





OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- Évaluer les impacts de la proximité d'un parc industriel léger sur le milieu résidentiel adjacent et en particulier sur les valeurs foncières résidentielles
- Identifier les configurations d'aménagement permettant d'éviter des impacts négatifs sur le milieu résidentiel adjacent
- Identifier et analyser des comparables dans la région de Montréal

MÉTHODOLOGIE

- 1 Identification de parcs industriels comparables au Québec :
 - > Créneaux industriels comportant des activités de logistique et des entreprises dans l'agroalimentaire
 - > Présence de milieux résidentiels unifamiliaux adjacents
- 2 Entretiens avec les responsables du service de l'urbanisme, du développement économique et de l'évaluation des municipalités à l'étude
- Relevés des valeurs des propriétés résidentielles (rôle foncier) situées directement à proximité des parcs industriels
- 4 Comparaisons avec les valeurs foncières de résidences de même type ailleurs sur le territoire des municipalités considérées, dans des secteurs comparables

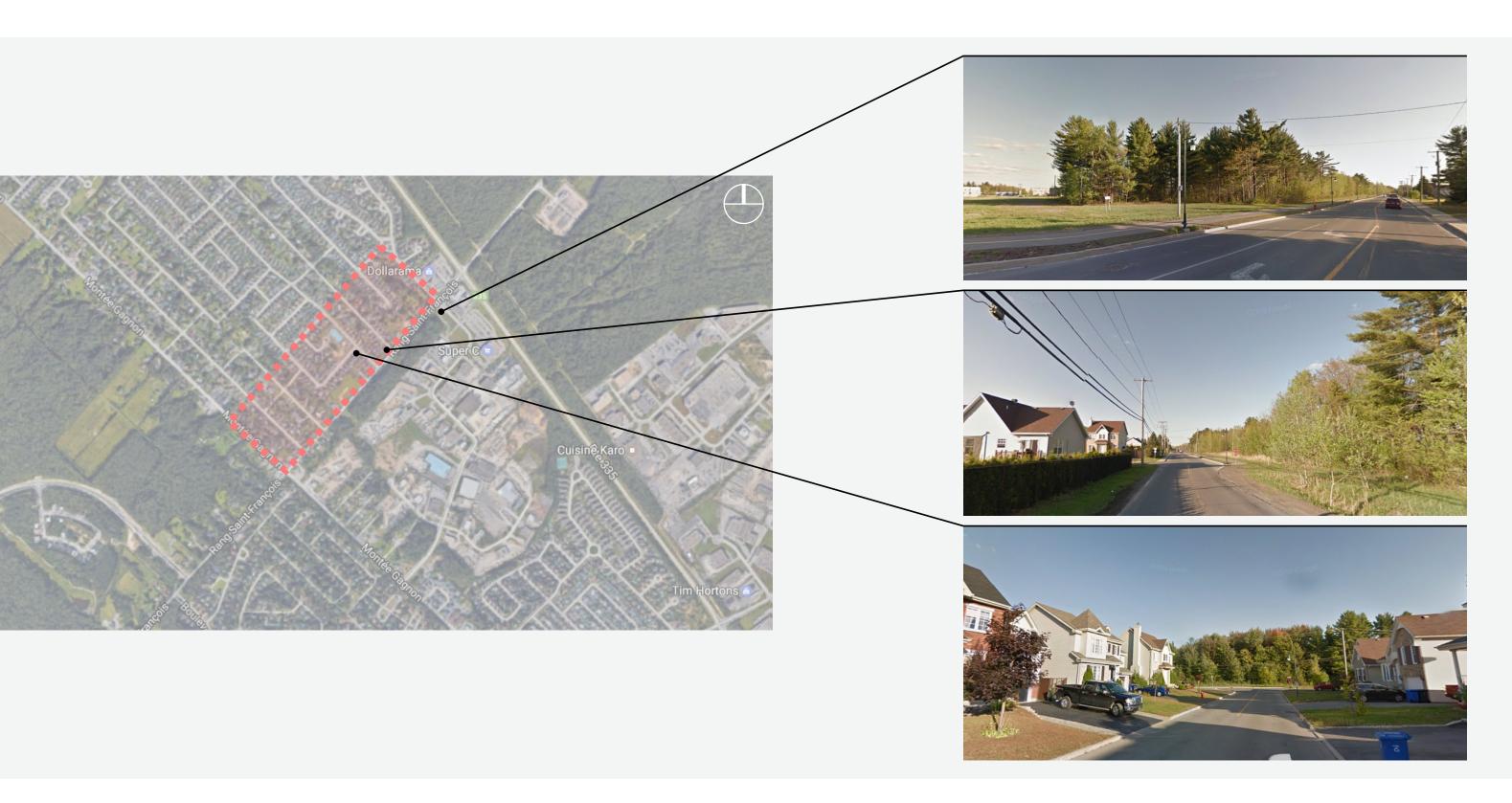
ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LES MILIEUX RÉSIDENTIELS ADJACENTS

