

ANNEXE A1

Adresse :
Chemin du Lac-Quenouille
Val-des-Lacs JOT1PO

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 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'UNE RÉSIDENCE OU PLUSIEURS RÉSIDENCES** : Afin d'obtenir un permis de construction d'une résidence ou autre, 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. **ZONE HUMIDE** : Il y aurait une zone humide sur la terre voir étude biologique ci-joint
5. **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.

Date : 28-06-23

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

PA _____

Acheteur 1

Date

Vendeur 1

Date

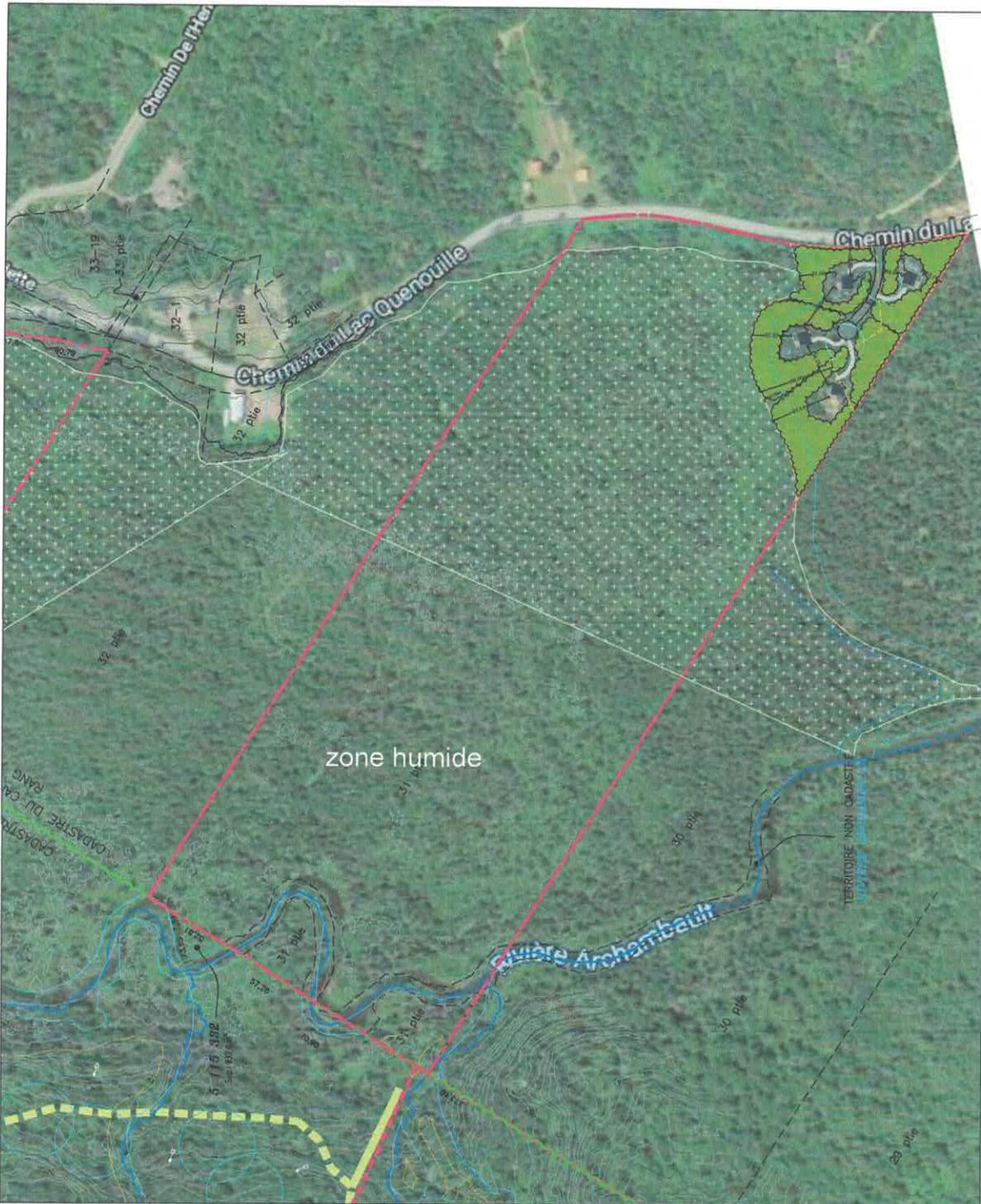
Acheteur 2

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 66163242
 Superficie totale : 176 136.1 m²
 Superficie constructible :
 2.5 batiments /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 constructible
- 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

