Version finale

**RAPPORT D'ÉVALUATION**

Terrain à vocation commerciale
Situé sur la rue Ouiatchouan
dans la réserve indienne de Mashteuiatsh
No. dossier : R2012-02-24 : 5755C

**VALEUR MARCHANDE ET**
**VALEUR DE LOCATION POTENTIELLE**

Date de l'évaluation : le 8 mars 2012

Préparé par : Pierre Harvey É.A.

2e Version corrigée

LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES HARVEY
**brisson, tremblay fleury & ass.**

Roberval, le 4 avril 2012

**Pekuakamiulnuatsh Takuhikan**
Direction - Travaux publics et habitation
124, rue Pileu, Porte 068
Mashteuiatsh (Québec) G0W 2H0

A/s **Guylaine Simard, Agente d'administration - Transactions foncières**

**Objet :** Rapport d'évaluation établissant la valeur marchande, ainsi que la valeur de location potentielle, d'un terrain à vocation commerciale, situé sur la rue Ouiatchouan, dans la réserve indienne de Mashteuiatsh.
**N/ Nº dossier : R2012-02-24: 5755C**

---

Madame,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié en vue d'établir la valeur marchande du terrain vacant à zonage commercial, nous avons préparé le rapport ci-joint.

Notre étude repose sur des recherches ainsi qu'une analyse des données du marché. À la suite de cette analyse, notre conclusion est la suivante, nous estimons la valeur marchande applicable au terrain sous étude, à **76 000 $,** et ce, en date du **8 mars 2012:**

**Valeur marchande du terrain vacant : 76 000 $**

Nous espérons, le tout à votre entière satisfaction et nous vous prions d'agréer, Madame Simard, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

BRISSON, TREMBLAY, FLEURY & ASS.
LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES HARVEY

Pierre Harvey, E.A.
**Évaluateur Agréé**
PH/ch

915 boul. St-Joseph, suite 201 Roberval, Qué. G8H 2M1
Téléphone (418)275-4675 Télécopie (418)275-4753
Courriel : pharvey@destination.ca

## *Table des matières*


**SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS** ..... **1**

**1. GÉNÉRALITÉS** ..... **2**

1.1 BUT DE L'ÉVALUATION ..... 2
1.2 DATE EFFECTIVE D'ÉVALUATION ..... 2
1.3 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE ..... 2
1.4 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE TRAVAIL ..... 3

**2. DONNÉES PERTINENTES** ..... **4**

2.1 DONNÉES SUR LA RÉGION ..... 4
*2.1.1 Carte de localisation régionale* ..... *5*
2.2 DONNÉES SUR LA RÉSERVE INDIENNE DE MASHTEUIATSH ..... 5
*2.2.1 Carte de la ville et localisation du terrain visé* ..... *7*
2.3 DONNÉES SUR LE TERRAIN VISÉ ET SON USAGE ..... 7
2.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT ..... 8
*2.4.1 Photographies du terrain visé* ..... *10*
2.5 RÈGLEMENT D'URBANISME ..... 12
2.6 RENSEIGNEMENTS MUNICIPAUX ..... 12

**3. USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE** ..... **13**

**4. RECHERCHE ET ANALYSE** ..... **15**

4.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION ET CHOIX DE L'APPROCHE UTILISÉE ..... 15
4.2 CUEILLETTE DE DONNÉES ET CADRE D'ANALYSE ..... 15
4.3 FACTEURS DE REDRESSEMENT DES VENTES ..... 16
4.4 TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS COMPARABLES ..... 17
4.5 ANALYSE DES VENTES ..... 18
4.6 TABLEAU D'ANALYSE DES VENTES DE TERRAINS ..... 19

**5. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR LOCATIVE DU TERRAIN** ..... **21**

5.1 GÉNÉRALITÉS ..... 21
5.2 MÉTHODOLOGIE ..... 21
5.3 STRUCTURE FINANCIÈRE RETENUE ..... 22
5.4 CONCLUSION ..... 22

**6. CORRÉLATION ET VALEUR FINALE** ..... **24**

**7. ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR** ..... **25**

**8. QUALIFICATION DE L'ÉVALUATEUR** ..... **26**

ANNEXE 1 ..... 27
ANNEXE 2 ..... 32

**SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS**

| | | |
|---|---|---|
| Demandeur | : | **Pekuakamiulnuatsh Takuhikan**<br>Direction - Travaux publics et habitation |
| Projet | : | Établir la valeur marchande |
| Municipalité | : | Mashteuiatsh |
| M.R.C. | : | Domaine-du-Roy |
| Division de publication | : | Aucune |
| Adresse de la propriété | : | Terrain vacant situé sur la rue Ouiatchouan à Mashteuiatsh |
| Propriétaire | : | Conseil des Montagnais du Lac-Saint-Jean |
| Cadastre | : | Lot 87 au rang A, de la R.I. Mashteuiatsh no. 5 |
| Superficie | : | 5 850 mètres carrés |

| | | |
|---|---|---|
| Date de l'évaluation | : | 8 mars 2012 |
| Usage optimal du terrain | : | Utilisation commerciale |

**VALEUR MARCHANDE RETENUE :**

**Valeur marchande du terrain vacant : 76 000 $**

# 1. GÉNÉRALITÉS

## 1.1 But de l'évaluation

Déterminer la valeur marchande d'un emplacement à usage commercial localisé en bordure de la rue Ouiatchouan, dans la réserve indienne de Mashteuiatsh.

Notre étude portera sur l'établissement de la valeur marchande du terrain commercial.

## 1.2 Date effective d'évaluation

La date effective du rapport d'évaluation est le huit (8) mars de l'an deux mille douze (2012).

## 1.3 Définition de la valeur marchande

La valeur marchande se définit comme étant le prix 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'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 et de conditions de financement avant.

## 1.4 Réserves et hypothèses de travail

- Le présent rapport d'évaluation a été préparé à la demande du client et il ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte la signature originale de l'évaluateur.

- Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes, à savoir :

  a) Que les désignations cadastrales obtenues à partir des renseignements municipaux sont exactes;
  b) Que les valeurs mentionnées sont exprimées en monnaie canadienne au taux courant à la date d'évaluation;
  c) Que les dimensions sont en mesures métriques.

- Les plans et les photos contenus dans ce rapport ont pour but unique d'aider à la lecture et à la compréhension du rapport.

- À moins d'un mandat spécial, nous ne serons pas requis de témoigner et de comparaître en Cour, en raison des données et des conclusions dans ce rapport.

- Quant aux données du marché, nous les avons tirées, en partie, de documents venant des transactions immobilières obtenues au Bureau de la publicité des droits de Lac-St-Jean Ouest et du Conseil des Montagnais du Lac St-Jean de Mashteuiatsh, lesquels nous estimons généralement fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête en déployant des efforts raisonnables de vérification.

- Les signataires de ce rapport déclarent n'avoir aucun intérêt présent ou anticipé dans les propriétés évaluées.

