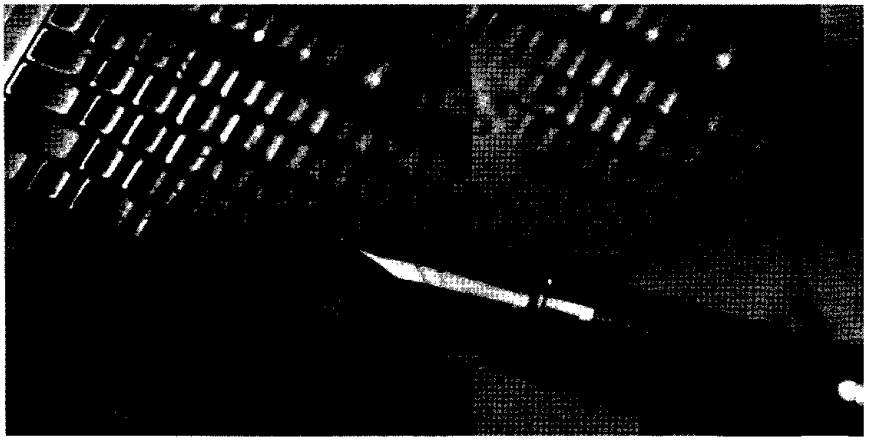
RAPPORT DE RECHERCHE

DIRECTIVES D'INTERPRÉTATION DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE D'UN SITE



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : « www.cmhc-schl.gc.ca »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

DIRECTIVES D'INTERPRÉTATION DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE D'UN SITE

Présenté à :

Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Directeur de projet à la SCHL : Don Fugler

Rédigé par :

Jacques Whitford Environmental Limited
2781, chemin Lancaster, bureau 200
Ottawa (Ontario)
K1B 1A7

Directeur de projet chez JWEL : Ted N. Hergel, ing.

Juin 1994

NOTE: **ALSO AVAILABLE IN ENGLISH UNDER THE TITLE:**

PHASE 1 ENVIRONMENTAL SITE ASSESSMENT INTERPRETATION GUIDELINES

AVERTISSEMENT

Cette étude a été menée pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation. L'analyse, les interprétations et les recommandations qui en découlent sont celles du consultant et ne reflètent pas nécessairement l'opinion de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou des divisions de la Société qui ont contribué à l'étude ou à sa publication.

DIRECTIVES D'INTERPRÉTATION DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE D'UN SITE

Le document qui suit a été rédigé par Jacques Whitford Environmental Limited (JWEL) à l'intention des propriétaires, des prêteurs, des assureurs hypothécaires, des consultants en environnement et d'autres membres du secteur de l'immobilier en vue de les aider à évaluer les rapports concernant la phase 1 de l'étude environnementale d'un site (EES).

Les directives d'interprétation ont été élaborées dans le cadre d'une initiative de recherche nationale divisée en trois tâches :

Tâche 1 : Évaluer 80 rapports d'EES de phase 1, 2 et 3 reçus de consultants en environnement d'un peu partout au Canada (rapport de JWEL daté du 18 mars 1994).

Tâche 2 : Rencontrer des assureurs hypothécaires canadiens pour présenter les résultats des évaluations des EES et déterminer les besoins de formation.

Tâche 3 : Rédiger les directives d'interprétation pour la phase 1 de l'étude environnementale d'un site qui sont présentées dans ce document.

Les directives d'interprétation de la phase 1 de l'étude environnementale d'un site ont été élaborées dans le but de fournir une façon simple et constante de déterminer si un rapport portant sur la phase 1 d'une EES renferme tous les éléments requis par les normes actuelles et si les conclusions formulées sont logiques.

Les directives tiennent compte des lignes directrices générales de la SCHL sur la gestion des risques environnementaux (juin 1993) et de la norme CSA n° Z768-94 intitulée «Phase 1 Environmental Site Assessment Information Product» (avril 1994) de l'Association canadienne de normalisation. On recommande de consulter ces deux documents de référence en association avec les directives d'interprétation contenues dans le présent rapport.

La formule d'évaluation de la phase 1 de l'étude environnementale d'un site ci-jointe peut servir de liste de contrôle pour l'auteur du rapport ou d'outil de vérification du rapport. La formule se divise en neuf parties elles-mêmes subdivisées en points clés concernant chaque partie du rapport. L'utilisateur n'a qu'à cocher l'une des cases adjacentes au point clé pour indiquer si ce point particulier a été traité dans le rapport. À la suite de ces points clés, une question est posée au sujet de la pertinence de chaque élément du rapport. Ainsi, pour accepter le rapport dans son intégralité, le vérificateur doit cocher «Oui» à chacune des neuf questions (Q1 à Q9) figurant sur la formule. Si une réponse doit être commentée, la formule contient un espace, la colonne de l'extrême droite, où le vérificateur peut indiquer un numéro de commentaire. Les commentaires correspondants peuvent alors être consignés sur une feuille séparée où ils figurent en ordre numérique.

Il faut noter que, dans certains cas, un élément particulier du rapport pourra être accepté même si certains points clés sont incomplets. Il incombe au vérificateur de se servir de son jugement dans l'évaluation des rapports. Pour l'aider en ce sens, chacun des neuf éléments du rapport est commenté à la suite de la formule d'évaluation. Ces commentaires décrivent les points clés, fournissent des exemples et proposent certaines orientations quant aux exigences minimales qui doivent être respectées pour que l'élément soit accepté.

FORMULE D'ÉVALUATION DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE D'UN SITE (EES)

