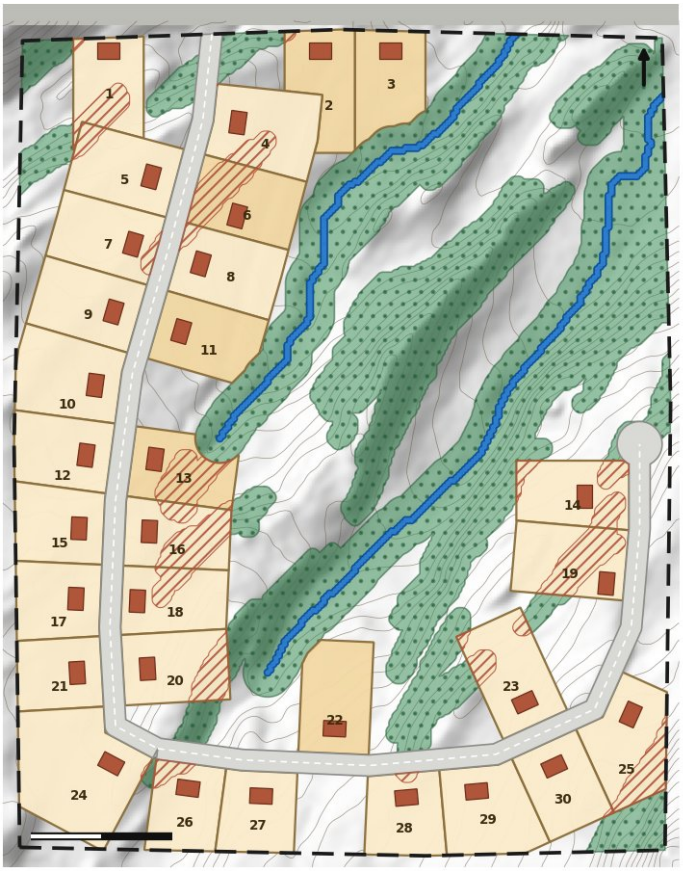
SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

DOSSIER EXEMPLE

Un terrain de 27 ha, du relief brut au plan de vente

Ce dossier montre, phase par phase, ce que Valteo produit pour un terrain. Le relief et l'emplacement sont réels : un secteur de forêt sur les terres du domaine de l'État. Les rues, les lots et les maisons sont une simulation : ils n'existent pas, ne sont pas à vendre et ne correspondent à aucun projet. Les limites ne sont pas cadastrales, et les éléments réglementaires et commerciaux sont illustratifs.

26,7 ha superficie du terrain	**30** lots proposés	**3 692 m²** superficie moyenne d'un lot
52 % du terrain conservé en espaces verts et naturels	**89 m** de dénivelé mesuré au LiDAR	**1,0 km** de rues projetées



Avis

Document d'illustration. Les analyses, le plan et les chiffres sont des estimations Valteo établies à partir du relief ; ils ne remplacent pas l'avis d'un urbaniste, d'un arpenteur-géomètre, d'un biologiste ou d'un ingénieur, ni la confirmation écrite de la municipalité.

SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

Phase 1 — Diagnostic et faisabilité

Chaque rapport préliminaire commence par le tableau des contraintes. Chaque constat indique son état, sa source et sa date. Extrait illustratif :

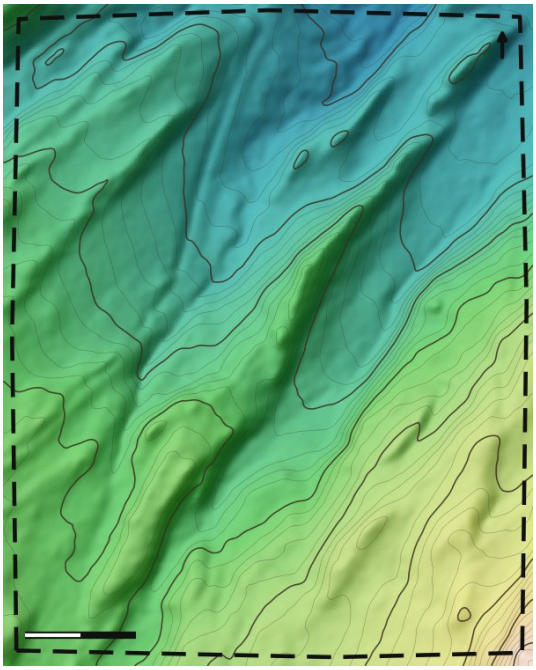
Élément	État	Constat
Pentes fortes	À vérifier	Environ 37 204 m² de talus de 30 % et plus, mesurés au LiDAR ; marge de 5 m à respecter (hypothèse à confirmer).
Écoulement de l'eau	À vérifier	Deux écoulements traversent le terrain du sud-ouest au nord-est ; à faire caractériser (cours d'eau ou fossé) par un biologiste.
Zone agricole	Conforme	Illustratif : hors zone agricole.
Milieux humides	À vérifier	Illustratif : aucun milieu humide potentiel cartographié sur le terrain ; une visite demeure nécessaire.
Grille de zonage	Donnée manquante	Illustratif : superficie et frontage minimaux des lots à obtenir de la municipalité.

