Ombudsman de Gatineau

RAPPORT D'ENQUÊTE

DOSSIER N^{O} 2022-3067

Conformité des travaux du plan de terrassement de la rue Georges-Lebel

District Mitigomijokan

Maryline Caron
Ombudsman de Gatineau

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9

819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

Ombudsman de Gatineau

Table des matières

Description sommaire de la plainte....3
Attente du citoyen....3
Portée de l'enquête....3
Documentation....3
Entrevues....4
Analyses et constats....4
Analyse de la règlementation et des procédures du SUDD....4
Analyse de la règlementation et des procédures du Service des infrastructures....5
Analyse du plan de terrassement pour les résidences d'une section de la rue Georges-Lebel....6
Conclusion....6
Recommandations....6
Recommandation OMB-INFRAS-2022-1.0 :....6
Indicateur de résultat :....7
Recommandation OMB-INFRAS-2022-1.1 :....7
Indicateur de résultat :....7
Retour sur les attentes du citoyen....7

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

INDÉPENDANT
ÉQUITABLE
ACCESSIBLE

Description sommaire de la plainte

La citoyenne fait l'acquisition d'une maison en rangée construite en 2013 sur la rue Georges-Lebel et localisée dans le district Mitigomijokan. Elle constate que les eaux pluviales s'écoulent vers la fondation de sa maison. D'autres propriétaires ou locataires ont le même problème. En 2022, trois requêtes sont enregistrées pour obtenir de l'information sur la conformité du plan de drainage. Suite à une discussion avec le Service des d'infrastructures, elle adresse une demande au Service de l'urbanisme (SUDD). On l'informe qu'il n'y a pas de tuyau de drainage à l'arrière de son terrain et qu'il n'y a pas eu d'inspection à la suite des travaux de construction.

En réponse à sa demande d'accès à l'information, elle obtient une copie des permis de construire 2011-2012 et 2012-2013. Sur les permis de construire, il est indiqué que des copies de certains rapports ou lettres de conformité doivent être remises et déposées au dossier. Elle apprend qu'il n'y a aucun document d'attestation de conformité concernant le plan de drainage pour sa propriété. Elle considère que l'absence de ce document lui cause préjudice, car il est impossible de déterminer si, initialement, les travaux ont été réalisés conformément au plan de drainage prévu au plan de terrassement.

Attente du citoyen

- Que la Ville fasse des démarches pour obtenir un document certifiant que les travaux du plan de drainage initial du projet Jardins McConnell ont été réalisés de façon conforme;
- Éviter que d'autres citoyens rencontrent des problématiques d'écoulement des eaux qui causent des dommages à leur propriété.

Portée de l'enquête

La portée de l'enquête comprend l'analyse de la règlementation et des procédures internes de suivi des projets de développement résidentiel.

Documentation

Dans le cadre de l'enquête, en plus des documents et photos fournis par la citoyenne, les documents suivants ont été consultés :

- Requêtes enregistrées au CANU nº 185###7, 187###7, 187###3 ;
- Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1, a. 185 et 192), Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chapitre B-1.1, r. 8;
- Règlement nº 99-2003 - Mise en place des services publics ;
- Règlement nº 501-2005 - Administration des règlements d'urbanisme ;
- Règlement nº 504-9-2021 ;
- Règlement nº 501-55-2021 ;
- Article 979 du Code civil du Québec ;
- Guide de surveillance des travaux : L'outil indispensable pour assurer un résultat de qualité, OIQ, avril 2021 ;

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

INDÉPENDANT
ÉQUITABLE
ACCESSIBLE

- Entente et requête-Desserte-Services municipaux -Projet résidentiel Jardins McConnell, phase 2 (CM-2011-171) ;
- PIIA-Projet résidentiel « Jardins McConnell » secteur Aylmer (Guide d'aménagement 801-2-381);
- Certificat de localisation ;
- Permis de construire 2011-2012 et 2012-2013 ;
- Avis au requérant daté du 18 août 2011 ;
- Plan d'implantation de la propriété ;
- Plan de terrassement G-09-104-12 ;
- L'avis de réclamation;
- Lettre de réponse de l'accès à l'information datée du mars 2022 ;
- Correspondances entre le Service des infrastructures et le SUDD.

