

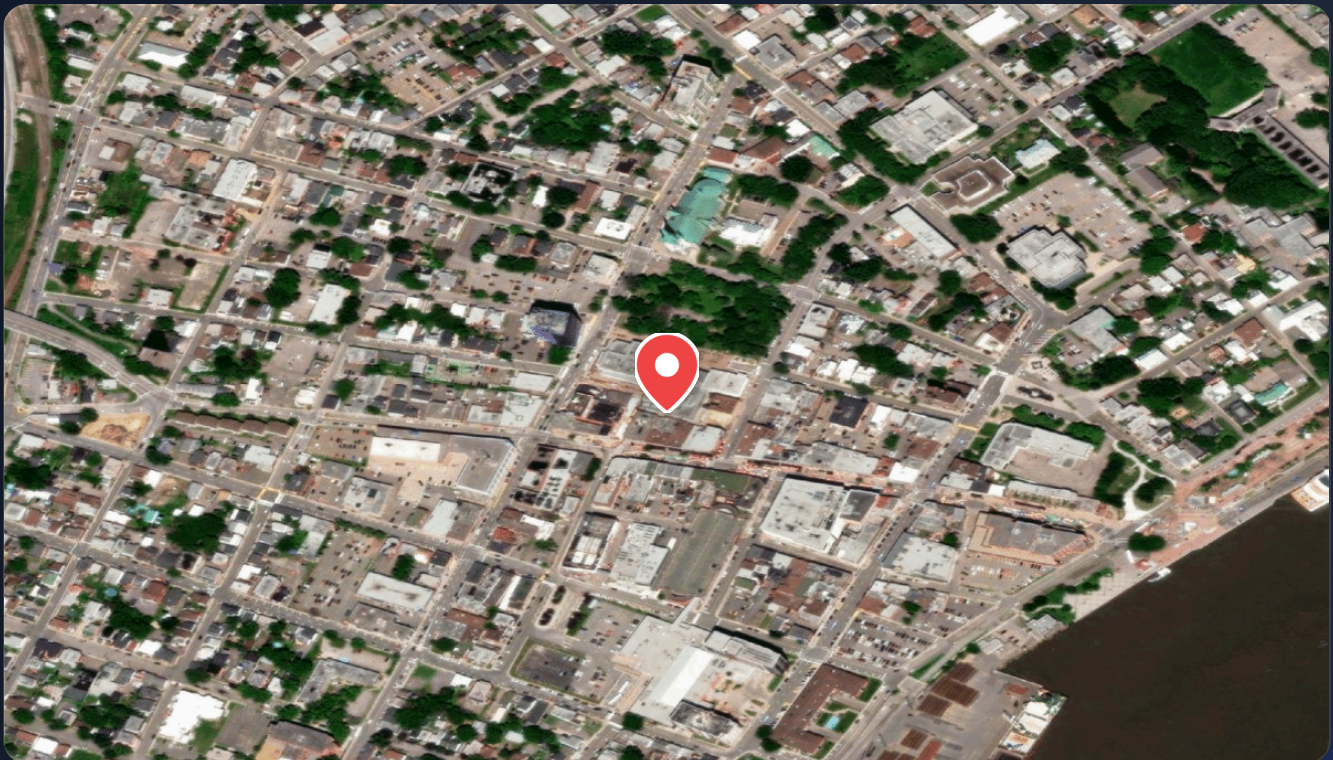
Generation du rapport Pro en cours...

