

ANNEXE A1

Adresse :
Chemin du Lac-Quenouille
Val-des-Lacs J0T1P0

No de lots :
6 163 242
5 115 332

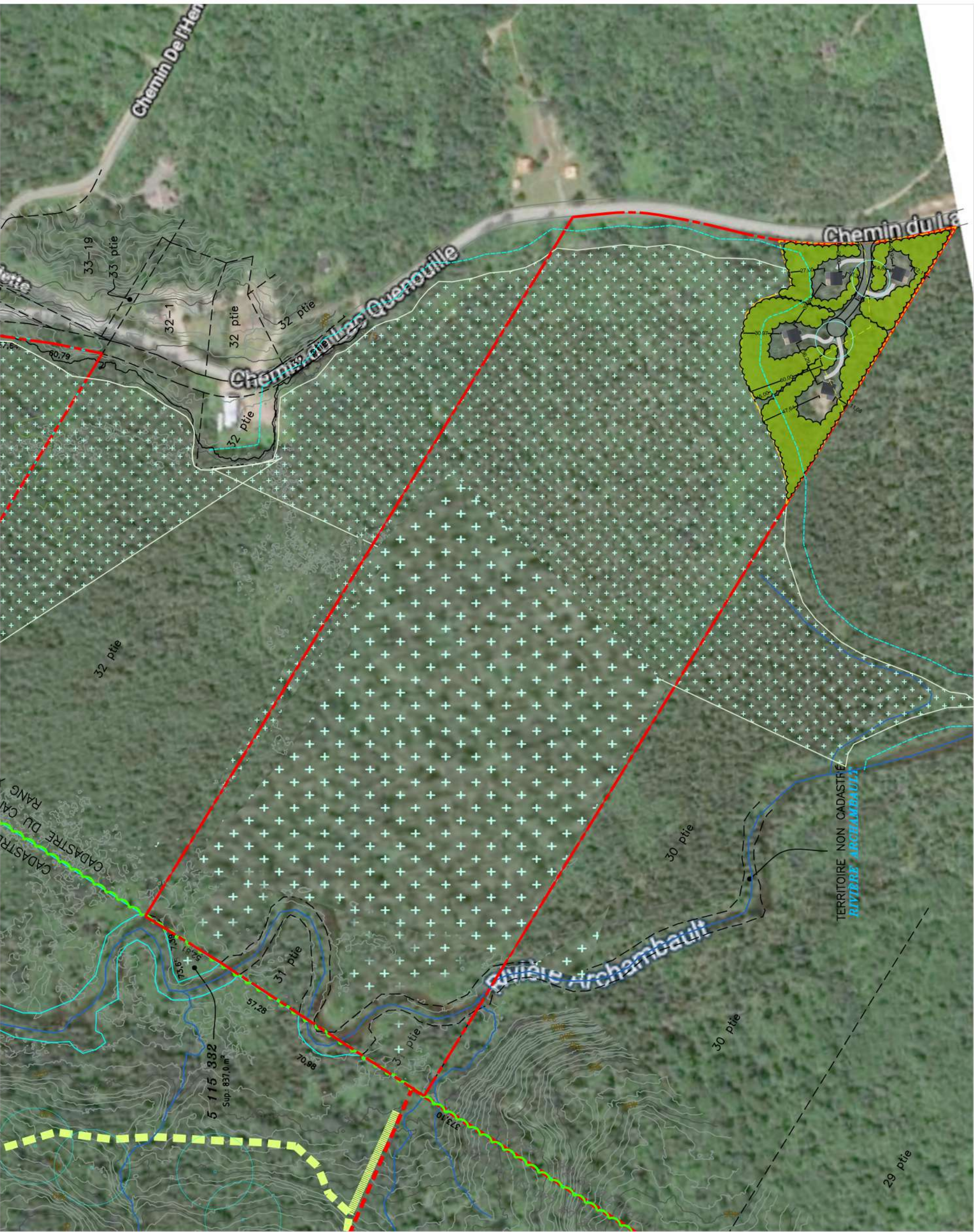
1. **VENTE TAXABLE** : La présente propriété est taxable, en tout ou en partie étant donné qu'elle effectue soit des opérations commerciales agricoles et/ou forestières ou autres et est vendue comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable).
2. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue tel que vu. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
3. **POSSIBILITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION D'UN CHALET OU PLUS** : Afin d'obtenir un permis de construction d'un chalet, d'une résidence ou autre ainsi que le nombre officiellement permis de construction (3 ou 4 chalets), l'acheteur devra lui-même s'assurer de la faisabilité de son projet avec la municipalité et/ou autres instances légales et/ou autorités compétentes. L'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Celui-ci est l'unique responsable d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage soit avec la municipalité et/ou les instances légales et/ou autorités compétentes. Le vendeur ainsi que le courtier sont dégagés de toutes responsabilités. Si l'acheteur désire un délai afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
4. **MESSAGE DE LA MUNICIPALITÉ** : Le lot n'a jamais fait l'objet d'un permis de lotissement avant la rénovation cadastrale. Au moment de construire sur le lot, il sera donc nécessaire de verser une contribution aux fins de parcs équivalente à 8% de la valeur du terrain (au rôle d'évaluation), ou 8% de sa superficie à la municipalité.
5. **ZONE HUMIDE** : Il y aurait une zone humide sur la terre. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait.
6. **ÉTUDE BIOLOGIQUE** : Le vendeur a fait faire une étude biologique afin de connaître où il pourrait éventuellement construire des chalets / maison car, selon canard illimité, la zone humide ne le permettait pas. Suite à cette étude, la zone humide a changé et on pourrait possiblement construire (voir plan ci-joint). Le vendeur n'a pas reçu l'approbation officielle de la municipalité et il est de la responsabilité de l'acheteur de terminer la demande avec la municipalité s'il veut un permis de construction. De plus, cette étude a une durée de vie et le vendeur ne peut garantir que l'étude sera toujours bonne. Il est de la responsabilité de l'acheteur de s'en assurer avec la municipalité. Si l'acheteur a besoin de temps pour se faire, il devra le prévoir à la promesse d'achat.