## 2. DONNÉES PERTINENTES

### 2.1 Données sur la région

La région du Saguenay-Lac-Saint-Jean est localisée au Nord de la région de Québec, séparée par la réserve faunique des Laurentides et au sud de la grande région du Nord du Québec, avec comme barrière naturelle, la réserve faunique de l'Ashuapmouchouan.

Le réseau routier extérieur est composé de trois (3) principaux accès, soit la route 175 reliant Québec à Saguenay (Chicoutimi) avec une bretelle conduisant au Lac-Saint-Jean sur la route 169, où la ville de Québec se situe à deux cent vingt (220) kilomètres. La route 155, reliant quant à elle Chambord à Trois-Rivières, constitue la voie la plus rapide pour accéder à la région de Montréal qui se retrouve à quatre cent soixante-dix (470) kilomètres. Ainsi que la route 167, qui relie le Lac-Saint-Jean à Chibougamau-Chapais et à la route du Nord s'étendant jusqu'à la Baie James.

Quant aux réseaux routiers intérieurs, la région est dotée de toutes les infrastructures nécessaires à rejoindre les différentes municipalités, tant par la route 169 qui effectue le tour du Lac-Saint-Jean, que par la route 170 reliant les villes du Saguenay.

La région se compose de deux (2) secteurs bien précis, soit le Saguenay, partie la plus populeuse occupant environ 42% du territoire en kilomètres carrés et comptant 60% de l'ensemble de la population régionale; à l'opposé, le Lac-Saint-Jean occupe 58% du territoire et présente 40% de l'ensemble de la population.

À cet état de fait, l'on perçoit aussitôt l'aspect socio-économique de ces deux (2) secteurs composant la région. En effet, un Saguenay populeux composé d'une municipalité d'envergure, soit : Saguenay (Chicoutimi, Jonquière et Ville de La Baie). Le Saguenay est industrialisé et constitue le centre des services administratifs et commerciaux de la région.

À l'inverse, le Lac-Saint-Jean, de faible densification, regroupe quatre (4) municipalités d'importance, soit : Roberval avec 10 544 habitants, Saint-Félicien avec 10 477 habitants, Dolbeau-Mistassini avec 14 546 habitants et la plus populeuse, Alma, avec 29 998 habitants, selon les dernières statistiques du recensement de 2006.

La région est desservie par tous les services nécessaires à une population, on y retrouve plusieurs hôpitaux dotés des équipements à la fine pointe de la technologie et les divers services gouvernementaux (assurance-emploi, centres d'emploi, transports, etc.). Les services commerciaux sont, quant à eux, directement reliés à la taille de la population et chacune des municipalités d'importance présente son ou ses centres d'achats.

### 2.1.1 Carte de localisation régionale

## 2.2 Données sur la réserve indienne de Mashteuiatsh

La réserve indienne de Mashteuiatsh est située dans la MRC Domaine-du-Roy, qui compte 31 870 habitants et qui regroupe dix (10) municipalités. Deux villes sont d'importances, soient Roberval et St-Félicien, qui compte 65% de la population totale de la MRC.

Avec une population de 2 213 habitants, aux dernières statistiques de 2011 [1], en hausse de 26,5% depuis 2006, Mashteuiatsh est dotée des principaux services municipaux et communautaires d'une ville de cette taille, si non plus. On y retrouve entre autre, un service de protection policière et d'incendie, une bibliothèque municipale, une école primaire et secondaire, un centre communautaire et un aréna.

<u>Industrie</u>

On retrouve une (1) usine de fabrication de granules industrielles de chauffage, ainsi qu'une scierie de première transformation. Également, plusieurs entrepreneurs œuvrent sur un territoire beaucoup plus élargi que celui de la réserve.

[1] Statistique Canada, recensement de 2011

Services et commerces

La ville présente les services que l'on retrouve généralement pour une population de cette taille. Les principaux services commerciaux, communautaires et gouvernementaux sont localisés à Roberval, à 7 km.

Réseau routier

Le réseau routier est bien établi et l'accès à la réserve s'effectue par la route 169 qui ceinture le Lac-Saint-Jean, en passant soit par Roberval ou par St-Prime.

Données socio-économiques

Au niveau économique, les statistiques démontrent lors du recensement de 2006, un revenu médian des familles de 39 765$, contrairement à 58 678$ pour l'ensemble du Québec. Le taux de chômage pour 2005, est de 16,2 % contrairement à 7,0 % pour le Québec[2]. Comme pour la majorité des réserves indiennes, Mashteuiatsh ne fait pas exception et présente un taux de chômage supérieur à la province, ainsi que des revenus inférieurs aux standards québécois.

[2] Profil des communautés de 2006, Statistiques Canada.

### 2.2.1 Carte de la ville et localisation du terrain visé

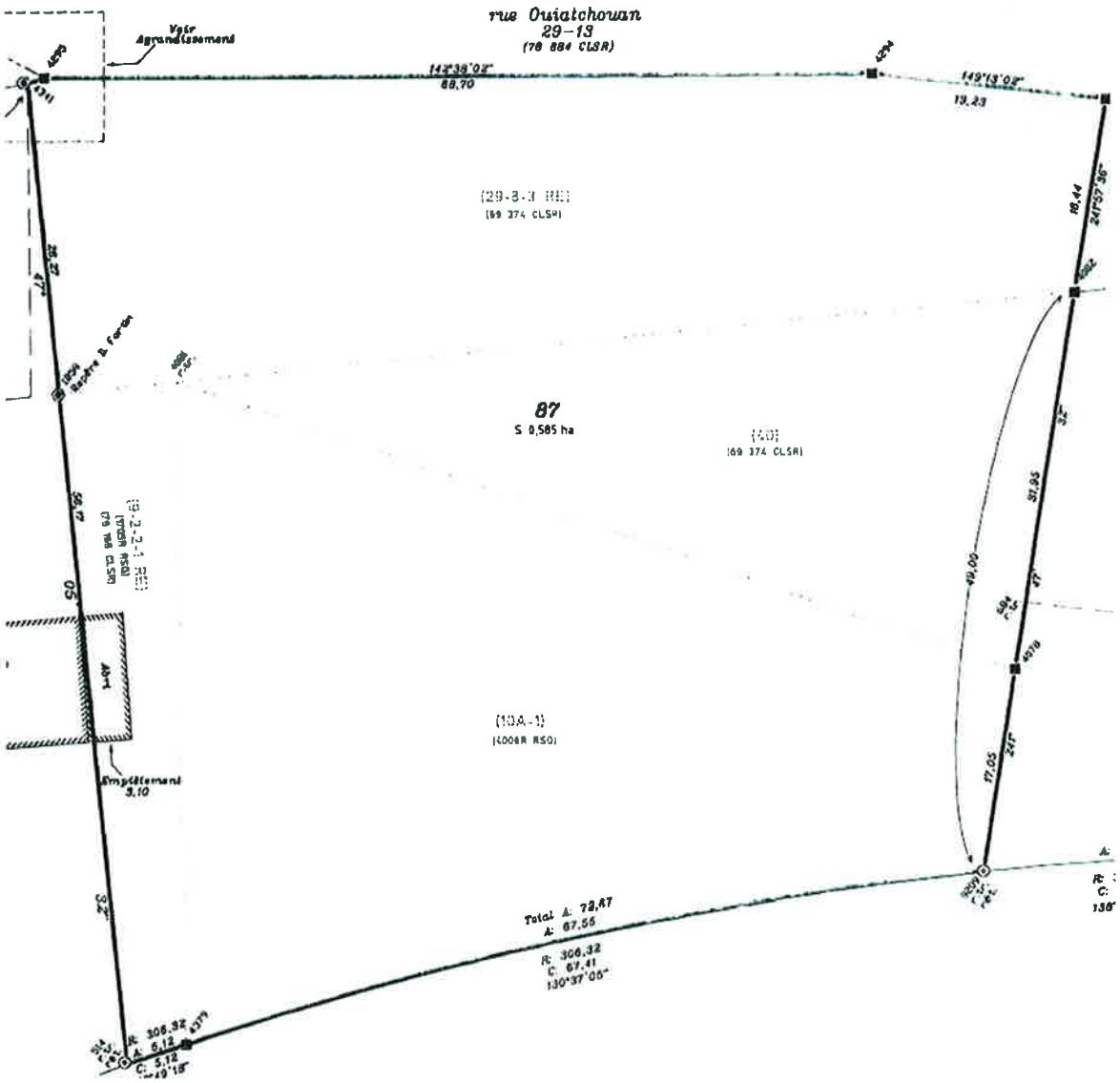
## 2.3 Données sur le terrain visé et son usage