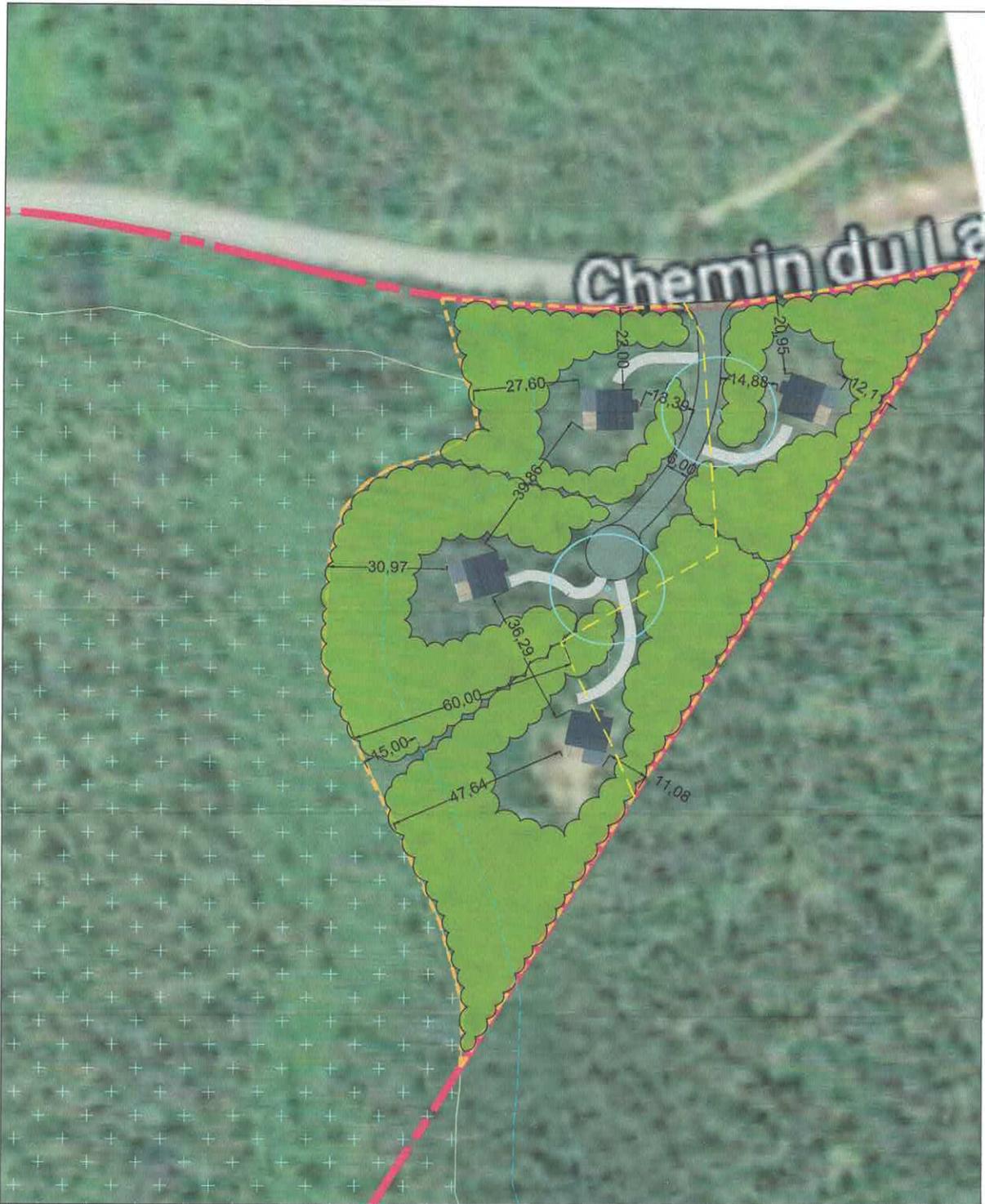
Sources
 Arpenteurs
 W-66032
 Rado, Corbelle et Gagnéux - Arpenteurs
 géomètres
 LIDAR, courbes de niveaux
 Milieux humides et cours d'eau,
 Mathieu Madison,
 Biologiste B.Sc. Gestion Environnement MM,
 et Biophilie

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

EIM
 Urbaniste-conseil
 1466, route du Nord
 Brownsburg-Chatham
 Québec, J6G 1S4
 C: 450-568-3530
 emassie@emurbanisteconseil.com



