'autorisation de l'article 22. Par ailleurs, nous escomptons une période d'attente de deux ans avant d'obtenir toutes les autorisations nécessaires pour mettre en œuvre le projet de développement.



7.2.3 Valeur des terrains lotis

Afin d'estimer le prix de vente des terrains, nous avons procédé au recensement des transactions suivantes :



7.2.4 Tableau des ventes

7.2.4.a Terrains de type industriel pour grandes superficies d'entrepôts

N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
1	22 709 377	2016-10-31	5 422 423, 5 990 214, 5 989 438	rue Urgel-Charrette, Beauharnois	Ville de Beauharnois	Ikea Properties Limited (M. Liebman)	499 864,40	15 401 684 \$	30,81 \$	33,60 \$	Terrain industriel pour exploitation d'un entrepôt de distribution de ± 1 000 000 pi ² . Bonne visibilité (fenêtre commerciale) à partir de l'autoroute 30 (sortie 22). Infrastructures incluses.
2	23 417 544	2017-10-06 avant-contrat : 2016-09-16	1106, Paroisse de Varenes	chemin de la Baronnie, Varenes	3232 Baronnie Investments LTD (Jordan Aberman)	Costco Wholesale Canada LTD (Margaret McCulla)	348 863,40	17 836 888 \$	51,13 \$	55,97 \$	Terrain industriel pour l'implantation du nouveau centre de distribution Costco. Adossé à une voie ferrée.
3	23 456 525	2017-10-25 avant-contrat : 2016-06-22	1105 et 614, Paroisse Varenes	chemin de la Baronnie, Varenes	Investissements 3232 Baronnie ltée (Jordan Aberman)	Mayflower Properties Inc. (Alain Lalonde)	223 234,76	11 250 000 \$	50,40 \$	53,82 \$	Emplacement industriel avec vieux entrepôts. Contigu au site Costco.



N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
4	23 741 924	2018-04-04	6 194 491	Route de l'Aéroport, Saint-Hubert (Longueuil)	Ville de Longueuil	Les Immeubles des Brasseries Molson Limitée (Jacques Girouard et Nathalie Delisle)	587 149,60	6 791 175 \$	11,57 \$	12,04 \$	Terrain industriel pour l'implantation des activités de la Brasserie Molson. Secteur de l'aéroport Saint-Hubert. Arrière terrain a une visibilité à partir de la route 116. Accès rapide à l'autoroute 30. Bordé par une voie ferrée. Selon la ventilation du prix de vente, la superficie développable totale est de 582 381,74 m ² . L'acquéreur bénéficie d'une aide financière (± 40 000 \$). Le terrain possède une faible capacité portante, nécessite des pieux pour solidifier les installations. La Ville de Longueuil prend à ses frais la facture de 2 millions en compensation pour perte de terrains humides.



7.2.4.b Terrains de type industriel

N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
5	24 106 682	2018-08-30 avant-contrat : 2018-05-04	1116, Paroisse Varennes	boulevard Lionel-Boulet (route 229), Varennes	Hydro-Québec	9369-3828 Québec inc. (Geneviève Grégoire)	147 085,60	7 000 000 \$	47,59 \$	49,38 \$	Terrain industriel desservi situé près le l'accès de l'autoroute 30. Secteur de l'implantation du centre de distribution Jean-Coutu.
6	24 438 319	2019-02-26	2 110 834	boulevard Clairevue Ouest, Saint-Bruno-de-Montarville	9349-8905 Québec inc. (Luc Poirier)	11225359 Canada inc. (Louis Drazin)	98 320,80	9 524 844 \$	96,88 \$	97,76 \$	Terrains vacants dont zonage autorise construction de type industriel. Situé dans une zone TOD à la jonction de l'autoroute 30. Bonne visibilité (fenêtre commerciale) et accès rapide à l'autoroute 30. Zonage autorise industrie classe 1 et 2 (sauf USE), quelques usage groupe commerce (USP). Sujet à un PIIA et PPU. Entreposage et étalage extérieurs sont prohibés. Infrastructures incluses
7	24 521 630	2019-04-11	2 110 835	950, rue Graham-Bell, Saint-Bruno-de-Montarville	9215-4343 Québec inc. (Lucia Branco)	11 225 359 Canada inc. (Louis Drazin)	86 420,60	7 674 340 \$	88,80 \$	89,24 \$	
							184 741,40	17 199 184 \$	93,10 \$	93,50 \$	Taux moyen
8	24 428 641	2019-02-20	5 221 516	rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville	Immobilier DQ inc. (Louis Drazin)	Vantage Data Centers Canada Limited Partnership (Maxime Guévin).	92 798,60	12 600 466 \$	135,78 \$	137,10 \$	Terrain vacant situé dans zone TOD. Zonage autorise industrie classe 2 (sauf USE), quelques usage groupe commerce (USP). Sujet à un PIIA. Entreposage et étalage extérieurs sont prohibés. Adjacent à des lignes haute tension. Infrastructures VA ± 470 000 \$ (5,00 \$/m ²).



N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
9	24 377 611	2019-01-18 avant-contrat : 2018-06-12	6 114 581	1060, rue Parent, Saint-Bruno-de- Montarville	Ville de Saint-Bruno- de- Montarville	2964-3434 Québec inc. (Johanne Guertin) et 9385- 3257 Québec inc. (Robert Williamson)	9 014,60	388 169 \$	43,06 \$	44,52 \$	Terrain vacant situé dans le parc d'affaires Gérard-Filion. Accès rapide à l'autoroute 30. Zonage autorise industrie classe 2 (sauf USE), quelques usages du groupe commerce (USP). Sujet à un PIIA. Entreposage et étalage extérieurs sont prohibés. Infrastructures ± 21,50 \$/m ² .
10	24 440 862	2019-02-27	1 674 835	rue Joseph- Carrier, Vaudreuil-Dorion	Aldev inc. (Richard Adler et Luc Lacombe)	9381-1107 Québec inc. (André Paiement et Christian Grothé)	15 645,20	1 500 000 \$	95,88 \$	96,74 \$	Accès rapide aux autoroutes 30 et 40. Acquisition pour l'implantation de petits espaces locatifs à caractère commercial et industriel. Ligne électrique située à l'arrière de la propriété. Zonage autorise commerce de transport, espaces publics, industrie de prestige et industrie mixte. Un montant de 1 400 000 \$ est financé par le vendeur. Infrastructures incluses.
11	23 830 931	2018-05-16 avant-contrat : 2016-12-07	1 543 872	route Hardwood, Vaudreuil-Dorion	Groupe 3G inc. (Bernard Grenier)	Gestion Gridub inc. (Jean-François Dubé)	20 820,20	1 250 000 \$	60,04 \$	65,25 \$	Accès rapide aux autoroutes 20 et 30. Fossé entre terrain et voie publique, présence de ponceaux. Voie ferrée située à l'arrière. Zonage autorise commerce de transport, espace public, industrie mixte. Infrastructures incluses.



N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
12	24 221 746	2018-10-26 avant-contrat : 2018-01-31	6 225 170	rue projetée (secteur boulevard Curé-Labelle [route 117] et boulevard Saint-Elzéar O.), Laval	Fonds de placement immobilier Cominar (Alban d'Amours et al.)	Metro Québec Immobilier inc. (Simon Rivet et Robert Cardin)	18 580,60	2 400 000 \$	129,17 \$	135,19 \$	Terrain vacant pour construction industrielle. Située sur nouvelle rue à proximité de la route 117. Zonage autorise les usages commerce 1, 2, 3 et 4 et industrie 1 et 2. La rue non construite est propriété de la Ville Laval. Nous présumons donc que le coût de la rue et des infrastructures sera en sus du prix de vente. Estimation ± 20,00 \$/m ² .
13	23 730 252	2018-03-28	6 160 840 et 6 160 841	rue Léopold-Hamelin, Laval	Gimmelin inc. (Jean-Guy Hamelin)	Ebi Énergie inc. (Olivier Sylvestre)	43 640,90	3 757 976 \$	86,11 \$	89,66 \$	Zone industrielle lourde, zonage autorise industrie 1 et 2, commerce 1, 2, 3 et 4, usages complémentaires et services publics. Selon les informations obtenues, acquisition pour implantation d'un centre de ravitaillement en énergie (borne électrique et points de remplissage de gaz naturel comprimé).
14	23 557 861	2017-12-13	5 980 464 et 6 002 170	Montée Masson et rue Léopold-Hamelin, Laval	Gimmelin inc. (Jean-Guy Hamelin)	Ebi Énergie inc. (Pierre Sylvestre)	29 997,80	2 880 000 \$	96,01 \$	100,93 \$	
							73 638,70	6 637 976 \$	90,14 \$	95,30 \$	Taux moyen
15	23 342 053	2017-08-31	5 524 440	rue Léopold-Hamelin, Laval	Gimmelin inc. (Jean-Guy Hamelin)	Gestion Bayonne inc. (Pierre Sylvestre)	22 024,90	2 400 000 \$	108,97 \$	115,64 \$	Même secteur que les ventes 13 et 14



