



Réseau
de milieux
naturels protégés



BOÎTE À OUTILS
CONSERVATION

DOCUMENT MODÈLE
POUR LA CONSTITUTION
D'UNE SERVITUDE DE
CONSERVATION

RAPPORT DE DOCUMENTATION DE BASE

OUTIL D'ACQUISITION

RMNAT.ORG

SOMMAIRE

Le **Rapport de documentation de base** (RDB) est un document qui fait état des caractéristiques écologiques, physiques et culturelles d'une propriété protégée par une servitude de conservation. Il détaille les usages de la propriété relativement au respect des objectifs de conservation, des restrictions et des droits réservés, pour servir de document de référence pour le suivi de la servitude de conservation. Il décrit les conditions du terrain au moment où les restrictions sont imposées sur la propriété, ce qui correspond à l'état initial, le temps zéro. Ce rapport représente le point de référence utilisé pour déterminer l'évolution de l'état d'une servitude à perpétuité.

Une servitude de conservation est une entente légale entre un propriétaire et un organisme admissible (de conservation) qui restreint les activités futures sur le territoire pour protéger ses valeurs de conservation. Voici un exemple d'un rapport servant à l'ébauche d'un RDB. Il doit servir à guider son utilisateur lors du remplissage des champs de données d'information.

Ce matériel est conçu pour fournir des informations en soutien aux organisations. Le contenu peut être copié pour formuler un RDB spécifique à un terrain en remplissant les espaces et l'information nécessaire. En aucun cas, le Réseau de milieux naturels protégés ne peut être tenu responsable de l'utilisation telle quelle du modèle de RDB ni ne remplace un avis juridique.



RAPPORT DE DOCUMENTATION DE BASE :

Document modèle pour la constitution d'une servitude de conservation

Produit par le Réseau de milieux naturels protégés

Rédaction : Claude Drolet, Conservation de la Nature Canada

Édition mai 2020

RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES :

Ontario Land Trust Alliance. The Baseline Documentation Report (BDR): A manual to assist in the preparation of BDRs for natural heritage properties and natural heritage conservation easement agreements in Ontario, 2e édition, octobre 2006.

Disponible en ligne à <https://olta.ca/wp-content/uploads/2013/03/OHT-OLTA-BDR-Nov-2008.pdf>



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.



CONSERVATION
DE LA NATURE
CANADA

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.



TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	6
DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT	8
DÉCLARATION D'INTENTION ET DE BUT	8
ÉNONCÉ DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT	9
1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU FONDS SERVANT ET DU FONDS DOMINANT.....	9
DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT	9
DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT	10
2. CONDITIONS AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE	11
3. CONTEXTE DE CONSERVATION.....	12
DESCRIPTION DES COMMUNAUTÉS VÉGÉTALES DU FONDS SERVANT	12
INVENTAIRES D'ESPÈCES EN PÉRIL OU D'INTÉRÊT	12
INVENTAIRES DES ÉLÉMENTS ABIOTIQUES	13
4. DESCRIPTION PHYSIQUE DU FONDS SERVANT	13
ACCÈS.....	13
LIMITES DU FONDS SERVANT.....	14
Liste des infrastructures	14
5. RESTRICTIONS, OBLIGATIONS ET DROITS RÉSERVÉS	16
6. DÉCLARATION DE CONDITION.....	18
ANNEXE 1 : CARTES	19
ANNEXE 2 : PHOTOS.....	20



MISE EN CONTEXTE

Un Rapport de documentation de base (RDB) doit :

- être adapté aux objectifs de conservation et aux restrictions ;
- être spécifique et mesurable ;
- ne pas inclure plus de détails que nécessaire ;
- être une évaluation objective des conditions ;
- suivre une méthodologie reproductible.