2/15



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

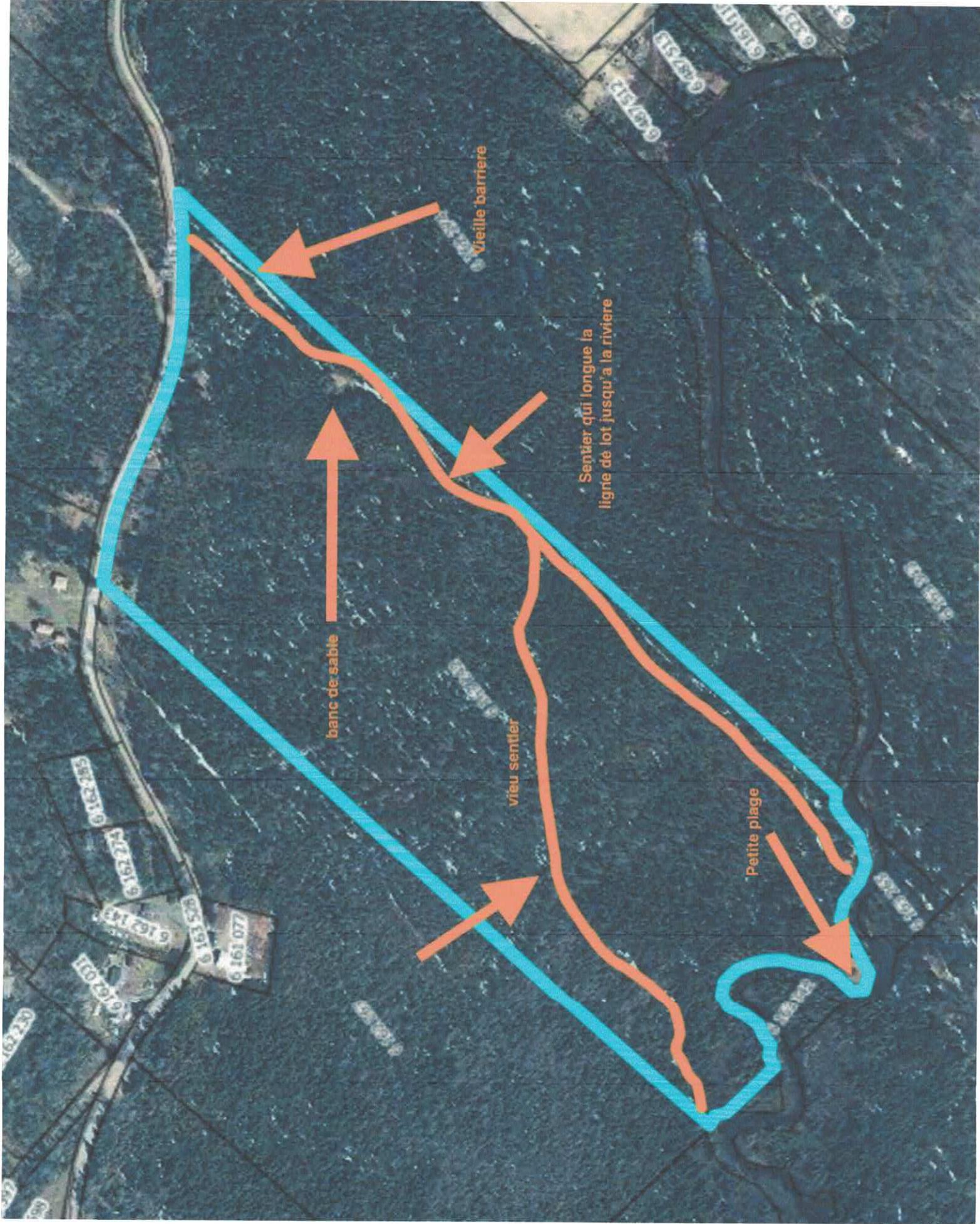
Sources :
 Arpentiers
 IV-20202
 Rado, Corbeil et Généreux - Arpentiers géomètres
 LIDAR, courbes de niveaux
 Milieux humides et cours d'eau,
 Mathieu Madelon,
 Biologiste B.Sc, Gestion Environnement MM,
 et Géophys

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

EIM
 Urbaniste-conseil
 1405, route du Nord
 Brownsburg-Charham
 Québec, J8G 1E4
 C: 450-566-3530
 emassie@emurbanisteconseil.com



3/15



Vieille barriere

Sentier qui longe la ligne de lot jusqu'a la riviere

banc de sable

vieu sentier

Petite plage

caltha^{sp}

IDENTIFICATION ET DÉLIMITATION DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

LOT 6 162 242, VAL-DES-IACS
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 Madson, biol. M.Env...