Le terrain sous étude est situé en plein cœur de la réserve indienne de Mashteuiatsh, en bordure de la rue Ouiatchouan, qui constitue la rue principale qui est la seule artère qui permet de traverser le tissu urbain. On retrouve dans l'environnement immédiat, des résidences ainsi que de deux ilots commerciaux composés, de la caisse populaire et d'un immeuble commercial, ainsi que le l'épicerie et une boutique de vente d'artisanat. La ligne arrière du terrain est bornée à la voie ferrée.

## 2.4 Description de l'emplacement

| | |
|---|---|
| Désignation cadastrale: | Étant le lot 87 au rang A, de la Réserve Indienne de Mashteuiatsh no. 5. |
| Superficie: | 5 850 mètres carrés. |
| Dimensions: | Le terrain de forme assez rectangulaire, avec une façade de 87,93 mètres en bordure de la rue Ouiatchouan, par des profondeurs de 65,44 mètres au côté est et 82,44 mètres au côté ouest. La ligne de fond longeant la voie ferrée mesure 67,55 mètres. |
| Services municipaux : | L'emplacement est desservi par les services municipaux usuels, tels; eau et égout, cueillette des ordures et recyclage, protection incendie et policière. |
| Servitude connue : | Aucune. |
| Aménagement : | Terrain plat au niveau de la rue. Terre battue, portion en gravier. |
| Risque environnemental : | Le présent immeuble est évalué en tenant compte qu'il n'existe aucun risque de contamination environnementale. |

Plan de cadastre :



### 2.4.1 Photographies du terrain visé

Vue du terrain

Vue du terrain

**Photographies du terrain visé**

Vue du secteur côté sud

Vue du secteur côté nord

## 2.5 Règlement d'urbanisme

Le zonage pour l'emplacement visé, est de type commercial, inclut dans la zone CA-1. Les constructions et usages autorisés dans la zone CA-1, sont, Commerce et services 2 et 3, soient :

- Commerce local sans incidence;
- Restauration et hébergement;
- Commerce et services 1 (sans les restrictions).

Avec note indiquant centre commercial.

Vous trouverez en annexe 1, copie du règlement de zonage.

## 2.6 Renseignements municipaux

**Rôle d'évaluation et taxes foncières 2012**

Il n'existe aucun rôle d'évaluation municipale sur la réserve de Mashteuiatsh, ni taxation à part une taxe fixe de services pour terrain construit.

Taxe de service (eau, égout, ordures, recyclage): 266 $

## 3. USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Plusieurs volumes d'évaluation nous donnent des définitions plus ou moins explicites de l'utilisation optimale. Nous avons cependant retenu celle du document intitulé «Une introduction à l'évaluation immobilière - Cours 101» de l'Institut canadien des Évaluateurs:

> *«Le terrain doit toujours être évalué en fonction de son utilisation optimale. C'est là l'un des plus importants principes de l'analyse immobilière. »*

On définit généralement l'utilisation optimale d'un emplacement donné comme étant,

> *«L'utilisation qui, au moment de l'évaluation, est la plus apte à produire le rendement net le plus élevé, soit en argent, soit en aménités au cours d'une période donnée.»*

Les critères suivants entrent en ligne de compte dans l'estimation de l'usage le meilleur et le plus profitable, sont :

- L'utilisation doit être permise par la Loi;
- Elle doit être réalisable, c'est-à-dire probable et non spéculative ou hypothétique;
- Il doit exister une demande pour une telle utilisation;
- L'utilisation doit être profitable, fournir le meilleur rendement net pour la plus longue période.

« L'usage le meilleur et le plus profitable d'un terrain vacant est habituellement dicté par le règlement de zonage qui s'y applique. Lorsqu'on détermine une utilisation optimale qui n'est pas autorisée par les règlements de zonage en vigueur, la probabilité d'une modification prochaine de ceux-ci doit être bien établie.»

D'une façon plus pratique, ce principe amène l'évaluateur à rechercher l'utilisation qui procurera au terrain les meilleurs avantages, que ce soit sous forme de revenu ou de satisfaction.

Dans le présent cas, l'emplacement sous étude est situé au cœur de la réserve indienne de Mashteuiatsh.

Aussi, après visite des lieux et consultation du plan de zonage, à l'intérieur de cette zone d'étude, l'affectation du terrain visé appartient à l'usage suivant :

- Commercial

Compte tenu,

- ✓ du zonage en vigueur qui est commercial;
- ✓ de la localisation au centre du tissu urbain de la réserve et à proximité de services commerciaux et communautaires;
- ✓ qu'il s'agit d'un des derniers terrains commerciaux localisés au centre de la réserve;
- ✓ de la bordure à la rue principale de la réserve, où toute la circulation doit obligatoirement circuler.

Par conséquent, après analyse des considérants, nous concluons que l'usage le meilleur et le plus profitable de l'emplacement visé, est à des fins commerciales. Nous procéderons donc à l'étude de marché en recherchant les taux marchands à usage commercial.

# 4. RECHERCHE ET ANALYSE

## 4.1 Méthode d'évaluation et choix de l'approche utilisée

La méthode de comparaison au marché sera utilisée pour estimer les taux unitaires marchands. Cette méthode vise à prédire le prix de vente le plus probable d'un immeuble en le comparant à d'autres du même type.

Ce processus d'analyse s'appuie sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble qu'il en paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques.