Par la présente, j'ai pris connaissance de ce document et m'en déclare satisfait.

PA _____

_____ Acheteur 1	_____ Date	_____ Vendeur 1	_____ Date
_____ Acheteur 2	_____ Date	_____ Vendeur 2	_____ Date

Toute production en tout ou en partie est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 Centre inc.



Statistiques du projet

Lot **6163242**
Superficie totale : **176 136 m2**
Superficie construisable :
2.5 bâtiments /ha donne 4 logements
Boisé conservé : 11 005.52 m² : 65.9 %

LÉGENDE

- Limite de lots brute
- Limite de lots construisable
- Milieux humides
- Cours d'eau
- Bandes de protection riveraine 15 m.

- Puits scellé 15 m.
- Installation sanitaire
- Accès véhiculaire
- Accès résidence
- Végétation conservée
- Maison

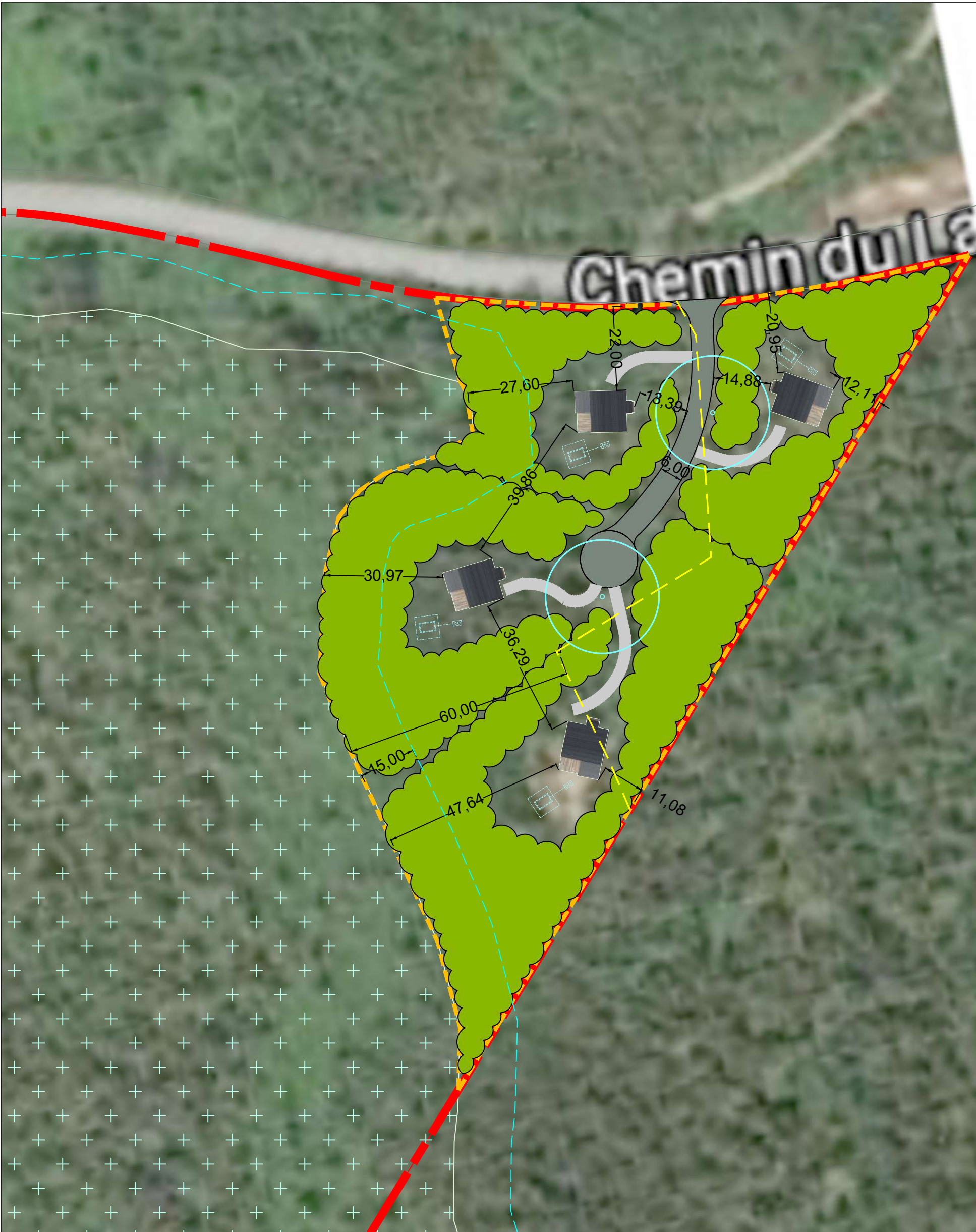
Projet : Développement projet intégré
Client : Acer Immobilier inc.
Municipalité de Val-des-Lacs