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

- Données hydrographiques du Québec;
- Données de la cartographie détaillée des milieux humides de Canards Illimités Canada;
- 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) :

- Espèces végétales et associations végétales typiques des milieux humides;
- Sols hydromorphes (de type organique ou minéral);
- 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 présentée 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 :

- Le lit d'écoulement est d'origine naturelle;
- 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;
- 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 :

- Le passage d'une prédominance de végétaux aquatiques à une prédominance de végétaux terrestres;
- La présence de signes hydrologiques;
- La présence d'une structure anthropique adjacente au milieu hydrique (mur de soutènement ou autre);
- 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 possibles. De manière générale, il est considéré que :

- Une référence à un milieu hydrique inclut également tout milieu humide qui est présent sous la ligne des hautes eaux;
- 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 GFSMAP 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 à 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

MHI	TYPE ET ASSOCIATION VÉGÉTALE	LIEN HYDRO	LITTOBAL	SOILS	PERTURB.	VALEUR ÉCO
MH1	Miscéogée et tourbière boisée Forêt de <i>Picea mariana</i> / <i>Alnus incana</i> spp. / <i>Sphagnum</i> spp.	Grand complexe adjacent à la rivière	NON	Hydomorphe organique plus épais (plus de 30cm)	Aucune	Forêt
MH2	Miscéogée et tourbière boisée Atteinte de <i>Alnus incana</i> spp. / <i>Sphagnum</i> spp. / <i>Myrica gale</i> spp. / Forêt de <i>Picea mariana</i> / <i>Alnus incana</i> spp. / <i>Sphagnum</i> spp.	Grand complexe adjacent à la rivière	NON	Hydomorphe organique plus épais (plus de 30cm)	Aucune	Forêt

4. CONSIDÉRATIONS

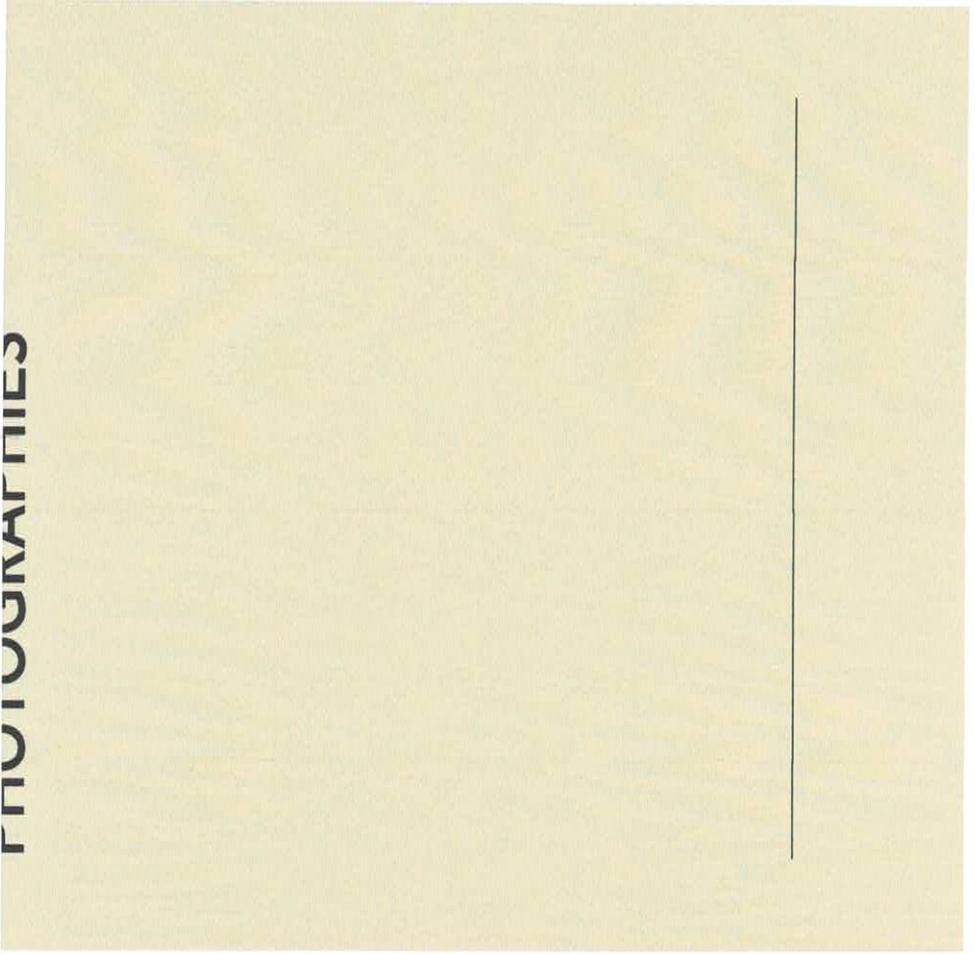
Le règlement municipal prévoit une bande de protection riveraine de 10 à 15 mètres de profondeur en bordure des cours d'eau et des milieux humides adjacents au cours d'eau, selon la pente et la hauteur du talus de la rive. Une marge de recul additionnelle pourrait s'appliquer pour toute construction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