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL ARMAND BOMBARDIER



- > Principaux créneaux : industries du transport, de la distribution et de la construction
- > Superficie: 48 hectares
- Tissu résidentiel adjacent : maisons unifamiliales
- Zone tampon boisée d'environ 70 m de large au nord du parc industriel isolant les milieux résidentiels adjacents

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL ARMAND BOMBARDIER



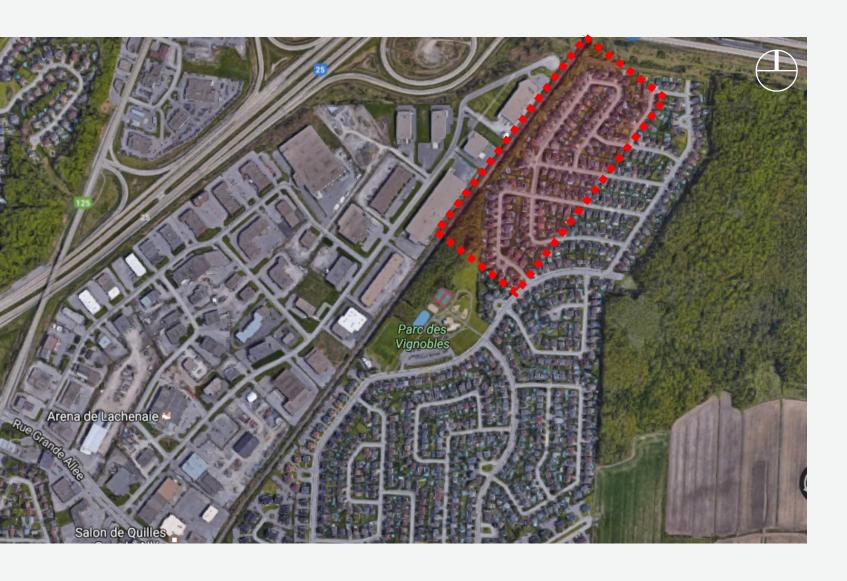
TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL ARMAND BOMBARDIER

- › Industries légères
- Aménagement d'une large zone tampon boisée qui isole la zone résidentielle au nord du parc industriel
- Pas de différence significative de valeur résidentielle entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres du parc industriel

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment			Valeur bât./m²
Zone de proximité Rue Johanne (No. 2070 à 2095)	107 633 \$	158 500 \$	266 133 \$	213 \$	1 476 \$
Zone à 200 m Rue des Vignes (No. 2335 à 2365)	104 133 \$	169 467 \$	273 600 \$	220 \$	1 466 \$

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Terrebonne (en vigueur pour les exercices financiers 2017, 2018 et 2019)

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL LACHENAIE



- > Principaux créneaux : Technologies de l'information, produits métalliques, machinerie, logistique
- > Pas d'entreposage
- > Superficie: 65 hectares
- Tissu résidentiel adjacent : maisons unifamiliales

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL LACHENAIE



TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL LACHENAIE

- > Industrie légère, sans entreposage
- Pas de différence significative de valeur résidentielle entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres du parc industriel

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur de l'immeuble	Valeur terrain/m²	Valeur bât./m²
SECTEUR NORD-EST (INDUSTRIES LOURDE	ES)				
Zone de proximité Rue Margaux (No. 34 à 40)	111 050 \$	307 550 \$	418 600 \$	231 \$	1 282 \$
Zone à 200 m Rue de Fronsac (No. 9 à 27)	117 133 \$	259 967 \$	376 100 \$	233 \$	1 386 \$

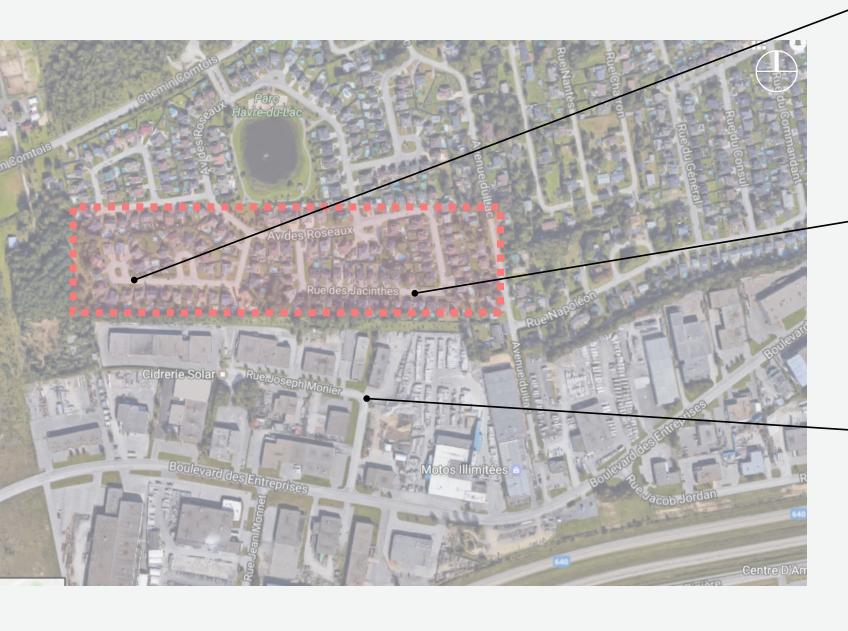
Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Terrebonne (en vigueur pour les exercices financiers 2017, 2018 et 2019)