Site: _____

_____

_____

Description du site : _____ Date du rapport : _____

Bureau de la SCHL : _____ Rapport rédigé par : _____

		Complet	Incomplet	Numéro du commentaire
1.0	But			
	1.1 Énoncé du but	__	__	
	Q1. *Comprenez-vous pourquoi l'EES est menée? Cette raison correspond-elle aux besoins de la SCHL?*	Oui __	Non __	_____
2.0	Nature du travail			
	2.1 Historique du site	__	__	
	2.2 Inspection du site	__	__	
	2.3 Entrevues	__	__	
	2.4 Rapport	__	__	
	2.5 Restrictions	__	__	
	Q2. *Les activités susmentionnées ont-elles été accomplies?*	Oui __	Non __	_____
3.0	Historique du site			
	3.1 Entrevues	__	__	
	3.2 Photographies aériennes	__	__	
	3.3 Dossiers d'assurance-incendie	__	__	
	3.4 Répertoires municipaux	__	__	
	3.5 Bureau d'enregistrement immobilier	__	__	
	3.6 Registres d'entreprises	__	__	
	3.7 Registres gouvernementaux	__	__	
	3.8 Rapports d'EES antérieures	__	__	
	3.9 Date du premier aménagement	__	__	
	Q3. *La description historique du site vous permet-elle de déterminer si le site pourrait représenter une responsabilité?*	Oui __	Non __	_____
4.0	Propriété			
	4.1 Emplacement	__	__	
	4.2 Désignation officielle et zonage	__	__	
	4.3 Plan de situation	__	__	
	4.4 Topographie	__	__	
	4.5 Géologie	__	__	
	4.6 Eaux de surface	__	__	
	4.7 Couverture du sol	__	__	
	4.8 Remblai	__	__	
	4.9 Usage actuel du site	__	__	
	Q4. *Est-ce que les caractéristiques physiques de la propriété sont bien décrites?*	Oui __	Non __	_____

		Complet	Incomplet	Numéro du commentaire
5.0	Propriétés voisines			
	5.1 Nord	__	__	
	5.2 Sud	__	__	
	5.3 Est	__	__	
	5.4 Ouest	__	__	
	5.5 Établissements voisins	__	__	
	5.6 Activité commerciale ou industrielle	__	__	
	Q5. Le secteur qui entoure le site est-il bien décrit?	Oui __	Non __	_____
6.0	Bâtiment			
	6.1 Date de construction	__	__	
	6.2 Matériaux de construction	__	__	
	6.3 Installations de chauffage ou de climatisation	__	__	
	6.4 Installations électriques	__	__	
	6.5 Branchements d'eau et d'égout	__	__	
	6.6 Tuyaux de drainage/puisards	__	__	
	6.7 Substances désignées	__	__	
	Q6. La construction du bâtiment est-elle décrite? Pouvez-vous déceler des risques?	Oui __	Non __	_____
7.0	Réservoirs de stockage			
	7.1 Emplacement	__	__	
	7.2 Capacité	__	__	
	7.3 Contenu	__	__	
	7.4 Type	__	__	
	7.5 Protection	__	__	
	7.6 Date de mise en place	__	__	
	7.7 Essais antérieurs	__	__	
	7.8 Fuites signalées	__	__	
	Q7. Pouvez-vous savoir s'il se trouve des réservoirs de stockage sur le site? Dans l'affirmative, a-t-on pris des mesures contre d'éventuelles fuites?	Oui __	Non __	_____
8.0	Suppléments du rapport			
	8.1 Photographies du site	__	__	
	8.2 Titres et qualités du consultant	__	__	
	8.3 Registres d'entrevues	__	__	
	8.4 Documents techniques de soutien	__	__	
	Q8. Est-ce que tous les suppléments essentiels du rapport sont inclus? Dans l'affirmative, confirment-ils les conclusions du rapport?	Oui __	Non __	_____
9.0	Conclusions et recommandations			
	Q9. Est-ce que le rapport se tient? Êtes-vous d'accord avec les conclusions et les recommandations formulées?	Oui __	Non __	_____
	Avez-vous répondu oui aux questions Q1 à Q9?	Oui __	Non __	_____

Dans l'affirmative,
le rapport est acceptable __

Dans la négative,
le rapport est inacceptable __

Signature du vérificateur_____ Date : _____

1.0 BUT

Il faut bien comprendre le but du rapport de la phase 1 de l'EES que l'on vérifie pour déterminer si elle répond bel et bien aux besoins de la SCHL. La phase 1 des EES peut être réalisée à de nombreuses fins, comme :

- repérer avant l'exécution d'une transaction immobilière toute source possible de responsabilité environnementale qu'un site peut receler;
- préparer un plan de travail de phase 2 en prévision d'une étude environnementale de base plus poussée qui serait lancée si l'on entrevoyait une possible contamination;
- déterminer les responsabilités potentielles associées aux activités de l'occupant sur le terrain;
- repérer les substances désignées avant de démolir un bâtiment;
- enquêter sur un incident particulier survenu sur un site.

En général, le premier but mentionné ci-dessus est suffisant pour les besoins de la SCHL.

Si le vérificateur ne dispose pas d'un énoncé de but clair, comme ceux qui sont énumérés plus haut, il doit pouvoir trouver dans les renseignements fournis par le rapport des justifications suffisantes pour qu'il puisse répondre «Oui» à la question Q1.

2.0 NATURE DU TRAVAIL

Le rapport doit être détaillé et comporter un historique du site, une inspection du site ainsi que des entrevues menées auprès de personnes qui connaissent le site et de représentants des autorités. Toute limitation concernant la nature du travail doit être indiquée et expliquée. Parmi les limitations importantes et courantes qui pourraient inciter le vérificateur à répondre «Non» à la question Q2, mentionnons l'omission d'inspecter le bâtiment lors de la visite du site, le consultant ne se fiant qu'à une seule source d'information de nature historique, ou la présentation d'une liste de contrôle à la place d'un rapport détaillé bien documenté.

3.0 HISTORIQUE DU SITE

La portion «historique du site» de la phase 1 d'une EES revêt une grande importance. Le rapport doit fournir un résumé chronologique des activités qui ont été menées dans le secteur et sur le site même, à partir de la date du premier aménagement jusqu'au jour présent.

Des détails suffisants sur toute activité commerciale ou industrielle dans le secteur doivent être fournis afin d'évaluer rigoureusement les risques environnementaux. Au Canada, le nombre de sources de renseignements historiques et l'accessibilité de ces sources varient d'une région à l'autre.

Les sources de renseignements décrites ci-dessous sont accessibles à la majorité des consultants canadiens.

3.1 Entrevues

Les entrevues servent à recueillir de l'information sur les caractéristiques environnementales d'un site. Il existe deux catégories d'entrevues, soit :

1. Les entrevues menées auprès de représentants d'organismes de réglementation fédéraux, provinciaux et municipaux visant à relever tout genre d'activité ou d'événement, présent ou passé, concernant des ordonnances, des permis, des plaintes, des infractions, des déversements, des réservoirs de stockage, etc. et touchant la qualité environnementale du site en question. Pour chaque question d'ordre environnemental, l'organisme de réglementation ayant compétence en la matière pourra varier selon la région du Canada.