N°	N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps et infrastructures)	COMMENTAIRES
16	24 517 549	2019-04-10 avant-contrat : 2018-11-01	3 428 988, 3 771 167 et 3 771 169	rue J.A. Bombardier, Boucherville	Groupe Guilbault ltée (Éric Gignac)	Municipalité de Boucherville	38 290,50	3 635 331 \$	94,94 \$	96,87 \$	Terrain vacant dans parc industriel. À proximité des autoroutes 20 et 30. Adossée à un ruisseau et une voie ferrée. Servitude Hydro-Québec pour ligne haute tension (présence d'un pylône) (Superficie de ± 4 000 m ² affectée). Clause de droit de premier refus. Avant-contrat : 2018-11-01. Zonage autorise industriel 1, 2, 3, 4 et 5 (sauf USE) et commercial C9-03 et C12 (sauf USE) et quelques usages de type commerce C9-02 (USP). Infrastructures à payer estimées à ± 127 000 \$ (3,31 \$/m ²)
17	24 547 544	2019-04-26 avant-contrat : 2017-03-27	1 889 589	chemin Sainte- Claire, Terrebonne (La Plaine)	Martial Dumais	Les Immeubles Groupe Mori inc. (Nathalie Clément)	6 747,80	420 000 \$	62,24 \$	68,48 \$	Terrain industriel situé à proximité de la route 337. Présence d'un fossé entre la voie publique et le terrain, nécessite pontceau. Un montant de 295 000 \$ est financé par le vendeur. Avant-contrat : 2019-03-27. Infrastructures incluses.
18	23 864 303	2018-05-29 avant-contrat : 2017-01-27	3 604 091	480, boul. Industriel, Saint- Eustache	Gestion Prime Concord ltée (Irving Teper)	10651184 Canada inc. (Guy Rouleau)	10 350,40	925 000 \$	89,37 \$	96,70 \$	Terrain situé coin rue Williams. Zonage permet commercial et industriel, sujet à un PIIA. Infrastructures incluses. UMPP industriel.



Compte tenu d'une certaine rareté de transactions qui portent sur des terrains industriels, nous avons été dans l'obligation d'étendre nos recherches sur le territoire de la Rive-Sud, de Laval, de la Rive-Nord (Laurentides-Lanaudière) ainsi que sur le territoire de Vaudreuil-Dorion.

Nos recherches nous ont permis de procéder au recensement de 18 ventes.

Parmi celles-ci, les ventes 1 à 4 portent sur de vastes terrains acquis aux fins de construction de vaste entrepôt de distribution.

Les transactions portent sur des terrains dont les superficies varient entre 223 234 m² à 587 149 m² et les prix ont été conclus entre octobre 2016 et avril 2018.

Les indices de valeur pour ce type de terrain sont assez variables, soit entre 12,00 \$ et 56,00 \$ le mètre carré après ajustements. L'indice minimal (vente 4, avril 2018) est rejeté puisque la capacité portante du sol est relativement faible.

À l'égard des ventes 5 à 18, celles-ci portent sur divers type d'emplacement industriel.

Ceux-ci ont été transigés entre mars 2017 et avril 2019. Les terrains ont des superficies qui varient entre 6 487 m² à 184 741 m². Les indices de valeur ajustés quant à eux varient entre 44,52 \$ et 137,10 \$ le mètre carré.

Le recensement de ces transactions nous permet de constater que la valeur des emplacements industriels a progressé depuis peu. Cette situation est conséquente à la rareté de terrain disponible.

Selon la configuration du lotissement potentiel, nous recherchons la valeur des terrains lotis ayant les superficies types suivantes :

Industriel petit	± 15 000 m ²
Industriel moyen	± 87 000 m ²
Industriel grand	± 182 500 m ²



Prenant en considération les ventes recensées, leur localisation, notamment à Laval et prenant également en considération la mise en marché d'un vaste parc industriel, nous retenons un taux de base de 100,00 \$ le mètre carré incluant le coût des infrastructures pour chacune des catégories de terrain.

En ce qui concerne les parcelles de terrains sujettes à la présence des servitudes d'Hydro-Québec, nous appliquerons un ajustement négatif de 50 %.

7.2.5 Frais de mise en marché et coût de développement du lotissement

Les frais de mise en marché et le coût de développement du lotissement sont estimés comme suit :

1	Frais de subdivisions et d'arpentage	5 000 \$/unité
2	Frais de parc	10 %
3	Frais de gestion, taxes	5 %
4	Frais de vente et profits et financement	25 %
5	Infrastructures de rue ³	5 000 \$/m.lin.
6	Ponceaux pour boulevard ⁴	850 000 \$ x 2 = 1 700 000 \$
7	TGA	10 %

³ Référence prolongement rue Marie-Victorin, parc industriel de Saint-Bruno-de-Montarville.

⁴ Référence rue Casgrain à Chambly



7.2.6 Application méthode du lotissement

Année de développement	1	2	3	4	5	6
Industriel petit			6 terrains x	6 terrains x	6 terrains x	4 terrains x
	100 \$/m ² x	104 \$/m ² x	107 \$/m ² x	111 \$/m ² x	115 \$/m ² x	119 \$/m ² x
			15 000 m ² =	15 000 m ² =	15 000 m ² =	15 000 m ² =
	- \$	- \$	9 641 025 \$	9 978 461 \$	10 327 707 \$	7 126 118 \$
Industriel moyen			1 terrain x	1 terrain x	1 terrain x	1 terrain x
	100 \$/m ² x	104 \$/m ² x	107 \$/m ² x	111 \$/m ² x	115 \$/m ² x	119 \$/m ² x
			87 000 m ² =	87 000 m ² =	87 000 m ² =	87 000 m ² =
			9 319 658 \$	9 645 846 \$	9 983 450 \$	10 332 871 \$
Industriel grand			1 terrain x		1 terrain x	
	100 \$/m ² x	104 \$/m ² x	107 \$/m ² x	111 \$/m ² x	115 \$/m ² x	119 \$/m ² x
			182 500 m ² =		182 500 m ² =	
	- \$	- \$	19 549 856 \$	- \$	20 942 295 \$	- \$
Servitude Hydro-Québec	100 \$/m ² x	104 \$/m ² x	107 \$/m ² x	111 \$/m ² x	115 \$/m ² x	119 \$/m ² x
			23 500 m ² =	23 500 m ² =	23 500 m ² =	23 500 m ² =
			50 %	50 %	50 %	50 %
			(1 258 689) \$	(1 302 744) \$	(1 348 340) \$	(1 395 531) \$
Total des ventes brutes	- \$	- \$	37 251 849 \$	18 321 563 \$	39 905 112 \$	16 063 457 \$
1 : Frais de subdivisions aug 2,5 % l'an			40 000 \$	35 875 \$	42 025 \$	26 922 \$
2 : Frais de parc	- \$	- \$	3 725 185 \$	1 832 156 \$	3 990 511 \$	1 606 346 \$
3 : Frais de gestion, taxes	- \$	- \$	1 862 592 \$	916 078 \$	1 995 256 \$	803 173 \$
4 : Frais de vente et profits	- \$	- \$	9 312 962 \$	4 580 391 \$	9 976 278 \$	4 015 864 \$
5 : Infrastructures de rue	- \$	- \$	2 560 m.lin. x 5 000 \$/m.lin = 12 800 000 \$	- \$	- \$	- \$
6 : Ponceaux	- \$	- \$	1 700 000 \$			
Coûts développement total	- \$	- \$	29 440 740 \$	7 364 500 \$	16 004 070 \$	6 452 305 \$
Entrée de fonds net annuel	- \$	- \$	7 811 110 \$	10 957 063 \$	23 901 042 \$	9 611 152 \$
Taux d'actualisation 10 %	0,100 000	0,909 091	0,826 446	0,751 315	0,683 013	0,620 921
Valeur actualisée	- \$	- \$	6 455 462 \$	8 232 203 \$	16 324 734 \$	5 967 769 \$
Valeur actuelle	36 980 000 \$					
Superficie brute	1 300 000 m ²					
Taux	28,45 \$/m²					