7/15

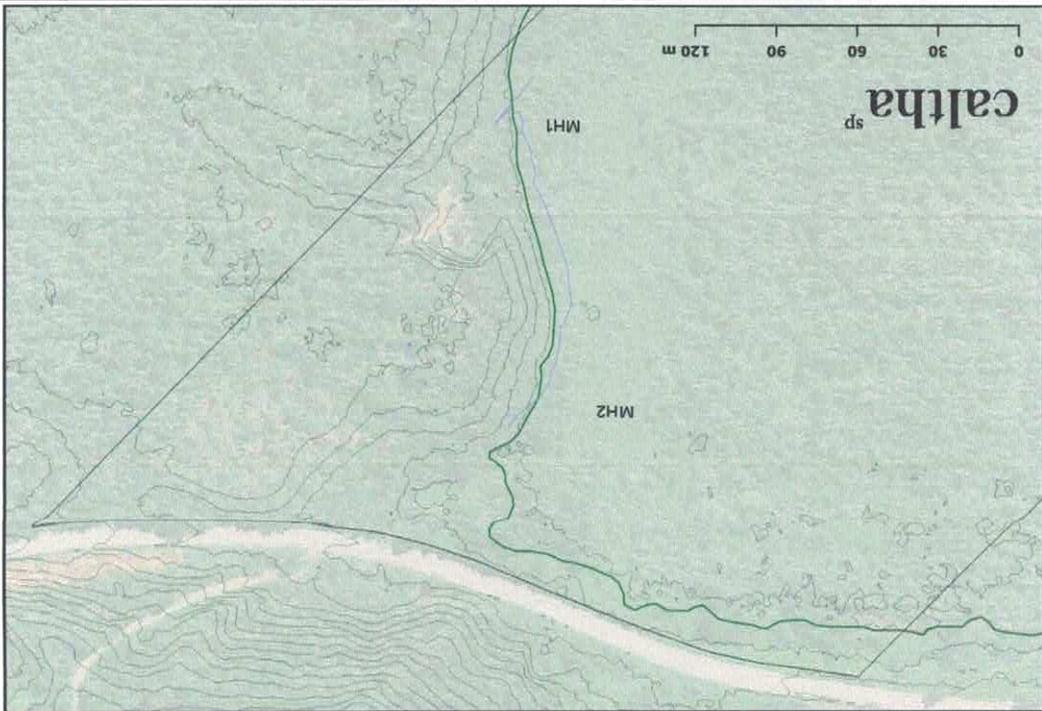
ANNEXE 1 – CARTOGRAPHIE

PHOTOGRAPHIES



7

caltha®



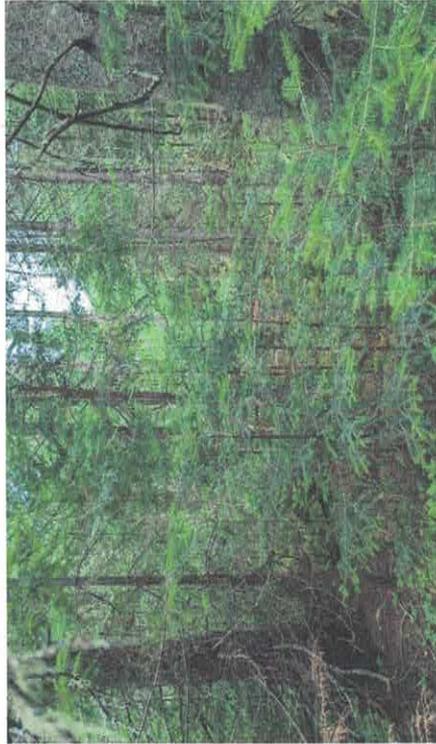
CARTE 1 - CARTE DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

8/15

ANNEXE 3 - FICHES D'IDENTIFICATION DES MILIEUX HUMIDES



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



PHOTOGRAPHIE 2 : MILIEU FORESTIERSUR STATION TERRESTRE, DOMINÉ PAR LES CONIFÈRES

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, PLAINES DU COURS D'EAU
TOPOGRAPHIE PLAT

HYDROLOGIE COURS D'EAU ADJACENT

EAU LIBRE NON
LIEN HYDROLOGIQUE COURS D'EAU
INFLUENCE 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 / ANILUS INCANA SPP. RUGOSA / SPHAGNUM SPP.
2 :

ESPÈCES DOMINANTES
STRATE ARBUSTIVE STRATE ARBUSTIVE STRATE HERBACÉE
Sapin Némopanthus
Épimette noire Aulnes Ronce pubescente
Thuja Carex