Sources :
Arpenteurs
W-66032
Rado, Corbeil et Généreux - Arpenteurs
géomètres
LIDAR, courbes de niveaux
Milieux humides et cours d'eau,
Mathieu Madison,
Biologiste B.Sc, Gestion Environnement MM,
et Biophila

Éric Massie, Urbaniste
Stéphane Laurin, Architecte-paysagiste
Mathieu Madison,
Caltha Sp.
24 Janvier 2023
Échelle 1 : 1500
Dossier 2020-xxx

EIM
Urbaniste-conseil
1465, route du Nord
Brownsburg-Chatham
Québec, J8G 1E4
C: 450-566-3530
emassie@emurbanisteconseil.com





STatistiques du projet

Lot 6 163 242
Superficie totale : 176 136.1 m²
Superficie construisable : 16 700 m² + environ
2.5 bâtiments /ha donne 4 logements
Boisé conservé : 11 005.52 m² : 65.9 % environ

Ce document n'a aucune valeur légale

LÉGENDE

- Limite de lots brute
- Limite de lots construisable
- Milieux humides
- Cours d'eau
- Bandes de protection riveraine 15 m.

- Puits scellé 15 m.
- Installation sanitaire
- Accès véhiculaire
- Accès résidence
- Végétation conservée
- Maison

Projet : Développement projet intégré
Client : Acer Immobilier inc.
Municipalité de Val-des-Lacs

Sources :
Arpenteurs
W-66032
Rado, Corbeil et Généreux - Arpenteurs géomètres
LIDAR, courbes de niveaux
Milieux humides et cours d'eau,
Mathieu Madison,
Biologiste B.Sc, Gestion Environnement MM,
et Biophila

Éric Massie, Urbaniste
Stéphane Laurin, Architecte-paysagiste
Mathieu Madison,
Caltha Sp.
24 Janvier 2023
Échelle 1 : 400
Dossier 2020-xxx

EIM
Urbaniste-conseil
1465, route du Nord
Brownsburg-Chatham
Québec, J8G 1E4
C: 450-566-3530
emassie@emurbanisteconseil.com



IDENTIFICATION ET DÉLIMITATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

LOT 6 162 242, VAL-DES-LACS
AOÛT 2022

2022-ACE1

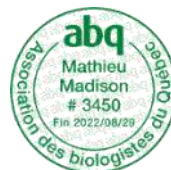
IDENTIFICATION ET DÉLIMITATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

LOT 6 163 242, VAL-DES-LACS
AOÛT 2022

Préparé à l'intention de :


ACER IMMOBILIER INC.

Réalisé par : **caltha^{sp}**



Mathieu Madison, biologiste M. Env.

1 MISE EN CONTEXTE

Caltha Conseils Inc. a été mandaté afin de réaliser l'identification, la délimitation et la caractérisation sommaire des milieux humides et hydriques sur le lot 6 163 242, à Val-des-Lacs. C'est la portion nord-est du lot qui est principalement à l'étude, près du chemin public.