Cette dernière se base sur la comparaison des taux payés sur le territoire de la municipalité retenue, dans le but de définir les taux marchands actuels dans une zone d'étude définie et pour un usage particulier. Pour se faire, l'évaluateur doit donc procéder à la cueillette et à l'analyse des données du marché.

## 4.2 Cueillette de données et cadre d'analyse

Compte tenu du type de terrain à évaluer, à zonage commercial, ainsi que de la petitesse du marché local de la réserve indienne de Mashteuiatsh, nous allons donc élargir notre bassin d'échantillonnage afin d'inclure les municipalités environnantes, où des transactions de terrains comparatifs à caractère commercial, ont pu être concrétisées.

La période d'étude est fixée à huit (8) ans.

Par la suite, chacune des transactions fût enquêtées au Bureau de la publicité et des droits de Lac St-Jean Ouest. Une fois les recherches complétées, lorsque possible, nous sommes entrés en communication avec l'une ou l'autre des parties de l'immeuble transigé, afin de connaître à fond, toutes les finalités de la transaction. Enfin, nous avons effectué une visite des lieux pour parachever les informations.

De cette recherche, nous avons pu relever neuf (9) ventes, dont quatre (4) provenant du territoire de Mashteuiatsh. Quant aux autres transactions elles sont localisées, dans les municipalités voisines, soient, Roberval, St-Félicien et St-Prime.

Ces ventes sont présentées aux tableaux de la page 17, suivie du plan de ventes en annexe 2.

## 4.3 Facteurs de redressement des ventes

Des ventes relevées, certaines vont faire l'objet d'ajustements. Nos critères d'ajustements sont décrits ci-après.

### Calcul du facteur temps

Nos transactions sont échelonnées dans le temps. Nous avons donc cherché à savoir si le temps pouvait influencer la valeur marchande des transactions.

De l'analyse globale des ventes, nous croyons que l'augmentation dans le temps est faible et suit plutôt la tendance des conditions du marché global des terrains en général, le manque de transactions ne pouvant nous procurer d'indications précises. Toutefois, il y a tout lieu de croire que ce marché bénéficie, tout comme le marché immobilier en général, d'une augmentation dans le temps.

En l'absence de données justificatives sur le marché, nous croyons que l'augmentation est inférieure à l'indice des prix à la consommation (IPC) des dernières années. Nous retiendrons donc un taux d'augmentation de 2,5% par année, comme pouvant être représentatif d'une croissance normale pour ces transactions.

### Calcul du facteur site

L'environnement immédiat demeurent des éléments à considérer dans l'ajustement à apporter aux taux retenus, pour les rendent comparables à l'emplacement recherché.

Dans le présent cas, nous appliquerons un ajustement par rapport aux terrains comparables, comparativement au terrain à l'étude, qui bénéficie d'un site particulier, négatif ou positif.

### Calcul du facteur de superficie

Le nombre de transactions comparables étant limité, nous effectuerons un ajustement pour le différentiel de superficie et de profondeur, qui pourrait être important et dont le marché en général, nous présentent des différentiels de taux pour des types de superficies divergentes.

### Calcul du facteur de topographie/contrainte de sol/améliorations au sol

Dans le présent cas, nous appliquerons un ajustement aux propriétés qui présentent une topographie distinctive et peu avantageuse, ainsi que le différentiels des améliorations au sol. En effet, quelques ventes seront redressées en fonction de ce facteur.

## 4.4 Tableau des ventes de terrains comparables

| NO | PARTIES A LA VENTE | CADASTRE | DATE DE VENTE | PRIX DE VENTE | SUPERFICIE (Mètres carrés) | VALEUR UNITAIRE | REMARQUES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Annette Pelletier @ Plomberie Caron-Grenier inc. | Lot 4 697 081 Cadastre du Québec | 2010-11-04 17 682 585 | 112 960 $ | 5 247,2 m² 88,5 m. façade | **21,53 $** | **Roberval :** Terrain situé sur le boul. de au début du boul. Marcotte. Terrain bru aucune amélioration. |
| 2 | Transport Martin Hébert inc. @ Formule JRE inc. | Lots 3 072 113 et 3 072 098 Cadastre du Québec | 2009-06-22 16 293 096 | 150 000 $ | 3 996,5 m² 68,3 m. Façade | **37,53 $** | **St-Félicien** : Terrain boul. Sacré-Cœur. Zonage mixte résidentiel et commercial fondation d'un bâtiment incendié. Terra avec asphalte récupérable. |
| 3 | Henriette Villeneuve @ Jean-Marie Tremblay | Lot 73-83 Rang B Roberval | 2007-07-04 14 409 998 | 80 000 $ | 3 428,2 m² 30,48 m. façade | **23,34 $** | **Roberval :** Terrain situé en bordure du Marcotte, face au centre d'achat. Zonag Commercial routier. |
| 4 | Groupe Jean Coutu inc. @ Groupe TDL Corporation | Lot 3094 Roberval | 2007-05-02 14 199 957 | 337 493 $ | 6 967,6 m² | **48,44 $** | **Roberval :** Terrain situé en bordure du Marcotte. Zonage Commercial routier. pour un Tim Hortons. |
| 5 | Dorothée Bilodeau à Maison Mobile RL inc. | Pties 9 et 9-1 rang 2 Ashuapmouchouan | 2005-03-31 12 177 696 | 69 160 $ | 8 031 m² 75,3 m. façade | **8,61 $** | **St-Prime :** Terrain commercial situé su Principale, au côté des Industries Ta Avec services. Zonage commercial 6 Co |
| 6 | Réal Paul @ Robert Gagnon | Lot 20-10-1 rang A R.I. Mashteuiatsh no 5 | 2002-06-11 | 16 125 $ | 818,0 m² 19,81 m. Façade | **19,71 $** | **Mashteuiatsh** : Situé sur la rue Ouiatch à la sortie sud de la réserve. Zonage mi Usage commercial. Servitude de condu pluviale. Eau et égout municipal. |
| 7 | Réal Paul @ Guy Bouliane | Lot 20-10-2 rang A R.I. Mashteuiatsh no 5 | 2002-06-06 | 20 000 $ | 1 780,0 m² 38,1 m. Façade | **11,24 $** | **Mashteuiatsh :** Situé sur la rue Ouiatch la sortie sud de la réserve. Zonage mix Servitude de conduite pluviale. Usage commercial. Eau et égout municipal. |
| 8 | Réal Paul @ Robert Gagnon | Lot 20-11 rang A R.I. Mashteuiatsh no 5 | 1998-07-03 | 20 000 $ | 743,0 m² 18,9 m. Façade | **26,91 $** | **Mashteuiatsh :** Situé sur la rue Ouiatch la sortie sud de la réserve. Zonage mix Usage commercial. Eau et égout munici |
| 9 | Richard Cleary @ Jacques-Simon Cleary | Lots 21-10 et 21-12 rang A R.I. Mashteuiatsh no 5 | 1996-03-12 | 10 000 $ | 1 306 m² 44,4 m. Façade | **7,65 $** | **Mashteuiatsh :** Situé sur la rue Ouiatch la sortie sud de la réserve. Zonage mix Usage commercial. Eau et égout munici |

## 4.5 Analyse des ventes

La transaction # 1, est de vente récente et est située sur le boul. de l'Anse à Roberval, à l'entrée sud de la ville. Le terrain est brut sans aucune amélioration. ***Taux unitaire de la transaction à 21,53 $/ m²***.