Le RDB n'est pas une exigence légale sauf si c'est stipulé autrement dans l'entente de conservation. Le RDB fait partie des bonnes pratiques d'intendance reconnues pour toute propriété acquise ou en servitude de conservation. Toute personne peut donc l'utiliser comme outils de gestion, pour autant qu'elle comprenne bien les étapes et l'importance des informations essentielles à y retrouver, ces dernières faisant office de données de références à perpétuité. Par ailleurs, le RDB pourrait avoir une portée juridique lorsqu'il forme le point d'assise d'une entente de servitude. Il est un document obligatoire dans bien des cas. Dans certains cas, il peut être préférable de faire appel à des spécialistes (conseiller juridique, biologiste, arpenteur, géologue, forestier, etc.) pour caractériser les lots convoités, analyser les données et rédiger un RDB.

Lors de la prise de données et la rédaction d'un RDB, il faut être conscient que ce rapport pourrait servir de preuve lors de conflit qui pourrait se régler en cour. Le rédacteur doit être en mesure d'expliquer et de défendre son travail et le contenu du RDB.

Le RDB doit idéalement être rédigé et signé par l'organisme de conservation et le propriétaire juste avant ou au moment de la signature de la servitude de conservation. Si toutes les données ne peuvent pas être obtenues avant la signature, il faut le faire le plus rapidement possible après. Un RDB ne doit idéalement pas être produit après que le propriétaire signataire de l'entente ait vendu la propriété à un tiers; si c'est le cas, prévoir une mention à la déclaration du propriétaire pour décrire cette transaction.



RAPPORT DE DOCUMENTATION DE BASE

Servitude [...nom...]

[Photo du Fonds servant]

Un projet réalisé par :

[...Organisme de conservation...] [...Année...]



DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT

[...propriétaire...] déclare et reconnaît avoir acquis le FONDS SERVANT désigné à l'article 1.1 des présentes et l'avoir grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de conservation afin de protéger [...les objectifs de conservation...], au bénéfice du FONDS DOMINANT désigné à 1.2. des présentes. Le tout suivant les termes, conditions et restrictions à usage convenus et acceptés comme mentionné plus amplement à l'Acte de servitude réelle et perpétuelle de conservation (« **Acte de servitude** ») conclu entre [...propriétaire...] (ci-après appelée « **Propriétaire du FONDS SERVANT** ») et [...Organisme de conservation...] (ci-après appelée « **Propriétaire du FONDS DOMINANT** »), aux termes d'un acte reçu devant Me [...Notaire...], le [...date de signature...] et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de [...nom de circonscription...], le [...date de publication...], sous le numéro [...numéro d'acte...].

Ce Rapport de documentation de base (RDB) a été rédigé par [...Organisme de conservation...], selon les informations recueillies par [...Organisme de conservation ou personne mandatés...], à la suite de visites effectuées sur le FONDS SERVANT. Ce RDB atteste de l'état du FONDS SERVANT et des infrastructures qui s'y trouvent, le cas échéant, en date du [... date de la dernière visite...]. Ce RDB permet au Propriétaire du FONDS SERVANT et au Propriétaire du FONDS DOMINANT de s'y référer ultérieurement pour évaluer périodiquement le respect des interventions, activités et usages ou restrictions à usages et autres conditions de conservation stipulées à l'Acte de servitude.

Les mots ou expressions en lettres majuscules, définis dans l'Acte de servitude, sont aussi utilisés dans ce présent RDB et possèdent la même signification dans les deux documents.



Dans le cas où le RDB est produit après que le lot sous servitude de conservation ait été vendu à un tiers, prévoir un paragraphe dans la déclaration du propriétaire pour décrire cette transaction. Reformuler l'ensemble pour bien différencier le propriétaire au moment de la mise en place de la servitude et le propriétaire actuel.

DÉCLARATION D'INTENTION ET DE BUT

L'intention des propriétaires des FONDS SERVANT et DOMINANT est de reconnaître l'établissement de l'Acte de servitude de conservation réelle et perpétuelle afin de préserver [...les caractéristiques naturelles et paysagères, ainsi que les relations écosystémiques...] du FONDS DOMINANT et du FONDS SERVANT de façon réelle et perpétuelle et d'y signer le présent RDB.