En effet, puisque ces milieux sont assujettis à certaines dispositions légales et réglementaires, il est pertinent d'en faire l'identification sur le terrain.

2 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

La caractérisation sur le terrain a eu lieu le 22 Août 2022 et a été réalisée par Mathieu Madison, biol. M.Env..

La planification de la caractérisation sur le terrain se fait au moyen d'outils cartographiques disponibles :

- a. Données hydrographiques du Québec;
- b. Données de la cartographie détaillée des milieux humides de Canards Illimités Canada;
- c. Topographie haute résolution provenant du LiDAR et modèles découlant de son analyse (Topographic Wetness Index, Flow accumulation et autres).

Les milieux humides sont identifiés à partir des critères reconnus dans le document *Identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional* (2021) :

- a. Espèces végétales et associations végétales typiques des milieux humides;
- b. Sols hydromorphes (de type organique ou minéral);
- c. Indicateurs hydrologiques (primaires et secondaires).

La méthodologie employée se base sur la méthode de délimitation experte et les clés décisionnelles présentées dans ce document, en se basant sur la liste des espèces, sur les types de sols considérés comme hydromorphes et sur la liste des indicateurs hydrologiques reconnus. De cette manière, il est possible de délimiter le milieu humide. Cette limite est considérée comme la « bordure » du milieu humide au sens de la définition de l'article 4 du *Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles* (RAMHHS).

Les milieux hydriques sont identifiés selon la clé décisionnelle présenté dans le document *Identification et délimitation des milieux hydriques et riverains*. Un lit d'écoulement, soit une dépression où les signes d'écoulement longitudinal de l'eau sont bien visibles, est considéré comme un cours d'eau lorsque :

- a. Le lit d'écoulement est d'origine naturelle;
- b. Le lit d'écoulement est d'origine naturelle, mais a été modifié ou déplacé, en tout ou en partie, à la suite d'une intervention humaine;
- c. Le lit d'écoulement n'existe qu'en raison d'une intervention humaine, que cette tranchée est utilisée aux seules fins de drainage ou d'irrigation et que son bassin versant représente une superficie de 100 hectares et plus.

Tout autre écoulement superficiel qui ne représente pas un lit d'écoulement clair n'est donc pas considéré comme un cours d'eau. Tout autre lit d'écoulement qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine, mais qui ne répond pas aux conditions ci-haut, n'est pas considéré comme un cours d'eau.

La délimitation des milieux hydriques se fait selon le concept et la méthode de la ligne des hautes eaux (LHE), méthode présentée dans le document *Identification et délimitation des milieux hydriques et riverains*. La ligne des hautes eaux est établie selon :

- a. Le passage d'une prédominance de végétaux aquatiques à une prédominance de végétaux terrestres;
- b. La présence de signes hydrologiques;
- c. La présence d'une structure anthropique adjacent au milieu hydrique (mur de soutènement ou autre);
- d. La cote maximale d'exploitation d'un ouvrage de retenue des eaux en aval, sur le milieu hydrique à l'étude.

Bien que les milieux humides et les milieux hydriques sont bien distincts dans la plupart des cas, des interactions entre eux sont possible. De manière général, il est considéré que :

- a. Une référence à un milieu hydrique inclus également tout milieu humide qui est présent sous la ligne des hautes eaux;
- b. Une référence à un milieu humide signifie généralement un milieu humide situé à l'extérieur du milieu hydrique (soit à l'extérieur du littoral).

Ces références sont conformes aux définitions de milieux humides et hydriques de l'article 5 du RAMHHS. Or, il existe certaine incohérence entre le RAMHHS et les dispositions réglementaires municipales. En effet, pour plusieurs municipalités, un milieu ouvert, soit un milieu humide adjacent à un cours d'eau ou en lien hydrologique avec un cours d'eau, est considéré comme faisant partie intégrante du littoral (du milieu hydrique) au sens de l'application des règlements municipaux relatifs aux rives et au littoral.

La délimitation sur le terrain des milieux humides et hydriques se fait à l'aide d'un GPSMAP 64 de Garmin ainsi qu'un GPS intégré ayant les capacités GLONASS, Galileo et Beidou. Toute délimitation a été corrigée au moyen des données et des modèles issus d'analyses spatiales à partir des données du LiDAR. Une carte de délimitation est préparée et présentée à des fins d'information et non à des fins d'implantation. La localisation des éléments identifiés demeure approximative compte tenu des outils utilisés. Pour plus de précision, il est recommandé de faire appel à un arpenteur-géomètre, notamment pour tous travaux de relevé à des fins d'implantation.

3 CARACTÉRISATIONS SUR LE TERRAIN

Le lot à l'étude se trouve en bordure de la rivière Archambault, s'écoulant vers la rivière Le Boulé, la rivière du Diable et la rivière Rouge.

