

MODÈLE D'UNE FICHE
D'ÉVALUATION DES
RISQUES
ENVIRONNEMENTAUX
POUR UNE PROPRIÉTÉ

ÉVALUATION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

SOMMAIRE

Une fois qu'il a été convenu qu'une propriété cadre avec les buts et les objectifs de l'organisme et que le propriétaire consent à poursuivre les démarches, la première étape consiste à en faire la caractérisation écologique afin valider sur le terrain, l'état de la propriété et d'évaluer la pertinence de la protéger.

Outre le fait de déterminer sa valeur écologique, les contraintes et les menaces qui y sont associées, la caractérisation écologique de la propriété permet **(1)** d'orienter le choix de l'option de conservation en fonction des objectifs de conservation de l'organisme, des objectifs du propriétaire et des caractéristiques de la propriété ; et **(2)** de préciser les chances de réussite du projet.

Ce document oriente l'évaluation environnementale et offre un modèle de fiche d'évaluation des risques environnementaux à utiliser lors de la caractérisation écologique d'une propriété à mettre en conservation.

ÉVALUATION DES RISQUES :

Modèle d'une fiche d'évaluation des risques environnementaux pour une propriété

Produit par le Réseau de milieux naturels protégés

Document modèle : Conservation de la nature Canada

Autre référence : Guide des normes et pratiques pour l'intendance, Centre québécois du droit de l'environnement, 2016

Édition juin 2021



Représentant provincial, le Réseau de milieux naturels protégés regroupe des gens qui ont à cœur la conservation du patrimoine naturel à travers le Québec. Fondé il y a plus de 25 ans, ce réseau rallie la majorité des acteurs de la conservation en terres privées au Québec. L'association est constituée à des fins de bienfaisance et elle vise promouvoir le mouvement de la conservation de milieux naturels au bénéfice de la collectivité. Ce réseau protège plus de 64 000 hectares à travers le Québec et regroupe plus de 300 experts de la conservation.



Chef de file en conservation de terres privées au Canada et organisme sans but lucratif, Conservation de la nature Canada (CNC) œuvre à la protection de nos milieux naturels les plus précieux et des espèces qu'ils abritent. Depuis 1962, CNC et ses partenaires ont contribué à la protection de 48 000 hectares au Québec, soit une superficie équivalente à l'île de Montréal.

POURQUOI FAIRE L'ÉVALUATION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Un organisme de conservation doit s'assurer que chaque transaction est légale et techniquement sans risque. Il prend ainsi les moyens appropriés pour éviter tout problème juridique futur. Personne n'est à l'abri de poursuites juridiques pour un bris, une blessure, un dommage, ni même à l'abri de ne pas avoir pu remplir la mission et les obligations des bailleurs de fond ou donateurs conditionnelles lors de l'achat ou le don. La conduite d'une évaluation des risques deviendrait alors utile pour aider l'organisme à fournir une preuve de diligence raisonnable bien documentée.

Une évaluation environnementale diligente de la propriété préalablement à l'acquisition est donc de mise. Vaut mieux aussi découvrir des problèmes en amont et les faire régler par le vendeur avant l'acquisition que d'y voir à nos frais, réviser la transaction ou, tout simplement, se retirer du projet.

Ainsi, il est une bonne pratique (Norme 9c des *Normes et pratiques des organismes de conservation du Canada - 2019*) de réaliser ou obtenir une étude environnementale préliminaire afin de vérifier s'il existe des conditions présentant des risques en matière d'environnement, et prendre des mesures pour donner suite aux préoccupations majeures qui ont été décelées. Ce sera à vous, selon l'ampleur de la propriété, sa situation et ce qui l'entoure, de justifier l'ampleur de l'effort que vous consacrerez à l'évaluation des risques.

Pour d'autres informations plus détaillées, veuillez vous référer au Guide d'application des Normes et pratiques des organismes de conservation.

FAIRE UNE INSPECTION

Une visite de la propriété s'impose avant l'achat; la vérification des risques environnementaux peut se faire au même moment que la caractérisation écologique. Nul besoin d'un expert pour faire une évaluation sommaire visuelle. Comme il est de mise pour la caractérisation, une première recherche de risque peut se faire avant d'aller sur le terrain: étude d'orthophotos historiques, archives, journaux, etc.