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL 640 EST



- Principaux créneaux : Produits métalliques, plasturgie, machinerie, automatisation, produits de construction
- > Superficie: 202 hectares
- Tissu résidentiel adjacent : maisons unifamiliales

TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL 640 EST









TERREBONNE | PARC INDUSTRIEL 640 EST

- > Industries avec entreposage
- La valeur résidentielle du secteur nord-est (proche d'industries lourdes) est de l'ordre de 20 % inférieure à celle du secteur nord-ouest (proche d'industries légères)
- Pas de différence significative entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres du parc industriel, et ce, dans chaque secteur
 - L'impact sur la valeur résidentielle est davantage lié à la proximité d'industries lourdes, génératrices de nuisances, qu'à la distance avec le parc industriel

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur de l'immeuble	Valeur terrain/m²	Valeur bât./m²
SECTEUR NORD-EST (INDUSTRIES LOURDE	S)				
Zone de proximité Rue des Jacinthes (No. 2461 à 2485)	114 875 \$	232 125 \$	347 000 \$	211 \$	1 286 \$
Zone à 200 m Rue des Jacinthes (No. 2496 à 2563)	108 900 \$	234 525 \$	343 250 \$	217 \$	1 337 \$
SECTEUR NORD-OUEST (INDUSTRIES LÉGÈ	RES)				
Zone de proximité Rue des Iris (No. 2301 à 2325)	123 067 \$	299 700 \$	422 767 \$	198 \$	1 315 \$
Zone à 200 m Rue des Élodées (No.2301 à 2335)	109 800 \$	288 900 \$	398 700 \$	215 \$	1 284 \$

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Terrebonne (en vigueur pour les exercices financiers 2017, 2018 et 2019)



- > Principaux créneaux : multi-industriel, agroalimentaire
- > Superficie: 44 ha
- > Quartier Sanche Dugué
- > Tissu résidentiel adjacent :
 - > Maisons unifamiliales jumelées au nord-est
 - > Projet résidentiel Les Bourgs Papineau adjacent au parc industriel à l'est
 - > Maisons unifamiliales détachées au sud







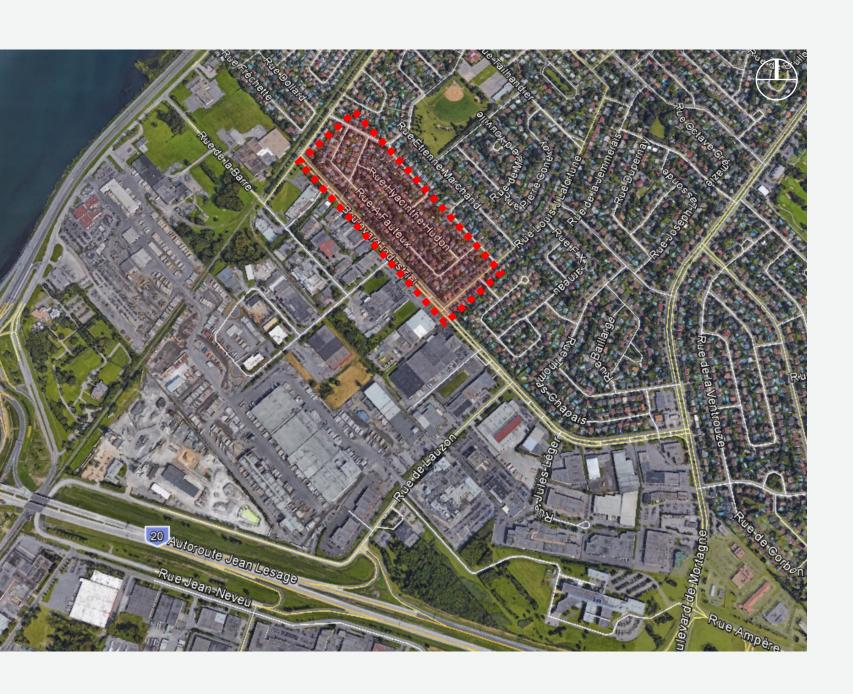


	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur de l'immeuble	Valeur terrain/m²	Valeur bât./m²
SECTEUR NORD-EST					
Zone de proximité Rue de Galais (No. 198 à 158)	69 967 \$	140 633 \$	210 600 \$	226 \$	1 267 \$
Zone à 200 m Rue de Galais (No. 47 à 63) Rue Perron (No. 23 à 49)	62 833 \$	150 250 \$	213 083 \$	231 \$	1 350 \$
SECTEUR SUD					
Zone de proximité Avenue Provencher (No. 99 à 113)	114 800 \$	134 667 \$	249 467 \$	178 \$	1 364 \$
Zone à 200 m Boul. Curé-Boivin (No. 217 à 229)	113 100 \$	140 700 \$	253 800 \$	191 \$	1 508 \$