Un retrouve un grand complexe de milieux humides dans la plaine alluviale géologique de la rivière Archambault. Ce grand complexe, composé de deux milieux humides étudiés dans la zone d'étude, couvre une grande partie du lot.

Le tableau 1 présente les caractéristiques des milieux humides.

TABLEAU 1 : CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DES MILIEUX HUMIDES

MH	TYPE ET ASSOCIATION VÉGÉTALE	LIEN HYDRO	LITTORAL	SOLS	PERTURB.	VALEUR ÉCO
MH1	Marécage et tourbière boisée Forêt de <i>Picea mariana</i> / <i>Alnus incana</i> ssp. <i>rugosa</i> / <i>Sphagnum</i> spp.	Grand complexe adjacent à la rivière	NON	Hydromorphe organique plus épais (plus de 30cm)	Aucune	Forte
MH2	Marécage et tourbière boisée Arbustaie d' <i>Alnus incana</i> ssp. <i>rugosa</i> - <i>Nemopanthus mucronatus</i> / <i>Sphagnum</i> spp. Forêt de <i>Picea mariana</i> / <i>Alnus incana</i> ssp. <i>rugosa</i> / <i>Sphagnum</i> spp.	Grand complexe adjacent à la rivière	NON	Hydromorphe organique plus épais (plus de 30cm)	Aucune	Forte