L'application de la méthode du lotissement nous procure un indice de valeur de l'ordre de 28,45 \$ le mètre carré. Toutefois, cet indice de valeur doit être ajusté afin tenir compte du coût pour amener les infrastructures à la porte du développement ainsi que du coût de la reconstruction du chemin des Quarante-Arpents. Sur la base de données interne, le budget suivant est estimé :

Chemin des Quarante-Arpents

Distance	± 5 000 m.lin.	x	5 000 \$/m.lin.=	25 000 000 \$
Superficie du secteur occupée et à développer :				± 6 000 000 m ²
Taux				4,17 \$/m ²

Le taux ajusté étant comme suit :

Taux :	28,45 \$/m ²
ajustement :	- 4,17 \$/m ²
Taux ajusté :	24,28 \$/m ²

Le tout sujet à une validation de notre estimation du coût des rues, infrastructures et réfection du chemin des Quarante-Arpents par un ingénieur en génie civil.



7.3 CONCLUSIONS

Les méthodes utilisées nous apportent les indices suivants :

Méthode de comparaison directe 15,00 \$/m²

Méthode du lotissement 24,28 \$/m²

Prenant en considération les deux méthodes utilisées et l'obligation de procéder au remembrement du secteur, nous sommes d'avis de retenir un taux de 20,00 \$ le mètre carré à titre de conclusion de la valeur marchande unitaire des terrains à acquérir dans le cadre du projet du parc industriel Lachenaie-Est.

Le tout sous réserve des hypothèses émises au chapitre de l'introduction.



Le 7 aout 2019

Monsieur Michel Poirier

Coordonnateur à la direction générale
Ville de Terrebonne
775, rue Saint-Jean-Baptiste
Terrebonne (Québec) J6W 1B5

Objet : ADDENDA à notre rapport daté du 30 mai 2019.

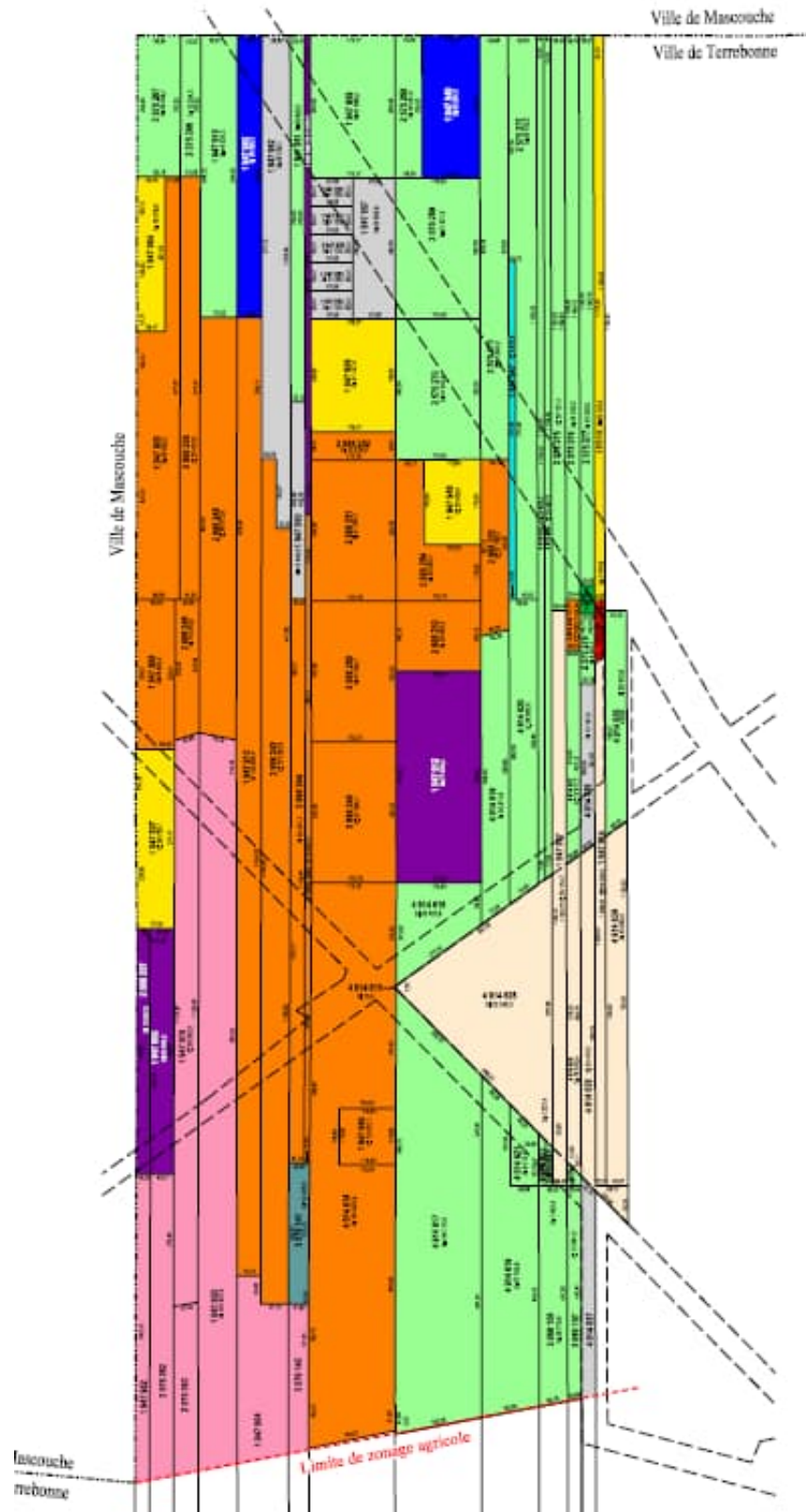
Rapport d'évaluation aux fins de l'estimation de la valeur marchande en vrac
Futur parc industriel de Lachenaie-Est, arrière-lot chemin des Quarante-Arpens
Ville de Terrebonne arrondissement Lachenaie.

Monsieur Poirier,

La présente fait suite à votre demande à l'égard de mon rapport d'évaluation daté du 30 mai 2019 portant sur une partie du territoire.

À cet effet, lors de la confection de mon rapport d'évaluation et suite aux instructions que j'avais reçues de Mme Kate Primeau, le projet d'acquisition pour le parc industriel Lachenaie-Est portait sur une superficie de 1 300 000 mètres carrés, soit environ 50 % du secteur initialement escompté.