LotAi Pro

DATE DU RAPPORT

21 mai 2026

INTELLIGENCE FONCIERE DU QUEBEC



RAPPORT FONCIER PROFESSIONNEL

Lot 1210764

Trois-Rivières · MRC Trois-Rivières

ZONE PIR-3048

SCORE PRO

63/100

Bon

VALEUR TOTALE

1 913
300 \$

Role d'evaluation 2026

TAXES ANNUELLES
ESTIMEES

43 478
\$

Terrain vague

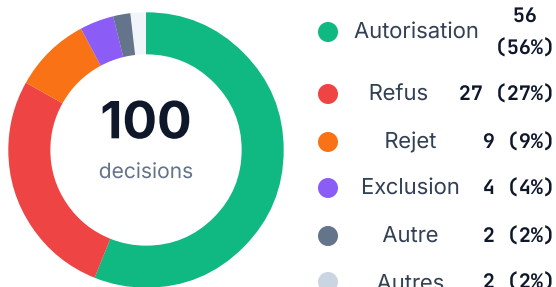
ACTIVITE SECTEUR

0 permis

Aucun repertoire

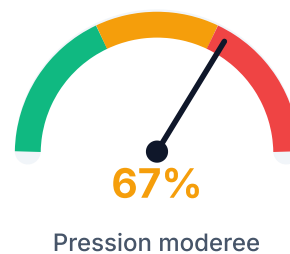
DECISIONS CPTAQ SECTEUR

Rayon 5 km, 10 dernières années



TAUX D'AUTORISATION

vs benchmark provincial 71.4%



POSITIONNEMENT VS MUNICIPALITE

Trois-Rivières

Valeur foncière	1,913,300 \$	442,802 \$ (moyenne)	+332%
Prix au m ² terrain	400.21 \$/m ²	104.86 \$/m ² (moyenne)	+282%

Rapport Pro — Lot 1210764

Trois-Rivières (MRC Trois-Rivières) — 370, rue des Forges — Zone PIR-3048

1. Identification

CHAMP	VALEUR
Numéro de lot cadastral	1210764
Matricule	783440518200000004
Adresse civique	370, rue des Forges, Trois-Rivières
Municipalité	Trois-Rivières (code 37067)
MRC	Trois-Rivières
Région administrative	Mauricie
Coordonnées GPS	46.34288 N, -72.542984 O
Date du rapport	21 mai 2026

2. Caractéristiques physiques (Rôle d'évaluation 2026)

2.1 DONNÉES DU RÔLE (TABLEAU)

CHAMP	VALEUR
Superficie du terrain	290,6 m ²
Superficie du bâtiment	Non disponible au rôle d'évaluation
Année de construction	Non disponible au rôle d'évaluation
Type de bâtiment	Non disponible au rôle d'évaluation
Nombre de logements	Non disponible au rôle d'évaluation
Nombre d'étages	Non disponible au rôle d'évaluation
Code d'utilisation	C501
Description du code	La description officielle de ce code n'est pas disponible dans notre base. À confirmer auprès du Service d'évaluation de la municipalité.

2.2 CARACTÉRISATION EXPERTE DU BÂTIMENT

A. Style / époque

Le rôle d'évaluation 2026 ne contient aucune donnée sur l'année de construction ni sur le type de bâtiment pour ce lot. Toute caractérisation architecturale serait spéculative et est donc omise conformément aux règles strictes du présent rapport.

B. Superficie / usage

La superficie bâtie n'est pas renseignée au rôle. Le code C501, dont la description n'est pas disponible dans notre base, suggère une vocation commerciale ou institutionnelle (préfixe « C »), mais cette qualification doit être confirmée auprès du Service d'évaluation de Trois-Rivières. À noter que la valeur bâtiment inscrite au rôle (1 797 000 \$) est substantiellement supérieure à la valeur terrain (116 300 \$), ce qui indique la présence d'un bâtiment ou d'améliorations significatives sur le lot.

C. Ratio bâtiment / terrain

La valeur du bâtiment représente environ **93,9 %** de la valeur totale municipale (1 797 000 \$ / 1 913 300 \$). Ce ratio très élevé signifie que les améliorations (bâtiment, infrastructure) constituent la quasi-totalité de l'actif évalué; la composante terrain est résiduelle dans la valeur globale.

D. Points d'attention professionnelle

En l'absence de données sur l'année de construction et le type de bâtiment, les éléments suivants constituent des points de vérification prioritaires :

- Nature exacte et état du bâtiment ou des améliorations justifiant la valeur de 1 797 000 \$
- Conformité des améliorations aux permis délivrés par la Ville de Trois-Rivières
- Présence de servitudes, droits réels ou charges inscrites au titre immobilier
- Occupation actuelle du lot et du bâtiment (locataire, vacant, usage commercial)

E. Ce que le rôle ne dit pas

Le rôle d'évaluation municipale ne contient pas : le nombre de chambres ou d'unités, le type de chauffage, le revêtement extérieur, le type de toiture ni la fondation, l'état réel du bâtiment, ni l'historique des rénovations. Le courtier devrait consulter le certificat de localisation, les déclarations du vendeur et mandater une inspection professionnelle avant toute transaction.