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Boisbriand (date de référence au marché : 2015-07-01)

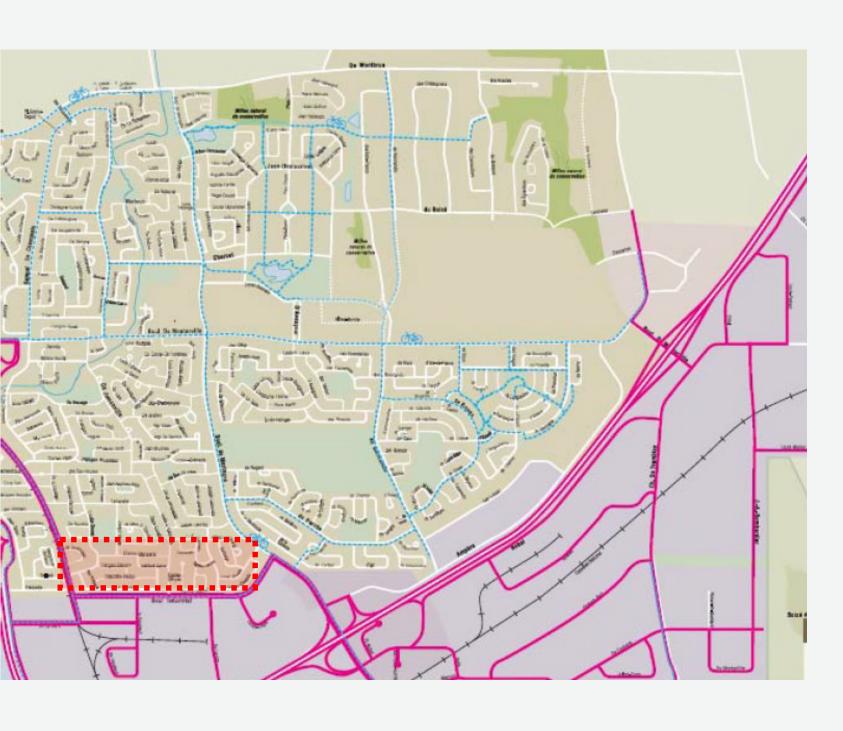
- > Industries légères
- La présence du parc industriel n'influence pas de manière significative la valeur foncière résidentielle des habitations adjacentes
- La circulation de camionnage ne transite pas à proximité des milieux résidentiels
- La proximité de l'autoroute est davantage une source de nuisance en termes de bruit que le parc industriel
- Pas de différence significative de valeur résidentielle entre la zone de proximité et celle située à 200 mètres du parc industriel

- Le projet résidentiel de maisons de ville
 « Les Bourgs Papineau » est vendu à 100 %,
 témoignant de l'attractivité du secteur
- > 64 maisons de ville
- > Valeur moyenne de 280 000 \$
- Délai de vente standard pour un projet résidentiel comme celui-ci (2 ans et demi)
- > Pas d'impact de la proximité du parc industriel sur la valeur des unités



- > Principaux créneaux : industries manufacturières (industries chimiques, produits en caoutchouc, etc.) et de services (services d'affaires, services de construction, etc.)
- > Superficie: 152 ha
- Tissu résidentiel adjacent : maisons unifamiliales





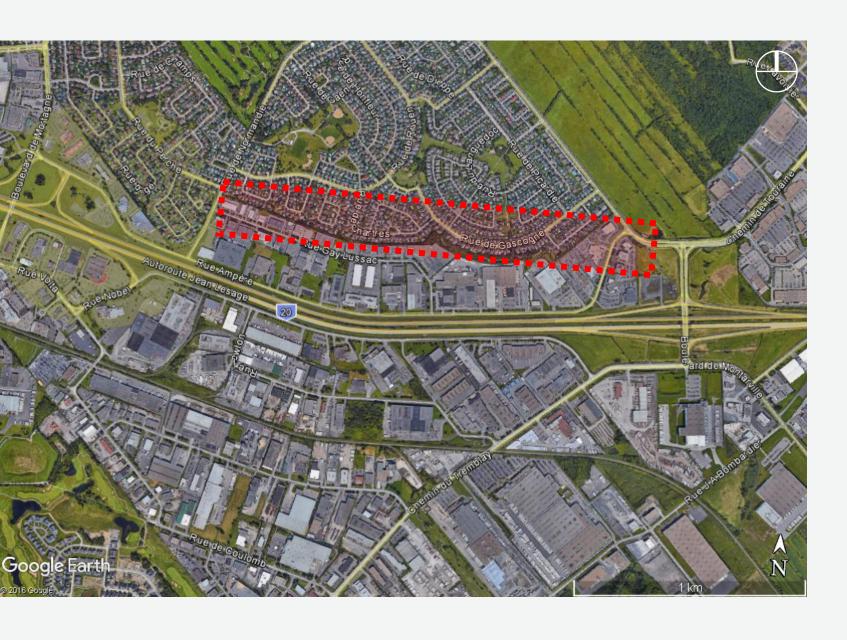
Réseau de camionnage du parc industriel Lavoisier