La vente # 2 est située sur le boul. Sacré-Cœur à St-Félicien, à l'intersection du boul. Gagnon. Le zonage est commercial. Le terrain était entièrement excavé et recouvert d'asphalte qui pouvait être récupéré en partie, on y retrouvait également des fondations d'un bâtiment incendié. ***Taux unitaire de la transaction : 37,53 $/ m²***.

La transaction # 3 est située à la sortie nord du boul. Marcotte, à Roberval, face au centre d'achat, le terrain présente également une profondeur importante et une section arrière en zone de protection le long d'une rivière. ***Taux unitaire de la vente à 23,34 $/ m²***.

La vente # 4 est située au cœur de la ville en bordure de la route régionale (boul. Marcotte) à Roberval, dans un secteur très achalandé. Le terrain de la vente fût acquis pour la construction d'un restaurant Tim Horton. ***Taux unitaire de la vente à 48,44 $/ m²***.

La transaction # 5 est localisée à St-Prime, en bordure de la rue Principale, au côté de l'ancien complexe des « Industrie Tanguay ». Terrain avec stationnement en asphalte en façade et l'excédent en gravier. ***Le taux unitaire relevé est de 8,61 $/ m²***.

Les transactions # 6, et 8 sont à usage commercial et situées à Mashteuiatsh à l'entrée sud, sur la rue Ouiatchouan, mais plus éloignées du tissu urbain principal. La vente # 6 est un agrandissement du terrain de la vente # 8. ***Les taux unitaires relevés sont respectivement de 19,71 $ et 26,91 $ le mètre carré.***

Les transactions # 7 et 9 sont à usage commercial et situées à Mashteuiatsh à l'entrée sud, sur la rue Ouiatchouan, mais plus éloignées du tissu urbain principal. ***Les taux unitaires relevés sont respectivement de 11,24 $ et 7,65 $ le mètre carré.***

## ANALYSE

L'ajustement de temps a été apporté pour toutes les ventes.

Au niveau du site, un ajustement positif a été appliqué aux ventes # 3 et 5, ces dernières n'ayant pas d'avantage certain. Les transactions # 6, 7, 8 et 9, ces dernières étant situées à Mashteuiatsh, mais de localisation moins centrale que le terrain sous étude. Les autres ventes de terrains furent quant à elles, considérées supérieures en raison de la localisation à St-Prime, St-Félicien et Roberval, de leurs localisations en bordure de la route régionale et dans des bassins de population plus importants.

Pour la superficie et la profondeur, on remarque que des transactions varient en superficie de et en profondeur. Ce différentiel de superficies peut présenter une économie d'échelle importante, cette théorie étant appuyée sur quelques transactions. Nous appliquerons donc un ajustement pour la plupart des transactions, au niveau de ce critère, basé sur un différentiel variant de 75% du taux de base (pour la majorité des transactions) tout dépendant du différentiel de superficie. Le tout à partir de la superficie du terrain à l'étude.

Des ajustements ont été apportés au niveau des améliorations au sol. Les transactions # 2, 5, ayant un fond de gravier avec même de l'asphalte. Pour la plupart des autres transactions, le terrain sous étude présente plus d'améliorations.

## 4.6 Tableau d'analyse des ventes de terrains

| | | | | | POURCENTAGE DE REDRESSEMENT | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **No de vente** | **Date de vente** | **Prix de vente** | **Superficie (mètre carré)** | **Prix unitaire ($/m²)** | **Temps** | **Site** | **Superficie/ profondeur** | **Topographie/usage/améliorations/ services municipaux** | **Taux ajusté** |
| | | | 5 850 | | | | | | |
| 1 | 2010-11-04 | 112 960 $ | 5 247.2 | 21.53 $ | 1.03 | 0.60 | 0.95 | 1.05 | **13.21 $** |
| 2 | 2009-06-22 | 150 000 $ | 3 996.5 | 37.53 $ | 1.07 | 0.60 | 0.85 | 0.80 | **16.39 $** |
| 3 | 2007-07-04 | 80 000 $ | 3 428.2 | 23.34 $ | 1.12 | 0.60 | 0.70 | 1.00 | **10.98 $** |
| 4 | 2007-05-02 | 337 493 $ | 6 967.6 | 48.44 $ | 1.13 | 0.50 | 1.00 | 1.00 | **27.37 $** |
| 5 | 2005-03-31 | 69 160 $ | 8 031.0 | 8.61 $ | 1.19 | 0.90 | 1.40 | 0.85 | **10.98 $** |
| 6 | 2002-06-11 | 16 125 $ | 818.0 | 19.71 $ | 1.28 | 1.05 | 0.60 | 1.05 | **16.69 $** |
| 7 | 2002-06-06 | 20 000 $ | 1 780.0 | 11.24 $ | 1.28 | 1.05 | 0.80 | 1.05 | **12.68 $** |
| 8 | 1998-07-03 | 20 000 $ | 743.0 | 26.92 $ | 1.37 | 1.05 | 0.60 | 1.05 | **24.39 $** |
| 9 | 1996-03-12 | 10 000 $ | 1 306.0 | 7.66 $ | 1.48 | 1.05 | 0.65 | 1.05 | **8.12 $** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Moyenne | 15.64 $ | Moyenne sauf vente # 4 et 8 | 12.72 $ |
| Médiane | 13.21 $ | Médiane sauf vente # 4 et 8 | 12.68 $ |

Après ajustements, nous observons des variations du taux unitaire de 8,12 $ à 27,37 $ le mètre carré. La vente # 4 est rejetée, cette dernière étant située sur le boul. Marcotte et d'achalandage important. La transaction # 8, bien que localisée à Mashteuiatsh, démontre un taux ajusté, supérieur aux autre transactions du même secteur, dont on ne connaît la raison. Elle est également rejetée de l'analyse finale. Les taux unitaires restants présentent encore une grande fourchette, entre 8,12 $ et 16,69 $ le mètre carré.

Une analyse plus poussée s'impose donc.

Les transactions # 1, 2 et 3 présentent une localisation en bordure d'artères à forte densité de circulation, dans les municipalités de Roberval et St-Félicien. Les taux unitaires ajustés de ces transactions varient de 10,98 $ à 16,39 $/m².

La transaction # 5 est localisée en bordure de la route régionale dans la municipalité de St-Prime. Cette vente nous semble une très bonne comparable, les principaux différentiels étant au niveau du site, de la grandeur et des améliorations au sol. Le taux unitaire ajusté est de 10,58 $/m².

Les ventes # 6, 7 et 9 sont les seules transactions localisées à Mashteuiatsh que nous ayons. De zonage similaire, mais de ventes plus âgées. Les taux unitaires ajustés varient de 8,12 $ à 16,69 $. La moyenne de ses trois ventes est de 12,50 $/m² et la médiane à 12,68 $/m².