3. Évaluation foncière

COMPOSANTE	VALEUR	\$/M ² TERRAIN
Valeur terrain	116 300 \$	400,21 \$/m ²
Valeur bâtiment	1 797 000 \$	—
Valeur totale municipale	1 913 300 \$	6 585,27 \$/m ²
Valeur marchande estimée (rôle)	1 804 400 \$	6 210,60 \$/m ²

Source : *Rôle d'évaluation foncière municipale 2026, Ville de Trois-Rivières.*

La valeur marchande estimée inscrite au rôle représente une estimation administrative; elle ne se substitue pas à une évaluation de marché réalisée par un évaluateur agréé.

4. Taxes municipales et scolaires (estimation)

POSTE	BASE DE CALCUL	TAUX	MONTANT ESTIMÉ
Taxes municipales	1 913 300 \$	2,1700 \$/100 \$ (terrain vague)	41 519 \$
Taxes scolaires	1 913 300 \$	0,10240 \$/100 \$	1 959 \$
TOTAL annuel estimé			43 478 \$

Note : Le taux de 2,1700 \$/100 \$ correspond à la catégorie « terrain vague » appliquée par le Service de taxation de Trois-Rivières selon le code d'utilisation C501 inscrit au rôle. En l'absence d'information confirmée sur le nombre de logements ou la vocation précise du bâtiment, ce taux est retenu tel que fourni par la source municipale (v3r.net, 2026). **À valider auprès du Service de taxation de la Ville de Trois-Rivières,** particulièrement si la vocation réelle du bâtiment diffère de la classification actuelle. Hausse tarifaire municipale de 2,9 % appliquée en 2026. Taxes de secteur ou d'amélioration locale non incluses dans cette estimation.

5. Zonage applicable

5.1 ZONAGE MUNICIPAL

PARAMÈTRE	VALEUR
Code de zone	PIR-3048
Description de la zone	Non disponible (N/A) — À confirmer au Service d'urbanisme de Trois-Rivières
Groupe d'usage	PIR
Hauteur maximale	15,0 m
Marge avant	0,3 m
Marge latérale	0,0 m
Marge arrière	3,0 m
Superficie minimale de lot	600,0 m ²
PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale)	OUI — applicable
Lien grille officielle	Non disponible dans notre base

Attention — Superficie minimale de lot : *La superficie du lot (290,6 m²) est inférieure à la superficie minimale réglementaire de 600,0 m² prescrite pour la zone PIR-3048. Tout projet de nouvelle construction ou de redéveloppement majeur pourrait être assujéti à des normes dérogatoires. À vérifier au Service d'urbanisme.*

>

PIIA applicable : *Tout projet de construction, d'agrandissement ou de modification extérieure devra faire l'objet d'une approbation dans le cadre du Plan d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Trois-Rivières. Ce processus est discrétionnaire et peut allonger les délais d'approbation.*

5.2 USAGES AUTORISÉS ET PROHIBÉS

Usages autorisés (zone PIR-3048) :

- Conservation
- Institution culturelle
- Institution religieuse et services funéraires

- Parc et espace vert
- Récréatif extensif à faible impact
- Restauration
- Service à la communauté
- Services professionnels, d'affaires et bureau
- Stationnement

Usages prohibés : Aucune donnée d'usage prohibé disponible dans notre base pour cette zone. À consulter directement dans le règlement de zonage de la Ville de Trois-Rivières.

Observation : *L'usage résidentiel n'apparaît pas dans la liste actuelle des usages autorisés pour la zone PIR-3048. Le groupe d'usage « PIR » évoque typiquement une vocation institutionnelle, patrimoniale ou de place publique. La liste des usages autorisés est cohérente avec ce positionnement (institution culturelle, service à la communauté, restauration, services professionnels).* **À confirmer au Service d'urbanisme de Trois-Rivières.**

5.3 ZONAGE PROVINCIAL

PARAMÈTRE	STATUT
Zone agricole CPTAQ (art. 26 LPTAA)	Non — Lot non assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
ZPEGT — Zone de contrainte géologique (glissement de terrain)	Non répertorié

Le lot n'étant pas situé en zone agricole protégée, les dispositions de l'article 26 LPTAA (interdiction générale de lotir ou d'utiliser à des fins autres qu'agricoles) ne s'appliquent pas.