- Milieux résidentiels adjacents au parc industriel Lavoisier
 - Réseau de camionnage longeant les secteurs résidentiels

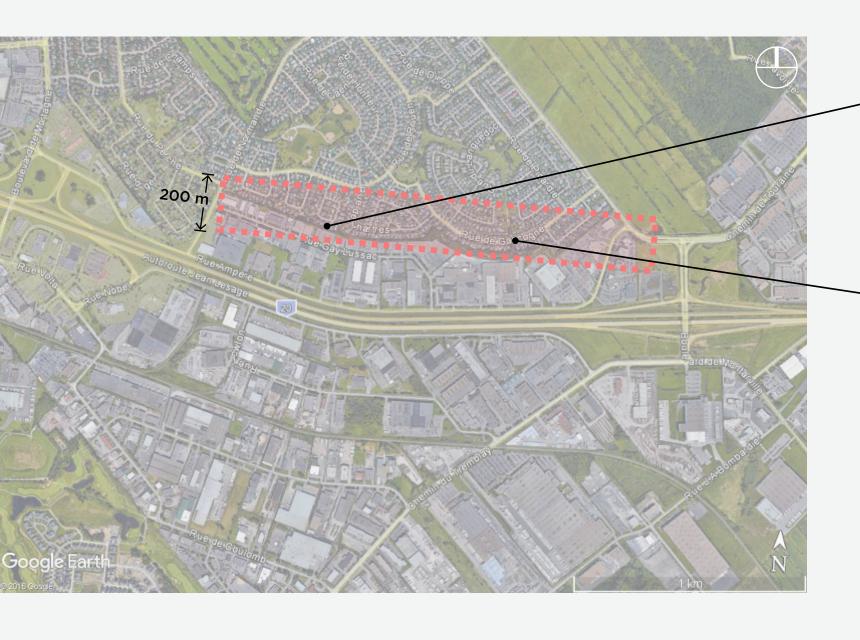
- > Industries plus lourdes, logistique
- Le service de l'évaluation foncière a abaissé la valeur des terrains dans la zone de proximité en raison de l'impact du camionnage
- La valeur des maisons reste toutefois sensiblement similaire entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur de l'immeuble	Valeur terrain/m²	Valeur bât./m²
Zone de proximité Rue A. Fauteux (No. 850 à 862)	86 900 \$	243 967 \$	330 867 \$	200 \$	1 813 \$
Zone à 200 m Rue François Demers (No. 845 à 856)	103 350 \$	232 300 \$	335 650 \$	220 \$	1 631 \$

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Boucherville (date de la dernière mise à jour : 2017-04-01)

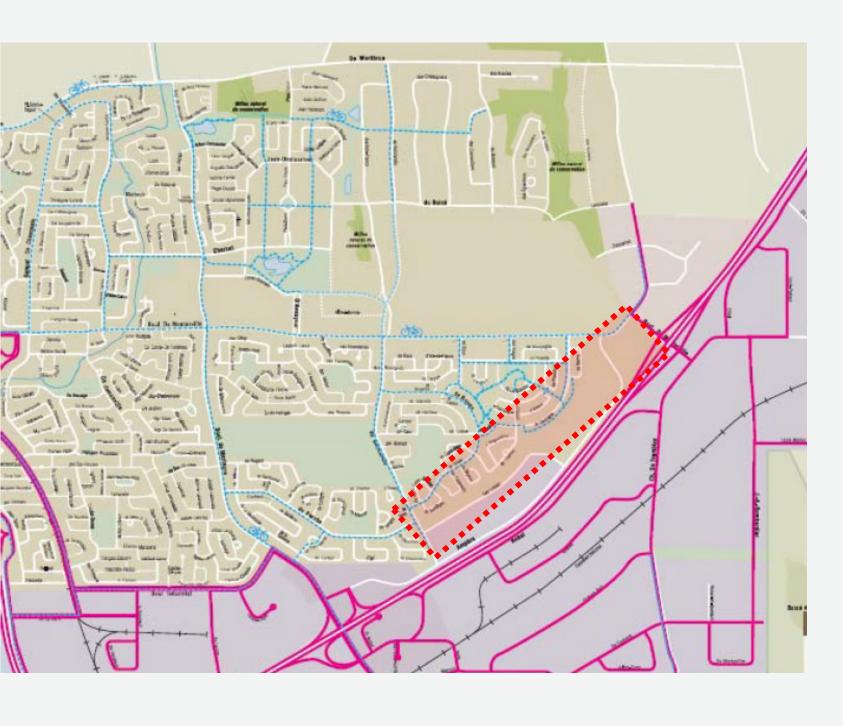


- > Principaux créneaux : services, industries manufacturières, logistique et distribution, agroalimentaire
- > Superficie: 58 ha
- Tissu résidentiel adjacent : maisons unifamiliales