PHOTOGRAPHIES



FICHE 2

IDENTIFICATION DE LA STATION ET DU MILIEU HUMIDE

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

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

SOIS

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

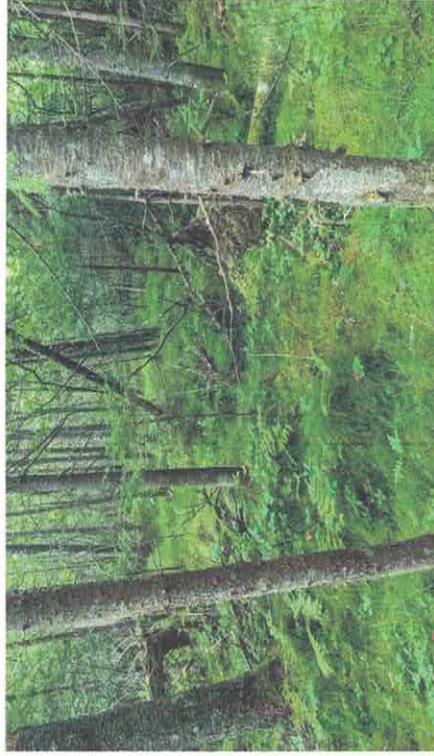
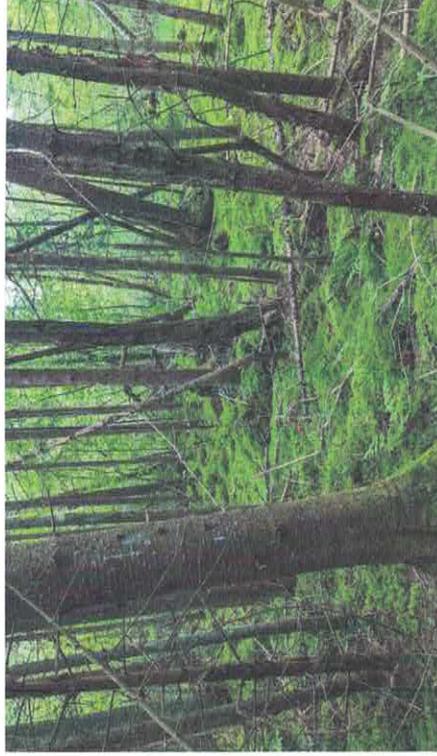
VÉGÉTATION

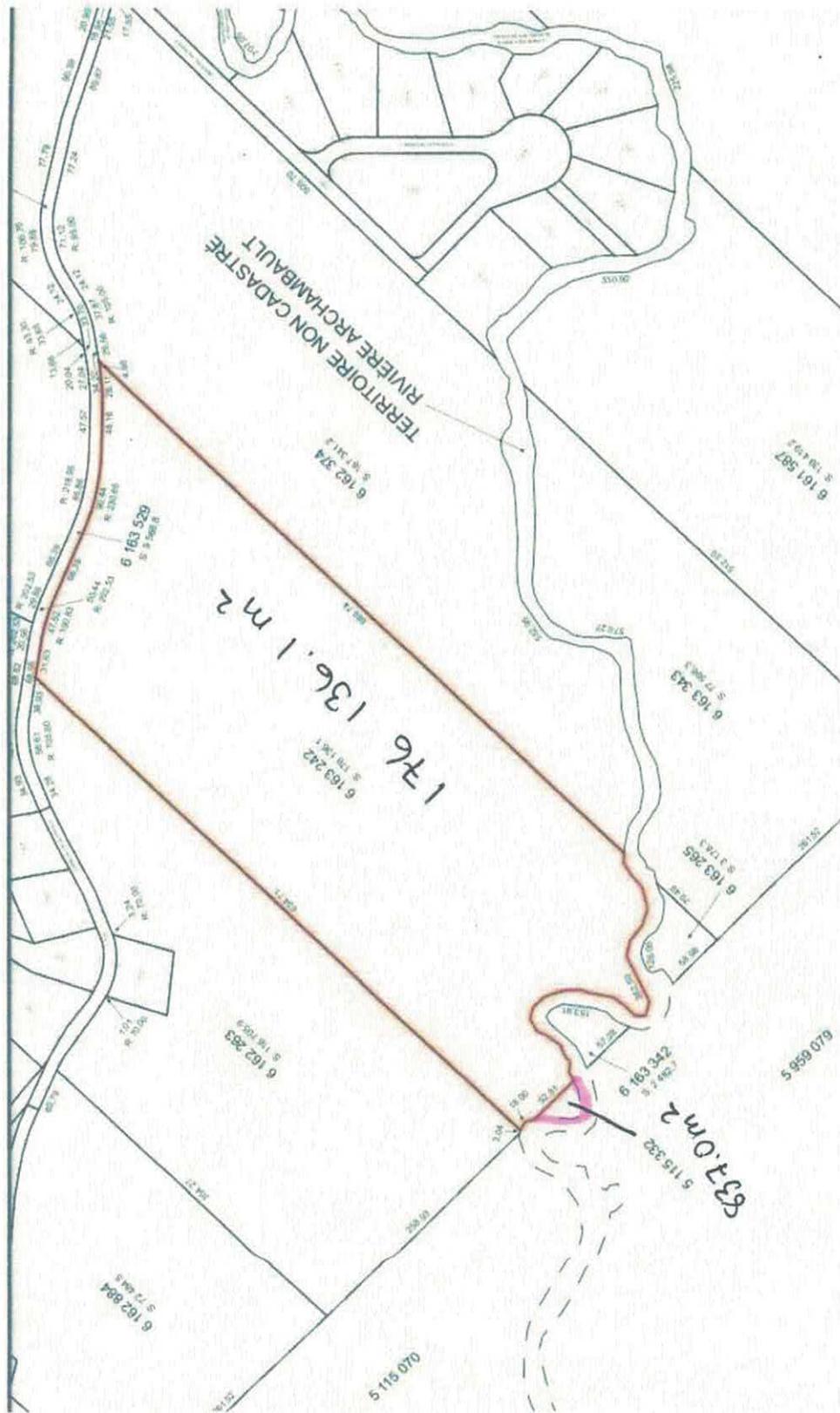
DOMINANCE D'ESPÈCES TYPIQUES DES MILIEUX HUMIDES : OUI
ASSOCIATION VÉGÉTALE :
1 : FORÊT DE PICEA MARIANA / ALNUS INCANA SSP. RIGIOSA / SPHAGNUM SPP.
2 : FORÊT DE THUJA OCCIDENTAIS - PICEA MARIANA, ABIES BALSAMEA / ALNUS INCANA SSP. RIGIOSA