6. Contraintes environnementales et réglementaires

CONTRAINTE	STATUT	OBSERVATION
Zone inondable	Non répertorié	À valider auprès de la Ville et de la Carte de zones inondables MELCCFP
Milieu humide	Non répertorié	À valider — Loi sur les milieux humides et hydriques (LMHH, RLRQ c. C-271)
Terrain contaminé (RPTC-MELCCFP)	Non répertorié	À valider au Registre des terrains contaminés du MELCCFP
Zone agricole CPTAQ	Non applicable	—
ZPEGT (glissement de terrain)	Non répertorié	—
Habitats fauniques HAFA (RHF, rayon 1 km)	Aucun répertorié	—

Note : Le statut « Non répertorié » signifie que le lot n'apparaît pas dans les bases de données consultées à la date du rapport. Cela ne constitue pas une certification d'absence de contrainte. Une vérification directe auprès des registres officiels du MELCCFP et de la municipalité est recommandée avant toute transaction.

Proximité patrimoniale (rayon 500 m) — Point d'attention significatif : Plusieurs immeubles et sites patrimoniaux classés sont répertoriés dans un rayon de 500 m du lot

:

- Site patrimonial des Ursulines-de-Trois-Rivières (site classé)

- Ancienne prison de Trois-Rivières (immeuble classé)

- Cimetière Saint-James (immeuble classé)

- Manoir Boucher-De Niverville (immeuble classé)

- Manoir de Tonnancour (immeuble classé)

>

La proximité de biens patrimoniaux classés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ c. P-9.002) peut imposer des restrictions sur les interventions extérieures (matériaux, hauteur, volumétrie) et renforcer les exigences du PIIA applicable à la zone PIR-3048. **À vérifier auprès du ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCC) et du Service d'urbanisme de Trois-Rivières.**

6bis. Commodités et services à proximité (rayon 2 km)

Vue d'ensemble : Quartier correctement desservi — score de quartier : **51 / 100**.

CATÉGORIE	DISTANCE (PLUS PROCHE)	NB DANS 500 M	NB DANS 1 KM	NB DANS 2 KM	PLUS PROCHE
Écoles	592 m	0	1	3	Collège Marie-de- l'Incarnation
Garderies / CPE	Aucune dans 2 km	0	0	0	N/A
Parcs / espaces verts	85 m	6	13	28	Parc Champlain
Transport en commun	147 m	14	29	54	Cathédrale et parc Champlain
Épiceries / alimentation	634 m	0	4	7	Tabagie Dépanneur Paulo
Services de santé	528 m	0	3	8	GMF-U Trois- Rivières (Centre Saint-Joseph)
Bibliothèques	8 m	1	1	1	Bibliothèque Gatien-Lapointe
Pistes cyclables	409 m	3	9	23	N/A

Analyse pour le courtier : Le secteur est très bien desservi en transport en commun (arrêts à 147 m, 54 arrêts dans 2 km) et en espaces verts (Parc Champlain à 85 m), ce qui le positionne favorablement pour un usage institutionnel, culturel ou de bureau en centre-ville. L'absence totale de garderies/CPE dans un rayon de 2 km et la présence d'une seule école dans 1 km suggèrent un profil moins axé sur les jeunes familles avec enfants en bas âge. La bibliothèque Gatien-Lapointe à 8 m et la vocation patrimoniale du secteur orientent plutôt ce lot vers un profil institutionnel, professionnel ou touristique. L'épicerie la plus proche étant à 634 m (un dépanneur), l'accès à une grande surface alimentaire nécessite probablement un déplacement motorisé ou par transport en commun.