Le rapport présente ensuite les prérequis, les permis et leur ordre, les interlocuteurs aux coordonnées vérifiées et l'échéancier jusqu'au premier coup de pelle.

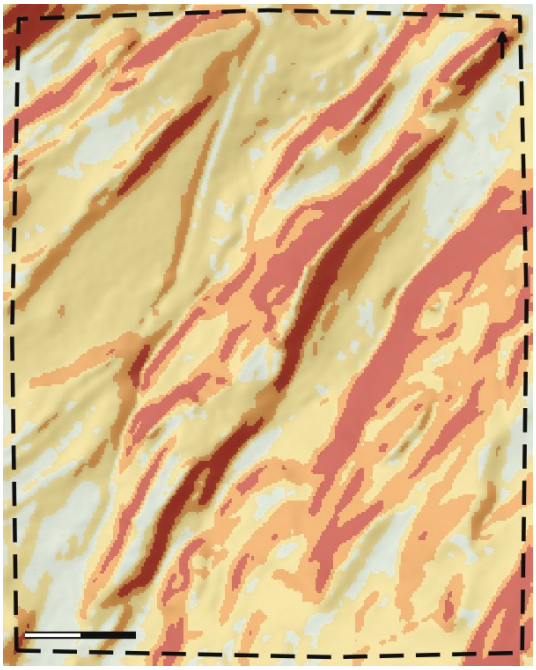
SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

Phase 2 — Étude du terrain

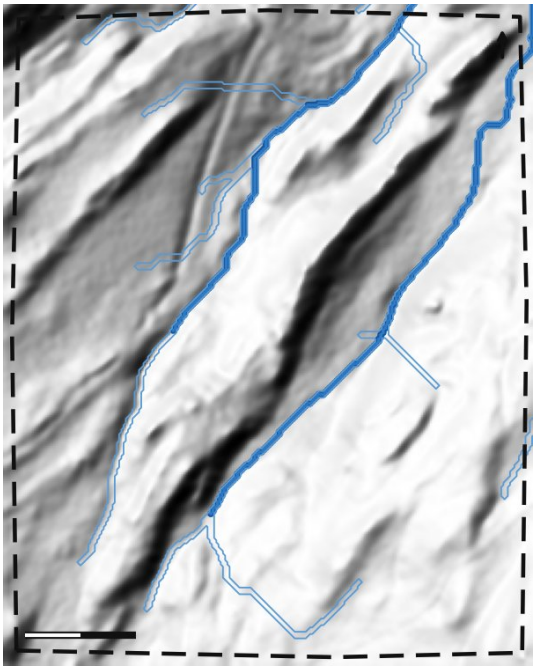
Le relief est lu au mètre près. On en tire les pentes, le chemin de l'eau et la zone réellement constructible, avant de dessiner une seule rue.



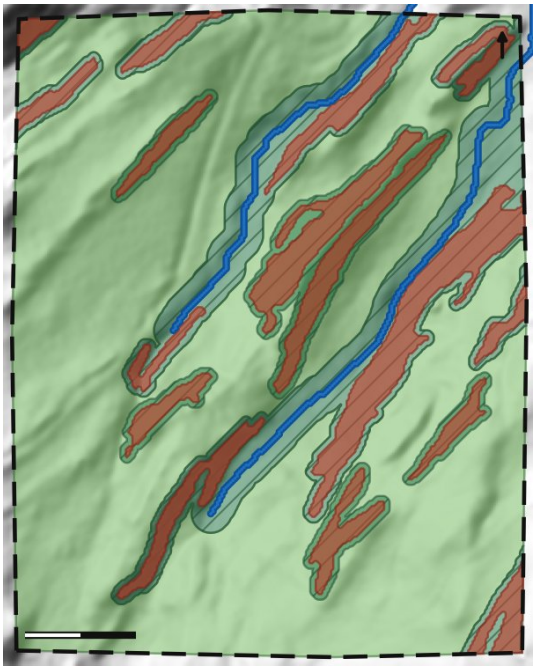
Relief ombré et courbes de niveau (2 m)



Pentes : < 5 %, 5-15 %, 15-30 %, ≥ 30 %



Écoulement de l'eau calculé sur le relief



Contraintes (rouge : pentes ≥ 30 % ; vert foncé : zone à protéger) et zone constructible (vert clair)

Phase 2 — Étude du terrain

Élément	m²	ha
Superficie du terrain	267 320	26,73
Pentes de 30 % et plus	37 204	3,72
Pentes de 15 à 30 %	65 654	6,57
Zone à protéger (marges, bande riveraine)	90 495	9,05
Zone constructible	176 825	17,68

Hypothèses (à confirmer selon la réglementation applicable) : secteurs de pente de 30 % et plus d'au moins 1 000 m² non constructibles, avec marge de 5 m (ils peuvent faire partie d'un lot sans y être bâtis) ; bande de protection de 15 m de part et d'autre des écoulements, exclue des lots.