Depuis la transmission de mon rapport d'évaluation, et faisant suite aux dernières rencontres que nous avons eues, le projet d'acquisition porte maintenant sur la totalité du territoire initialement escompté d'une superficie totale que nous estimons à environ 2 672 355 mètres carrés. Soit le territoire suivant :





À cet effet, sous réserve d'une estimation et compilation par un arpenteur géomètre, nous apportons la modification suivante pour le chapitre 5.1 de notre rapport d'évaluation du 30 mai 2019 :

Propriétaires	Parcelles	Lots	Superficie du lot	Superficie à acquérir	
9149-5713 Québec inc. (Tousignant)	1	1 947 902-ptie	46 256,00 m ²	18 792,30 m ²	297 697,00 m²
	2	1 947 903-ptie	191 657,50 m ²	120 369,90 m ²	
	3	1 947 904-ptie	128 465,20 m ²	37 160,50 m ²	
	4	1 947 970	59 563,30 m ²	59 563,30 m ²	
	5	2 575 362-ptie	79 329,00 m ²	31 060,30 m ²	
	6	2 575 363-ptie	65 627,30 m ²	17 946,50 m ²	
	7	3 679 142-ptie	34 839,60 m ²	12 804,20 m ²	
Complexe Enviro Connexions (BFI)	8	1 947 950	5 138,10 m ²	5 138,10 m ²	145 040,40 m²
	9	1 947 951	5 138,10 m ²	5 138,10 m ²	
	10	1 947 952	5 138,10 m ²	5 138,10 m ²	
	11	1 947 953	5 138,10 m ²	5 138,10 m ²	
	12	1 947 954	5 138,10 m ²	5 138,10 m ²	
	13	1 947 957	25 693,90 m ²	25 693,90 m ²	
	14	1 947 960	12 403,50 m ²	12 403,50 m ²	
	15	1 947 962	56 729,10 m ²	56 729,10 m ²	
	16	4 914 637-ptie	33 348,70 m ²	14 332,00 m ²	
	17	4 914 639	10 191,40 m ²	10 191,40 m ²	
Par Holdings inc. (Éric Godman)	18	1 947 907	29 726,10 m ²	29 726,10 m ²	135 313,70 m²
	19	1 947 948	20 508,50 m ²	20 508,50 m ²	
	20	1 947 958	41 107,50 m ²	41 107,50 m ²	
	21	1 947 964	18 818,60 m ²	18 818,60 m ²	
	22	2 575 160	25 153,00 m ²	25 153,00 m ²	
Les Sables Thouin inc.	23	1 947 910	44 534,30 m ²	44 534,30 m ²	
	24	1 947 956	51 986,20 m ²	51 986,20 m ²	
	25	1 947 961	22 620,00 m ²	22 620,00 m ²	
	26	2 575 266	12 254,20 m ²	12 254,20 m ²	
	27	2 575 267	26 326,70 m ²	26 326,70 m ²	
	28	2 575 268	16 561,90 m ²	16 561,90 m ²	
	29	2 575 269	51 321,60 m ²	51 321,60 m ²	
	30	2 575 270	51 342,30 m ²	51 342,30 m ²	
	31	2 575 271	51 684,20 m ²	51 684,20 m ²	
	32	2 575 272	59 100,20 m ²	59 100,20 m ²	
	33	2 575 275	35 121,40 m ²	35 121,40 m ²	
	34	2 575 276	34 432,20 m ²	34 432,20 m ²	
	35	2 575 277	34 238,50 m ²	34 238,50 m ²	
	36	2 575 278	4 357,70 m ²	4 357,70 m ²	
	37	3 969 156	26 770,60 m ²	26 770,60 m ²	
	38	3 969 157	12 981,50 m ²	12 981,50 m ²	
	39	4 914 616	26 402,80 m ²	26 402,80 m ²	



Propriétaires	Parcelles	Lots	Superficie du lot	Superficie à acquérir	
Les Sables Thouin inc.	40	4 914 617	146 110,50 m ²	146 110,50 m ²	
	41	4 914 618	34 314,90 m ²	34 314,90 m ²	
	42	4 914 619	67 160,90 m ²	67 160,90 m ²	
	43	4 914 620	36 083,50 m ²	36 083,50 m ²	
	44	4 914 621	8 113,40 m ²	8 113,40 m ²	
	45	4 914 622	25 499,30 m ²	25 499,30 m ²	
	46	4 914 623	1 452,40 m ²	1 452,40 m ²	
	47	4 914 624	25 347,30 m ²	25 347,30 m ²	
	48	4 914 625	1 237,40 m ²	1 237,40 m ²	
	49	4 914 627	12 911,70 m ²	12 911,70 m ²	
	50	4 914 629	20 410,60 m ²	20 410,60 m ²	
	51	4 991 718	998,90 m ²	998,90 m ²	941 677,10 m²
Thérèse Thouin et al.	52	1 947 908	24 885,00 m ²	24 885,00 m ²	
	53	1 947 909	59 992,50 m ²	59 992,50 m ²	
	54	1 947 913	100 894,40 m ²	100 894,40 m ²	
	55	1 947 969	13 672,10 m ²	13 672,10 m ²	
	56	2 888 243	101 252,90 m ²	101 252,90 m ²	
	57	2 888 244	35 427,10 m ²	35 427,10 m ²	
	58	2 888 245	16 662,30 m ²	16 662,30 m ²	
	59	2 888 246	14 416,90 m ²	14 416,90 m ²	
	60	2 888 248	66 512,90 m ²	66 512,90 m ²	
	61	2 888 249	51 394,70 m ²	51 394,70 m ²	
	62	2 888 250	51 394,70 m ²	51 394,70 m ²	
	63	2 888 251	51 394,70 m ²	51 394,70 m ²	
	64	2 888 252	10 278,90 m ²	10 278,90 m ²	
	65	2 888 253	25 689,30 m ²	25 689,30 m ²	
	66	2 888 254	30 850,40 m ²	30 850,40 m ²	
	67	2 888 255	21 168,00 m ²	21 168,00 m ²	
	68	2 888 256	36 472,80 m ²	36 472,80 m ²	
	69	2 888 258	3 097,70 m ²	3 097,70 m ²	
		70	4 914 614	191 922,90 m ²	191 922,90 m ²
Wellington Investment Corporation (Éric Godman)	71	1 947 906	25 484,00 m ²	25 484,00 m ²	
	72	1 947 912	77 083,50 m ²	77 083,50 m ²	
	73	1 947 959	11 669,50 m ²	11 669,50 m ²	
	74	2 888 257	13 937,00 m ²	13 937,00 m ²	128 174,00 m²
Sablère Champlain inc. (Thouin)	75	3 679 141	12 235,90 m ²	12 235,90 m ²	12 235,90 m²
Lucien Thouin	76	1 947 949	35 297,20 m ²	35 297,20 m ²	
	77	1 947 963	29 385,10 m ²	29 385,10 m ²	64 682,30 m²
2552-8720 Québec inc. (Thouin)	78	2 575 159	2 657,70 m ²	2 657,70 m ²	2 657,70 m²
2531-0855 Québec inc. (É. Godman)	79	1 947 947	9 835,80 m ²	9 835,80 m ²	9 835,80 m²
Jean-François Gauthier	80	1 947 946	1 744,60 m ²	1 744,60 m ²	1 744,60 m²
Hydro-Québec	81	1 947 914-ptie	24 099,50 m ²	8 237,90 m ²	
	82	1 947 967-ptie	35 114,70 m ²	17 679,17 m ²	25 917,08 m²
			3 032 710,50 m²	2 672 355,78 m²	



Résumé :

N°	Propriétaires	Parcelles	Superficie acquisition
1	9149-5713 Québec inc. (Tousignant)	7	297 697,0 m ² ± 11,1 %
2	Complexe Enviro Connexions (BFI)	10	145 040,4 m ² 5,4 %
3	Par Holdings inc. (Éric Godman)	5	135 313,7 m ² 5,1 %
4	Les Sables Thouin inc.	29	941 677,1 m² ± 35,2 %
5	Thérèse Thouin et al.	19	907 380,20 m² 34,0 %
6	Wellington Investment Corporation (Éric Godman)	4	128 174,0 m ² ± 4,8 %
7	Sablère Champlain inc. (Thouin)	1	12 235,9 m² ± 0,5 %
8	Lucien Thouin	2	64 682,30 m² 2,4 %
9	2552-8720 Québec inc. (Thouin)	1	2 657,70 m² 0,1 %
10	2531-0855 Québec inc. (É.Godman)	1	9 835,80 m ² 0,4 %
11	Jean-François Gauthier	1	1 744,60 m ² 0,1 %
12	Hydro-Québec	2	25 917,08 m ² 1,0 %
		82	2 672 355,8 m ²

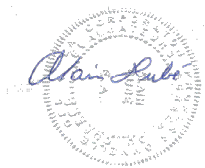
Impact sur la valeur estimée au rapport du 30 mai 2019 :

Le territoire étant beaucoup plus grand, cet élément a un impact sur le taux unitaire.

En effet, une nouvelle application de la méthode de lotissement et l'intégration de la vente suivante à la méthode du marché nous permettent de modifier notre conclusion sur la base de 17,50 \$ le mètre carré.

