



Technologies GeoLens Inc.

Mémoire de présélection d'acquisition

Parc logistique - Boisbriand

Boul. Henri-Bourassa - Lot 14

Préparé pour

Capitaux Laurentides - Acquisition industrielle (fictif)

28 juin 2026

23 h 12

Mémoire GL-20260628-B4ATX4



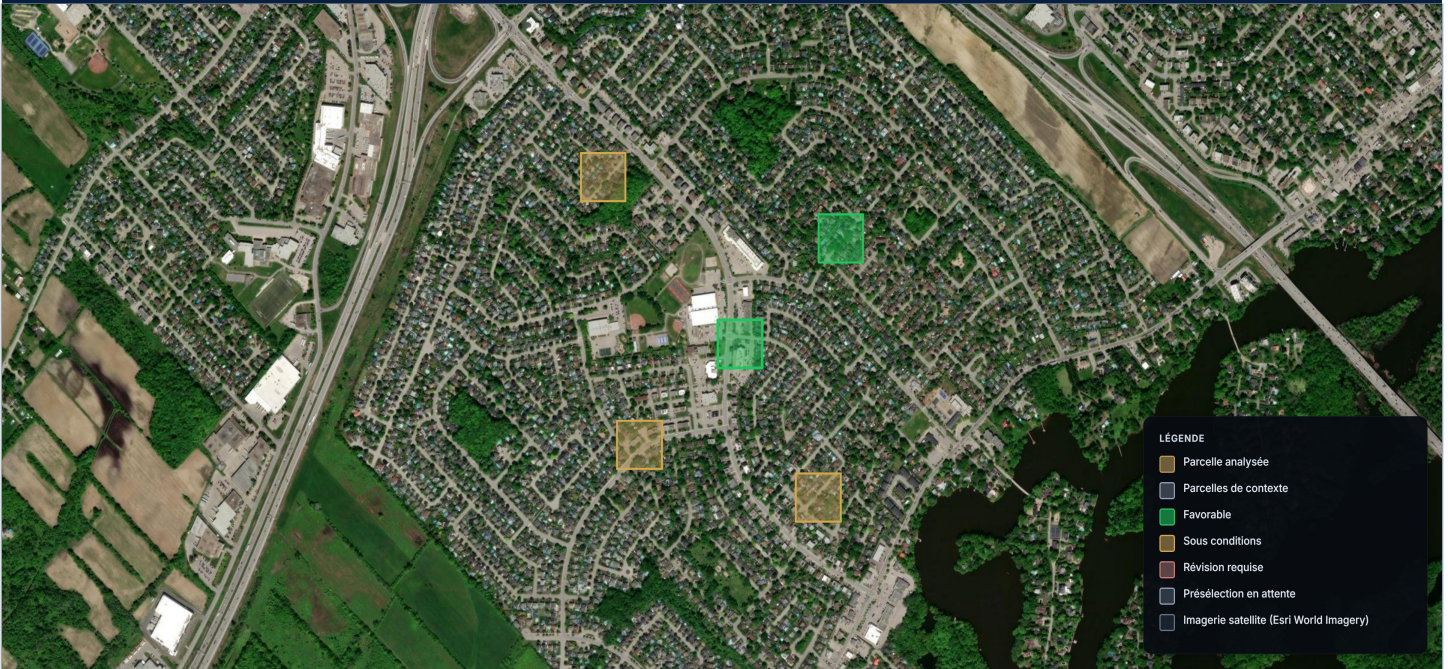
Aperçu du site

Identification technique de la parcelle candidate pour la revue en comité.