2. Les entrevues visant à connaître les activités présentes et passées menées sur le site et pouvant entraîner une responsabilité environnementale. Les entrevues suivantes pourraient être réalisées, au besoin, pour établir l'historique du site et cerner toutes les activités susceptibles d'entraîner des répercussions environnementales :

- responsables actuels et passés du site (gestionnaire d'immeuble, p. ex.);
- occupants du site;
- voisins;
- propriétaires précédents.

3.2 Photographies aériennes

Les photographies aériennes montrent, sur image, les changements qui ont marqué le site et les alentours au fil des ans. Il est facile de se procurer des photographies datant des années 20 et mises à jour régulièrement jusqu'à aujourd'hui dans certaines universités et bibliothèques ainsi que dans des agences fédérales, provinciales et territoriales de la plupart des régions. Les photographies aériennes témoignent habituellement des structures qui se trouvent sur le site comme les bâtiments, les réservoirs de stockage hors sol, les pompes à carburant, les carrières, les décharges, les excavations, les étendues d'eau, etc.

3.3 Dossiers d'assurance-incendie

Les rapports d'assurance-incendie fournissent des détails sur les caractéristiques antérieures du site comme les étendues d'eau, les bâtiments, l'utilisation du site, les réservoirs de stockage, etc. Les plans du site inclus dans les rapports sont particulièrement utiles.

Les rapports d'assurance-incendie datant de la fin des années 1800 étaient rédigés pour les compagnies d'assurance à des fins de souscription. Ces rapports concernent surtout les zones urbaines et on peut les trouver dans les archives municipales et nationales ainsi que dans les dossiers d'entreprises privées.

3.4 Répertoires municipaux

Conservés dans les archives des municipalités, les répertoires municipaux sont des annuaires téléphoniques dont les entrées suivent l'ordre des adresses. Le consultant doit se procurer une liste des occupants précédents qui ont donné l'adresse de cette propriété pour obtenir un numéro de téléphone. L'examen de cette liste permet de repérer tout occupant antérieur dont les activités laissent planer un doute.

3.5 Bureau d'enregistrement immobilier

Les bureaux d'enregistrement provinciaux possèdent des registres des propriétaires précédents qui font état de toute restriction touchant le site, comme les droits de passage. Cette information n'indique pas que le propriétaire a, de fait, occupé le site, mais elle peut être ajoutée au reste de la documentation sur l'historique du site et permettre de mieux connaître les activités qui y ont été menées. Par exemple, si les renseignements du bureau d'enregistrement indiquent qu'une propriété a été enregistrée au nom de particuliers depuis sa cession par la Couronne, on pourrait fort bien en conclure que le site a été utilisé à des fins résidentielles.

3.6 Registres d'entreprises

De précieux renseignements peuvent être obtenus des dossiers conservés sur place. On pourra trouver par exemple des :

- plans du site tel qu'il se présente actuellement ou tel qu'il était auparavant;
- permis;
- registres d'entretien;
- études sur la présence d'amiante, de BPC, etc.;
- plans des services publics;
- rapports sur des déversements;
- fiches signalétiques sur des produits chimiques;
- registres de gestion des déchets;
- données sur des vérifications environnementales;
- inventaires concernant des réservoirs de stockage;
- rapports de conformité à la réglementation en matière d'environnement.

3.7 Registres gouvernementaux

D'autres registres gouvernementaux sont souvent accessibles par l'entremise des bureaux municipaux. On trouvera ainsi aux archives et aux services de génie des dessins, des documents d'urbanisme municipaux, des dossiers de travaux publics, des renseignements sur des propriétés à valeur patrimoniale ainsi que divers documents historiques municipaux.

3.8 Rapports d'EES antérieures

Pour éviter les chevauchements, l'information obtenue d'autres études environnementales d'un site peut être jointe au rapport pourvu que les données aient initialement été produites selon des critères similaires à ceux décrits par le présent guide et qu'aucun changement pouvant en modifier les conclusions ne soit survenu. Les EES antérieures sont inclus pour compléter le rapport à l'étude, non à le remplacer. La période écoulée entre les rapports précédents et le rapport à l'étude détermine la fiabilité des rapports antérieurs. Les changements touchant l'état du site, l'usage des terrains voisins et les lois en matière d'environnement pourraient rendre inutilisables les conclusions des rapports antérieurs.

3.9 Date du premier aménagement

L'historique du site doit remonter au premier aménagement de la propriété. Si cette information n'est pas disponible, le rapport doit clairement expliquer les efforts qui ont été faits pour tenter de l'obtenir et l'historique devra remonter le plus loin possible dans le passé. Cela dit, il peut être ardu de recueillir de l'information datant d'avant le début du siècle et de la confirmer.

L'historique du site ne doit pas nécessairement se fonder sur toutes les sources de renseignements historiques mentionnés ci-dessus. Pour pouvoir répondre «Oui» à la question Q3 de la formule d'évaluation de la phase 1 de l'EES, le vérificateur doit être convaincu que les efforts consacrés à l'historique du site sont suffisants par rapport à la complexité des usages antérieurs du site. En outre, chacune des activités menées sur le site ou chacun des incidents pouvant laisser présager un problème d'environnement doitê tre accompagné d'une conclusion expliquant pourquoi cette préoccupation ne nécessite pas un examen plus approfondi ou, au contraire, pourquoi la phase 2 de l'étude environnementale d'un site devrait être réalisée. Voici un exemple de recherche historique acceptable :

L'historique des usages passés du site à l'étude s'appuie sur les démarches suivantes :

- *un examen des photographies aériennes datant de 1926, 1947, 1959, 1963, 1964, 1965, 1967, 1976 et 1987 (ces photographies figurent à l'annexe 1);*
- *l'étude des propriétaires antérieurs jusqu'à 1911 au bureau d'enregistrement (des copies des titres figurent à l'annexe 2);*
- *l'étude des polices d'assurance-incendie datant de 1929 et de 1959;*
- *des entretiens avec Jos Tremblay, ingénieur au service de génie municipal (24 janvier 1994) et le Dr Yvon Laupéré, occupant de la propriété (24 janvier 1994) (une transcription de l'enregistrement des entrevues est fournie à l'annexe 3).*

La municipalité ABC n'a pas de répertoire téléphonique suivant l'ordre des adresses.