N° ENR.	DATE VENTE	LOTS	ADRESSE	VENDEUR	ACHETEUR	SUPERFICIE m ²	PRIX VENTE	TAUX /m ²	TAUX AJUSTÉ (temps)
21 938 887	2015-10-30	3076814 et al	Vrac Saint-Basile-le-Grand et McMasterville	Akzo Nobel inc.	9201-0537 Québec inc.	1 715 720	25 000 000 \$	14,57 \$	17,71 \$
Vaste terrain situé sur le territoire de deux villes. Les services sont disponibles sur le territoire de McMasterville pour 18 % de la superficie totale. Le terrain vendu est réhabilité au niveau C pour l'usage industriel. 32 % du territoire est situé dans une zone TOD. La carte Canard illimitée démontre une très petite zone humide à même cette vaste propriété. Prix de vente de 20 000 000 \$ plus somme de 5 000 000 \$ payée au détenteur d'une offre d'achat (9201-0537 Québec inc.).									

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour tout renseignements additionnels.




Alain Dubé B.A.A.
Évaluateur agréé

TABLEAU SOMMAIRE DES COÛTS

RÈGLEMENT NUMÉRO :

721-1

DESCRIPTION:

Règlement 721-1 modifiant le règlement numéro 721 décrétant l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation de lots ou parties de lots aux fins d'utilité publique pour le développement d'un parc industriel, afin de modifier la désignation des lots, prévoir une compensation financière pour une autorisation ministérielle, de diminuer le montant de l'emprunt de 61 150 000 \$ à 37 864 000 \$ ainsi que modifier le terme de l'emprunt de 15 ans à 30 ans.

1. Acquisitions de lots

Lot 6 454 849

Lots 1 947 902, 1 947 903 , 1 947 904, 1 947 970, 2 575 360, 2 575 361, 2 575 362, 2 575 363 et 3 679 142

Lot 6 455 710

Lot 6 455 709

2. Contribution financière à titre de compensation (milieux humides)

ESTIMÉ PRÉLIMINAIRE R.721	COÛTS RÉALISÉS AU 2024-03-21	AJOUT OU RETRAIT	PRÉVISION FINALE R.721-1
			- \$
	14 719 926 \$		14 719 926 \$
53 171 844 \$	8 437 232 \$	(29 475 145) \$	8 437 232 \$
	524 441 \$		524 441 \$
	15 100 \$		15 100 \$
- \$	- \$	5 691 457 \$	5 691 457 \$
53 171 844 \$	23 696 699 \$	(23 783 688) \$	29 388 156 \$
7 978 156 \$	2 710 410 \$	497 688 \$	8 475 844 \$
61 150 000 \$	26 407 109 \$	(23 286 000) \$	37 864 000 \$

SOUS-TOTAL

Total frais de règlement

TOTAL


 Signé numériquement
 par Emile Bergeron
 Date : 2024.04.08
 15:56:01 -04'00'

Émile Bergeron, CPA auditeur

Conseiller en gestion administrative et financière

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : 1 942 902, 1 947 903,
1 947 904, 1 947 970,
2 575 360, 2 575 361,
2 575 362, 2 575 363 et
3 679 142

CADASTRE : Du Québec

**CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE :** L'Assomption

MUNICIPALITÉ : Ville de Terrebonne
SECTEUR : Lachenaie

REQUÉRANT

Claude Tousignant

**GILLES DUPONT
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**

NOTRE DOSSIER : 8288
NOTRE MINUTE : 39830

MANDAT

Je soussigné, Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la Province de Québec, certifie par les présentes que :

J'ai vérifié selon les paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, les divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du présent certificat de localisation et notamment les suivants :

J'ai procédé le 2 juillet 2021 aux recherches et le 17 juillet 2021 au levé des lieux.

IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS

A) TITRE DE PROPRIÉTÉ :

«9149-5713 Québec Inc. » apparaît être propriétaire du terrain faisant l'objet du présent certificat de localisation, en vertu des actes suivants :

Vente par 9031-6290 Québec Inc., passée devant Me Jean-Luc Roy, notaire, le 13 juillet 2005 et inscrite au registre foncier du bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 13 septembre 2005 sous le numéro 12 673 626.

Vente par Alphonse Tousignant, Irène Tousignant, Exilda Tousignant, Armand Tousignant, Romain Tousignant, Gracia (dit Gratia) Tousignant et Jeanne Tousignant, passée devant Me Jean-Luc Roy, notaire, le 13 juillet 2005 et inscrite au registre foncier du bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 13 septembre de septembre 2005 sous le numéro 12 673 625.

B) HISTORIQUE CADASTRAL :

Le lot 3 679 142 a été préparé conformément aux dispositions de l'article 3043 du Code Civil et déposé le 22 mars 2006. Ce lot remplace une partie du lot 1 947 905.

Les lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, 1 947 905, 1 947 970, 2 575 360, 2 575 361, 2 575 362 et 2 575 363 du cadastre du Québec, ont fait l'objet d'une opération de rénovation cadastrale, conformément aux dispositions de l'article 10, de la loi favorisant la réforme du cadastre Québécois (RLRQ et Chap. R-3.1) et déposés le 8 novembre 2002. Le lot 1 947 902 remplace une partie du lot 154 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 1 947 903 remplace une partie du lot 150 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 1 947 904 remplace une partie des lots 148

et 149 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 1 947 905 remplace une partie des lots 146 et 147 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 1 947 970 remplace une partie du lot 151 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 2 575 360 remplace les lots 162 à 165 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 2 575 361 remplace une partie des lots 158 et 160 du cadastre de la paroisse de Lachenaie. Le lot 2 575 363 remplace une partie du lot 151 du cadastre de la paroisse de Lachenaie.

Les lots originaires 146 à 151, 153, 154, 158, 160 et 162 à 165 ont été déposés le jour de l'entrée en vigueur du cadastre de la paroisse de Lachenaie, le 25 avril 1882.

C) DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS :

LEDIT LOT 2 575 360, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 5 472 193, vers l'est par le lot 1 947 902, vers le sud par les lots 2 575 361 et 1 947 971, vers l'ouest par le lot 1 947 901; **mesurant** 137,80 mètres vers le nord, 570,97 mètres vers l'est, 142,25 mètres vers le sud, 617,62 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 81 783,2 mètres carrés.

LEDIT LOT 2 575 361, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par 2 575 360, vers l'est par le lot 1 947 902, vers le sud par le lot 1 951 053 (Chemin des Quarante Arpents), vers l'ouest par le lot 1 947 971; **mesurant** 34,53 mètres vers le nord, 370,35 mètres vers l'est, 39,09 mètres vers le sud, 378,30 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 12 899,3 mètres carrés.

LEDIT LOT 1 947 902, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 2 888 257, vers l'est par le lot 2 575 362, vers le sud par le lot 1 951 053 (Chemin des Quarante Arpents), vers l'ouest par le lot 2 575 361; **mesurant** 29,26 mètres vers le nord, 1 568,05 mètres vers l'est, 32,20 mètres vers le sud, 941,33 mètres et 640,10 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 46 256,0 mètres carrés.

LEDIT LOT 2 575 362, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 1 947 906, vers l'est par les lots 1 947 970 et 2 575 363, vers le sud par le lot 1 951 053 (Chemin des Quarante Arpents), vers l'ouest par le lot 1 947 902; **mesurant** 48,51 mètres vers le nord, 274,84 mètres et 1 268,43 mètres vers l'est, 59,56 mètres vers le sud, 1 568,05 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 79 329,0 mètres carrés.

LEDIT LOT 1 575 363, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 1 947 970, vers l'est par le lot 1 947 903, vers le sud par le lot 1 951 053 (Chemin des Quarante Arpents), vers l'ouest par le lot 2 575 362; **mesurant** 51,36 mètres vers le nord, 1 253,10 mètres vers l'est, 58,83

mètres vers le sud, 1 268,43 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 65 627,3 mètres carrés.

LEDIT LOT 1 947 970, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 2 888 246, vers l'est par le lot 1 947 903, vers le sud par le lot 2 575 363, vers l'ouest par les lots 2 575 362, 1 947 906 et 1 947 907; **mesurant** 52,96 mètres vers le nord, 1 180,98 mètres vers l'est, 2 575 363 mètres vers le sud, 1 174,67 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 59 563,3 mètres carrés.