LATITUDE**45.612840****LONGITUDE****-73.838560****COORDONNÉES GÉOGRAPHIQUES (CENTRE DE LA PARCELLE)****45.612840, -73.838560****MUNICIPALITÉ****Boisbriand, Québec****ADRESSE****Boul. Henri-Bourassa - Lot 14****CADASTRE / LOT****Cadastre 45-12-14-0012-000-0000****PROJET****Parc logistique - Boisbriand****TYPE DE PROJET****Industriel****SUPERFICIE****4.6 ha****ZONAGE ACTUEL****Industrial - M-1****OCCUPATION ACTUELLE DU SOL****Terrain industriel vacant****OBJECTIF D'ACQUISITION****Expansion industrielle et logistique**



Imagerie satellite et limite parcellaire



Source : Esri World Imagery / couches géospatiales connectées | Prise de vue : date de l'analyse desktop: 28 juin 2026 à 23 h 12



Recommandation exécutive

Synthèse de la posture recommandée pour le comité d'acquisition.

RECOMMANDATION

Avancer vers une diligence ciblée

POURQUOI CETTE RECOMMANDATION

Contexte d'accès routier favorable et exposition environnementale plus faible que les sites industriels comparables du sous-marché de Boisbriand. Les éléments suivants demeurent à confirmer avant toute reliance en diligence.

ÉLÉMENTS CRITIQUES À CONFIRMER

- Intersection potentielle en limite sud - étude biologique requise avant engagement en diligence.
- Capacité eau et égout non confirmée - validation municipale requise avant calendrier de développement.
- Vérifier si une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou une exemption est requise avant promesse d'achat.

PROCHAINE ÉTAPE IMMÉDIATE

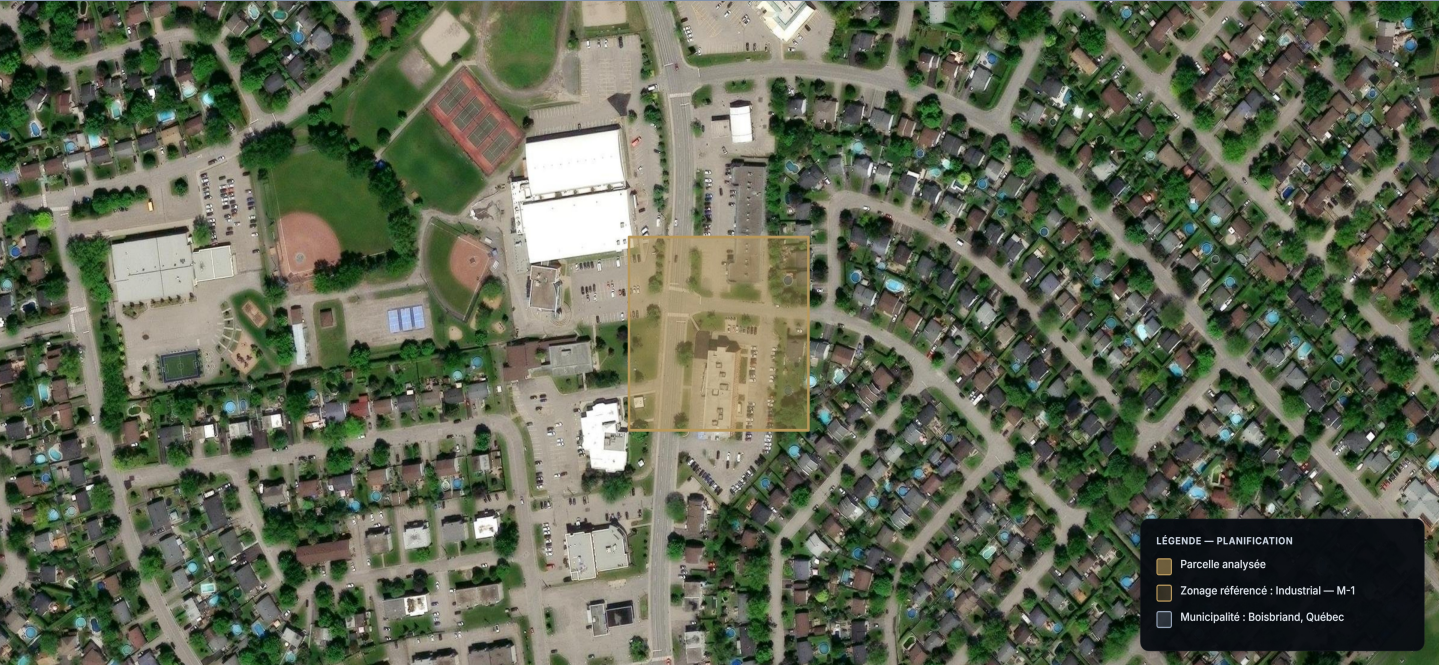
Poursuivre la diligence sous réserve de confirmation du zonage municipal et de la définition du mandat environnemental de phase I.