Phase 3 — Conception et implantation

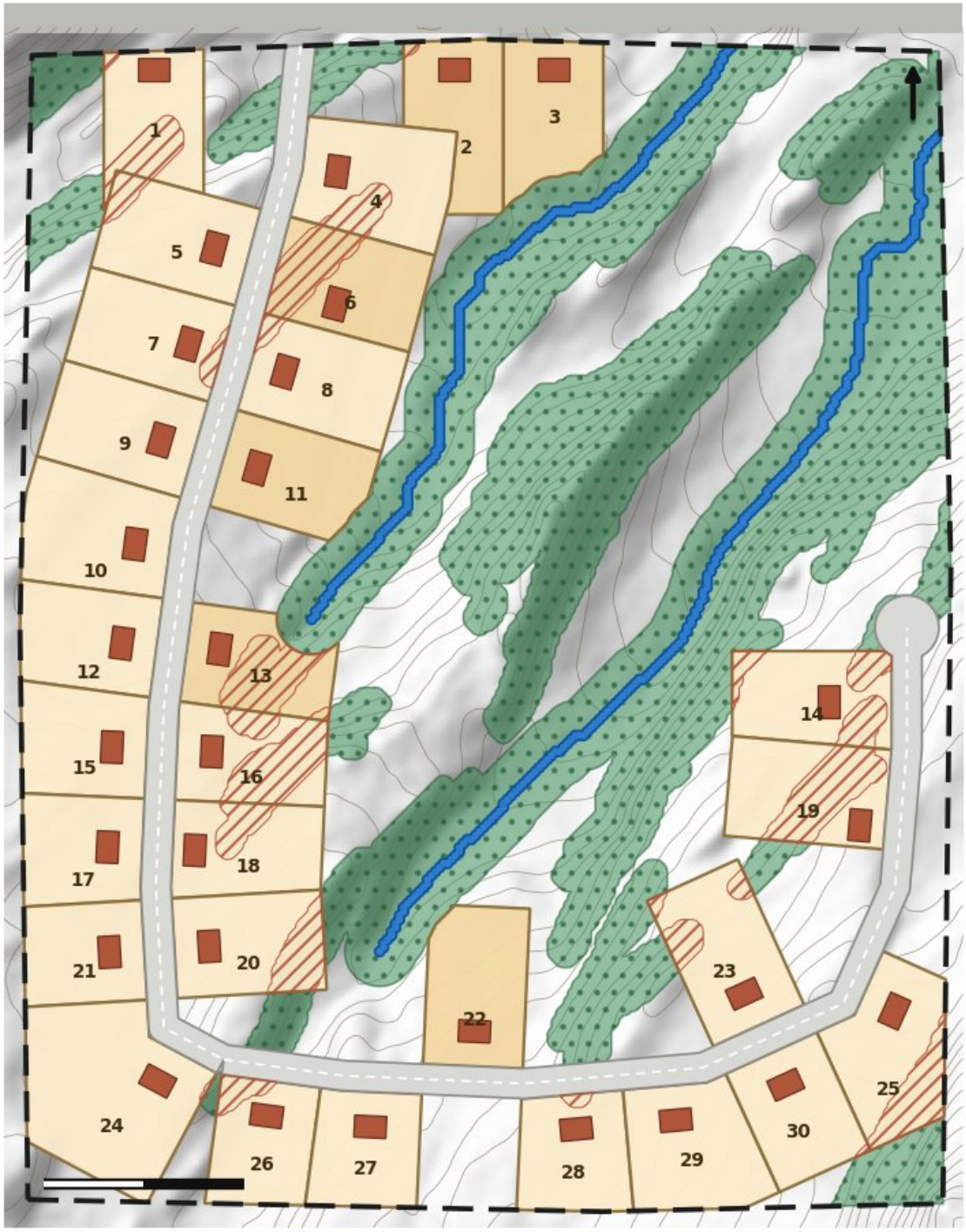
Les rues suivent le relief et évitent le corridor naturel ; chaque maison est placée là où la construction est la plus simple.