LEDIT LOT 1 947 903, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 2 888 248, vers l'est par les lots 1 947 913 et 1 947 904, vers le sud par le lot 1 951 053 (Chemi des Quarante Arpents), vers l'ouest par les lots 2 575 363 et 1947 970; **mesurant** 78,12 mètres vers le nord, 992,95 mètres et 1 271,47 mètres vers l'est, 87,24 mètres vers le sud, 1 253,10 mètres et 1 180,98 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 191 657,5 mètres carrés.

LEDIT LOT 1 947 904, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 1 947 913, vers l'est et le nord par le lot 2 888 243, vers l'est par le lot 3 679 142, vers le sud par le lot 1 951 020 (Chemin des Quarante Arpents), vers l'ouest par le lot 1 947 903; **mesurant** 48,72 mètres vers le nord, 58,46 mètres vers l'est, 57,18 mètres vers le nord, 1 164,79 mètres vers l'est, 116,09 mètres vers le sud, 1 271,47 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 128 425,2 mètres carrés.

LEDIT LOT 3 679 142, forme un terrain de figure irrégulière, **borné** vers le nord par le lot 3 679 141, vers l'est par les lots 1 947 614 et 2 575 141, vers le sud par le lot 1 951 020, vers l'ouest par le lot 1 947 907; **mesurant** 41,82 mètres vers le nord, 151,61 mètres, 226,80 mètres, 742,80 mètres et 25,36 mètres vers l'est, 44,08 mètres vers le sud, 1 164,79 mètres vers l'ouest; **contenant** une superficie de 47 239,6 mètres carrés.

CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE EN VIGUEUR ET LA DÉSIGNATION DANS LES TITRES

L'examen de la propriété a démontré la concordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété.

BÂTISSSES

Il n'y a aucune bâtisse ni construction apparente sur ces lots.

**OUVERTURES, VUES, SAILLIES ET ÉGOUT DES
TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 993 À
996 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Il n'y a aucune bâtisse sur cette propriété et aucune bâtisse près des limites sur les lots voisins donc, il n'y a aucune ouverture ni égouttement de part et d'autre.

SERVITUDES

Pour le lot 2 575 361

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 27 septembre 1982 sous le numéro 272 393. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Pour le lot 1 947 902

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 27 septembre 1982 sous le numéro 272 393. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Pour le lot 2 575 362

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 27 septembre 1982 sous le numéro 272 393. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Pour le lot 2 575 363

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 27 septembre 1982 sous le numéro 272 393. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Pour le lot 1 947 970

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Bell Canada et L'Hydro-Québec inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 11 mars 1959 sous le numéro 89 057. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 45,72 mètres de largeur dont l'assiette traverse ledit lot.

Nous avons constaté l'existence d'une deuxième ligne de transport d'énergie d'Hydro Québec sans avoir trouvé un acte de servitude à cet effet.

Pour le lot 1 947 903

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur d'Hydro-Québec pour une ligne de transport d'énergie inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 12 décembre 2014 sous le numéro 21 250 231. Cette servitude s'exerce sur une lisière de largeur irrégulière dont l'assiette affecte une partie du lot 1 947 970.

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 15 juin 1982 sous le numéro 269 428. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur d'Hydro-Québec pour une ligne de transport d'énergie inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 22 juin 1950 sous le numéro 93 746. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 45,72 mètres de largeur dont l'assiette traverse ledit lot.

Pour le lot 1 947 904

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 9 novembre 1983 sous le numéro 288 136. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Pour le lot 3 679 142

Ledit emplacement est affecté d'une servitude de passage en faveur de Gazoduc Trans-Québec et Maritimes Inc. inscrite au bureau de la publicité des droits de L'Assomption le 11 janvier 1982 sous le numéro 264 807. Cette servitude s'exerce sur une lisière de 23,00 mètres de largeur dont l'assiette est composée de l'extrême partie sud dudit lot.

Ledit emplacement n'est affecté par aucune autre servitude inscrite ni apparente.

EMPIÈTEMENTS, SURPLOMB

Il n'existe aucun empiètement et/ou surplomb exercé ou souffert concernant cette propriété, cependant le long du lot 3 679 142, nous avons constaté une partie d'une ligne d'occupation située un peu plus du côté du lot 2 575 141.

RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Au 2 juillet 2021 aucune réserve pour fins publiques (homologation) n'était inscrite au registre foncier concernant ledit emplacement.

PROCÈS-VERBAL D'ABORNEMENT

Au 2 juillet 2021, au bureau de la publicité des droits de L'Assomption, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage.

Il est à noter qu'une limite de propriété ne peut être considérée comme permanente, définitive et irrévocable que si elle a été établie par procès-verbal d'abornement.

**CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT
AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT
L'AFFECTER :**

A) Zonage municipal actuel

L'immeuble est situé dans les zones 0064-47 et 0166-07 du règlement 1001 émis le 28 octobre 2005. Un avis de réserve a été publié concernant cette propriété le 9 octobre 2012 sous le numéro 19 472 191 et a renouveler, le 9 octobre 2014 sous le numéro 21 108 084.

B) Zone établie par le règlement municipal :

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Une bande de protection riveraine affecte cette propriété de chaque côté du ruisseau traversant cette propriété.

LOIS PARTICULIÈRES

A) Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles :

Une partie de cette propriété est incluse dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, Chapitre P-41.1) et une partie de la propriété décrite dans le présent certificat de localisation n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, Chapitre P-41.1).

La ligne indiquant la limite entre les deux zones est montré sur le plan ci-annexé.

B) Loi sur le patrimoine culturel :

Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial ou qu'il soit situé, en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, lorsque l'avis requis n'est pas inscrit ou au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou lorsqu'une disposition similaire n'apparaît pas au règlement municipal de zonage.

C) Zonage aérien

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas

affectée par réglementation du zonage aérien selon les inscriptions au registre foncier du ou des lots formant cette propriété (L.R.C., 1985 c. A-2).

D) Ensemble immobilier :

L'immeuble ci-dessus décrit ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la loi du Tribunal administratif du logement (RLRQ, Chapitre T-15.01).

E) Avis d'expropriation

Au 2 juillet 2021, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'était inscrit au registre foncier concernant ledit emplacement.

F) Zone inondable établie selon la convention gouvernementale Québec-Canada et la politique de protection des rives:

Zone inondable

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie à l'intérieur de la zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

Bande de protection riveraine

L'emplacement faisant l'objet du certificat de localisation est affecté par une bande de protection riveraine établie selon la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (Chapitre Q-2, r.35).

Un petit du secteur identifié par Canards Illimités comme zone humide affecte cette propriété et nous avons relevé un ruisseau traversant cette propriété où il existe une bande de protection riveraine à appliquer.

Il est toutefois possible qu'il puisse exister des petits ruisseaux difficilement détectables ou des zones humides qui pourraient impliquer des bandes de protection riveraine. Afin de pouvoir correctement identifier ces zones, s'ils existent, il faudrait une étude environnementale impliquant un biologiste.

Zone d'intervention spéciale

Les lots 1 947 902, 1 947 903, 1 947 904, 1 947 905, 1 947 970, 2 575 360, 2 575 361, 2 575 362 et 2 575 363 ne sont pas affectés par la zone d'intervention spéciale (ZIS) en vertu d'un décret gouvernementale émis en 2019.

SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions dans le présent certificat de localisation et sur le plan l'accompagnant sont en mètres (SI).

CERTIFICAT

Ce rapport et ledit plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation qui est préparé pour fins de ventes et/ou prêt hypothécaire et ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

Fait et signé à Repentigny, le 5 août 2021 et l'original conservé à mon bureau sous le numéro 39830 de mes minutes.



GIILLES DUPONT
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original conservée
en mon greffe.

Repentigny, le _____

Par : _____
arpenteur-géomètre

Le 18 octobre 2021

GROUPE MEUNIER,
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.
NORMAND FOURNIER
1428, GRANDE-ALLÉE
TERREBONNE QC J6W 6B7

AVIS DE DÉPÔT AU CADASTRE

Votre minute : 27763
Notre dossier : 1318214
Intégration au registre cadastral : 2021/10/18 08:18:00

Circ. foncière : L'Assomption
Municipalité : Ville Terrebonne
MRC : Les Moulins

- Action(s) sur le(s) lot(s) :

Créer : 6 455 709 à 6 455 711
en vertu de l'article 3042 C.c.Q.
Remplacer : 2 575 141
en vertu de l'article 3042 C.c.Q.