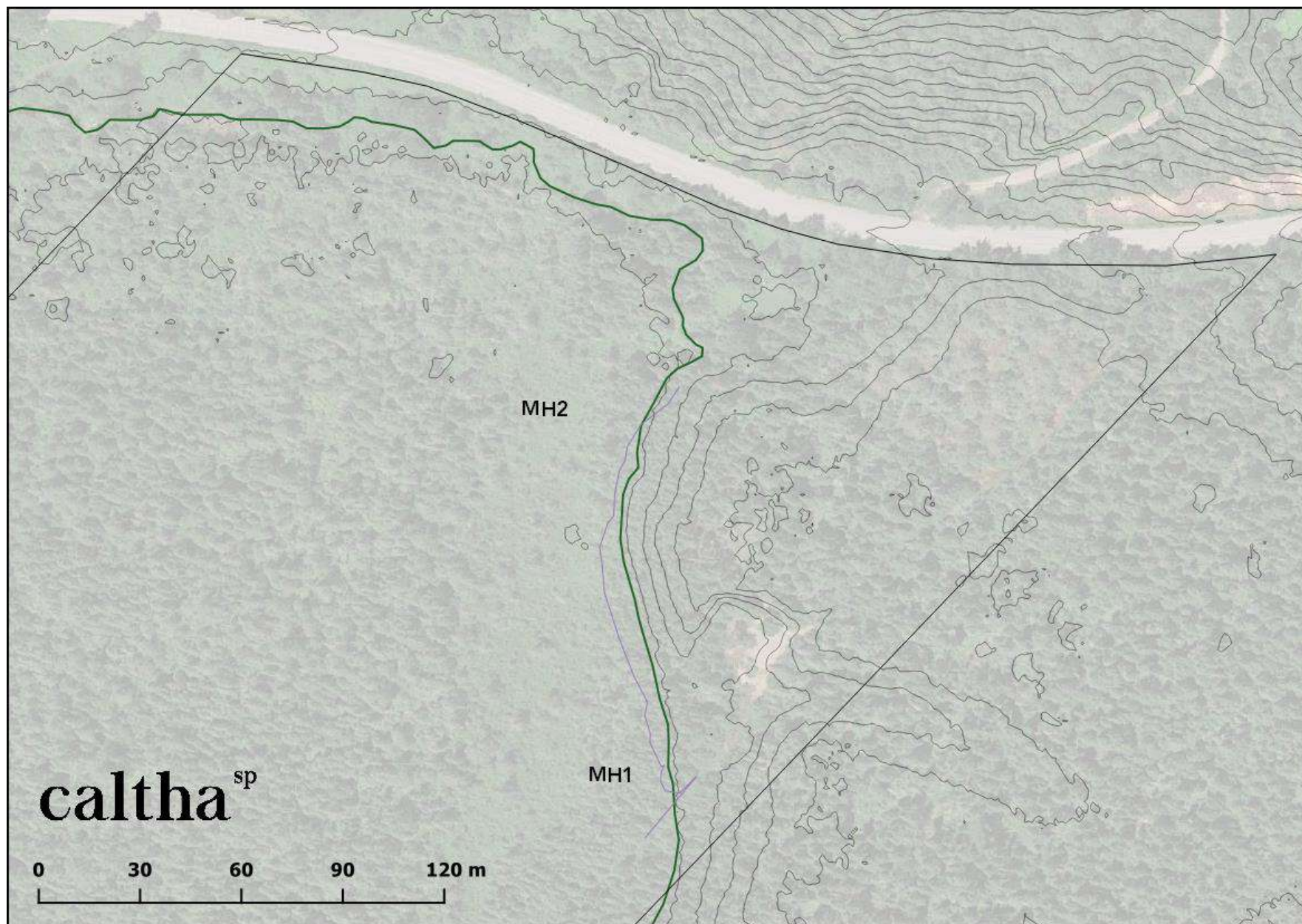
4 CONSIDÉRATIONS

Le règlement municipal prévoit une bande de protection riveraine de 10 à 15 mètres de profondeur en bordure des cours d'eau et des milieux humides adjacents au cours d'eau, selon la pente et la hauteur du talus de la rive. Une marge de recul additionnelle pourrait s'appliquer pour toute construction également.

Tout travail à l'intérieur d'un milieu humide est encadré par la Loi sur la qualité de l'environnement et le Règlement sur l'encadrement des activités en fonction de leur impact sur l'environnement (REAFIE). À ce titre, une autorisation ministérielle doit être délivrée pour réaliser des travaux ayant comme résultat la perte nette de superficie de milieux humides sur le site. Une compensation financière est également exigée en vertu du Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques

ANNEXE 1 – CARTOGRAPHIE

CARTE 1 - CARTE DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES



ANNEXE 2 – PHOTOGRAPHIES



PHOTOGRAPHIE 1 : SENTIER PRÈS DE LA LIMITE SUD-EST DU LOT



PHOTOGRAPHIE 2 : MILIEU FORESTIER SUR STATION TERRESTRE, DOMINÉ PAR LES CONIFÈRES

ANNEXE 3 - FICHES D'IDENTIFICATION DES MILIEUX HUMIDES

FICHE 1

IDENTIFICATION DE LA STATION ET DU MILIEU HUMIDE

IDENTIFICATION MILIEU HUMIDE	MH1
DATE	22 AOÛT 2022
CONFIRMATION DU MILIEU HUMIDE	OUI
TYPE DE MILIEU HUMIDE	TOURBIÈRE BOISÉE
LOCALISATION	OUEST
PROFESSIONNEL	MAT MADISON

CONTEXTE GÉNÉRAL DU SITE

TYPE DE MILIEU	DÉPRESSION OUVERTE, PLAINE DU COURS D'EAU
TOPOGRAPHIE	PLAT

HYDROLOGIE COURS D'EAU ADJACENT

EAU LIBRE	NON
LIEN HYDROLOGIQUE	COURS D'EAU
INFLUENCÉ PAR MILIEU HYDRIQUE	NON
PARTIE DU LITTORAL	NON
INDICATEURS HYDROLOGIQUES	EAU LIBRE, SOL SATURÉ D'EAU, LITIÈRE NOIRÂTRE, RACINES PEU PROFONDES

SOLS

HORIZON ORGANIQUE :	OUI
DRAINAGE	MAUVAIS À TRÈS MAUVAIS
SOLS HYDROMORPHES :	MÉSIQUE, FIBRIQUE ET ORGANIQUE
ÉPAISSEUR	PLUS DE 30CM

VÉGÉTATION

DOMINANCE D'ESPÈCES TYPIQUES DES MILIEUX HUMIDES : OUI

ASSOCIATION VÉGÉTALE :

1 : FORÊT DE PICEA MARIANA / ALNUS INCANA SSP. RUGOSA / SPHAGNUM SPP.

2 :

ESPÈCES DOMINANTES

STRATE ARBORESCENTE

Sapin

Épinette noire

Thuja

STRATE ARBUSTIVE

Némopanthus

Aulnes

STRATE HERBACÉE

Ronce pubescente

Carex

PHOTOGRAPHIES



FICHE 2

IDENTIFICATION DE LA STATION ET DU MILIEU HUMIDE

IDENTIFICATION MILIEU HUMIDE	MH2
DATE	22 AOÛT 2022
CONFIRMATION DU MILIEU HUMIDE	OUI
TYPE DE MILIEU HUMIDE	TOURBIÈRE BOISÉE
LOCALISATION	OUEST
PROFESSIONNEL	MAT MADISON

CONTEXTE GÉNÉRAL DU SITE

TYPE DE MILIEU	DÉPRESSION OUVERTE, PLAINE DU COURS D'EAU
TOPOGRAPHIE	PLAT

HYDROLOGIE COURS D'EAU ADJACENT

EAU LIBRE	NON
LIEN HYDROLOGIQUE	COURS D'EAU
INFLUENCÉ PAR MILIEU HYDRIQUE	NON
PARTIE DU LITTORAL	NON
INDICATEURS HYDROLOGIQUES	EAU LIBRE, SOL SATURÉ D'EAU, LITIÈRE NOIRÂTRE, RACINES PEU PROFONDES