Le Tableau 1 résume notre examen historique de la propriété :

TABLEAU 1			
Période	*Propriétaire*	*Occupation du sol*	*Sources d'information*
Avant 1926	*Diverses personnes*	*Terrain vague, non aménagé*	*Photos aériennes, Jos Tremblay et bureau d'enregistrement*
De 1926 à 1977	*Eva Rouley*	*Poste d'essence et concessionnaire d'automobiles*	*Photos aériennes, bureau d'enregistrement et police d'assurance incendie*
De 1979 à 1980	*Dr Yvon Laupéré*	*Centre médical, garage non exploité*	*Photos aériennes, bureau d'enregistrement et Dr Yvon Laupéré*
De 1980 à 1994	*D.O.C. ltée*	*Centre médical, garage démoli en 1985 et construction d'un agrandissement*	*Photos aériennes, bureau d'enregistrement et Dr Yvon Laupéré*

La principale préoccupation environnementale associée avec les usages passés du site sont l'occupation par une station d'essence et un concessionnaire d'automobiles. La Figure 1 de l'annexe 4 montre l'emplacement approximatif qu'ont occupé ces bâtiments.

Selon les polices d'assurance-incendie souscrites en 1929 et en 1959 et d'après les commentaires de Jos Tremblay du service de génie de la municipalité, deux pompes à essence avaient été placées à l'extrémité nord du terrain, près de la limite de la propriété. M. Tremblay a indiqué que les pompes se trouvaient toujours sur le terrain en 1979. On croit que le garage a été exploité dans le secteur nord du site pendant environ 53 ans, soit de 1926 à 1979. L'emplacement approximatif des réservoirs souterrains de stockage est indiqué à la Figure 1.

La police d'assurance-incendie de 1929 mentionne que les réservoirs ont une capacité de 500 gallons chacun et contiennent de l'essence au plomb. Aucune de nos sources n'a été en mesure de confirmer que les réservoirs ont été retirés du sol.

L'utilisation passée des sites voisins ne suscite aucune préoccupation à l'égard de l'environnement.

Nous recommandons qu'une étude approfondie soit menée afin de confirmer que tous les réservoirs ont été sortis du sol et qu'il n'y subsiste aucun risque pour l'environnement.

Cet exemple fournit suffisamment de détails pour donner un bon aperçu des responsabilités environnementales possibles liées au site. Il produit une évaluation préliminaire des sujets de préoccupation ainsi que des recommandations quant à l'examen complet de ces préoccupations. Dans le cas de cet exemple, le vérificateur répondrait «Oui» à la question Q3.

Si, par exemple, le site avait été dans son état initial, c'est-à-dire un terrain boisé jusqu'en 1990, année où le premier aménagement résidentiel a été réalisé, il suffirait, pour effectuer l'historique du site, d'examiner des photographies aériennes, de prendre connaissance des registres municipaux et de procéder à quelques entrevues pour décrire complètement et évaluer les possibles responsabilités environnementales liées à l'usage antérieur de ce site.

4.0 PROPRIÉTÉ

La section «Propriété» de la phase 1 de l'EES décrit le site tel qu'il se présente actuellement. Les préoccupations environnementales particulières comme la décoloration du sol, les matières de remblayage et de rebut sont repérées en examinant le site. Les caractéristiques physiques du site doivent être décrites parallèlement aux préoccupations environnementales particulières afin que le lecteur puisse se faire une idée des conséquences possibles qu'elles peuvent avoir pour la propriété. Les points suivants forment la section «Propriété» du rapport :

4.1 Emplacement

Le rapport doit indiquer l'adresse complète de la propriété. Cette information doit être accompagnée d'un plan d'ensemble (ou plan de situation). Le plan d'ensemble a l'avantage de donner un aperçu du site par rapport aux environs.

4.2 Désignation officielle et zonage

La désignation officielle définit les limites du site et confirme que l'emplacement du site correspond à l'adresse. La désignation officielle doit s'ajouter à l'adresse pour prouver que la propriété entière a été examinée dans le cadre de l'étude. De plus, la désignation officielle est requise pour l'obtention de renseignements historiques au bureau d'enregistrement immobilier provincial. Le zonage municipal de la propriété, qui doit correspondre à l'usage du site, doit également être fourni.

4.3 Plan de situation

Un plan de situation permet au lecteur de visualiser le site, les propriétés voisines ainsi que l'emplacement des sources possibles de responsabilité environnementale (comme des réservoirs de stockage). Le plan doit inclure toute la propriété à l'étude, des détails importants sur toutes les propriétés voisines et une flèche d'orientation.

4.4 Topographie

Les caractéristiques de la surface du terrain, comme les pentes et les élévations, doivent être décrites. Il existe bien des cartes topographiques des régions, mais cette information doit être obtenue directement à partir d'observations du site et des terrains avoisinants. Les éléments topographiques importants, telles les pentes, baissières, collines et ravines, doivent être notés et doivent figurer sur le plan de situation.

4.5 Géologie

Le rapport doit fournir une description des sols et de la roche ainsi que de la structure du sous-sol. Les cartes géologiques de la Commission géologique du Canada donnent de l'information sur les types de sol ainsi que sur la profondeur et la nature du sous-sol rocheux. Ces renseignements sont utiles pour déterminer si d'éventuels déversements ont pu atteindre ou provenir d'autres propriétés. Par exemple, les contaminants sont plus susceptibles de se déplacer dans le sable que dans l'argile. Différents types d'unités géologiques peuvent aussi susciter des craintes particulières. Ainsi, les substances produites naturellement comme le radon, les métaux, l'amiante, etc. peuvent se trouver en concentration plus élevée dans certaines unités géologiques.

4.6 Eaux de surface

Les eaux de surface, comme les lacs, les rivières, les mares, les ruisseaux, etc., peuvent contenir ou transporter des contaminants. La phase 1 de l'EES doit indiquer la présence de toute étendue d'eau sur le site à l'étude ainsi que l'emplacement de la étendue d'eau la plus près du site. Il faut prendre note d'autres activités qui atteignent le site à l'étude à cause d'une étendue d'eau commun. Par exemple, un ruisseau qui reçoit les effluents d'une industrie située en amont pourrait justifier des analyses chimiques.

4.7 Couverture du sol

On doit inclure une description de la couverture du sol (asphalte, gazon, plate-bande, etc.) pour la propriété entière. On fournira des détails sur des observations comme la végétation endommagée, la décoloration du sol ou des aspérités du sol pouvant révéler un problème environnemental. Ces situations peuvent justifier un examen plus approfondi. Si, toutefois, on ne trouve aucun signe de ce genre ni d'autre motif de craindre un impact environnemental potentiel, il faut également le mentionner.