Note sur les limites de la donnée : *Source : OpenStreetMap (ODbL), données contributives. La couverture varie selon les régions; un quartier peut être sous-cartographié. Une validation sur Google Maps ou par visite terrain reste recommandée pour confirmer les commodités clés.*

7. Analyse des comparables

15 lots voisins (rayon 200 m) — Données du rôle 2026 :

LOT	SUPERFICIE	VAL. TOTALE	VAL. TERRAIN	\$/M ² TERRAIN	ZONE
1209344	2 089 m ²	8 086 000 \$	498 200 \$	238,52 \$	COR-3049
1209339	287 m ²	294 900 \$	46 500 \$	161,91 \$	RES-3050
1210772	505 m ²	1 134 000 \$	202 100 \$	400,04 \$	COR-3040
1210781	210 m ²	42 100 \$	55 700 \$	264,86 \$	COR-3034
1210758	2 305 m ²	617 100 \$	610 900 \$	264,99 \$	COR-3033
1210749	766 m ²	913 400 \$	306 400 \$	399,95 \$	COR-3040
1210766	747 m ²	7 259 600 \$	298 900 \$	400,03 \$	COR-3040
3066645	18 025 m ²	40 454 200 \$	4 776 600 \$	265,00 \$	PIR-3048
1211575	7 748 m ²	8 728 000 \$	2 053 200 \$	264,99 \$	PIR-3048
1209235	950 m ²	234 300 \$	203 200 \$	213,96 \$	COL-3061
1209244	1 099 m ²	306 600 \$	291 200 \$	264,99 \$	PIL-3062

Lots de la même zone PIR-3048 (comparables directs) : *Les lots 3066645 et 1211575 partagent le même zonage PIR-3048. Leurs valeurs terrain s'établissent respectivement à 265,00 \$/m² et 264,99 \$/m², alors que le lot analysé affiche une valeur terrain de **400,21 \$/m²** — soit une prime d'environ **51 %** sur ces comparables de même zone. Cette prime est possiblement attribuable à la situation centrale du lot (rue des Forges, cœur historique) et à la présence d'améliorations bâties significatives.*

>

Les lots en zone COR-3040 (commerciale de corridor) avoisinent aussi 400 \$/m² de terrain, ce qui est cohérent avec la valeur terrain du lot analysé dans ce secteur à forte densité institutionnelle et commerciale.

>

Conclusion factuelle : *La valeur terrain de 400,21 \$/m² du lot 1210764 se situe dans la fourchette haute du secteur immédiat, alignée avec les lots commerciaux de corridor COR-3040, et supérieure aux lots PIR-3048 de plus grande superficie. La valeur totale (1 913 300 \$) est très largement portée par le bâtiment (93,9 %).*

8. Positionnement vs la municipalité

Pertinence de la comparaison — CAS 1 (lot atypique) : *Le code d'utilisation C501 et la zone PIR-3048 (vocation institutionnelle/patrimoniale) classent ce lot hors du profil résidentiel standard qui domine la moyenne municipale de Trois-Rivières. La comparaison ci-dessous est présentée à titre indicatif seulement.*

INDICATEUR	LOT 1210764	MOYENNE MUNICIPALE	ÉCART
Valeur foncière totale	1 913 300 \$	442 802 \$	+332 %
Prix au m ² terrain	400,21 \$/m ²	104,86 \$/m ²	+282 %
Superficie terrain	290,6 m ²	5 101 m ²	-94 %

Le lot étant de vocation institutionnelle/commerciale en zone patrimoniale centrale, la comparaison avec la moyenne municipale (dominée par le résidentiel et les grands terrains) a une portée analytique limitée. La section 7 (Comparables sectoriels) constitue la référence pertinente pour ce lot.

9. Cadre réglementaire et dynamique CPTAQ du secteur

9.1 DÉCISIONS CPTAQ DANS LE SECTEUR (RAYON 5 KM, 10 DERNIÈRES ANNÉES)

TYPE DE DÉCISION	NOMBRE	POURCENTAGE
Autorisation	56	56 %
Refus	27	27 %
Rejet	9	9 %
Exclusion de la zone agricole	4	4 %
Autre	2	2 %
Irrecevable	1	1 %
Désistement	1	1 %
Total	100	100 %

Taux d'autorisation (décisions substantielles) : $56 / (56 + 27) = 67 \%$ — légèrement inférieur au benchmark provincial de 71,4 %.

Présence d'exclusions de la zone agricole : 4 exclusions répertoriées — signal de pression modérée vers des usages non agricoles dans le secteur élargi.