Examen planification et réglementation

Profil planificateur moderne. Usages permis et cheminement d'approbation à confirmer avant diligence.

Contexte de zonage et municipalité



Source : Esri World Imagery / couches géospatiales connectées | Prise de vue : date de l'analyse desktop: 28 juin 2026 à 23 h 12

Facteur	Constat	Confirmation requise
Compatibilité planificatoire	58/100 - Modere; validation avant offre	Confirmation du zonage et du schema regional de planification

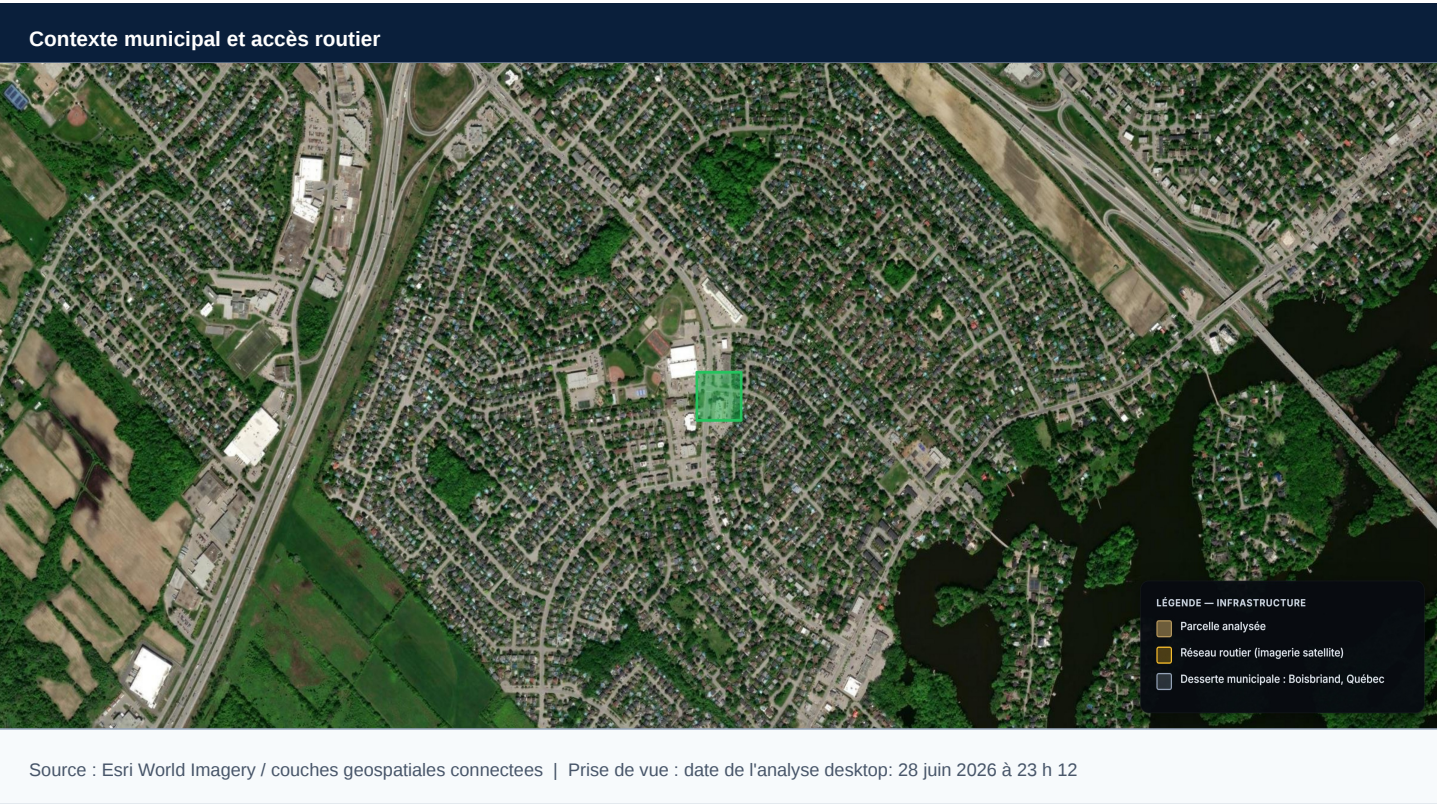


Facteur	Constat	Confirmation requise
Contexte d'occupation du sol	Couche observee	Confirmation du zonage et du schema regional de planification
Protection du territoire agricole	Aucun signal de protection agricole dans les couches actuelles	Evaluation par la Commission de protection du territoire agricole du Quebec
Cheminement d'approbation	Modere; validation avant offre	Memoire de faisabilite reglementaire



Infrastructure et viabilisation

La viabilisation et le frontage légal sont des conditions principales. Les proximités utilitaires observées ne remplacent pas une confirmation de capacité.



Facteur	Constat	Confirmation requise
Acces routier	42 m - Contexte routier observe	Confirmation du frontage legal et de l'acces