Par ailleurs, il est convenu que les dispositions de l'Acte de servitude primeront et auront préséance sur les dispositions du présent RDB en cas d'incohérence.

Un résumé des caractéristiques et attraits naturels, de même que les usages actuels pratiqués sur la propriété et son état sont décrits dans le présent RDB à des fins de référencement ultérieur. De plus, y sont décrits les interventions, activités et usages ou restrictions d'usages et autres conditions de conservation en vigueur à la date de la signature des présentes. Pour les besoins de ce document, les usages actuels et l'état de la propriété sont donc ceux en vigueur lors de la visite du Fonds servant en date du [... date de la dernière visite...].



Attention ! Cette déclaration d'intention n'a aucune valeur juridique. Elle repose sur l'honneur tant et aussi longtemps que le propriétaire la respectera. Les démarches légales pour clore les transactions doivent donc rapidement être entamées et réglées.

ÉNONCÉ DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS SERVANT

Le propriétaire, par la présente, déclare et atteste qu'au meilleur de sa connaissance, ce qui suit est une description juste du Fonds servant, en date [... date de la dernière visite...].

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU FONDS SERVANT ET DU FONDS DOMINANT

Les descriptions techniques complètes et originales du Fonds servant et du Fonds dominant figurent dans l'Acte de servitude. Est présenté ici un résumé du site, des objectifs et des activités.



Faire un résumé vulgarisé du site, des objectifs et des activités (ex. restrictions).

Désignation du Fonds servant

Le propriétaire du Fonds servant est propriétaire de l'immeuble suivant dont [...la ou les parcelles...fait ou font...] partie du Fonds servant :

Un terrain constitué de(s) lot(s) suivant(s) : [...numéro de lot en lettres majuscules...] (Lot [...en chiffre...]), [...énumérer tous les lots...], du cadastre du Québec, circonscription foncière de [...nom de circonscription...], Municipalité de [...municipalité...], contenant en superficie de [...superficie...] hectares.



- i** *Si le Fonds servant est une partie de lot, inscrire en référence la description technique de l'arpenteur.*

Anciennement : Un terrain constitué de(s) lot(s) originaire(s) suivant(s) : [...numéro de lot originaire en lettres majuscules...] (Lot [...numéro originaire en chiffre...]), [...énumérer tous les lots...], cadastre officiel de [...nom de cadastre...], circonscription foncière [...nom de circonscription...], Municipalité de [...municipalité...].

- i** *Si le Fonds servant a été assigné sur un lot originaire et que le RDB est produit après la rénovation cadastrale, décrire le lot originaire ici ou sinon supprimer le paragraphe.*

[...Ledit lot ou Lesdits lots...] constituant le Fonds servant sont montrés à l'annexe 1 (voir carte démontrant l'ensemble du Fonds servant).

Désignation du Fonds dominant

Le propriétaire du Fonds dominant est propriétaire de l'immeuble suivant :

Un terrain constitué de(s) lot(s) suivant(s) : [...numéro de lot en lettres majuscules...] (Lot [...en chiffre...]), [...énumérer tous les lots...], du cadastre du Québec, circonscription foncière de [...nom de circonscription...], Municipalité de [...municipalité...], contenant en superficie de [...superficie...] hectares.

- i** *Si le Fonds dominant est une partie de lot, inscrire en référence la description technique de l'arpenteur.*

Anciennement : Un terrain constitué de(s) lot(s) originaire(s) suivant(s) : [...numéro de lot originaire en lettres majuscules...] (Lot [...numéro originaire en chiffre...]), [...énumérer tous les lots...], cadastre officiel de [...nom de cadastre...], circonscription foncière [...nom de circonscription...], Municipalité de [...municipalité...].

- i** *Si le Fonds dominant a été assigné sur un lot originaire et que le RDB est produit après la rénovation cadastrale, décrire le lot originaire ici ou sinon supprimer le paragraphe.*



[...Ledit lot ou Lesdits lots...] constituant le Fonds dominant sont montrés en annexe 1 (voir carte montrant l'ensemble du Fonds dominant).