Entrevues

Outre les informations transmises par la citoyenne, des informations complémentaires ont été recueillies auprès des gestionnaires responsables et prises en compte dans l'analyse du dossier.

Plusieurs rencontres et échanges ont eu lieu avec :

- Le Directeur - Service des infrastructures;
- Le Directeur - SUDD ;
- Le Directeur adjoint –SUDD.

Analyses et constats

Analyse de la règlementation et des procédures du SUDD

- Deux permis de construire ont été délivrés pour la construction de la maison de la rue Georges-Lebel en 2011 et en 2012;
- Les permis ne mentionnent pas de façon explicite qu'une attestation de conformité pour le plan de drainage résidentiel est exigée;
- À l'époque, la demande d'attestation de conformité du plan de drainage faisait partie d'une procédure interne;
- Le plan de drainage des résidences privées n'était pas et n'est pas un document exigé par la règlementation municipale;
- Selon le guide d'aménagement (PIIA) des Jardins McConnell, seulement l'enregistrement de la servitude et le certificat de localisation sont des documents exigés et obtenus par le SUDD;
- L'avis au requérant remis avec le permis de construire de 2011 stipule que seul l'article 979 du Code civil encadre les situations conflictuelles d'écoulement des eaux entre propriétés voisines ;
- Le règlement 504-9-2021 porte sur la compétence de la Ville quant à l'application du Code de construction du Québec et n'adresse pas le drainage;

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

- Le règlement 501-55-2021 qui encadre l'obligation de fournir un certificat de localisation ne contient aucun article relatif à l'obligation de fournir une attestation de conformité des plans de drainage ;
- Seul, l'article 52.6 du règlement numéro 501-2005 exige des renseignements et documents additionnels au niveau du drainage, mais spécifiquement pour les demandes d'intervention dans un écoterritoire ou un corridor vert.

Analyse de la règlementation et des procédures du Service des infrastructures

- Le règlement 99-2003 énonce le partage des responsabilités entre le Service des infrastructures, le promoteur (requérant) et le constructeur (titulaire) pour la mise en place des « services publics » et précise les normes à respecter ;
    - Avant le début des travaux, les plans et devis doivent être approuvés par la Ville et le ministère de l'Environnement [1] (article 19)
    - La conformité des plans directeurs du réseau routier, d'égout sanitaire, d'aqueduc, des bassins de drainage est la responsabilité de la firme d'expert conseil engagée par le promoteur;
    - Les travaux doivent être exécutés, comme prévu dans l'entente avec la Ville (article 24) ;
    - Le promoteur doit remettre les plans de terrassement, tels que construits et installés aussitôt que les travaux de construction de la phase 1 sont terminés (article 29);
    - La section II du règlement fait référence aux normes techniques des dimensions et distances applicables aux conduites pour les réseaux d'égout ;
    - La section III du règlement adresse le système de drainage des nouvelles rues ;
    - La section VIII encadre spécifiquement le drainage concernant les fossés et les bassins de rétention;
- Le plan de terrassement pour « Les jardins McConnell » a été conçu par un ingénieur-conseil du promoteur et il a été vérifié et accepté par la Ville de Gatineau, conformément à l'article 19 règlement 99-2003;
- La réalisation et le respect du plan de terrassement sont l'entière responsabilité de promoteur et du constructeur ;
- Lorsque les travaux sont réalisés directement par le Service des infrastructures, il assure une surveillance à temps plein des chantiers relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux (ex. : fossés, réseau d'égout et de raccordement aux puisards, etc.);
- Le temps alloué à la surveillance des chantiers réalisée par des promoteurs est perçu comme insuffisant pour garantir la qualité et la conformité des travaux ;
- La réalisation du plan de drainage résidentiel est effectuée lors des dernières étapes du projet de construction domiciliaire, soit par une société immobilière, un entrepreneur ou un

[1] En référence au ministère de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MELCC)

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

INDÉPENDANT
ÉQUITABLE
ACCESSIBLE

autoconstructeur et aucune inspection ou attestation de conformité n'est exigée dans ces situations.