Si toutefois la présence de risques importants en matière d'environnement (ex. contaminants dans le sol) s'est avérée, une étude plus poussée, telle qu'une évaluation de Phase I (ou même II au besoin) par une firme spécialisée et reconnue en environnement est préférable.

La visite de base se déroule généralement à pied. On y recherche des indices de contamination potentielle par exemple. Les bâtiments, structures bâties (tour d'observation, pont, etc.), routes, clairières et cours d'eau – ces derniers étant particulièrement propices aux déchargements illégaux de déchets – doivent être minutieusement examinés. D'autres propriétés, trop grandes pour être parcourues à pied, pourront être ou parcourues par échantillonnage ou survolées pour avoir une vue aérienne de l'ensemble.

Dans la mesure du possible, une inspection similaire devrait également être réalisée sur les propriétés voisines, puisque des risques de contamination migratrice sont toujours à craindre.

Toutes les information et observations obtenues devraient être archivées sur une fiche et gardées en référence au dossier. Elles doivent être rédigées de façon claire et descriptives, détaillées, et doivent être signées et datées par les observateurs. L'annexe suivant présente un exemple modèle de fiche.

ANNEXE 1. MODÈLE DE FICHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. IDENTIFICATION ET LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ

Nom de la propriété : _____
Situation géographique : _____
Municipalité : _____
MRC : _____
Région administrative : _____
Coordonnées géographiques : **Latitude** _____
Longitude _____

Autres : _____

2. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Superficie totale : _____
Désignation cadastrale
(#lots) : _____
Références routières : _____
Identification des accès : _____
Zonage : _____

3. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom du propriétaire _____

Adresse postale	Adresse de la propriété

1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Tableau 1. Synthèse du contexte géographique

Province naturelle

Région naturelle

Ensemble physiographique

Bassin versant

2. ÉVALUATION DE LA PROPRIÉTÉ

1.1 DANS LA LISTE CI-APRÈS, VEUILLEZ INDICHER LES SOURCES D'INFORMATION QUI VOUS ONT SERVIS À LA CONDUITE DE VOTRE ÉVALUATION :

- Discussions avec le propriétaire représenté par :
- Discussions avec une personne autre:
- Discussions avec un responsable du département de l'incendie, santé, immeuble, service d'urbanisme ou environnemental, identifiez : _____
- Photos aériennes récentes (fournies par l'évaluateur agréé)
- Photos aériennes anciennes : année _____
- Carte topographique
- Carte de zonage du territoire
- Chaîne de titres
- Rapport d'examen des titres
- Plan d'arpentage
- Matrice graphique
- Rapport ou étude gouvernementale : identifiez : _____
- Évaluation environnementale antérieure identifiez : _____
- Autre spécifiez :

1.2 DÉCRIREZ VOTRE VISITE ET LA FAÇON DONT VOUS AVEZ INSPECTÉ LE TERRAIN (I.E. LE PÉRIMÈTRE PARCOURU, LES IMMEUBLES VISITÉS, LES CHEMINS EMPRUNTÉS, DESCRIPTION DU PARCOURS)

Nombre de visites : _____ Date et heure _____

Identifiez les personnes présentes lors de vos visites (incluant le propriétaire et les membres de CNQ et les autres personnes)

1.3 ANNEXEZ UN SCHÉMA OU UN PLAN MONTRANT LA PROPRIÉTÉ VISITÉE AINSI QUE LES TERRAINS VOISINS SI NÉCESSAIRE.

1. HISTORIQUE ET USAGE DE LA PROPRIÉTÉ

1.1 ÉNUMÉREZ TOUS LES USAGES ACTUELS ET ANCIENS DE LA PROPRIÉTÉ (EX : AGRICOLE, FORESTIÈRE, COMMERCIALE, INDUSTRIEL, VILLÉGIATURE, RÉSIDENTIEL, RÉCRÉATIF, ETC...) AVEC LES DATES ET PÉRIODES CORRESPONDANTES SI PERTINENT.

1.2 ÉNUMÉREZ TOUS LES USAGES PRÉSENTS ET PASSÉS DES PROPRIÉTÉS ADJACENTES QUI PEUVENT AVOIR UN IMPACT SUR CETTE PROPRIÉTÉ EN MENTIONNANT LES DATES ET PÉRIODES CORRESPONDANTES SI PERTINENT.

1.3 ÉNUMÉREZ TOUS LES BÂTIMENTS ET INFRASTRUCTURES (CHEMINS, SENTIERS, PONTS, PONCEAUX, ETC) SUR LA PROPRIÉTÉ ET LEURS USAGES.