2. CONDITIONS AU MOMENT DE LA COLLECTE DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

Les données pour ce RDB ont été obtenues par des mandataires du propriétaire du Fonds dominant. Le tableau 1 indique les détails concernant les visites pour la collecte de données.

Tableau 1. Historique des visites pour la collecte des données

Date	Nom	Conditions climatiques	Durée de la visite

La méthodologie générale utilisée pour collecter et analyser les données est présentée ci-dessous. Les méthodes de collecte de données, spécifiques à chaque restriction, sont décrites à la section 6.

[...Détailler les méthodes de collecte de données...]

[...Exemple :

- *Les limites spatiales de la propriété ont été obtenues par extraction du registre public du cadastre du Québec projetées dans le système d'information spatiale X (ex. NAD83 MTM 8). Des divergences existeront entre les limites spatiales numérisées et les superficies énumérées dans l'Acte de servitude. Les superficies dérivées de la numérisation sont utilisées aux fins du présent RDB.*
- *Les caractéristiques naturelles et anthropiques ont d'abord été identifiées à partir des images aériennes disponibles (ex. Google Earth).*
- *La précision des caractéristiques naturelles et anthropiques a été vérifiée et la capture de toutes les caractéristiques supplémentaires a été effectuée directement sur le terrain :*
 - *Les emplacements des éléments anthropiques présents sur le Fonds servant et de la prise de photos ont été géoréférencés à l'aide [...nom de l'outil GPS...].*
 - *Les photos des usages et des éléments anthropiques ont été prises avec un appareil photo [...nom de l'appareil...] et ont été ajoutées à l'annexe 2 de ce présent rapport.*
- *L'emplacement des éléments anthropiques est illustré sur la carte des infrastructures à l'annexe 1. Par contre, cette carte est à titre d'illustration seulement, l'emplacement des éléments présents sur la carte est imprécis dû à la marge d'erreur du GPS. ...]*



Seules les caractéristiques naturelles et anthropiques illustrant les conditions et les utilisations de la propriété, et se rapportant aux objectifs et aux restrictions énoncés dans l'Acte de servitude ont été documentées au cours de ce processus.



Ici, il est important de démontrer comment on s'y est pris pour cartographier et documenter les caractéristiques de la propriété.

3. CONTEXTE DE CONSERVATION

[...Décrire l'importance de la conservation du Fonds servant à l'échelle régionale. Présenter les populations d'espèces en péril, les écosystèmes rares ou exceptionnels, les liens de connectivité avec d'autres milieux naturels dignes de mention, etc. ...]

[...Décrire comment la conservation des caractéristiques naturelles et des espèces présentes sur le Fonds servant bénéficie à la conservation et à la protection des caractéristiques naturelles et des espèces situées sur le Fonds dominant...]



Le contexte de conservation devrait être adapté selon la cible de biodiversité et l'importance pourra être décrite localement, régionalement ou sur l'ensemble de la province, selon ce qui est plus représentatif. Se référer aux perturbations et menaces existantes pour établir les objectifs de conservation.

Description des communautés végétales du Fonds servant

[...Lorsque disponible, veuillez décrire chacune des communautés végétales du Fonds servant. Celles-ci devraient être identifiées sur la carte à l'annexe 1 et une photo représentative de chacune devrait aussi être jointe à l'annexe 2...]

Inventaires d'espèces en péril ou d'intérêt

[...Décrire la présence d'espèce à statut provincial ou fédéral, rare ou d'intérêt. Décrire les inventaires effectués et les besoins d'inventaire futur. Décrire l'importance de Fonds servant pour les colonies en question...]



Il n'est pas nécessaire, mais plutôt risqué que les informations et la localisation de certaines espèces en péril soient affichées dans la version du RDB publiée. Les informations sensibles



ne devraient apparaître que dans les copies du RDB des propriétaires des Fonds servant et dominant.