SOLS

HORIZON ORGANIQUE :	OUI
DRAINAGE	MAUVAIS À TRÈS MAUVAIS
SOLS HYDROMORPHES :	MÉSIQUE, FIBRIQUE ET ORGANIQUE
ÉPAISSEUR	PLUS DE 30CM

VÉGÉTATION

DOMINANCE D'ESPÈCES TYPIQUES DES MILIEUX HUMIDES : OUI

ASSOCIATION VÉGÉTALE :

1 : FORÊT DE PICEA MARIANA / ALNUS INCANA SSP. RUGOSA / SPHAGNUM SPP.

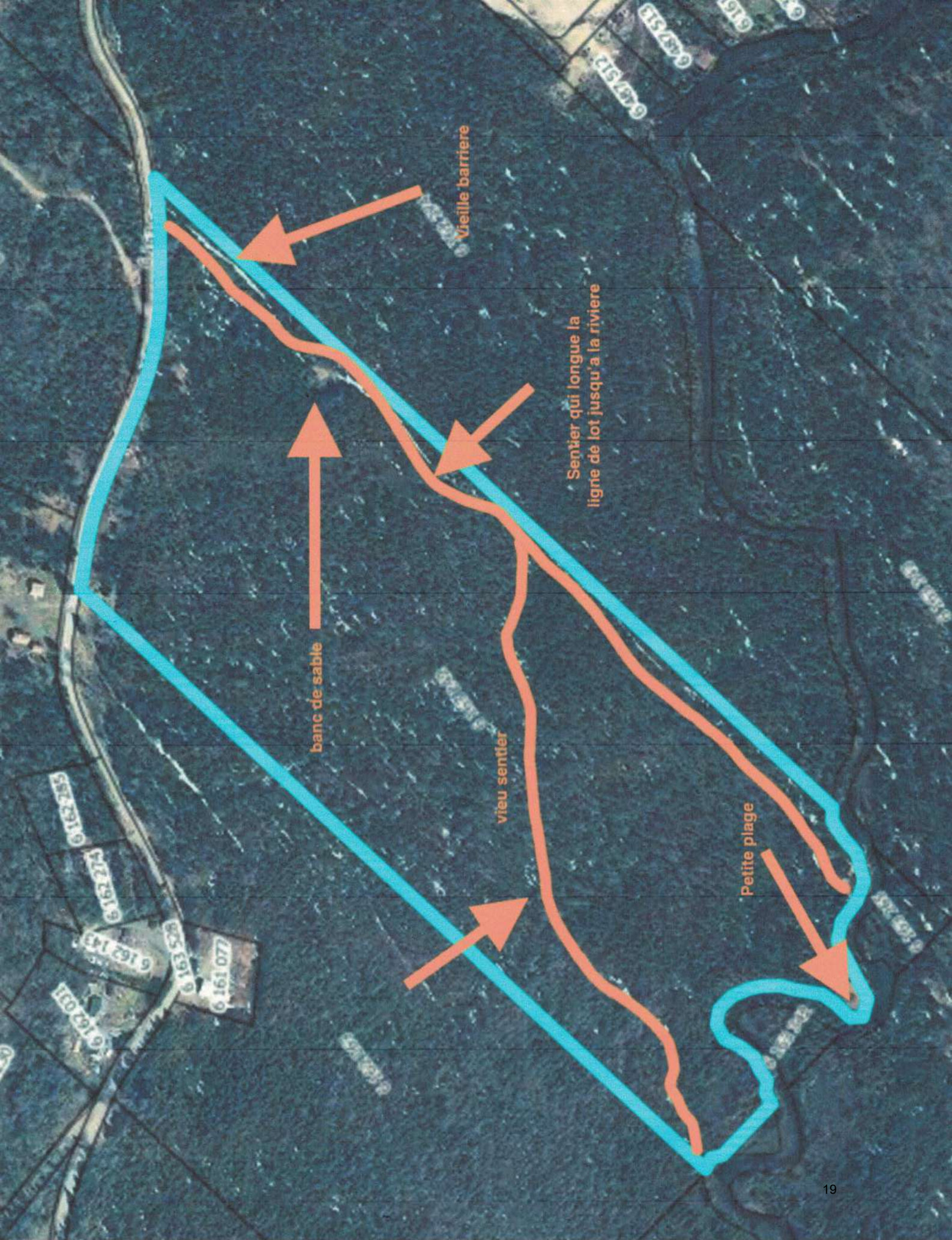
2 : FORÊT DE THUJA OCCIDENTALIS - (PICEA MARIANA, ABIES BALSAMEA) / ALNUS INCANA SSP. RUGOSA