1.4 CONDITION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ

OUI NON ?

Lors de votre visite de la propriété avez-vous observé les caractéristiques suivantes :

- Végétation dévastée ou sol à nu sans raison apparente OUI NON ?
- Odeurs inhabituelles OUI NON ?
- Taches (inhabituelles ou aux alentours de site) OUI NON ?
- Entreposage ou d'utilisation de produits chimiques) OUI NON ?
- Preuves de déchargement OUI NON ?
- Rebuts ou débris OUI NON ?
- Drains OUI NON ?
- Dépression ou vallon inhabituel OUI NON ?
- Y a-t-il des reflets ou des couleurs inhabituelles à la surface des étendues d'eau OUI NON ?
- Y a-t-il des tuyaux ou événements de réservoir souterrains OUI NON ?
- Autres caractéristiques (précisez) : _____



Si vous avez répondu **oui** à l'une des questions ci-haut mentionnées veuillez indiquer l'endroit concerné sur votre plan de la propriété.

Oui Non ?

- Y a-t-il présence de puits, bassins, lagunes, séparateur huile/eau, bassin de surface ou flaques sur la propriété ? OUI NON ?



Si **oui**, décrivez leur utilisation et leur contenu

- | | Oui | Non | ? | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| • Y a t'il des barils d'entreposage sur la propriété ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| a) sont-ils vides ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| b) quel est ou était le contenu ? _____ | | | | |
| c) il y a-t-il des apparences de fuites ou coulisses ? | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) Ont-ils besoin d'être déplacés ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| e) Décrivez les lieux autour des barils : | | | | |

Selon le vendeur non.

1.1 TRANSFORMATEURS

- | | Oui | Non | ? |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| • Y a-t-il des transformateurs électriques (sur poteau ou autre) présents sur la propriété ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



si **oui**, indiquez :

- a) Identifiez le destinataire et/ou le propriétaire : Une ligne électrique désert l'île mais il n'y a pas de transformateur. Selon le vendeur la ligne n'est plus active.
- b) Sont-ils identifiés comme contenant des BPC
 comme ne contenant pas de BPC
- c) il y a-t-il des fuites ou dommages apparents ?

1.2 RÉSERVOIRS ET PUIITS

- | | Oui | Non | ? |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| • Y a-t-il ou y avait-il des réservoirs souterrains ou de surface sur la propriété ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



si **oui**, indiquez l'endroit sur le plan de la propriété

- a) le réservoir est-il ? Souterrain ou Au dessus du sol

Indiqué l'âge du réservoir _____ sa dimension _____

- b) est-il encore présent ? Oui Non ?



si **non**, obtenir des détails sur son enlèvement

- Y a-t-il des permis rattachés au réservoir ? Oui Non ?



si oui, consultez les permis

- a) est-ce que le réservoir et sa tuyauterie ont déjà été testé ? Oui Non ?



si **oui**, annexe la feuille des résultats et décrivez les environs du réservoir en identifiant toute preuve de fuite et d'écoulement

- Est-ce que la propriété contient une fosse sceptique puisard autrefois en bois qui est sûrement disparu désaffecté depuis 50 ans
- et/ou un champ d'épuration (précisez) ?



Si **oui**, indiquez-le au plan et indiquez :

- a) S'ils sont En usage ou Abandonné

- b) s'ils ont déjà reçu des matières industrielles Oui Non ?



si **oui**, mentionnez lesquels

- Y a-t-il un puits sur la propriété ? Oui Non ?



si **oui**, localisez le sur le plan et indiquez :

- a) quelle sorte de puit est-ce? _____ Quel usage ? _____

- b) est-il En usage ou Abandonné

- c) est-il Barré ou Protégé

- d) a-t-il déjà été testé? Oui Non ?



si **oui**, annexe les résultats

- e) a-t-il déjà eu des plaintes au sujet de la qualité Oui Non ?

de l'eau ou de son débit?



si **oui**, indiquez lesquels?

1.1 OPÉRATIONS MINIÈRES OU PÉTROLIÈRES

- Y a-t-il déjà eu ou y-a-t-il des activités minières ou des prélèvements de pétroles ou de gaz sur la propriété ?