Tableau 2. Liste des espèces d'intérêt identifiées sur le FONDS SERVANT

Nom scientifique	Nom français	Statut de l'espèce au Québec	Rang (Nature Serve)
[...Plantes...]			
[...Amphibiens...]			
[...Mammifères...]			
[...Autres...]			

Inventaires des éléments abiotiques

[...Décrire la présence de facteurs physico chimiques qui ont ayant une influence sur la biocénose. Décrire les inventaires et tests effectués et les besoins de suivis futurs. Décrire l'importance du Fonds servant pour maintenir ces conditions...]

4. DESCRIPTION PHYSIQUE DU FONDS SERVANT

Accès

[...Décrire les points d'accès à la propriété...]



L'accès sert uniquement à décrire la façon autorisée d'accéder pour les visites annuelles.



Limites du Fonds servant.

[... Décrire la façon dont les limites du Fonds servant sont définies. Détailler la présence de panneaux, balises, clôtures...]

[...Présenter le dernier arpentage du Fonds servant, qui a servi à définir dans l'acte de servitude. Il n'est pas nécessaire de recopier la description technique, seulement le nom de l'arpenteur et la date...]

[...Décrire les limites internes du Fonds servant, si différentes zones existent...]

Tableau 3. Périmètre du FONDS SERVANT

Type de limites	Notes	Localisation	# photo

Liste des infrastructures

Pour les fins du présent RDB, les infrastructures sont toutes les constructions ou objets non transportables et d'origine humaine, incluant ponts ou ponceaux, sentiers ou chemins, bâtiments, clôtures, plateformes d'observation, grange ou étable, remise, etc. Ne pas inclure ici les objets transportables : table de pique-nique, banc, canot, déchets, etc.

Les sentiers et chemins sont décrits au tableau 3 et les autres infrastructures sont décrites au tableau 2.

L'emplacement exact des infrastructures est indiqué sur la carte des infrastructures à l'annexe 1 et les photos sont présentées à l'annexe 2.



Il est important de bien documenter toutes les infrastructures, surtout la localisation et ajouter au moins une photo de chacune. Le propriétaire doit bien prendre le temps d'informer le rédacteur du RDB de toutes les infrastructures connues. Sans ce catalogue, il peut être difficile de confirmer si celles-ci étaient présentes au moment de la signature, plusieurs années plus tard.



Tableau 2. Liste des infrastructures présentes sur le Fonds servant

Infrastructure	Dimension (m)			Condition	Coordonnées	# photo
	Largeur	Longueur	Hauteur			

Tableau 3. Sentier(s) ou chemin(s) présent(s) sur le Fonds servant

Sentier (# ou nom)	Usage	Largeur (m)	Longueur (m)	Substrat	Emplacements	# photo
[...tel qu'identifié sur la carte...]						



5. RESTRICTIONS, OBLIGATIONS ET DROITS RÉSERVÉS

[...Reprendre les parties essentielles de la description/établissement de la servitude provenant de l'acte de servitude qui introduit la liste des restrictions applicables..]

Exemple : *De façon générale, le propriétaire du Fonds servant s'engage et s'oblige à ne pas exercer, autoriser ou tolérer d'activités ou d'interventions de quelque nature que ce soit sur le Fonds servant ayant pour effet de nuire de quelque façon que ce soit ou être susceptible de nuire, directement ou indirectement aux écosystèmes ou de modifier les processus écologiques, la diversité biologique, l'intégrité écologique du milieu et les composantes chimiques, physiques ou biologiques propres aux écosystèmes qui se trouvent sur le Fonds servant. ...]*

Conformément à l'acte de servitude et sans limiter la généralité des obligations du propriétaire, ce dernier s'engage à ne pas exercer, autoriser ou tolérer les activités suivantes sur le territoire : ...]

[...Inclure un encadré pour chaque restriction décrite à l'acte de servitude de conservation...]

Restriction

[...Écrire ici le libellé exact d'une restriction de l'acte avec le numéro de référence, si applicable...]

Méthode de collecte de données :

[...Décrire la méthode d'évaluation de la restriction : photos aériennes, visites de terrain, échantillonnage, etc. Les méthodes de collecte doivent être suffisantes pour déterminer les changements dans le temps et permettre de vérifier le respect de la restriction...]