Finalité

En conclusion, les taux unitaires médian et moyen ajustés procure un taux de 12,70 $/m² et ceux uniquement des ventes de Mashteuiatsh à 12,68 $/m².

Nous appliquerons donc le taux médian arrondi à 13,00$ le mètre carré.

5 850 mètres carrés @ 13,00$ = 76 050 $

**Taux unitaire arrondi à 76 000 $**

# 5. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR LOCATIVE DU TERRAIN

## 5.1 Généralités

Afin de déterminer le taux de location du terrain sous étude, et en l'absence de données de marché comparatives, nous procèderons par la méthode du revenu.

La méthode du revenu consiste à actualiser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble, au taux découlant du marché, pour en indiquer la valeur marchande. En fait, l'évaluateur, se basant sur le principe d'anticipation, cherche le prix que paierait un investisseur, compte tenu du revenu net et du taux de rendement qu'il anticipe recevoir du capital investi.

Cette méthode procure donc la valeur d'un immeuble, soit terrain et bâtisse, à partir de la valeur locative ou loyer de marché. En l'absence de bâtisse et connaissant la valeur marchande du terrain, nous procéderons donc par l'application de la méthode du revenu traditionnelle, par l'inverse, afin de déterminer le loyer économique qui serait attribuable au terrain sous étude.

Cette application prend pour principe que le bâtiment qui serait construit sur le terrain sous étude présente un usage optimal qui permet de procurer au terrain sa valeur maximale et donc sa valeur locative optimale.

## 5.2 Méthodologie

Dans un premier temps, à partir de la valeur marchande du terrain, établit par la méthode de comparaison au marché, nous allons déterminer le revenu net annuel qui permet de maintenir ce niveau de valeur marchande. Nous allons donc multiplier cette valeur marchande par un taux de capitalisation, afin d'obtenir le revenu net annuel. Ce taux de capitalisation est établit selon une structure financière (défini au prochain titre), dont nous avons retenu un modèle type, appliqué à des immeubles commerciaux de bureaux ou de vente au détail, qui serait applicable à l'immeuble sous étude, s'il était construit.

Une fois le revenu net annuel établit, nous ajouterons les frais d'exploitation qui sont payables par le propriétaire du terrain, pour maintenir son immeuble, générateur de revenu. Dans le cas précis de terrain vacant, les dépenses s'avèrent limitées et nous retiendrons uniquement des frais d'administration de **5 %**. La taxation est inexistante, les frais d'entretien, de réserves et les assurances, non applicables.

## 5.3 Structure financière retenue

La structure financière permet donc de déterminer un taux de capitalisation, qui une fois appliqué à la valeur marchande de l'immeuble, procure le revenu net effectif qui permet à l'investisseur de rencontrer ses exigences de financement et de rentabilité sur sa mise de fonds.

Le taux d'intérêt hypothécaire tient compte d'un taux commercial qui ne reflète pas nécessairement le taux de la période actuelle, mais bien un taux d'intérêt plus représentatif de la période de capitalisation, donc un taux d'intérêt pondéré sur une plus longue période.

Le taux de dividende annuel sur la mise de fonds provient des espérances du marché et de nos constatations.

## 5.4 Conclusion

La valeur locative ainsi obtenue par l'application de la méthode du revenu inversé, nous procure une excellente indication du taux de location potentiel de l'emplacement sous analyse, qui maintient le niveau de valeur marchande. Les hypothèses de base sont conformes au marché et aux pratiques en évaluation.

La valeur locative ainsi obtenue, donne donc une indication que la valeur marchande sera respectée et que le taux de location est suffisant pour rembourser les exigences hypothécaires et permet de rencontrer un taux de dividende annuel sur la mise de fonds investi.

La valeur locative économique potentielle obtenue de **5 900 $**, représente donc ces exigences.

## ÉTABLISSEMENT DU LOYER ÉCONOMIQUE DU TERRAIN

**VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN** **76 000 $**

**Structure financière retenue**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Taux d'intérêt | : | 7.00% | de la valeur |
| Hypothèque | : | 65% | de la valeur |
| Mise de fonds | : | 35% | |
| Amortissement | : | 20 | ans, terme de 5 ans |
| Taux de rendement à court | : | | |
| terme sur la mise de fonds | : | 4% | |
| Constante hypothécaire annuelle | : | 0.092317 | |

**Calcul du taux global de capitalisation (T.G.C.)**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TGC** | = | 9% | x | 65% | + | 35% | x | 0.04 |
| | = | 0.06001 | | | + | 0.014 | | |
| **TGC** | = | | | **0.0740** | | | | |

**Calcul du loyer annuel potentiel**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Valeur marchande | x | **TGC** | | | |
| Loyer net annuel = | **76 000 $** | x | **0.0740** | = | | **5 624 $** |

PLUS : Dépenses d'opérations:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Taxes municipales et scolaires | | : | aucune |
| Administration (arrondie) | 5% | : | 300 $ |
| Assurance | | : | aucune |
| TOTAL DES DÉPENSES | | : | 300 $ |

**LOYER BRUT ANNUEL** **5 924 $**

PLUS : Vacances et mauvaises créances 0% 0 $

**LOYER ÉCONOMIQUE POTENTIEL DU TERRAIN (ARRONDI)** **5 900 $**

## 6. CORRÉLATION ET VALEUR FINALE

La corrélation constitue l'étape finale du processus d'évaluation et consiste à vérifier les indications fournies par chacune des méthodes d'évaluation, afin de minimiser les écarts s'il y a lieu.

- MÉTHODE DU COUT : non applicable
- MÉTHODE DE COMAPARAISON : 76 000 $
- MÉTHODE DU REVENU : non applicable

Compte tenu du type de propriété à évaluer, soit un terrain sans bâtiment, les méthodes du coût de remplacement déprécié et du revenu sont donc inutiles et ne seront pas employées.

Après analyse de la méthode de comparaison au marché et après ajustements aux niveaux d'éléments différentiels, nous retiendrons le taux unitaire ajusté du marché. La méthode de comparaison au marché, est représentative du marché et des conditions y prévalant pour ce type de propriété étant un terrain vacant. Elle fournit donc une excellente indication des exigences du marché.

Par conséquent, nous estimons donc la valeur marchande du terrain sous étude, à **76 000 $,** et ce, en date du 8 mars 2012.

La valeur locative économique potentielle retenue est de l'ordre de **5 900 $**.

BRISSON, TREMBLAY, FLEURY & ASS.
LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES HARVEY

Pierre Harvey, É.A.
**Évaluateur Agréé**

## 7. ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que:

1. Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport général est vrai et exact;
2. Les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
3. Je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport général et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
4. Ma 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, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement majeur;
5. J'ai effectué une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport, en date du 8 mars 2012.
6. J'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport général en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agrées du Québec;

Fait et signé en la ville de Roberval, ce quatrième jour du mois d'avril de l'an deux mille douze (2012).