Échantillon de décisions récentes :

DOSSIER	TYPE	DATE
411257	Exclusion (changement de zone)	2022-04-05
411256	Exclusion (changement de zone)	2022-02-28
451752	Irrecevable	2026-01-11
445785	Autorisation	2024-07-22

Interprétation : Le lot 1210764 n'est pas situé en zone agricole protégée (CPTAQ non applicable au lot). Les données CPTAQ du secteur (rayon 5 km) sont présentées à titre d'indicateur de dynamique foncière régionale. Le taux d'autorisation de 67 % (légèrement sous la moyenne provinciale) et la présence de 4 exclusions récentes indiquent une pression foncière modérée vers des usages non agricoles dans les zones périphériques, sans incidence directe sur le lot analysé.

9.2 PROCÉDURES LÉGALES APPLICABLES À UNE TRANSFORMATION

- Le lot n'étant pas en zone agricole CPTAQ, aucune autorisation en vertu de la LPTAA (art. 26, 58.2, 62) n'est requise.
- Toute modification d'usage ou de vocation implique une demande de modification au règlement de zonage municipal (art. 113 LAU, RLRQ c. A-19.1) auprès du Conseil municipal de Trois-Rivières.
- La zone PIR-3048 étant assujettie au PIIA, tout projet est soumis à l'approbation discrétionnaire du comité consultatif d'urbanisme (CCU).
- La proximité de biens patrimoniaux classés peut requérir une autorisation du ministère de la Culture et des Communications (MCC) en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ c. P-9.002).
- Vérifier si le lot ou le bâtiment est lui-même inscrit ou classé patrimonielement.

10. Activité récente dans le secteur (Permis de construction)

Aucun permis de construction répertorié dans un rayon de 500 m depuis le 1er janvier 2020 dans notre base de données. Aucun permis spécifique à ce lot (1210764) dans notre base. Aucune statistique d'activité sectorielle disponible.

Note : *Cette absence de données peut refléter une non-couverture de la Ville de Trois-Rivières dans notre base de permis, plutôt qu'une absence réelle d'activité. À valider directement auprès du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Trois-Rivières.*

11. Infrastructure routière et accessibilité

11.1 ACCESSIBILITÉ AUX ROUTES PRINCIPALES

TYPE DE ROUTE	NUMÉRO	DISTANCE
Autoroute (plus proche)	A-40	485 m
Route nationale (plus proche)	Route 78203	4,6 km
Route régionale (plus proche)	Route 157	6,4 km

Interprétation : L'autoroute 40 à 485 m constitue un **facteur de desserte positif majeur** pour un usage commercial, institutionnel ou de bureau. L'accès autoroutier à moins de 500 m offre une connectivité rapide vers les centres urbains régionaux, sans nuisance directe sur le lot à

cette distance. La route nationale la plus proche se situe à 4,6 km, ce qui est adéquat pour un lot en milieu urbain dense bénéficiant déjà d'un accès autoroutier direct.

11.2 CHANTIERS MTQ ACTIFS (RAYON 5 KM)

ROUTE	LOCALISATION	TYPE DE TRAVAUX	NIVEAU D'ENTRAVE	DATES
Route 138	Trois-Rivières (entre boul. Arthur-Rousseau et rue Marion)	Entretien de structure	Mineure (semaine)	2026-05-14 au 2026-05-14
Route 30	Bécancour (près de l'avenue des Jasmins)	Services publics	Majeure (semaine et fin de semaine)	2026-05-01 au 2026-06-12
Route 55	Trois-Rivières (pont Laviolette)	Entretien de structure	Majeure (semaine et fin de semaine)	2026-04-23 au 2026-05-15

Synthèse : 3 chantiers MTQ actifs dans le rayon de 5 km, dont 2 à niveau d'entrave majeure. Les types de travaux sont de l'entretien de structure et des services publics — il ne s'agit pas de nouveaux tracés ou d'infrastructures nouvelles.