ESPÈCES DOMINANTES

STRATE ARBORESCENTE	STRATE ARBUSTIVE	STRATE HERBACÉE
Sapin	Némopanthus	
Épinette noire	Aulnes	
Thuja		Ronce pubescente
		Carex

PHOTOGRAPHIES





Vieille barrière

Sentier qui longue la
ligne de lot jusqu'à la rivière

banc de sable

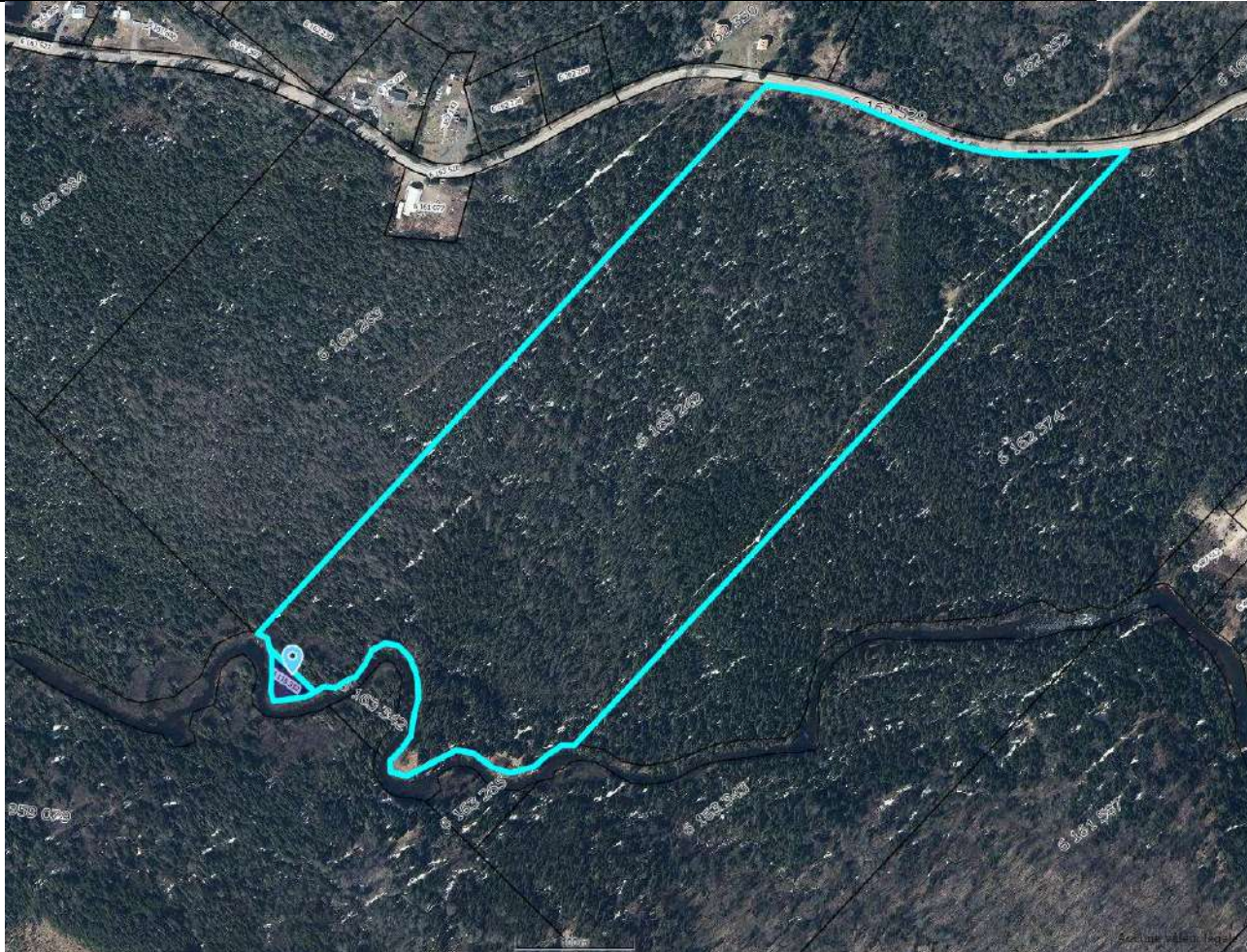
vieu sentier

Petite plage

Vue Aérienne

Adresse :
Chemin du Lac Quenouille
Val-des-Lacs J0T1P0

Lot(s) :
6 163 242
5 115 332



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/