

**RAPPORT D'ENQUÊTE**  
**DOSSIER N° 2022-3109**

Respect des exigences des plans de drainage, lors du  
développement de projets résidentiels

District de Limbour

**Maryline Caron**  
**Ombudsman de Gatineau**

## Table des matières

Liste des acronymes et abréviations .....	3
Description sommaire de la plainte.....	4
Objets de la plainte.....	4
Attente citoyenne .....	4
Portée de l'enquête .....	4
Documentation.....	4
Entrevues .....	5
Analyse et constats.....	5
Analyse.....	5
Constats .....	6
Interventions de l'Ombudsman de Gatineau .....	7
Service des infrastructures .....	7
Service de l'urbanisme et du développement durable .....	8
Conclusion .....	9
Recommandations .....	9
Recommandation n° 1.....	9
Recommandation n° 2.....	10
Recommandation n° 3.....	10
Retour sur les attentes du citoyen.....	11

## Liste des acronymes et abréviations

PIIA	Plan d’implantation et d’intégration architecturale
SUDD	Service de l’urbanisme et du développement durable
SAJ	Service des affaires juridiques

## Description sommaire de la plainte

Le citoyen a acheté une résidence unifamiliale dans un quartier résidentiel en développement du secteur Limbour. Il constate un problème d'accumulation d'eau à l'arrière de quatre résidences localisées sur la rue de la Sève. Le sous-traitant, responsable de réaliser les dalots de drainage comme prévu au plan de terrassement du projet domiciliaire, mentionne au citoyen avoir terminé son mandat.

Lorsque le citoyen expose à la Ville la problématique de drainage des eaux de surfaces des propriétés voisines, on affirme que selon le Code civil, l'écoulement naturel des eaux de surface est la responsabilité des propriétaires.

Le citoyen considère que les travaux de terrassement ne sont pas terminés et il est d'avis que la Ville a une responsabilité vis-à-vis la problématique d'accumulation d'eau dans les cours arrière. De plus, le citoyen rapporte que des résidents exécutent des travaux non autorisés dans la servitude de drainage. Par exemple, certains installent une remise, font du remblai ou construisent un mur de soutènement. Il déplore l'inaction de la Ville auprès des constructeurs pour faire corriger les situations.

À la suite de vérifications réalisées auprès de son notaire, le citoyen considère que les constructeurs ne respectent pas une partie de leur contrat et que la Ville n'intervient pas pour faire respecter l'entente.

## Objets de la plainte

Les objets de la plainte portent sur les interventions de la Ville afin de s'assurer que les constructeurs réalisent les travaux concernant le nivellement du terrain et le drainage de surface des eaux selon :

- 1- Les ententes du PIIA ;
- 2- Les exigences incluses dans le permis de construire délivré par le SUDD.

## Attente citoyenne

L'attente du citoyen est que la Ville s'assure de la conformité des travaux et qu'elle exige du constructeur de finaliser les travaux de nivellement du terrain et de correction du point de captation du puisard situé dans la servitude.

## Portée de l'enquête

Dans le but d'éviter d'éventuels préjudices, la portée de l'enquête porte sur la réglementation et sur les processus visant à s'assurer du respect des ententes relatives aux PIIA et aux exigences incluses dans le permis de construire.

## Documentation

Dans le cadre de l'enquête, en plus des informations provenant des citoyens, les documents suivants ont été consultés :

- Article 979 du Code civil du Québec ;
- Acte de vente signé devant notaire entre le citoyen et le constructeur ;
- Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)- C1650 – Ferme Limbour – L'Érablière, phases 7 à 11 ;
- Plan de terrassement G-12-112-19 - L'Érablière phase 8, daté octobre 2012 avec seuil d'ingénieur 2021-06-18 ;
- Permis de construction #2021-43983 ;
- CM-2018-419 – Reconstitution et modification d'un PIIA ;
- CM-2021-756 – Retrait des garanties financières du SUDD ;
- Règlement no 99-2003 - Mise en place des services publics ;
- Règlement no 501-2005 - Administration des règlements d'urbanisme ;
- Règlement no 504-2005 – Construction ;
- Règlement no 532-2020 – Zonage ;
- Amendement no 501-55-2021 ;
- Entente 4043871 Canada Inc.

## Entrevues

Des informations complémentaires ont été recueillies auprès des personnes suivantes :

- Directeur par intérim - SUDD ;
- Directeur adjoint - SUDD ;
- Adjoint au directeur - SUDD
- Directeur - Service des infrastructures ;
- Chef de division -Service des infrastructures ;
- Directeur, Biens immobiliers ;
- Directrice exécutive, Direction générale ;
- Directeur général adjoint, Direction générale – Services administratifs.

## Analyse et constats

### Analyse

#### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Ferme Limbour – L'Érablière, phases 7 à 11**

L'article 9 du PIIA encadre les garanties financières. Selon le PIIA de 2012, « cette garantie couvre toutes les conditions découlant du présent PIIA et sera remboursée après remise des avis de conformité concernant le nivellement de terrain et le drainage des eaux de surface (...) »

Les garanties financières du PIIA de 2012 sont retirées depuis l'adoption de la résolution du conseil CM-2021-756 et de l'amendement au règlement n° 501-2005 qui abroge les garanties financières et introduit des pénalités, lorsqu'un certificat de localisation n'est pas fourni à la suite de la demande du SUDD.