Interprétation : Les travaux au pont Laviolette (Route 55) et sur la Route 30 à Bécancour génèrent des entraves majeures jusqu'à mi-juin 2026, pouvant affecter les déplacements régionaux et la circulation de transit dans le secteur. Ces chantiers sont de nature d'entretien courant et ne signalent pas de transformation durable du réseau routier. L'impact sur la valeur du lot est considéré comme temporaire. À mentionner aux acheteurs potentiels dans le cadre de la mise en marché de printemps-été 2026.

11.3 INFRASTRUCTURE ÉLECTRIQUE — ACTIVITÉ HYDRO-QUÉBEC (RAYON 2 KM)

INDICATEUR	VALEUR
Interventions planifiées ≤ 1 km	200
Interventions planifiées ≤ 2 km	200
Distance à l'intervention la plus proche	105 m
Année principale des travaux	2026 (174 interventions) / 2027 (26 interventions)
Circuits / postes desservant	DEC 243, DEC 246, DEC 248, DEC 252
Territoire Hydro-Québec	ORL (Orléans)

Note : 200 interventions de maîtrise de la végétation (élagage, déboisement, abattage, surplomb) planifiées dans 1 km — entretien actif du réseau de distribution.

Interprétation : Le volume d'interventions planifiées (200 dans 1 km, intervention la plus proche à 105 m) indique un réseau de distribution sous gestion active et bien entretenu. Cette activité est normale pour un secteur urbain dense desservi par quatre circuits. Elle ne signale pas d'instabilité du réseau, mais implique la présence d'équipes terrain dans le secteur à court terme (2026). Aucun impact négatif sur la valeur foncière n'est attendu.

Source : Hydro-Québec, Planification des travaux de maîtrise de la végétation, réseau de distribution. Licence CC BY-NC 4.0.

11.4 RÉSEAU FERROVIAIRE (RAYON 2 KM)

PARAMÈTRE	VALEUR
Distance à la voie ferrée la plus proche	397 m
État de la voie	Opérationnel
Exploitant	CFQG (Chemins de fer Québec-Gatineau inc.)
Propriétaire	Genesee & Wyoming Canada Inc.
Type d'utilisation	Marchandises
Subdivision	Trois-Rivières
Voie active opérationnelle < 500 m	OUI
Impact estimé sur valeur foncière	Faible

Interprétation : La voie ferrée du CFQG se situe à 397 m du lot, soit en dehors du seuil de 300 m où un impact modéré sur la valeur est généralement observé. À cette distance, l'impact est qualifié de **faible** : bruit occasionnel possible selon les vents et la topographie, sans décote significative anticipée. Aucune servitude ferroviaire directe n'est signalée sur le lot.

Source : Ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMD), dataset « Réseau ferroviaire », Licence CC BY 4.0.

12. Profil démographique du micro-quartier (Recensement Statistique Canada 2021)

Aire de diffusion immédiate (DA 24370119 — centroïde à 114 m du lot) :

INDICATEUR	VALEUR
Population de l'aire de diffusion	442 personnes
Densité	9 421,3 pers./km ²
Superficie terrestre	0,05 km ²
Type de zone (par densité)	Très dense — centre urbain
Contexte territorial	Trois-Rivières (municipalité) > MRC Trois-Rivières > Région métropolitaine Trois-Rivières > Mauricie

Profil agrégé du voisinage (rayon 2 km — 52 aires de diffusion) :

INDICATEUR	VALEUR
Population totale du voisinage	25 489 personnes
Superficie totale agrégée	11,44 km ²
Densité moyenne pondérée	4 256,6 pers./km ²

Interprétation : Avec une densité de 9 421 pers./km² dans l'aire de diffusion immédiate et 4 257 pers./km² dans le voisinage élargi, le lot est situé au cœur d'un **centre urbain très dense**. Ce profil est cohérent avec la localisation rue des Forges, artère historique et commerciale de Trois-Rivières. Le marché local est actif, la demande en espaces institutionnels, commerciaux et de bureau est soutenue par une masse critique de résidents et de travailleurs dans un rayon de 2 km. Ce contexte démographique favorise les usages autorisés par la zone PIR-3048 (services professionnels, institution culturelle, restauration, service à la communauté).

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021, Aires de diffusion harmonisées avec l'assise géographique du Québec (ISQ, mai 2025).