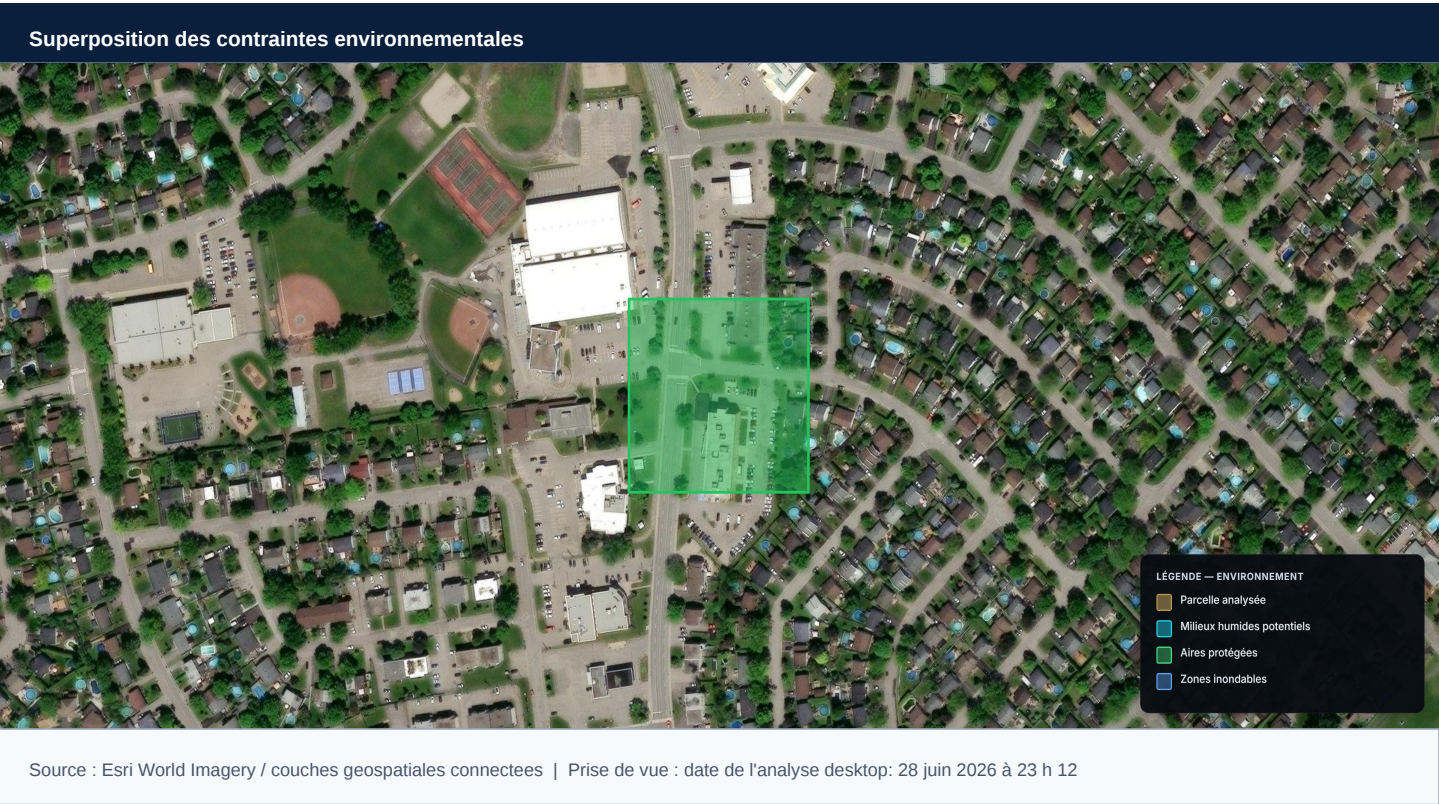


Facteur	Constat	Confirmation requise
Infrastructur e électrique	95 m - Proximité utilitaire	Lettre de capacité utilitaire et branchement
Eau / égout / pluvial	Non évalué dans la portée desktop	Lettre de capacité municipale ou étude de viabilisation
Etat de viabilisation	79/100 - Favorable sous réserve de validation	Confirmation avec ingénierie civile et municipalité



Examen environnemental

Contraintes environnementales et physiques identifiées dans les jeux de données connectés. Toute contrainte matérielle doit être confirmée avant fiabilisation du pro forma.



Contrainte	Constat	À confirmer
Plaine inondable	Indicateur present dans les jeux de donnees. 280 m	Confirmer cartographie inondable et assurances (Avant toute reliance en diligence)



Contrainte	Constat	À confirmer
Milieux humides	Indicateur present dans les jeux de donnees. 2.8% overlap	Delineation des milieux humides et preconsultation environnementale provinciale (Avant toute reliance en diligence)
Aires protegees	Aucun indicateur material. Aucun indicateur material dans les jeux de donnees actuels	Examen de compatibilite conservation / usage (Avant toute reliance en diligence)
Contaminati on	Aucun indicateur material. Aucun indicateur material dans les jeux de donnees actuels	Evaluation environnementale Phase I (Avant toute reliance en diligence)



Registre des risques et diligence

Liste de contrôle pour le comité avant engagement de capital.

Risque	Observation	Impact potentiel	Action requise	Responsable	P
PI ai ne in on da bl e	Indicateur present dans les jeux de donnees	Aucu n che vauch emen t inon dable identif ie; co nfirm er avec la car togra phie munic ipale et pro vincia le.	Confirmer cartographie inondable et assurances	Con sult ant envi ronn eme ntal	É l e v é e



Ri sq ue	Observation	Impa ct po tenti	Action requise	Res pon sab	P
Mi lie ux hu mi de s	Indicateur present dans les jeux de donnees	Envir on 2.8% de mil ieux h umid es peut exige r deli neati on, a utoris ation envir onne ment ale pr ovinci ale et contin genc e d'ec hean cier.	Delineation des milieux humides et preconsultation environnementale provinciale	Con sult ant envi ronn eme ntal	É I e v é e