BRISSON, TREMBLAY, FLEURY & ASS.
LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES HARVEY

PIERRE HARVEY, É.A.
**ÉVALUATEUR AGRÉÉ.**

## 8. QUALIFICATION DE L'ÉVALUATEUR

NOM

Pierre Harvey, Évaluateur agréé

Né en 1963

FORMATION

- D.E.C. en Sciences Pures au Collège de Saint-Félicien.
- Baccalauréat en Administration option Finances, Université du Québec à Chicoutimi
- Cours de l'option Gestion Urbaine et Immobilière de l'Université Laval de Québec.
- Participation constante à différents cours et séminaires en évaluation.
- Complété les cours de l'Ordre professionnel des Évaluateurs Agréés du Québec.

MEMBRE AGRÉÉ

Ordre professionnel des Évaluateurs Agréés du Québec depuis 1990.

EXPÉRIENCE

1986 à 1994, Évaluateur Agréé : Brisson, Tremblay, Fleury & Ass.

Depuis 1994, Propriétaire du bureau de Roberval de Brisson, Tremblay, Fleury & Ass.

RÔLE ET INTERVENTION

- Témoin expert devant les tribunaux en matière d'évaluation, de contestation municipale ou d'expropriation.
- Négociateur pour différentes municipalités ou ministères gouvernementaux (MTQ, TPSGC), pour l'acquisition de propriétés, lors de dossiers d'expropriation. Évaluateur en contre-expertise.
- Préparation de rapports d'évaluation pour fins d'hypothèque, succession, expropriation, assurance, etc... pour le compte d'institutions financières, organismes publics, parapublics, individus et compagnies privées.

# Annexe 1

Chaque classe d'usages est autonome. Une classe d'usages dont le chiffre d'appellation est supérieur à une autre classe ne comprend pas les usages de la classe d'usage inférieure.

Une classe d'usages ou un usage spécifiquement mentionné comme autorisé dans une ou des zones est, de ce fait, prohibé dans toutes les autres zones où il n'est pas mentionné.

L'autorisation d'un usage spécifique exclut un autre usage plus générique pouvant le comprendre.

## 2.2 DESCRIPTION DES GROUPES D'USAGES

### 2.2.1 LE GROUPE HABITATION

#### *2.2.1.1 Classe Habitation 1*

Sont de cette classe :

1° habitation unifamiliale isolée ou jumelée;
2° habitation unifamiliale en rangée;
3° habitation bifamiliale isolée ou jumelée;
4° habitation collective (maximum 4 chambres).

#### *2.2.1.2 Classe Habitation 2*

Sont de cette classe, les types d'habitation suivants :

1° habitation bifamiliale en rangée;
2° habitation multifamiliale.
3° habitation collective.

#### *2.2.1.3 Classe Habitation 3*

Sont de cette classe, les types d'habitation suivants :

1° habitation unifamiliale mobile;
2° habitation unifamiliale unimodulaire.

### 2.2.2 LE GROUPE COMMERCE ET SERVICES

#### *2.2.2.1 Classe Commerce et Services I (C-1: associable à l'habitation)*

Sont de cette classe les usages de services suivants :

1° atelier d'artisan ou d'artiste;
2° bureau de professionnels et administratif;
3° bureau d'entrepreneur;
4° clinique de santé ou vétérinaire;
5° commerce de vente au détail et réparation de chaussures, vêtements et accessoires;
6° dépanneur;

7° garderie en milieu familial;
8° salle de conditionnement physique;
9° salon de coiffure, de beauté ou de santé;
10° services de photocopies et d'impression.

Les usages compris dans cette classe doivent répondre aux conditions suivantes :

a) l'usage est exercé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée ne comportant qu'un seul logement;
b) la superficie de plancher de l'usage est moindre que trente mètres carrés (30 $m^2$);
c) un seul usage de ce type est permis par bâtiment;
d) l'usage est situé au sous-sol ou au rez-de-chaussée du bâtiment principal;
e) aucune modification de l'architecture de l'habitation n'est visible de l'extérieur.

*2.2.2.2 Classe Commerce et Services 2 (C-2 : local sans incidence)*

Sont de cette classe les usages de commerce et de services suivants :

1° aire de stationnement pour véhicules automobiles et motocyclettes et gare d'autobus sans réparation de ces véhicules, poste d'essence, station-service, poste de taxis;
2° arcade;
3° bâtiment regroupant des courts de tennis, squash, badminton et autres;
4° cinéma, théâtre;
5° commerces de vente au détail;
6° commerces et services de la classe C-1, sans les restrictions;
7° comptoir de services bancaires, comptoirs postaux;
8° école de conduite, danse, langue, musique, etc.;
9° galerie d'art, salle d'exposition;
10° golf miniature;
11° salon funéraire;
12° service de buanderie sans service de collecte ou de livraison;
13° services et salle communautaires.

*2.2.2.3 Classe Commerce et Services 3 (C-3 : restauration et hébergement)*

Sont de cette classe les usages de services suivants :

1° auberge;
2° débit de boissons;
3° hôtel et motel;
4° maison de chambres;
5° restaurant (à l'exclusion d'un casse-croûte mobile) avec ou sans service de boissons;
6° terrains de camping.

*2.2.2.4 Classe Commerce et Services 4 (C-4 : local avec incidences)*

Sont de cette classe les usages de services récréatifs suivants :

1° atelier de réparation, de mécanique, de soudure et entrepreneur;
2° centre de motoneige et relais;
3° commerce de vente ou de location de machinerie et autres produits similaires neufs ou usagés (excluant toute activité de démontage, récupération et de recyclage de pièces de véhicules ferrailles);
4° entreposage intérieur;
5° vente de maisons préfabriquées, bateaux, roulottes de voyage, automobiles.

2.2.3 LE GROUPE INDUSTRIE

*2.2.3.1 Classe Industrie 1 (I-1 : tout type d'industrie)*

Sont de cette classe les usages para-industriels et les industries de tout type incluant l'entreposage de tout type de matériaux (incluant le sable et le gravier) et/ou la vente ou l'entreposage de véhicules ferrailles. Cet usage inclut explicitement les sites d'enfouissement sanitaire et les abattoirs.

*2.2.3.2 Classe Industrie 2 (I-2: Industriel d'extraction)*

Sont de cette classe les usages industriels suivants :

1° extraction de minerai, le traitement et l'enrichissement;
2° extraction de tourbe;
3° extraction, concassage et criblage de roche, sable, gravier.