4.8 Remblai

Par remblai, on entend les matières qui ont été placées sur une propriété ou qui y ont été déplacées de telle sorte que le site n'est plus dans son état naturel. Le remblai peut servir à combler une excavation, à favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement aux abords d'un bâtiment ou d'un parc de stationnement ou bien à changer la topographie d'un lieu. Le remblai est d'utilisation courante sur les propriétés aménagées. Une importante quantité de remblai d'origine inconnue présent sur une propriété peut entraîner une responsabilité environnementale s'il renferme des contaminants. Le rapport de la phase 1 de l'EES doit établir si oui ou non le remblai est suspect selon la topographie et la recherche historique et indiquer si la présence de remblai justifie un examen approfondi de phase 2. La phase 2 d'une EES serait justifiée en présence des conditions suivantes :

- le site renferme une importante quantité de remblai;
- des signes de débris sont visibles dans le remblai;
- l'historique du site révèle que des déchets ont déjà été placés sur le site;
- des odeurs sont perceptibles.

4.9 Usage actuel du site

Des responsabilités en matière d'environnement pourraient également découler de l'utilisation courante d'un site. Le rapport doit donc faire mention de l'usage principal qui en est fait (p. ex. immeuble d'appartements, logements en copropriété, centre d'hébergement, maison pour personnes âgées, terrain vacant, etc.) ainsi que des activités significatives qui y sont menées. Ainsi, un centre d'hébergement peut produire des déchets biomédicaux. Le rapport doit faire état du genre de déchets produits, de la quantité de déchets produits chaque mois, de l'endroit où sont placés les déchets à éliminer, etc. Si le site est utilisé à des fins commerciales, industrielles ou pour toute autre activité inhabituelle, celles-ci doivent être décrites.

En outre, pour chaque élément de préoccupation à l'égard de l'environnement, on expliquera pourquoi cette préoccupation ne nécessite pas d'étude complémentaire, ou alors on recommandera de procéder à la phase 2 de l'EES.

L'exemple suivant illustre comment une propriété devrait être décrite dans un rapport de phase 1 de l'EES :

> *La propriété à l'étude est officiellement désignée ainsi : lots 1 à 3, plan 61, et lots 39 et 40, plan 35403, dans la ville d'ABC.*
>
> *Un plan de situation et un plan d'ensemble (Figures 1 et 2 respectivement) de la propriété sont fournis à l'annexe 1. La propriété a une superficie d'environ 2 370 m². Selon le service de l'urbanisme de la ville d'ABC, la propriété et les environs sont zonés C1, c'est-à-dire zone commerciale générale, conformément au règlement municipal Z-2K.*

L'étendue d'eau la plus près est la rivière Lessivat située à environ 700 m au sud du site.

Toute la surface de la propriété à l'étude, sauf pour l'encombrement du bâtiment, est asphaltée et sert au stationnement. La propriété et la zone générale sont relativement plates, à l'exception du secteur situé au sud de l'avenue DEF, lequel descend vers l'avenue DEF selon une pente de 3 à 5 p. 100. Les eaux de ruissellement sont évacuées de la propriété par lesé gouts pluviaux de la municipalité.

Les cartes géologiques obtenues de la Commission géologique du Canada indiquent que le site est situé dans un secteur formé de sédiments de la mer Champlain ainsi défini : «beines d'érosion sous-jacentes formées d'argile et de limon; étant donné que la partie supérieure des dépôts marins a été emportée à diverses profondeurs par l'érosion fluviale, l'argile est de couleur bleu gris par endroits; cette unité comprend des lentilles, des barres ainsi que des remblaiements de chenal composés de sable et de poches de limon continental issus de la formation des beines (ou chenaux)». La profondeur moyenne du sol jusqu'au sous-sol rocheux est d'environ 30 m.

L'asphalte recouvre une couche de remblayage d'à peu près 0,6 m d'épaisseur. Selon les Constructions GHI, (responsable de l'aménagement du stationnement en 1992), le remblai utilisé était propre et uniforme et provenait de la Carrière JKL.

Le 2 mai 1994, lors de la visite du site, on n'a observé aucun signe de décoloration du sol, d'aspérités d'origine inconnue au sol ou d'autres sources possibles de préoccupation quant à la qualité du milieu.

Pour être en mesure de répondre «Oui» à la question Q4 de la formule d'évaluation, le vérificateur doit avoir une vision claire du site d'après les renseignements fournis et doit être convaincu que le consultant s'est bien rendu sur place. Des conclusions ou des recommandations doivent accompagner toutes les préoccupations environnementales signalées.

5.0 PROPRIÉTÉS VOISINES

Des contaminants provenant des propriétés adjacentes au site à l'étude peuvent entraîner une responsabilité environnementale. Il faut donc préparer une description de l'usage des propriétés voisines tout autour du site étudié. On accordera une attention particulière aux activités de nature commerciale. Le rapport doit fournir des détails sur le genre d'activité commerciale ou industrielle afin de déterminer les sources de contamination potentielles. On pourra donner moins de détails dans le cas de propriétés voisines à caractère résidentiel. De plus, le rapport doit faire mention de toute activité dangereuse menée dans les environs, telle que les décharges ou les industries lourdes, même si les propriétés concernées ne se trouvent pas dans le voisinage immédiat du site à l'étude. La présence d'activités dangereuses de cet ordre dans les environs peut être décelée à partir de photographies aériennes, de cartes de zonage et d'entrevues et ne demande pas d'examen détaillé dans le cadre de cette phase de l'étude. Il faut cependant indiquer la distance des sources de contamination potentielles par rapport aux limites de la propriété examinée. Il est aussi possible d'indiquer ces données sur le plan de situation.