Ri sq ue	Observation	Impa ct po tenti	Action requise	Res pon sab	P
Ai re s pr ot eg ee s	Aucun indicateur material	Aucu ne co ntrain te d'aire prote gee i dentifi ee dans les co uches conn ectee s.	Examen de compatibilite conservation / usage	Con sult ant envi ronn eme ntal	É l e v é e
Co m pa tibi lité de zo na ge	Valider le zonage, l'occupation du sol et la compatibilité de planification avec le programme industriel visé.	Peut affect er la f aisabi lité ou le cal endri er avant enga geme nt.	Valider le zonage, l'occupation du sol et la compatibilité de planification avec le programme industriel visé.	Con sult ant en p lanif icati on	É l e v é e



Ri sq ue	Observation	Impa ct po tenti	Action requise	Res pon sab	P
Ac cès s r ou tie r	Confirmer l'accès routier, la proximité des services publics, la capacité de desserte et la faisabilité de branchement.	Peut affecter la faisabilité ou le calendrier d'engagement.	Confirmer l'accès routier, la proximité des services publics, la capacité de desserte et la faisabilité de branchement.	Acquisiti ons	M o y e n n e
Mil ieu x h u mi de s	Valider les limites des milieux humides, les marges de recul et les exigences de permis environnementaux.	Peut affecter la faisabilité ou le calendrier d'engagement.	Valider les limites des milieux humides, les marges de recul et les exigences de permis environnementaux.	Con sult ant envi ronn eme ntal	É l e v é e



Sources, méthodologie et limitations

Références, cadre analytique et limites de l'évaluation.

ANNEXE A - REGISTRE DES SOURCES

Source	Fournisseur	Utilisation dans le mémoire
Couche de zonage municipal	Service SIG - Ville de Boisbriand	Couche connectee au moment de l'analyse
Inventaire des milieux humides	Jeu de données environnemental provincial	Couche connectee au moment de l'analyse
Réseau routier	Jeu de données de transport ouvert	Couche connectee au moment de l'analyse
Infrastructure électrique	Jeu de données de proximité des services publics	Couche connectee au moment de l'analyse



Source	Fournisseur	Utilisation dans le mémoire
Cartographie des zones inondables	Couche géospatiale de sécurité publique	Couche connectée au moment de l'analyse



MÉTHODOLOGIE

GeoLens assemble la géométrie parcellaire, les jeux de données publics connectés et les couches réglementaires en un mémoire de présélection desktop structuré.

Les données observées reflètent les sorties des jeux de données à la date d'analyse. Une confirmation professionnelle est requise avant toute reliance en diligence.

LIMITATIONS ESSENTIELLES

- Ne constitue pas un avis juridique
- Ne constitue pas un avis d'ingénierie
- Ne constitue pas un avis d'évaluation
- Requiert une diligence raisonnable indépendante

Les résultats distinguent les sorties observées des jeux de données de l'interprétation préliminaire. Aucune confirmation de titre, d'usage permis, de viabilisation, de responsabilité environnementale, de résultat d'approbation ou d'évaluation n'est fournie.



Confidentialité et avis juridique

Le présent document constitue une présélection desktop seulement. L'information repose sur des jeux de données géospatiales publics et connectés disponibles à la date d'analyse.

CONFIDENTIALITÉ

Le présent mémoire contient une analyse propriétaire préparée par Technologies GeoLens Inc.

La distribution est limitée aux destinataires autorisés. Aucune reproduction ni redistribution sans autorisation écrite.

La méthodologie analytique demeure la propriété intellectuelle de Technologies GeoLens Inc.

AVIS JURIDIQUE

GEOLENS NE REMPLACE PAS

- les professionnels du droit
- les ingénieurs
- les arpenteurs
- les consultants environnementaux
- les approbations municipales

GEOLENS NE GARANTIT PAS

- les approbations de développement
- les décisions de zonage
- les permis
- les résultats environnementaux
- la performance d'investissement

Les clients demeurent responsables de mener une diligence raisonnable indépendante avant toute décision d'investissement.

Cette copie utilise des noms, organisations, parcelles et conclusions fictifs uniquement pour démontrer le format du livrable.