Élément	
Lots	**30**
Superficie des lots	**110 759 m²**
Plus petit lot	**3 003 m²**
Plus grand lot	**6 610 m²**
Lots adossés au corridor	**6**
Rues projetées (longueur)	**1 045 m**
Rues projetées (emprise)	**16 228 m²**
Espaces verts et naturels conservés	**140 333 m²**

Hypothèses de conception : lots non desservis d'au moins 3 000 m² et 45 m de frontage (30 m autour d'un rond de virage), emprise de rue de 15 m, maison de 16 m × 11 m avec recul de 12 m. À valider par un urbaniste et un arpenteur-géomètre.

SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

Phase 3 — Conception et implantation



Beige : lots (plus foncé : adossés au corridor) · brique : maisons projetées · gris : rues projetées A et C · hachures rouges : partie de lot en pente forte, non constructible · vert : corridor naturel conservé · bleu : écoulement · accès par le chemin forestier existant au nord : hypothèse

SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

Tableau des lots

Lot	Rue	Superficie	Frontage	Pente moy.	Pente sous la maison	Adossé au corridor
1	N	3 311 m²	49 m	14,1 %	11,0 %	Non
2	N	3 297 m²	49 m	10,9 %	14,5 %	Oui
3	N	3 456 m²	49 m	9,7 %	12,7 %	Oui
4	A	4 276 m²	50 m	13,6 %	8,6 %	Non
5	A	3 750 m²	49 m	8,7 %	4,5 %	Non
6	A	3 750 m²	49 m	17,4 %	9,8 %	Oui
7	A	3 680 m²	49 m	9,2 %	10,4 %	Non
8	A	3 819 m²	49 m	11,3 %	9,6 %	Non
9	A	3 750 m²	49 m	10,5 %	14,3 %	Non
10	A	4 208 m²	50 m	12,2 %	9,0 %	Non
11	A	3 587 m²	49 m	10,8 %	9,5 %	Oui
12	A	3 439 m²	49 m	10,3 %	9,5 %	Non
13	A	3 268 m²	49 m	20,3 %	19,3 %	Oui
14	C	3 670 m²	46 m	19,6 %	22,4 %	Non
15	A	3 370 m²	50 m	10,7 %	8,1 %	Non
16	A	3 452 m²	48 m	22,6 %	15,5 %	Non
17	A	3 216 m²	49 m	6,5 %	6,5 %	Non
18	A	3 407 m²	48 m	15,0 %	11,9 %	Non
19	C	4 000 m²	49 m	22,8 %	14,9 %	Non
20	A	3 750 m²	49 m	18,6 %	15,3 %	Non
21	A	3 003 m²	49 m	4,6 %	3,4 %	Non
22	C	3 910 m²	49 m	15,1 %	18,9 %	Oui
23	C	4 000 m²	49 m	15,9 %	18,6 %	Non
24	A	6 610 m²	47 m	6,7 %	15,9 %	Non
25	C	4 151 m²	55 m	14,4 %	8,4 %	Non
26	C	3 108 m²	49 m	15,1 %	9,7 %	Non
27	C	3 068 m²	49 m	14,8 %	8,4 %	Non
28	C	3 193 m²	49 m	8,3 %	8,5 %	Non
29	C	4 010 m²	52 m	12,8 %	11,9 %	Non
30	C	3 250 m²	49 m	14,5 %	10,5 %	Non

SIMULATION SUR UN RELIEF RÉEL — LOTS FICTIFS, NON À VENDRE

Phases 4 à 6 — Stratégie de vente, outils et démarchage

Mise en marché par étapes (illustratif)

- Étape 1 — chemin forestier nord et rue A : lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24.
- Étape 2 — rue C : lots 14, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Chaque étape ne demande que les rues qui la desservent : les coûts de construction suivent les ventes.

Outils de vente produits

- Fascicule de présentation et fiche de chaque lot (exemples joints).
- Carte interactive des lots et vue 3D, intégrables au site du projet.
- Contrat type à faire revoir par votre avocat.
- Démarchage ciblé des acheteurs et des investisseurs, en collaboration avec un courtier immobilier titulaire de permis.

Valteo travaille à honoraires fixes, indépendamment du résultat des ventes. Aucun résultat de vente ni rendement n'est garanti.

Avis

Document d'illustration. Les analyses, le plan et les chiffres sont des estimations Valteo établies à partir du relief ; ils ne remplacent pas l'avis d'un urbaniste, d'un arpenteur-géomètre, d'un biologiste ou d'un ingénieur, ni la confirmation écrite de la municipalité.

Source du relief : modèle numérique de terrain issu de données LiDAR publiques (Ressources naturelles Canada, mosaïque MNEHR), consulté le 26 septembre 2026, rééchantillonné à 2 m. Analyses : Valteo.