La possibilité que des contaminants soient transportés sur le site doit être évaluée durant la phase 1 de l'EES et des recommandations appropriées relatives à la vérification des conséquences pour la propriété doivent être formulées. Le texte qui suit constitue un exemple de ce à quoi pourrait ressembler la section «Propriétés voisines» du rapport :

> *Les propriétés voisines sont indiquées sur la Figure 2. Le site à l'étude est limité au nord par la route régionale n° 1 (appelée auparavant route 10), le long de laquelle se trouve un bâtiment d'un étage occupé par Rapido inc., un service de messageries; à l'ouest par la route 2, qui est bordée de l'autre côté par un terrain non bâti destiné à l'aménagement d'un parc d'affaires. À l'ouest de la route 2, environ 150 m au sud-ouest de la propriété, se trouve la décharge municipale. La décharge sert, depuis 1980, à l'élimination des déchets domestiques produits par la population de la municipalité. Selon M. Rebut, exploitant de la décharge depuis 1980, cette dernière n'a reçu aucun déchet commercial ou industriel depuis sa création. Nous recommandons, à la section 6.0 du présent rapport, une évaluation plus poussée des impacts potentiels qui pourraient résulter de la migration des contaminants entre la décharge et le site à l'étude. Aucun signe de la présence de réservoirs souterrains de stockage n'a été décelé sur les propriétés voisines et, à l'exception de la décharge, l'usage des propriétés adjacentes ne suscite aucune préoccupation à l'endroit de l'environnement.*

Supposons que l'une des propriétés voisines de l'exemple ci-dessus avait été un poste d'essence. Dans ce cas, il aurait fallu fournir des détails sur le type de combustible vendu, l'emplacement, les dimensions et l'âge des réservoirs de stockage ainsi que les mesures de protection contre les déversements, et sur les déversements qui seraient déjà survenus. On s'attendrait également à ce que le consultant recommande la tenue de la phase 2 de l'EES.

Pour pouvoir répondre «Oui» à la question Q5 de la formule d'évaluation, le vérificateur doit avoir une vision claire :

- des activités menées sur les sites voisins;
- des principales préoccupations à l'égard de l'environnement dans le secteur;
- des conséquences possibles pour le site résultant de l'utilisation des propriétés adjacentes;
- de ce qui doit être fait pour évaluer à fond les conséquences potentielles pour le site à l'étude.

6.0 BÂTIMENT

Les matériaux employés dans la construction des bâtiments et les méthodes de construction comme telles peuvent entraîner des responsabilités en matière d'environnement. La phase 1 de l'EES doit fournir de l'information de base générale sur tous les bâtiments et les structures se trouvant sur le site et doit évaluer les responsabilités environnementales particulières pouvant être associées avec ces bâtiments et ces structures.

L'information générale touchant les bâtiments doit inclure :

- la date de la construction;
- les matériaux de construction;
- les installations mécaniques (de chauffage et de climatisation);
- les installations électriques;
- les branchements aux réseaux d'égout et d'alimentation en eau (qu'ils soient municipaux ou privés);
- les tuyaux de drainage et les puisards.

La présence possible sur le site de toute matière désignée ou dangereuse susceptible de poser des risques pour l'environnement, pour la santé ou pour la sécurité doit être relevée grâce à l'inspection des lieux et aux documents disponibles. La quantification de ces matières n'est possible que par la réalisation d'une étude de phase 2. Ces matières comprennent les substances suivantes, mais ne s'y limitent pas :

- les matériaux renfermant de l'amiante;
- les biphényles polychlorés (BPC);
- le plomb;
- les substances appauvrissant l'ozone (CFC, halon, etc.);
- la mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF);
- les produits chimiques entreposés.

Les matières susmentionnées doivent être traitées dans le rapport à cause de la forte inquiétude qu'elles suscitent chez la population ou de l'existence de règlements ou de directives à leur sujet. La méthode utilisée pour repérer ces matières doit être indiquée. La liste des substances qui requièrent une attention particulière peut varier avec le temps compte tenu des recherches qui se poursuivent dans le domaine des matières dangereuses.

En outre, il existe d'autres sources de préoccupation possibles comme les rayonnements électromagnétiques, le bruit, les vibrations, la qualité de l'air, le radon ou d'autres gaz souterrains. Ces sources de préoccupation peuvent résulter de procédés anthropiques ou de conditions environnementales naturelles et peuvent nuire à l'usage prévu de la propriété et ainsi entraîner une responsabilité environnementale. Il n'est pas commode d'analyser chacun de ces facteurs et l'information qu'il est possible d'obtenir sans analyse est limitée. Il faudra donc recommander une étude de phase 2 pour les circonstances mentionnées ci-dessus lorsque les observations et les entretiens avec des membres du personnel révèlent qu'il y a matière à préoccupation. Par exemple, si l'on apprend que les personnes qui travaillent dans le bâtiment souffrent régulièrement de maux de tête et de nausées, une étude de phase 2 devra être recommandée pour en déterminer la cause.

Pour répondre «Oui» à la question Q6 de la formule d'évaluation, le vérificateur doit constater que :

- le rapport fournit l'information de base sur les bâtiments ou les structures;
- l'inspection du bâtiment inclut les matières désignées ou dangereuses (qui requièrent une attention particulière) énumérées ci-dessus et que des commentaires sur la présence possible de ces matières ont été fournis et sont accompagnés de recommandations appropriées quant à leur vérification;
- toute autre source physique de préoccupation mentionnée dans le rapport a été traitée et que l'on recommande l'examen approfondi de ces sources de préoccupation.

Voici un exemple de ce que pourrait être la partie «Bâtiment» du rapport :

L'immeuble à l'étude occupe une superficie d'environ 9 050 m² et a été construit vers 1966. Les deux étages supérieurs ont été ajoutés au bâtiment d'origine entre 1967 et 1970. L'immeuble comporte 56 appartements répartis sur neuf étages et une construction hors toit (machinerie). Il compte en outre une section de deux étages, du côté nord du site, qui sert à l'administration et aux activités sociales. Un garage de stationnement mitoyen de deux étages, dont un niveau souterrain, a été observé comme le montre la Fig. 2 de l'annexe 1.

Les murs extérieurs se composent d'un placage de brique, de béton coulé sur place et de plâtre de finition à l'intérieur. Les deux étages supérieurs sont de construction similaire, les plaques de plâtre remplaçant le plâtre de finition. Les murs intérieurs sont en béton revêtu de plâtre. La nature de l'isolant mural ne pourra être confirmée qu'en examinant visuellement l'intérieur des murs. Les photographies aériennes du site à l'étude sont fournies à l'annexe 3.

M. Léon Charpentier, de Toitures étanches ltée (responsable de la réalisation des toits), a été rejoint le 11 avril 1994 au sujet de la composition des toitures sur le site à l'étude. Celles-ci sont constituées d'une dalle de béton structural et d'une étanchéité multicouche traditionnelle. La toiture de deux étages, en partie inférieure, a été remplacée en 1993 et comporte des panneaux de fibres isolants. La toiture de la partie supérieure est composée de panneaux isolants phénoliques.