ESPÈCES DOMINANTES

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

PHOTOGRAPHIES





VAL-DES-LACS

PLAN DE ZONAGE

Règlement numéro 367-02

ZONAGE

- RU** Résidentiel
- RR** Résidentiel et Récréatif exté
- FC** Forestière, récréation et rés
- EX** Commerce lourd et industriel
- C** Résidentiel et récréatif
- AF** Activités agricoles et forestier
- MMCP** Maisons mobiles

MODIFICATIONS

Numéro de règlement	Nature	Par
367-02-1	EX-4, RR-10, EX-2, RU-1, RU-5 et FC-7	Urbancom
367-04-3	RU-5 et RU-8	Municipalité
367-04-4	EX-7 et RUC-1	Urbancom
367-04-5	RR-11, MMCP-1, RU-1, RUP-1 et RR-4	Urbancom
367-04-7	RU-5 et EX-3	Urbancom
367-06-1	RR-4 et RR-12	Municipalité
367-06-2	CT-2 et RU-3	Municipalité
367-06-6	FC-7 et FM-1	Municipalité
367-10-2	EX-5 et RR-8	Municipalité
367-12-2	EX-7 et RU-1	Municipalité

Client

Municipalité de Val-des-Lacs

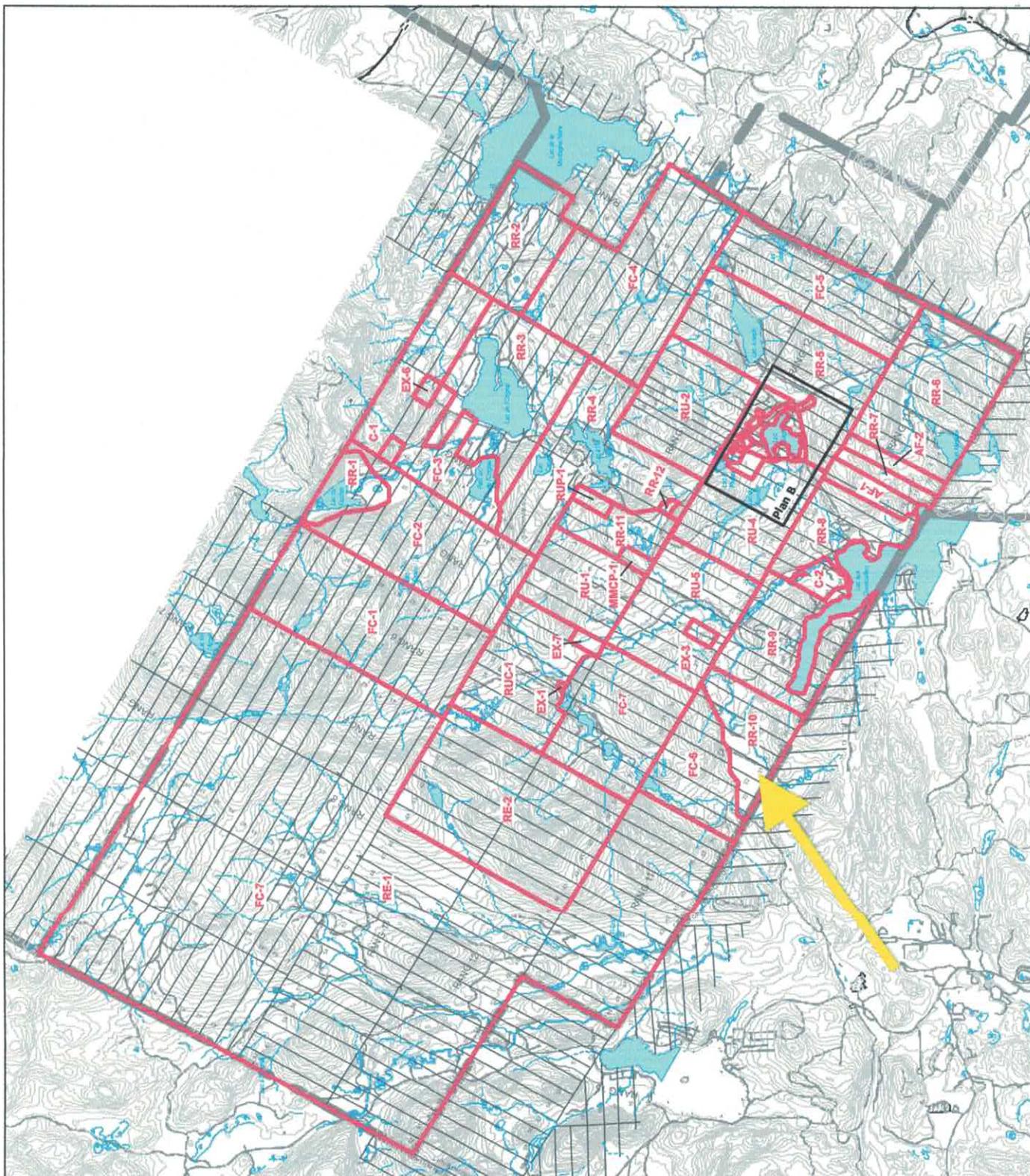
Maire

Sec. Trésorier

Uri

1 0 1 2

MTM (NAD 83)



13/15



Usages autorisés par zone	RR-10	RR-11	RR-12	RU-1
Le détail des classes et groupes d'usages est donné au chapitre IV du règlement de zonage				
USAGE RÉSIDENTIELS				
Classe I groupes	1	1	1	1
Classe II groupes				
Classe III groupes				
Classe IV groupes				
Classe V groupes				
USAGES COMMERCIAUX				
Classe I groupes		4,5,6	5	
Classe II groupes				
Classe III groupes				
Classe IV groupes				
Classe V groupes				
USAGES MANUFACTURIERS ET DE TRANSFORMATION				
Classe I groupes				
Classe II groupes				
Classe III groupes				