Exemple : *Préalablement aux visites du Fonds servant, l'acte de servitude de conservation et les imageries satellitaires ont été étudiés. Au moment des visites, le Fonds servant a été inspecté sur la majorité de sa superficie pour déceler des indices d'usage X. toutes les observations faites en lien avec cette restriction ont été documentées, prises en photo et positionnées à l'aide d'un appareil GPS, le cas échéant. ...]*

Observations

[...Référer à toutes informations déjà présentées précédemment dans le RDB (exemple : infrastructure, sentiers, etc. ...)]

[...Décrire toutes les observations en lien avec la restriction, même si l'observation peut sembler négligeable, son évolution dans le temps peut être pertinente. Il est important de bien détailler la totalité des observations, la véracité de ces observations pourrait être source de conflit dans le futur. Les observations détaillées au RDB sont le point zéro du suivi, et ce, à perpétuité]



Exemple : *Conformément à l'acte de servitude, le propriétaire s'engage à respecter les obligations suivantes : ...*

[...Inclure un encadré pour chaque obligation décrite à l'acte de servitude de conservation...]

Obligation

[...Écrire ici le libellé exact d'une obligation de l'acte avec le numéro de référence, si applicable...]

Méthode de collecte de données :

[...Décrire la méthode d'évaluation de l'obligation : photos aériennes, visites de terrain, échantillonnage, etc. Les méthodes de collecte doivent être suffisantes pour déterminer les changements dans le temps et permettre de vérifier le respect de l'obligation...]

Observations

[...Référer à toutes informations déjà présentées précédemment dans le RDB (exemple : infrastructure, sentiers, etc. ...)]

[...Décrire toutes les observations en lien avec l'obligation...]

[Exemple : *Conformément à l'acte de servitude, le propriétaire du Fonds servant conserve les droits suivants : ...*]

[...Inclure un encadré pour chaque droit réservé décrit à l'acte de servitude de conservation...]

Droit réservé

[...Écrire ici le libellé exact d'une obligation de l'acte avec le numéro de référence, si applicable...]

Méthode de collecte de données :

[...Décrire la méthode d'évaluation du droit réservé : photos aériennes, visites de terrain, échantillonnage, etc. Les méthodes de collecte doivent être suffisante pour déterminer les changements dans le temps et permettre de vérifier le respect du droit réservé...]

Observations

[...Référer à toutes informations déjà présentées précédemment dans le RDB (exemple : infrastructure, sentiers, etc. ...)]

[...Décrire toutes les observations en lien avec le droit réservé...]



6. DÉCLARATION DE CONDITION

Nous, soussignés, acceptons et déclarons que ce RDB a été rédigé au meilleur de notre connaissance respective, une description juste et précise des caractéristiques naturelles et des usages pratiqués sur le Fonds servant en date du [... date de la dernière visite...].

Nous déclarons avoir reçu une copie signée de ce RDB.

[...nom du propriétaire...]
Propriétaire du Fonds servant

Date

[...nom...], [...poste du signataire (d.g. ou autre)...]
[...organisme de conservation...]
Propriétaire du Fonds dominant

Date

[...nom...], rédacteur du RDB
[...organisme de conservation ou mandataire...]
[...Propriétaire du Fonds dominant, si applicable...]

Date

ANNEXE 1 : CARTES

Carte 1 : Carte de localisation des Fonds servant et dominant

Carte 2 : Carte des infrastructures [...ajouter les différentes zones, si certaines restrictions ou conditions ne sont pas applicables sur la totalité du Fonds servant...]

Carte 3 : Carte des communautés végétales



Dans certains cas, plus simples, il est possible de visualiser les points essentiels en moins de 3 cartes.



ANNEXE 2 : PHOTOS

[...Présenter l'ensemble des photos décrites dans le texte et les tableaux...]

[...Mettre au moins une photo pour chaque infrastructure et communauté végétale présente...]