Le bâtiment est chauffé au moyen de chaudières à gaz, de générateurs de chaleur à gaz à air pulsé et d'appareils électriques individuels alliant chauffage et climatisation dans chaque appartement. La piscine est chauffée à l'aide de chauffe-eau à gaz. Les chaudières à gaz sont situées au sous-sol, dans une pièce adjacente au garage ainsi que dans le local technique du quatrième étage. Les aires communes du bâtiment sont climatisées par des appareils situés sur la couverture, dans la construction hors toit, et au sous-sol. L'électricité est fournie par Hydro-ABC.

Amiante

L'utilisation courante de matériaux de construction friables (pouvant être cassés avec les mains) renfermant de l'amiante a cessé au milieu des années 70. Une inspection sommaire de l'intérieur du bâtiment a révélé la présence possible de matériaux renfermant de l'amiante.

On a relevé l'utilisation de ce genre de matériaux en guise d'isolant pour la chaudière de même que pour les coudes, les joints et les sections droites des tuyaux. À noter qu'aucun examen destructif de l'intérieur des murs et de la toiture n'a été effectué et que, par conséquent, l'inspection ne constitue pas un relevé complet de la présence d'amiante. Il est aussi possible que l'amiante soit présent dans les carreaux de plancher et de plafond, dans l'enduit mural, dans le composé à joint et dans les installations mécaniques.

Si l'amiante doit demeurer dans le bâtiment, on recommande de faire un relevé détaillé de cette substance et de mettre sur pied un programme de gestion de l'amiante en application du règlement provincial n° 123. Ce règlement stipule que l'amiante n'a pas à être enlevé d'un bâtiment à moins d'être irrémédiablement endommagé ou susceptible d'être déplacé à l'occasion, par exemple, d'importants travaux de rénovation ou de démolition. S'il faut absolument l'enlever, l'opération doit être conforme aux procédés décrits dans le règlement provincial n° 123.

Biphényles polychlorés (BPC)

L'utilisation des BPC dans l'équipement électrique, tel que les transformateurs, les ballasts des lampes fluorescentes et les condensateurs, était courante dans les années 80.

Le Règlement fédéral n° SOR/91-152 sur les biphényles chlorés interdit l'utilisation des BPC pour l'équipement électrique de ce type installé après le 1er juillet 1980. Étant donné que la construction du bâtiment à l'étude remonte avant cette date, nous avons recherché la présence de BPC dans l'équipement électrique.

Nous avons retracé l'alimentation électrique de l'immeuble de l'extérieur des limites de la propriété jusqu'au sein même du bâtiment. Une chambre de transformateurs est exploitée au sous-sol, près de la chaufferie, par Hydro-ABC. Le 11 avril 1994, nous avons communiqué avec Hydro-ABC pour obtenir de l'information au sujet des transformateurs se trouvant dans ce bâtiment. M. Vincent Watt a indiqué que la chambre renferme six transformateurs dont le contenu a déjà été analysé. Les résultats de cette analyse, fournis à l'annexe 4, révèlent qu'aucun des six transformateurs ne contient de BPC.

Huit ballasts de lampes fluorescentes ont été inspectés de façon aléatoire. On a établi que l'un de ces ballasts pouvait possiblement contenir des BPC d'après la publication de 1991 du ministère de l'Environnement concernant le relevé des ballasts de lampes contenant des BPC. Compte tenu de l'âge du bâtiment, il est probable que les ballasts des lampes renferment des BPC. À mesure que les ballasts seront remplacés, il faudra vérifier le numéro de série et la date de fabrication afin de déterminer si les ballasts sont contaminés par les BPC. L'enlèvement de l'équipement en opération contenant des BPC n'est pas requis par la loi, mais si l'équipement est mis hors service, il doit être manipulé et entreposé conformément au règlement fédéral n° SOR/92-507 sur l'entreposage des BPC.

Substances appauvrissant l'ozone

Le CFC 22 est présent dans l'installation de climatisation des aires communes du bâtiment, située au niveau du toit inférieur, dans la construction hors toit et dans la chaufferie du sous-sol. Il se trouve probablement du CFC 12 dans les climatiseurs individuels posés à même les fenêtres des appartements. Un climatiseur de fabrication récente a été observé à la hauteur du toit inférieur. Au moment de l'inspection, nous avons remarqué un appareil d'interception des CFC utilisé par l'entrepreneur chargé de l'entretien des climatiseurs. L'entretien de tout équipement renfermant des CFC doit se faire conformément au Code de pratique fédéral visant la réduction des émissions de CFC présents dans les installations de réfrigération et de climatisation (1989).

Radon

Le radon fait partie de la famille radioactive issue de l'uranium. Ce gaz est directement produit par le radium et il se trouve souvent dans les formations géologiques qui renferment du schiste noir et du granite. Le radon peut migrer dans le sol et s'infiltrer dans les bâtiments par les pores ou les fissures du béton. Enfin, il a tendance à s'accumuler dans les sous-sols mal ventilés.

On n'a décelé ni schiste noir, ni granite sur les cartes géologiques représentant le secteur à l'étude. De plus, le sous-sol est bien ventilé et n'est pas occupé en permanence. Le radon ne semble donc pas constituer un problème pour ce site.

Peinture au plomb

Au Canada, l'utilisation du plomb par le passé, tant dans la peinture intérieure que dans la peinture extérieure, était généralisée. Toutefois, les règlements canadiens adoptés en 1976 ont limité la concentration de plomb dans la peinture intérieure à 0,5 p. 100 du poids. Il n'existe actuellement aucun règlement régissant l'enlèvement de la peinture au plomb lorsque les limites d'exposition en matière d'hygiène et de sécurité du travail ne sont pas excédées. En l'absence d'un programme détaillé d'analyse de la peinture, on suppose que certaines peintures appliquées dans ce bâtiment renferment du plomb. La peinture observée s'est cependant avérée en bon état. Pour le moment, on ne prévoit pas de problème environnemental lié à la peinture au plomb.

Mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF)

La majeure partie de la MIUF a été mise en oeuvre au Canada entre 1975 et 1978 dans les constructions neuves et existantes en application du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes. Comme le bâtiment à l'étude a été construit avant cette époque, nous y avons recherché la présence de MIUF. Une inspection visuelle sommaire du bâtiment n'a pas permis de déceler de MIUF dans les zones inspectées.

Stockage de produits chimiques

Les substances chimiques dont l'utilisation a pu être confirmée sur le site à l'étude comprennent des détergents d'usage général et des produits chimiques servant à l'entretien des piscines. Aucune responsabilité environnementale ne peut être associée avec les substances chimiques employées sur ce site.