Classe IV groupes				
Classe V groupes				
USAGES AGRICOLES				
Classe I groupes				
Classe II groupes	1	1	1	1
Classe III groupes				
USAGES PUBLICS				
Classe I groupes				
Classe II groupes	1	1	1	1
Classe III groupes				
Classe IV groupes	1	1	1	1
USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS				
Activités de pisciculture et d'étang de pêche		1		
Centres équestres et centres d'équitation		1		
École de dressage pour chevaux		1		
École d'équitation		1		
Cimetière				
Camps de chasse ou pêche	•	•	•	•
Tours de télécommunication de plus de 20 mètres	•	•	•	•
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS				
1- Enfouissement sanitaire et dépôts en tranchés	1		1	1
NORMES PARTICULIÈRES				
	art. 126	art. 127	art. 126	art. 126
	art. 127	art. 131.5	art. 130	art. 127
	art. 130	art. 131.7	art. 131.1	art. 131.5
	art. 131.1	art. 131.8	art. 131.2	art. 131.7
	art. 131.5	art. 131.9	art. 131.3	art. 131.8
	art. 131.7		art. 131.7	art. 131.9
	art. 131.8		art. 131.8	
	art. 131.9		art. 131.9	
Malgré les dispositions prévues, l'usage école de dressage pour chevaux n'est pas soumis au 5 e alinéa de l'article 103.		1		
Concernant les usages centre équestre et école de dressage, les établissements agricoles à plus fortes contraintes environnementales excédant chacun 30 unités animales et tout autre type d'établissement agricole excédant chacun 100 unités animales sont interdits dans une affectation.		1		

CPTAQ

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/

15/15