2.2.4 LE GROUPE PUBLIC ET INSTITUTION

*2.2.4.1 Classe Public et Institution 1 (P-1 : nature locale)*

Sont de cette classe les usages à caractère public ou institutionnel suivants :

1° anneau de glace, patinoire extérieure ou couverte, terrain de sport;
2° antenne et station de radiodiffusion et autre communication;
3° belvédère;
4° centre culturel;
5° centre de loisirs ou récréatifs;
6° centre d'interprétation;
7° centre local de services sociaux ou communautaires;
8° chalet de service à même un parc;
9° cimetière;

# GRILLE DE SPÉCIFICATION

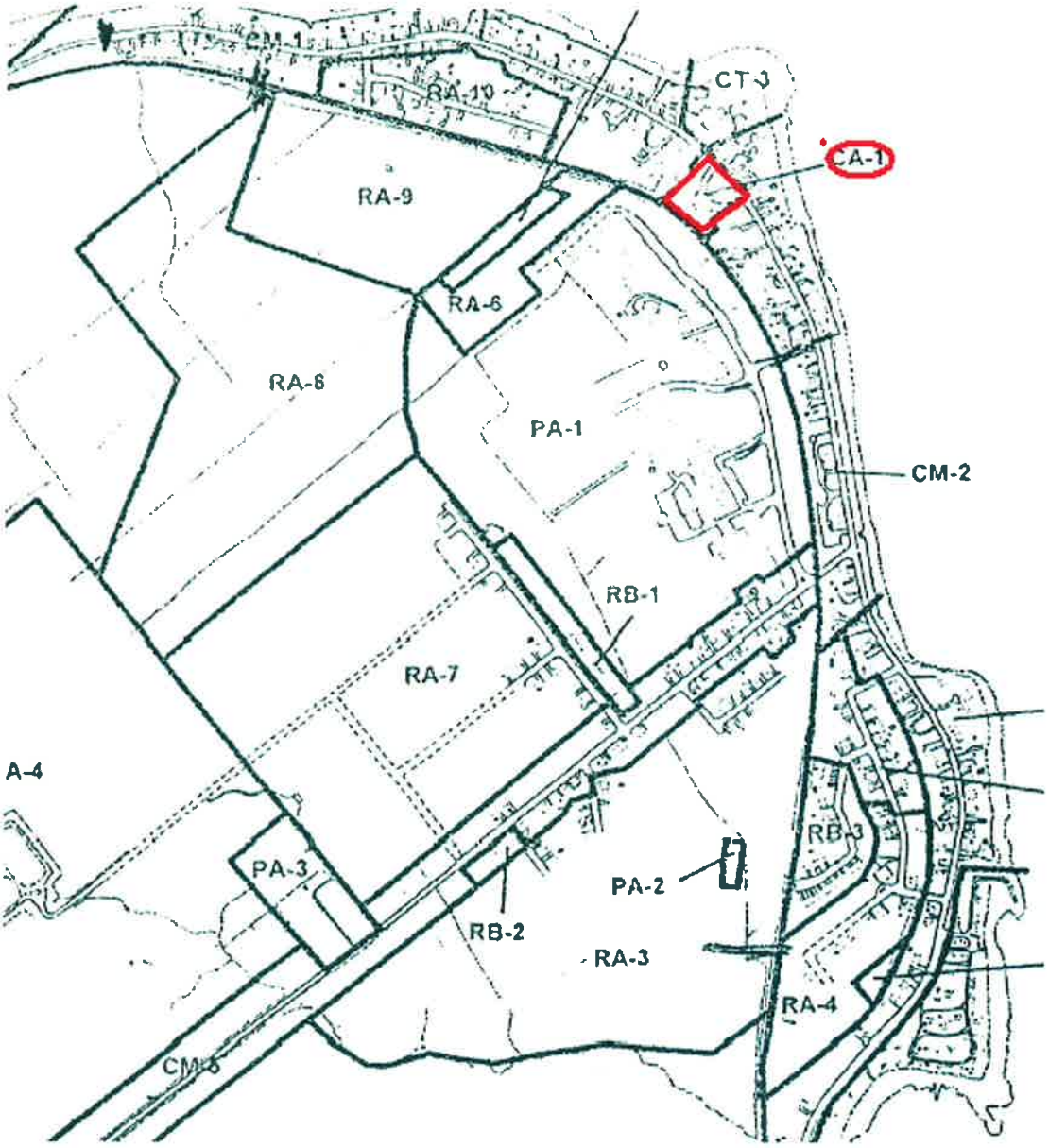
## 7.3 GRILLE DE SPECIFICATIONS DE CERTAINES DISPOSITIONS DE ZONAGE

| Usage autorisé | Rél. Art. | Zones | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | CA-1 | | CM-1 | CM-2 | CM-3 | CM-4 | CM-5 | CM-6 | CM-7 | |
| **GROUPE D'USAGE AUTORISÉ** | | | | | | | | | | | |
| HABITATION 1 | 2.2.1.1 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| HABITATION 2 | 2.2.1.2 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | |
| HABITATION 3 | 2.2.1.3 | | | | | | | | ○ | | |
| COMMERCE ET SERVICES 1 | 2.2.2.1 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| COMMERCE ET SERVICES 2 | 2.2.2.2 | ○ (1) | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| COMMERCE ET SERVICES 3 | 2.2.2.3 | ○ (1) | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| COMMERCE ET SERVICES 4 | 2.2.2.4 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| INDUSTRIE 1 | 2.2.3.1 | | | | | | | | | | |
| INDUSTRIE 2 | 2.2.3.2 | | | | | | | | | | |
| PUBLIC ET INSTITUTION 1 | 2.2.4.1 | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| PUBLIC ET INSTITUTION 2 | 2.2.4.2 | | | | | | | | | | |
| AGRICOLE 1 | 2.2.5.1 | | | | | | | | | | |
| FORESTIER 1 | 2.2.6.1 | | | | | | | | | | |
| **DIMENSION DES CONSTRUCTIONS** | 7.1.4 | | | | | | | | | | |
| HAUTEUR MAXIMALE (en mètres) | 7.1.4.2 | – | | – | – | – | – | – | – | – | |
| LARGEUR MINIMUM (en mètres) • autre que celle prescrite | 7.1.4.3 | – | | – | – | – | – | – | – | – | |
| **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** | 7.1.5 | | | | | | | | | | |
| MARGE DE RECUL (en mètres) | | | | | | | | | | | |
| • avant | 7.1.5.2 | | | | | | | | | | |
| minimum | | 9,0 | | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | |
| maximum | | – | | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | |
| • latérale | 7.1.5.3 | | | | | | | | | | |
| minimum | | 1,5 | | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 2,0 | 2,0 | |
| somme | | 4,0 | | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | – | – | |
| • arrière | 7.1.5.4 | | | | | | | | | | |
| minimum | | 5,0 | | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | 5,0 | |
| **LOGEMENTS DANS LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX** | 7.1.6 | | | | | | | | | | |
| | | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| **AMENDEMENTS** | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Rg 10-14-95 | Rg 10-14-95 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| **NOTES** | | | | | | | | | | | |

(1) Centre commercial

COMMUNAUTÉ DE MASKINONGÉ — Juillet 1995 URBANEX

# CARTE DE ZONAGE



**Annexe 2**

**CARTE DE LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS COMPARABLES (Mashteuiatsh)**

## CARTE DE LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS COMPARABLES
(Roberval)

## CARTE DE LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS COMPARABLES
(St-Félicien-St-Prime)