Analyse du plan de terrassement pour les résidences d'une section de la rue Georges-Lebel

1.1. Le plan de terrassement des résidences projetées des Jardins McConnell ne comprend pas de baissière, de fossé ou de tranchée drainante;
1.2. Le plan de terrassement est constitué par des pentes de dénivellation localisées dans les servitudes de passage sur les terrains privés des maisons en rangée;
1.3. Les pentes de dénivellation situées dans la servitude de passage perdent de leur efficacité avec le temps et occasionnent une accumulation d'eau sur le terrain causant des dommages à la propriété ;
1.4. Il n'existe pas un mécanisme de suivi ou d'inspection municipale pour confirmer que le plan de terrassement a été réalisé comme préalablement approuvé par la Ville.

Conclusion

L'Ombudsman de Gatineau conclut que la Ville a respecté les « exigences règlementaires » applicables aux ententes relatives aux travaux municipaux et au Guide d'aménagement 801-2-381. Cependant, l'absence de mécanisme de contrôle au niveau de la réalisation des plans de terrassement, lors de la construction résidentielle, représente une lacune pouvant porter préjudice à un éventuel acheteur.

Recommandations

Considérant que le « Plan de terrassement » approuvé par la Ville peut inclure des pentes de dénivellation à respecter pour assurer un drainage efficace des eaux de surface des propriétés projetée;

Considérant que les eaux de surfaces des propriétés privées doivent ultimement être recueillies par le réseau d'égout pluvial;

Considérant qu'aucun règlement municipal n'encadre le suivi des plans de drainage des nouvelles constructions résidentielles prévu au plan de terrassement ;

En tenant compte des meilleures pratiques, des normes de construction en vigueur, du devis normalisé et d'une gestion responsable des projets de développement, l'Ombudsman de Gatineau recommande :

Recommandation OMB-INFRAS-2022-1.0 :

D'identifier les meilleures pratiques pour assurer un drainage efficient et durable des propriétés, lors d'un projet d'ensemble résidentiel, en tenant compte des caractéristiques géomorphologiques de l'environnement, des conditions propres au projet et des normes en vigueur :

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

INDÉPENDANT
ÉQUITABLE
ACCESSIBLE

Indicateur de résultat :

- Liste des meilleures pratiques retenues.

Recommandation OMB-INFRAS-2022-1.1 :

D'identifier des solutions à la problématique de surveillance des chantiers dans le cadre d'un projet de développement résidentiel réalisé par des promoteurs, afin de déterminer les mesures de contrôle pour s'assurer de la conformité des travaux :

Indicateur de résultat :

- Procédure d'application des mesures de contrôle.

Retour sur les attentes du citoyen

1. Selon les informations recueillies, la Ville ne fera pas de démarches auprès du promoteur, étant donné que la propriété a été construite il y a près de 10 ans ;
2. Les recommandations adressées à la Direction générale visent à prévenir des problématiques de drainage, lors de projets de développement résidentiel.

Maryline Caron
Ombudsman

MC/jml

Pièce jointe : CM-2019-100

Copie conforme : M^me^ Andrée Loyer, directrice exécutive à la Direction générale
M. Louis-Charles Désy, directeur du Service des infrastructures
M. Mathieu Bélanger, directeur du Service de l'urbanisme
M. Carl Beauchemin, directeur adjoint du Service de l'urbanisme

855, boulevard de la Gappe, 2e étage
Gatineau (Québec) J8T 8H9
819-595-4141
ombudsman@gatineau.ca

INDÉPENDANT
ÉQUITABLE
ACCESSIBLE