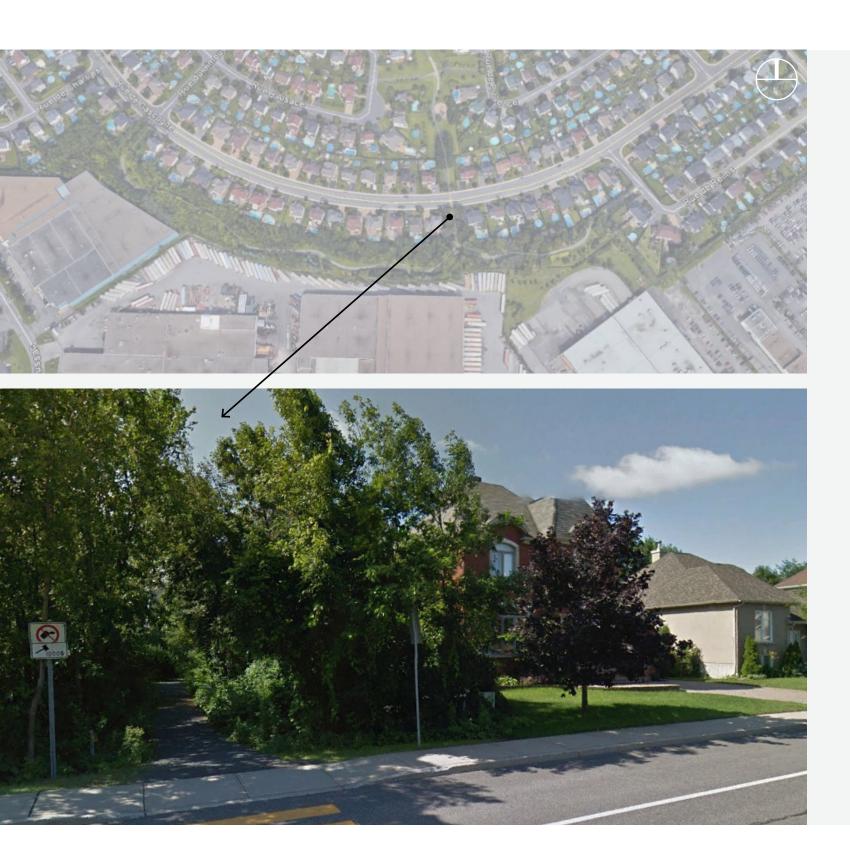






Réseau de camionnage du parc industriel Edison

- Milieux résidentiels adjacents au parc industriel Edison
 - Réseau de camionnage passant à distance des secteurs résidentiels



Secteur résidentiel rue de Gascogne :

- Présence d'une zone tampon boisée d'environ 35 m de large (parc du Limousin) avec une piste cyclable entre la zone résidentielle et le parc industriel
- Les aménagements ont permis une bonification du milieu résidentiel
- La présence du parc industriel n'est pas perceptible depuis la rue de Gascogne
- Les valeurs résidentielles ne sont pas affectées par la proximité du parc industriel

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur de l'immeuble	Valeur terrain/m²	Valeur bât./m²
SECTEUR NORD-EST					
Zone de proximité Rue de Gascogne (No. 304 à 394)	118 700 \$	412 650 \$	531 350 \$	195 \$	1995\$
Zone à 200 m Rue Alsace (No. 301 à 311)	130 733 \$	266 667 \$*	417 400 \$	252 \$	1 932 \$
SECTEUR NORD-OUEST					
Zone de proximité Rue de Chartres (No. 228 à 248)	123 550 \$	295 250 \$	418 800 \$	211 \$	1 732 \$
Zone à 200 m Rue Angoulême (No. 241 à 270)	134 350 \$	284 250 \$	418 600 \$	245 \$	1 702 \$

Moyennes des valeurs relevées au rôle foncier, Ville de Boucherville (date de la dernière mise à jour : 2017-04-01)

^{*} Les résidences construites sur la rue de Gascogne sont plus récentes (années 2000) que celles des secteurs environnants, notamment sur la rue d'Alsace (années 1990)

- > Industries légères, logistique
- La présence du parc industriel n'influence pas de manière significative la valeur foncière résidentielle des habitations adjacentes
- La circulation de camionnage ne se fait pas à proximité des milieux résidentiels
- Secteur résidentiel rue de Chartres (nordouest) : pas de différence significative entre la zone de proximité et la zone à 200 mètres
- > Secteur résidentiel de Gascogne (nord-est) : la valeur des terrains du secteur de proximité est inférieure de l'ordre de 10 % à celle du secteur situé à 200 mètres. En revanche, dans le secteur de proximité du parc industriel, des résidences se sont construites récemment à des valeurs dépassant la moyenne du secteur environnant.
- Le secteur à proximité du parc industriel Edison est attractif pour le développement résidentiel.