13. Synthèse



CONFIRMÉ AU DOSSIER

16

- Lot 1210764, matricule 783440518200000004, situé au 370, rue des Forges, Trois-Rivières (MRC Trois-Rivières, Mauricie)
- Superficie du terrain : 290,6 m² — inférieure à la superficie minimale réglementaire de la zone (600,0 m²)
- Code d'utilisation : C501 (description non disponible en base — à confirmer au Service d'évaluation)
- Valeur totale municipale au rôle 2026 : 1 913 300 \$ (terrain : 116 300 \$; bâtiment : 1 797 000 \$)
- Valeur marchande estimée inscrite au rôle : 1 804 400 \$
- Ratio bâtiment/valeur totale : 93,9 % — l'actif bâti domine largement la valeur
- Zone PIR-3048, groupe d'usage PIR — PIIA applicable; hauteur max 15,0 m; marge avant 0,3 m
- Usages autorisés incluent : institution culturelle, services professionnels, restauration, service à la communauté
- Lot non situé en zone agricole CPTAQ; pas de ZPEGT, zone inondable ou milieu humide répertoriés



À VÉRIFIER AU DOSSIER

13

- Description officielle du code d'utilisation C501 auprès du Service d'évaluation de Trois-Rivières
- Contenu intégral du règlement de zonage zone PIR-3048 (usages prohibés, normes complémentaires, critères PIIA)
- Nature exacte, superficie habitable et état du bâtiment justifiant la valeur de 1 797 000 \$ au rôle
- Conformité du bâtiment aux permis de construction délivrés par la Ville de Trois-Rivières
- Inscription ou classement patrimonial du lot ou du bâtiment en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ c. P-9.002)
- Servitudes, droits réels, hypothèques légales ou charges inscrites au titre immobilier (Bureau de la publicité des droits)

- Six (6) biens patrimoniaux classés répertoriés dans un rayon de 500 m (dont le site patrimonial des Ursulines et la Place d'Armes)
- Taxes annuelles estimées (2026) : 43 478 \$ (municipal : 41 519 \$; scolaire : 1 959 \$)
- Autoroute A-40 à 485 m — desserte routière forte
- Transport en commun à 147 m; parc Champlain à 85 m; bibliothèque Gatien-Lapointe à 8 m
- Voie ferrée CFQG opérationnelle à 397 m — impact sur valeur qualifié de faible
- Réseau Hydro-Québec sous gestion active (200 interventions planifiées dans 1 km, 2026-2027)
- Secteur très dense : 9 421 pers./km² (DA immédiate); 4 257 pers./km² (voisinage 2 km)

- Occupation actuelle du lot (locataire, vacant, usage en cours)
- Conformité de la superficie du lot (290,6 m²) aux droits acquis ou dérogations applicables en zone PIR-3048
- Taux de taxation réel applicable selon la vocation confirmée du bâtiment (à valider au Service de taxation)
- Absence confirmée de contamination (Registre RPTC-MELCCFP) — particulièrement pertinent pour un lot en milieu urbain dense historique
- Restrictions spécifiques imposées par la proximité des sites patrimoniaux classés (MCC)
- Infrastructure de services publics : aqueduc, égout municipal — raccordement et état
- Historique des permis de construction et de rénovation délivrés par la Ville (depuis 2000)

14. Positionnement de marché

Le lot 1210764 (370, rue des Forges) est un actif à vocation institutionnelle, culturelle ou de service professionnel, situé au cœur du secteur patrimonial de Trois-Rivières, dans l'un des quartiers les plus denses de la ville (9 421 pers./km²). La zone PIR-3048 et la liste des usages autorisés (institution culturelle, services professionnels, restauration, service à la communauté) définissent clairement un positionnement **non résidentiel**, orienté vers des acquéreurs institutionnels, des organisations culturelles, des exploitants de restauration ou des prestataires de services professionnels recherchant une adresse emblématique en centre-ville historique.

Points de vente factuels : desserte en transport en commun exceptionnelle (147 m du premier arrêt, 54 arrêts dans 2 km), parc Champlain à 85 m, bibliothèque

Rapport genere par **LotAi Pro** · Donnees officielles du gouvernement du Quebec.
Les informations contenues dans ce rapport doivent etre validees aupres des autorites competentes avant toute decision.

lotai.ca