Selon nos observations, aucune autre substance ou condition n'est susceptible de nuire à l'usage prévu de cette propriété.

7.0 RÉSERVOIRS DE STOCKAGE

Les réservoirs de stockage sont les causes les plus courantes de dégâts souterrains causés au sol et à la étendue phréatique qui entraînent une responsabilité environnementale. Avant de recommander un examen approfondi au moyen d'une EES de phase 2, le consultant doit, lors de la phase 1, recueillir un minimum d'information afin de déterminer si un examen plus complet s'impose et, si c'est le cas, établir quelle est la façon la plus efficace de mener la phase 2.

En présence de réservoirs de stockage, les renseignements figurant ci-dessous doivent être fournis dans le rapport de la phase 1 de l'étude. Si certains de ces renseignements ne sont pas disponibles, le consultant doit l'indiquer dans le rapport et expliquer pourquoi.

- emplacement
- capacité
- contenu
- type (hors sol ou souterrain; en acier, en fibre de verre, etc.)
- protection (procédé anticorrosion, double paroi, détecteurs de fuite, etc.)
- date de mise en place
- essais antérieurs (essais de pression, jaugeages, etc.)
- fuites signalées

Pour pouvoir répondre «Oui» à la question Q7 de la formule d'évaluation, le vérificateur doit disposer d'une quantité suffisante de renseignements pour être en mesure de conclure que la phase 2 de l'EES est justifiée ou non. Des recommandations appropriées doivent être formulées.

Voici un exemple de ce qui pourrait être accepté pour la section portant sur les réservoirs de stockage :

> *L'entreposage et la manutention des produits pétroliers, y compris l'essence, le combustible pour moteurs diesels et le mazout, sont régis par le règlement provincial sur les produits pétroliers. Le tableau 1 donne un aperçu de tous les réservoirs de stockage observés lors de la reconnaissance du site. Le sol autour des réservoirs était exempt de taches.*

Tableau 1. Réservoirs de stockage									
Réservoir n°	Emplacement	Type de réservoir	Contenu	Capacité (L)	Date de mise en place	Essais antér.	Type de protection	Fuites signalées	Source d'info.
1	Local des extincteurs automatiques	Hors sol, en acier	Combustible pour générateur	1 200	1982	Aucun	Digue en blocs de béton	Non	Responsable du site, inspection
2	Local des extincteurs automatiques	Hors sol, en acier	Combustible pour générateur à moteur diesel	1 200	1982	Aucun	Digue en blocs de béton	Non	Responsable du site, inspection
3	Garage d'entretien	Hors sol, en acier	Essence	1 200	1982	Aucun	Digue en blocs de béton	Non	Responsable du site, inspection
4	A l'extérieur, au sud-est du bâtiment	Souterrain,, en acier	Huil usée	2 400	1982	Aucun	Aucune	Non	Responsable du site
5	A l'extérieur, au nord-ouest du bâtiment	Souterrain, en acier	Combustible pour générateur à moteur diesel	2 400	1989	Aucun	Aucune	Non	Responsable du site

Le règlement provincial sur les produits pétroliers stipule que les fournisseurs de ce genre de produit doivent obtenir un numéro d'enregistrement de réservoir avant de remplir tout réservoir de plus de 250 litres, qu'il soit hors sol ou souterrain. Le ministère provincial de l'Énergie et des Ressources a adopté une ligne de conduite interne selon laquelle les fournisseurs bénéficieront d'un délai de grâce puisque cette section du règlement ne sera appliquée qu'à partir du 11 juillet 1994. Par conséquent, tous les types de réservoirs susmentionnés (dont aucun n'est présentement enregistré auprès du ministère de l'Énergie et des Ressources) devront être enregistrés avant le 11 juillet 1994.

La section 1 du règlement exige que les réservoirs de stockage souterrains en acier soient protégés de la corrosion par un procédé de galvanisation (norme CAN4-S603.1-M85) ou électrochimique (norme CSA C22.3 n° 4-1974). Aux termes de la section 2 du règlement, les réservoirs souterrains en acier non protégés doivent être enlevés conformément au calendrier suivant :

1. *Avant le 1er janvier 1993, pour les réservoirs âgés de 25 ans ou plus au 20 août 1991.*
2. *Avant le 1er janvier 1995, pour les réservoirs âgés entre 20 et 24 ans au 20 août 1991.*
3. *Avant le 1er janvier 1996, pour les réservoirs âgés entre 17 et 19 ans au 20 août 1991.*
4. *Avant le 1er janvier 1997, pour les réservoirs âgés de 15 ou 16 ans au 20 août 1991,*
5. *Avant le 1er janvier 1998, pour les réservoirs de moins de 15 ans au 20 août 1991, sauf s'ils sont protégés de la corrosion par l'un des procédés mentionnés ci-dessus.*

Le point 5 s'applique aux deux réservoirs souterrains situés à l'extérieur du bâtiment. L'installation des réservoirs de stockage hors sol observés sur la propriété est conforme aux exigences du règlement provincial sur les produits pétroliers.

Puisque l'intégrité des réservoirs de stockage souterrains existants n'a pas pu être vérifiée, nous recommandons une étude de phase 2 du sol à proximité de chacun des réservoirs souterrains.

8.0 SUPPLÉMENTS DU RAPPORT

Le rapport de la phase 1 de l'EES doit aussi comporter d'autres éléments que ceux commentés précédemment afin d'appuyer les conclusions et les recommandations.

Les suppléments suivants doivent être joints au rapport :

- photographies du site;
- titres et qualités du consultant;
- registres d'entrevues;
- documents techniques de soutien.

Pour répondre «Oui» à la question Q8 de la formule d'évaluation, le vérificateur doit avoir en main tous les suppléments ci-dessus ou doit pouvoir les trouver dans le corps du rapport.

9.0 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

L'étude environnementale d'un site est menée dans le but de formuler des conclusions et des recommandations sur les risques de responsabilité environnementale associés avec le site à l'étude. Les conclusions doivent être fondées sur l'information fournie dans le rapport. Si l'information obtenue ne suffit pas à conclure à l'inexistence d'un risque de responsabilité, le consultant doit recommander l'exécution de la phase 2 de l'EES.

Pour que le vérificateur du rapport puisse répondre «Oui» à question Q9 de la formule d'évaluation, toutes les conclusions doivent reposer sur le contenu du rapport et des recommandations appropriées doivent être formulées. Le vérificateur doit être d'accord avec les conclusions et les recommandations fournies.