Mise en garde :

Le plan cadastral entre en vigueur le jour de l'établissement de la fiche immobilière au registre foncier du bureau de la publicité des droits (C.c.Q., article 3028, premier alinéa).

Document joint

Circonscription(s) foncière(s)	Dossier
L'Assomption	1318214

Lot : 6 455 709

Concordance(s) : Lot(s) Lot(s)
2 575 141 Ptie

Propriétaire(s): 9006-5731 QUÉBEC INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
Contrat 563932, L'Assomption
Contrat 570481, L'Assomption

Municipalité(s) : Terrebonne (Ville)

Lot : 6 455 710

Concordance(s) : Lot(s) Lot(s)
2 575 141 Ptie

Propriétaire(s): 9006-5731 QUÉBEC INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
Contrat 563932, L'Assomption
Contrat 570481, L'Assomption

Municipalité(s) : Terrebonne (Ville)

Lot : 6 455 711

Concordance(s) : Lot(s) Lot(s)
2 575 141 Ptie

Propriétaire(s): 9006-5731 QUÉBEC INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
Contrat 563932, L'Assomption
Contrat 570481, L'Assomption

Municipalité(s) : Terrebonne (Ville)

Document joint

Circonscription(s) foncière(s)	Dossier
L'Assomption	1318214

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3042 C.c.Q.

Préparé à Terrebonne

Signé numériquement par : Normand Fournier, a.-g. (matricule 1934)

Minute : 27763 datée du 29 juin 2021

Dossier a.-g. : 24127

Ce document joint au plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 18 octobre 2021

Signé numériquement par: Jean-Guy Bédard a.-g. (matricule 2394)

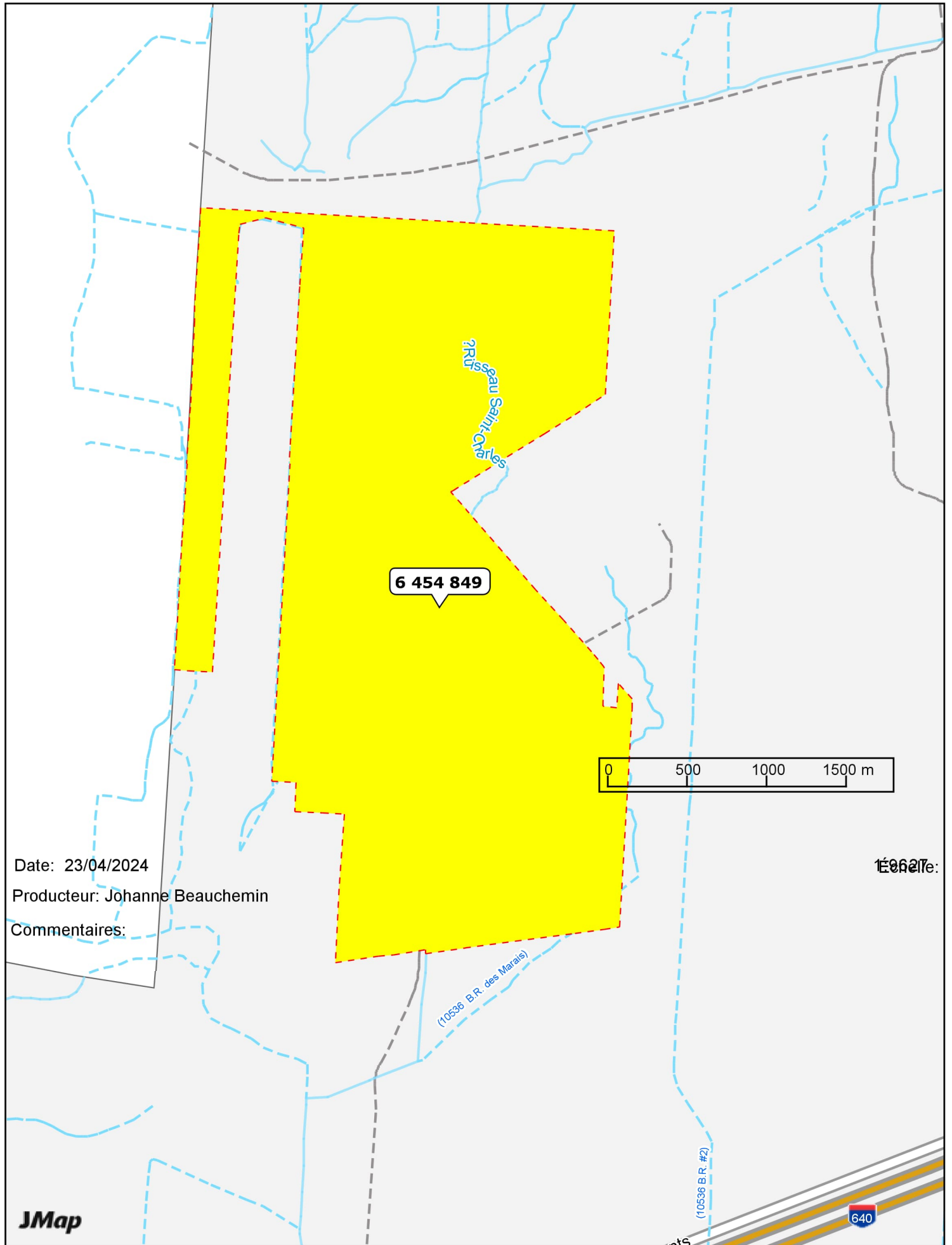
Pour le ministre

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

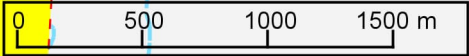
**Énergie et Ressources
naturelles**
Québec 

Copie authentique de l'original, le _____

Pour le ministre



6 454 849



Date: 23/04/2024

Producteur: Johanne Beauchemin

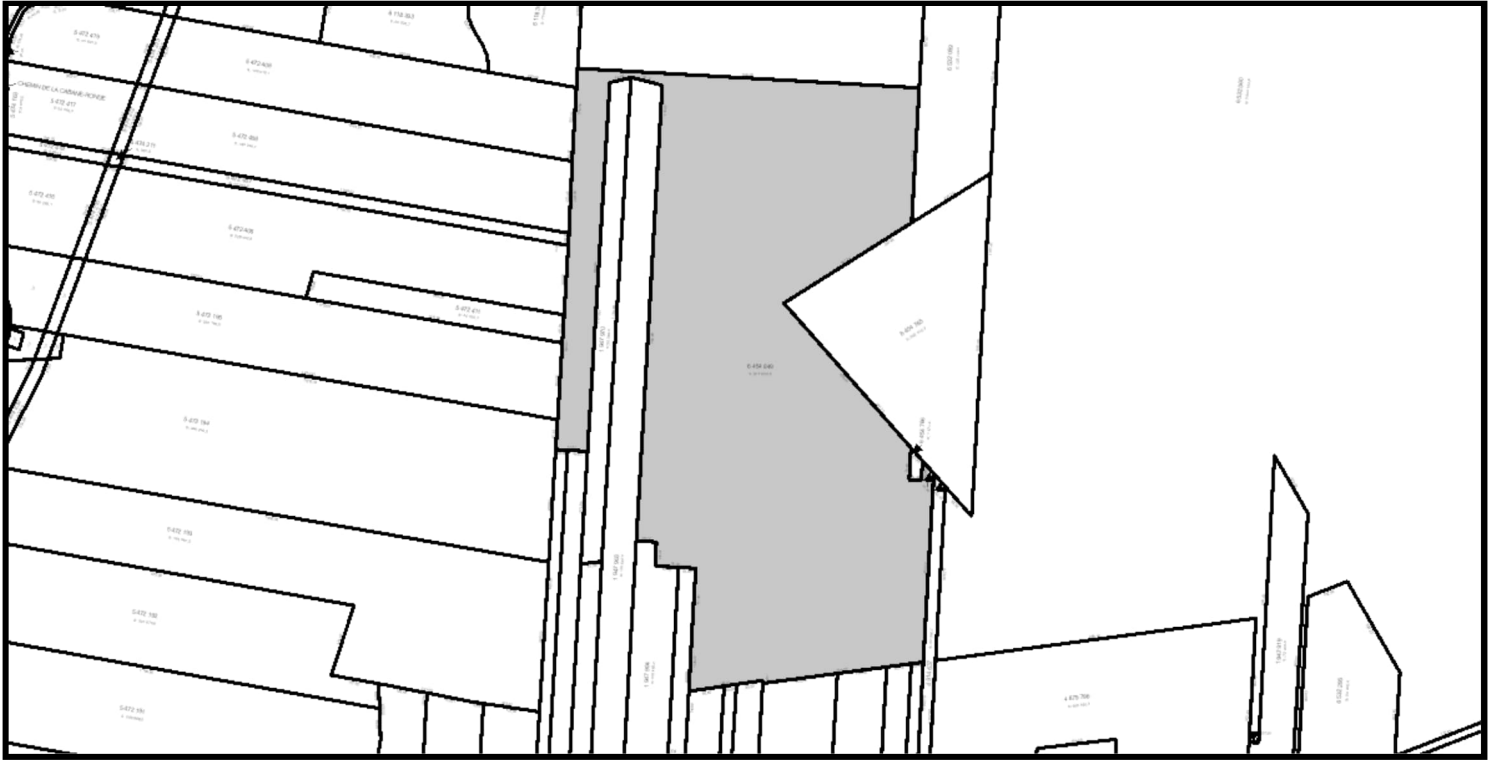
Commentaires:

Échelle:

JMap

640

Banque cadastrale officielle en date du : 23 avril 2024



Identification



<u>Numéro de lot</u>	6 454 849 Cadastre du Québec Lot horizontal	<u>Statut</u>	Actif 2021-10-22
<u>Circonscription foncière</u>	L'Assomption (62)	<u>Dépôt au cadastre</u>	2021-10-22
<u>Municipalité(s)</u>	Terrebonne, Ville (64008)	<u>Mise en vigueur au BPF (Bureau de la publicité foncière)</u>	2021-10-25

Liste des documents cadastraux

(Documents en format PDF)



Historique

Concordances

<u>Lot(s) antécédent(s)</u>	
<u>Numéro(s) de lot</u>	<u>1 947 906</u> , <u>1 947 907</u> , <u>1 947 908 (partie)</u> , <u>1 947 912 (partie)</u> , <u>1 947 913 (partie)</u> , <u>1 947 969</u> , <u>2 888 243 (partie)</u> , <u>2 888 244 (partie)</u> , <u>2 888 245 (partie)</u> , <u>2 888 246 (partie)</u> , <u>2 888 248 (partie)</u> , <u>2 888 249</u> , <u>2 888 250 (partie)</u> , <u>2 888 257</u> , <u>3 679 141</u> , <u>3 969 156</u> , <u>3</u>

969 157 , 4 914 614 , 4 914 616 , 4 914 617 , 4 914 618 (partie) , 4 914 619 , 4 914 620 (partie) , 4 914 621 , 4 914 623 , 4 914 625 , 4 991 718


Cadastre

Cadastre du Québec

Lot(s) successeur(s)

Historique cadastral

Cette compilation administrative de données du cadastre vise à faciliter la recherche. Cette compilation n'étant pas prévue au cadre législatif, le Ministère des Ressources naturelles et des Forêts ne pourra être tenu responsable de dommages pouvant résulter de son utilisation.

Numéro de lot	Lot(s) antécédent(s)	Dossier	Dépôt au cadastre	
<u>6 454</u> <u>849</u>	<u>4 991 718</u> <u>4 914 625</u> <u>4 914 623</u> <u>4 914 621</u> <u>4 914 620 (partie)</u> <u>4 914 619</u> <u>4 914 618 (partie)</u> <u>4 914 617</u> <u>4 914 616</u> <u>4 914 614</u> <u>3 969 157</u> <u>3 969 156</u> <u>3 679 141</u> <u>2 888 257</u> <u>2 888 250 (partie)</u> <u>2 888 249</u> <u>2 888 248 (partie)</u> <u>2 888 246 (partie)</u> <u>2 888 245 (partie)</u> <u>2 888 244 (partie)</u> <u>2 888 243 (partie)</u> <u>1 947 969</u> <u>1 947 913 (partie)</u> <u>1 947 912 (partie)</u> <u>1 947 908 (partie)</u> <u>1 947 907</u> <u>1 947 906</u>	1317921	2021-10-22	






























4 991
718






2 575 279 (partie)




























987942




























2012-03-22































































 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>625</u>	<u>2 575 274 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>623</u>	<u>2 575 273 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>621</u>	<u>2 575 283 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>620</u>	<u>2 575 283 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>619</u>	<u>3 969 155 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>618</u>	<u>3 969 155 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>617</u>	<u>3 969 154 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>616</u>	<u>3 969 154 (partie)</u>	987942	2012-03-22		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>4 914</u> <u>614</u>	<u>2 888 247 (partie)</u>	987941	2012-03-20		

 Plans		 Index des immeubles			
<u>3 969</u> <u>157</u>	<u>2 575 280</u> (partie)	894356	2007-09-11		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>3 969</u> <u>156</u>	<u>2 575 281</u> (partie)	894356	2007-09-11		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>3 969</u> <u>155</u>	<u>2 575 282</u> (partie)	894356	2007-09-11		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>3 969</u> <u>154</u>	<u>1 947 915</u> (partie)	894356	2007-09-11		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>3 679</u> <u>141</u>	<u>1 947 905</u> (partie)	870980	2006-03-20		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>257</u>	<u>154</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>250</u>	<u>138</u>	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>249</u>	<u>137</u>	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>248</u>	<u>150</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		

 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>247</u>	<u>132</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>246</u>	<u>151</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>245</u>	<u>146</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>244</u>	<u>147</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 888</u> <u>243</u>	<u>148</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>283</u>	<u>121</u> (partie)	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>282</u>	<u>117</u> (partie)	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>281</u>	<u>109</u> (partie)	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>280</u>	<u>108</u> (partie)	744288	2002-11-06		

 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>279</u>	<u>110 (partie)</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>274</u>	<u>112</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>2 575</u> <u>273</u>	<u>113</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>969</u>	<u>132 (partie)</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>915</u>	<u>125 (partie)</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>913</u>	<u>149 (partie)</u>	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>912</u>	<u>127 (partie)</u> <u>126</u>	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>908</u>	<u>154 (partie)</u> <u>153 (partie)</u>	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>907</u>	<u>154 (partie)</u> <u>153 (partie)</u>	744288	2002-11-06		

 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>906</u>	<u>153</u> (partie)	842001 744288	2005-02-14 2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>1 947</u> <u>905</u>	<u>147</u> (partie) <u>146</u> (partie)	744288	2002-11-06		
 Plans		 Index des immeubles			
Cadastre Désignation secondaire		Paroisse de Lachenaie (051270) Aucune			
<u>154</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>153</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>151</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>150</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>149</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>148</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			
<u>147</u>	ND	ND	ND		
 Plans		 Index des immeubles			

<u>146</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>138</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>137</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>132</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>127</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>126</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>125</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>121</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>117</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>113</u>	ND	ND	ND	
 Plans	 Index des immeubles			
<u>112</u>	ND	ND	ND	

110

ND

ND

ND

109

ND

ND

ND

108

ND

ND

ND



Requêtes de rénovation cadastrale et demandes de mise à jour

<u>No de dossier</u>	<u>Dépôt au cadastre</u>	<u>Mise en vigueur au BPF</u>	<u>Action(s)</u>	
1317921	2021-10-22	2021-10-25	Création du lot	

Attributs relatifs au titre « lors de la création du lot »

Si vous souhaitez en savoir plus sur une propriété (ex: nom du propriétaire actuel, prix de vente), consultez le [Registre foncier du Québec en ligne](#).

Évaluer l'information de la page ou signaler un problème

L'information sur cette page vous a-t-elle été utile?

 Oui Non


© Gouvernement du Québec, 2015