SYNTHÈSE

- Les relevés des valeurs foncières réalisés aux abords de 6 parcs industriels comparables n'ont pas fait ressortir de différences significatives entre les résidences adjacentes à un parc industriel et les zones situées à 200 mètres
- Au-delà des données colligées, les constats faits par les responsables consultés au service de l'urbanisme ou de l'évaluation ont confirmé que la présence de parcs industriels légers n'influençait pas de manière significative la valeur foncière résidentielle des habitations adjacentes
- Des impacts sont perceptibles sur la valeur foncière résidentielle dans les cas de proximité avec des industries lourdes et lorsque le réseau de camionnage vient longer les milieux résidentiels
- La planification du réseau de camionnage au cœur du parc industriel et non limitrophe aux milieux résidentiels vient limiter les risques de nuisances
- La présence de larges zones tampons boisées est un atout pour les secteurs adjacents à un parc industriel

ANALYSE VISUELLE

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT POSSIBLE SCÉNARIO: SUPERFICIE D'IMPLANTATION MAXIMALE

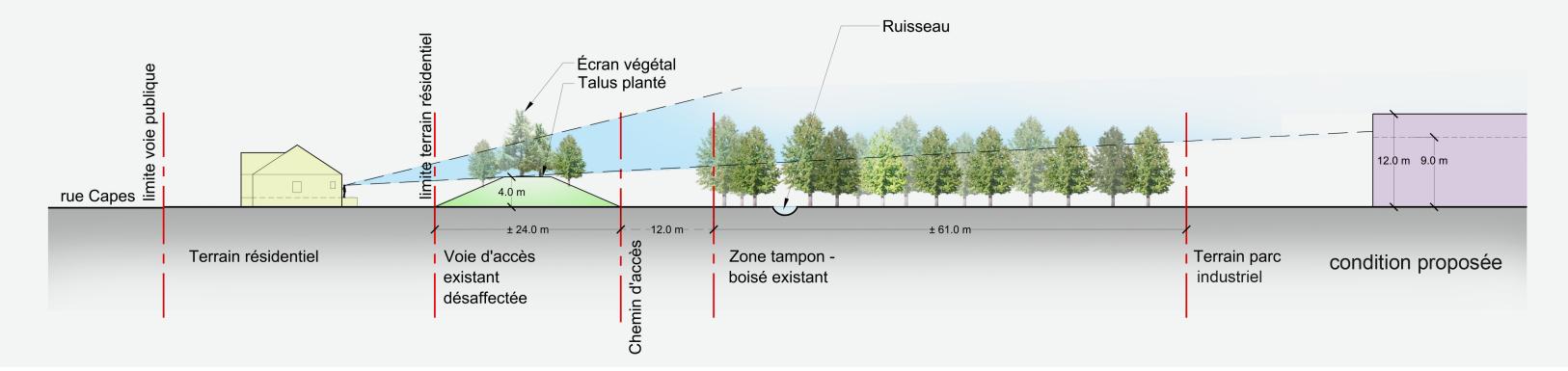


SECTEUR 1 | COUPE OPTION : CHEMIN D'ACCÈS EXISTANT





condition existante

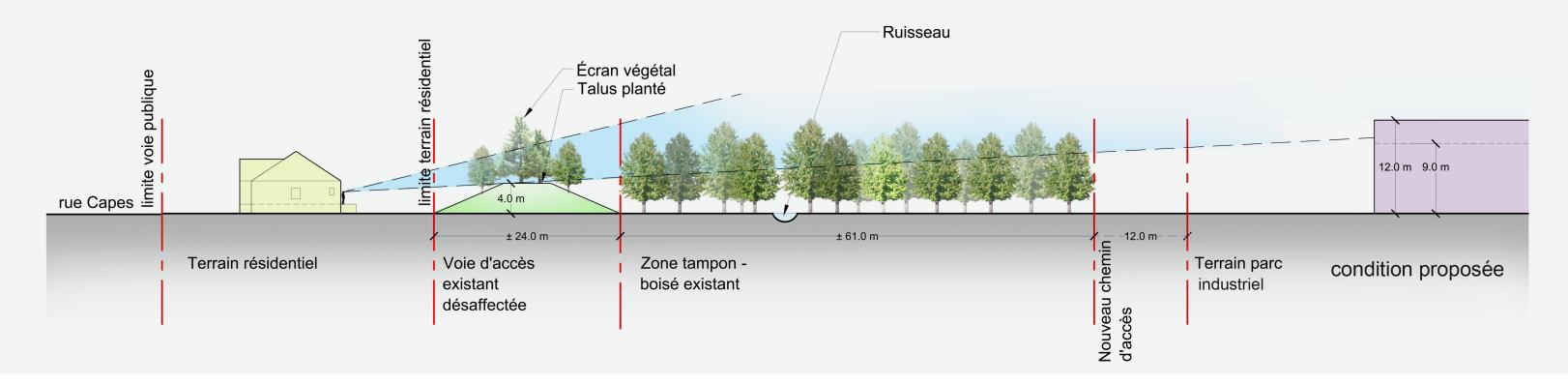


SECTEUR 1 | COUPE OPTION : NOUVEAU CHEMIN D'ACCÈS





condition existante



SECTEUR 1 | SIMULATION

Rez-de-chaussée : vue d'une terrasse extérieure

AVANT



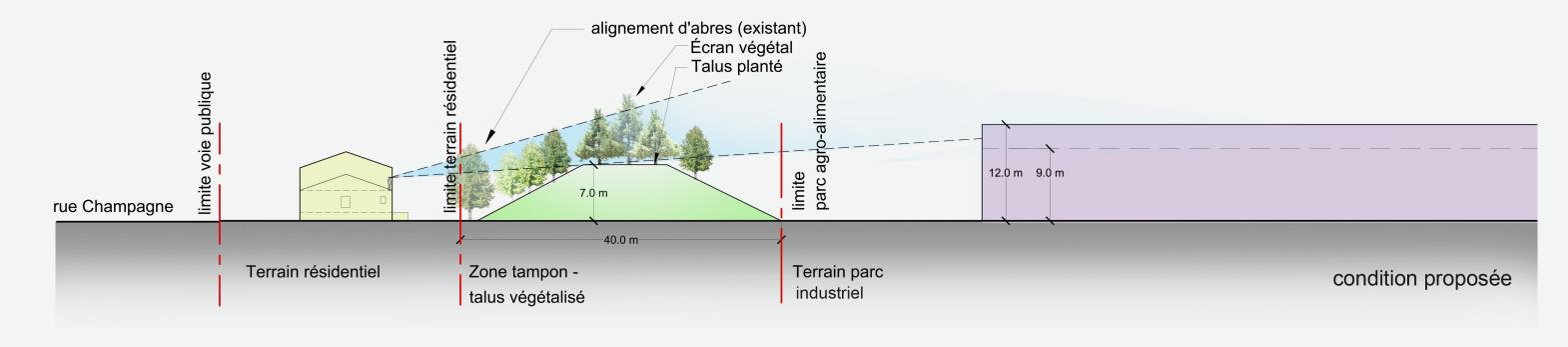


SECTEUR 2 | COUPE





condition existante



SECTEUR 2 | SIMULATION

2e étage : vue d'une fenêtre

AVANT





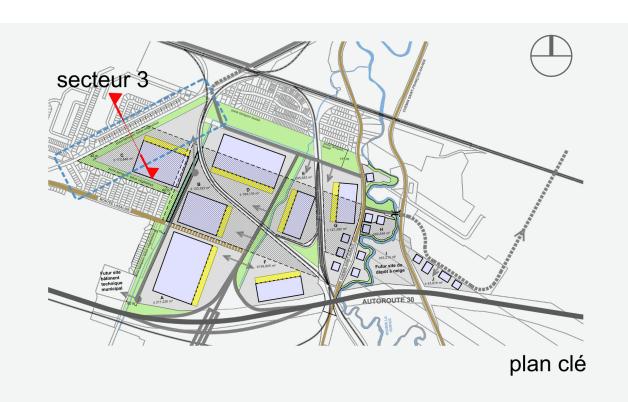






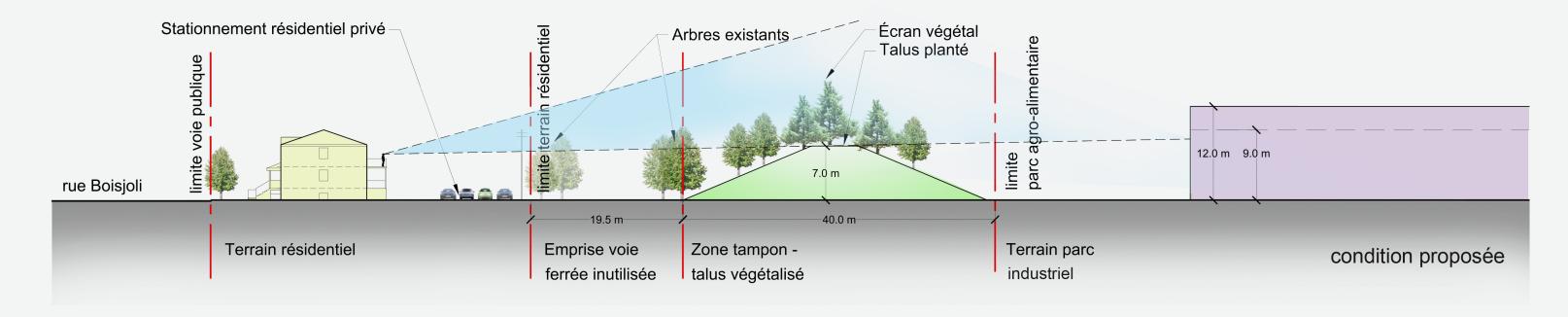


SECTEUR 3 | COUPE





condition existante



SECTEUR 3 | SIMULATION

3^e étage : vue d'un balcon

AVANT





MERCI