Oui Non ?



si **oui**, localisez l'endroit sur le plan et indiquez :

- a) le type d'opération sur la propriété : _____
b) où ont été disposés les déchets des opérations ? _____

- y-a-t-il des pipelines de gaz ou de pétrole ?
- y-a-t-il des fuites apparentes?

Oui Non ?



Si **oui**, donnez les détails :

- c) et identifiez le propriétaire et/ou l'opérateur de tout puit mine ou pipeline :

1.2 RADON

- Est-ce qu'un test de détection de présence du radon a été effectué dans un immeuble sur la propriété ?

Oui Non ?



si **oui**, annexe la feuille de résultat

1.3 AMIANTE

- Y a-t-il présence de matériel susceptible de contenir de l'amiante? (Vérifiez, les plafonds, parement extérieur couvre-tuyau, parement anti-feu, feuille de ciment) ?

Oui Non ?



Si **oui**, décrivez le type, la quantité et la condition du matériel (intact ou détérioré) :

1.1 REMLAI / REMPLISSAGE

- Y a-t-il déjà eu des travaux de remblai sur la propriété ? Oui Non ?



Si **oui**, indiquez l'emplacement et la date des travaux ainsi que la provenance des matériaux :

- Y a-t-il déjà eu des travaux de creusage ou autre perturbation du sol ? Oui Non ?



si **oui**, indiquez pourquoi :

1.2 PRODUIT CHIMIQUE / DÉCHETS / ENFOUISSEMENT

- Est-ce que des produits chimiques ont déjà été utilisés sur cette propriété ? Oui Non ?

* Considérez que « produit chimique » signifie :

Matériaux industriels, Et des produits tel que : solvants, lubrifiants, graisses, huiles, huile à chauffage, essence, pesticides, herbicides, fertilisants, métaux)



Si **oui**, indiquez le type de produit, son mode d'utilisation l'endroit et la méthode d'entreposage :

- Est-ce que la propriété a déjà contenu ou été utilisée pour la disposition de déchets ou rebuts ? Oui Non ?



Si **oui**, indiquez dans la liste ci-dessous la sorte de matériau ainsi que la méthode de déposition (ex : brûlage déposition dans un cours d'eau, enfouissement, engrais remplissage, recyclage, étang de surface, etc....)

- Appareils (électriques, ménagés...)
- Amiante
- Automobiles

Méthode de dépôt

- Produits chimiques
- Débris de construction
- Déchets domestiques
- Vidanges (déchets alimentaires)
- Cendres d'incinérateurs
- Boues industriels (identifiez le type)
- Résidus miniers
- Contenants de pesticides herbicides
- Pesticides herbicides
- Produits pétroliers
- Boues de vidange
- Pneus
- Autres (spécifiez) :



Localisez les activités sur le plan de la propriété et indiquez leur durée.

- Y a-t-il déjà eu des fuites ou des déversements de produits chimiques sur la propriété?

Oui	Non	?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Si **oui**, indiquez le produit, l'endroit, la quantité, ainsi que les mesures qui ont été prises.

- Y a-t-il déjà eu des fuites ou des déversements de produits chimiques sur les propriétés adjacentes?

Oui	Non	?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Si oui, commentez :

ÉTUDES RAPPORTS POURSUITES

- La propriété a-t-elle déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, de test, de prise d'échantillon, ou d'étude d'impact ?

Oui	Non	?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



si oui, annexez copies des rapports

- Est-ce que le propriétaire actuel a reçu du gouvernement ou d'une autre autorité quelconque un avis ou tout autre information au sujet des conditions environnementales de sa propriété ?

Oui	Non	?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Si oui, expliquez :

- Est-ce qu'un officier du gouvernement a déjà enquêté, été interpellé, ou été impliqué pour une violation aux lois ou règlements relatifs à l'environnement sur cette

Oui	Non	?
-----	-----	---

propriété ou une propriété contiguë ?



Si oui, expliquez.

- Est-ce que cette propriété ou une autre située dans un rayon d'un demi-mille apparaît sur une liste de sites « problématiques » rédigée par une agence gouvernementale ?

Oui Non ?

SOMMAIRE

Faites un sommaire des conditions générales de la propriété ainsi que vos conclusions et recommandations à l'égard de cette propriété :

En foi de quoi, je, _____, en ce _____, déclare que les renseignements fournis dans ce documents sont juste à la lumière de mes connaissances.

Signature du rédacteur

Date

Signature du responsable

Date