## Permis de construction

Le permis de construction a été délivré au constructeur et non au citoyen. Selon l'information inscrite sur le permis de construction délivré en septembre 2021, les documents suivants doivent être fournis à la fin du projet :

- Un certificat de localisation ;
- Une lettre de conformité du plan de drainage et de l'aménagement extérieur du terrain ;
- Un rapport de vérification de la capacité portante du sol.

Le permis est valide pour une durée d'un an et est échu depuis septembre 2022. Les travaux pour le drainage et l'aménagement extérieur du terrain ne sont pas finalisés et les « documents à fournir » n'ont pas été remis au SUDD par le constructeur.

Le sous-traitant mandaté par le constructeur pour l'installation de dalots de drainage affirme que les travaux de terrassement (nivellement du terrain) ne sont pas inclus dans son mandat.

## Aménagements non conformes par des résidents dans la zone réservée au drainage

Malgré le fait que les travaux de terrassement soient incomplets pour plusieurs résidences, le citoyen indique que des propriétaires font des travaux non autorisés dans la section réservée pour le fossé (rigole) de drainage, tel que l'implantation d'une remise ou du remblayage.

## Avis du notaire et du ministère des Affaires municipales et de l'habitation (MAMH)

Selon le notaire du citoyen, c'est à la Ville de faire les démarches nécessaires afin que le plan soumis lors de l'approbation du lotissement soit respecté. L'avis obtenu du MAMH va dans le même sens et propose au citoyen de continuer à faire pression sur la Ville et/ou le constructeur pour obtenir l'assurance que les travaux réalisés sont conformes.

## Constats

À la suite de l'analyse, voici les principaux constats qui se dégagent concernant :

### Le plan de terrassement et de drainage ainsi que la réglementation applicable:

- Un plan préparé par une firme d'ingénierie et approuvé par le Service des infrastructures illustre des fossés (rigole) qui doivent être aménagés dans les cours arrière des résidences unifamiliales et des flèches indiquent le sens pour l'écoulement des eaux de surface vers les égouts pluviaux ;
- Le règlement 504-2005 qui précise la compétence de la Ville relativement à l'application du Code de construction du Québec ne comprend aucune disposition concernant les plans de terrassement et de drainage des eaux de surface ;
- Le PIIA de 2012 signé par la Ville et le promoteur comprend des garanties financières pouvant s'appliquer aux travaux de nivellement de terrain et au drainage des eaux de surface ;

- L'amendement n° 501-55-2021 abroge les garanties financières en instaurant des pénalités, uniquement lorsque le constructeur omet de fournir le certificat de localisation ;
- Le règlement n° 501-2021 ne prévoit pas de pénalités pour les autres « documents à fournir » inclus dans le permis de construire et détaillés dans les plans joints au PIIA ;
- L'article 30 du règlement n° 501-2005 permet à la Ville d'exiger aux constructeurs de fournir des documents additionnels, mais sans préciser lesquels;
- Les documents exigés au permis de construire sont les suivants :
  - a) Copie du certificat de localisation ;
  - b) Lettre de conformité portant sur le drainage et l'aménagement extérieur du terrain ;
  - c) Rapport de vérification sur la capacité portante du sol.
- Aucun mécanisme de suivi systématique, à la fin des travaux, n'est prévu pour obtenir les documents exigés au permis de construire ;
- C'est la responsabilité du constructeur de s'assurer du renouvellement du permis de construire, lorsqu'il est échu ;
- L'article 15 du règlement n° 501-2005 donne le pouvoir aux inspecteurs du SUDD d'émettre un avis ou un constat d'infraction ;
- L'entente entre le promoteur et le Service des infrastructures comprend des garanties financières pour le développement des infrastructures municipales, comme prévu aux articles 32 et 34 du règlement n° 99-2003 ;
- La surveillance des chantiers est la responsabilité de la firme d'ingénierie mandatée par le promoteur et le Service des infrastructures assure une supervision ;
- Il n'y a pas d'inspection municipale pour vérifier la qualité ni la conformité des travaux pour le drainage des propriétés résidentielles encadrées par un PIIA ni pour le plan de terrassement inclus dans les permis et dans les ententes municipales.

## **Interventions de l'Ombudsman de Gatineau**

### **Service des infrastructures**

Des interventions ont été réalisées auprès du Service des infrastructures pour demander une inspection, afin d'évaluer la problématique d'accumulation d'eau lors de pluies.

### **Résultat**

L'inspection a permis de confirmer que des correctifs doivent être apportés à un point de captation d'un égout pluvial installé dans une servitude qui sera éventuellement cédée à la Ville.

Précisions que le Service des infrastructures rencontre des difficultés pour faire exécuter les travaux de correction par le constructeur. Deux inspections ont été réalisées et l'inspecteur confirme que la correction au point de captation n'a pas été apportée.

## Engagement

La Direction du Service des infrastructures s'engage à poursuivre les démarches auprès du promoteur pour assurer le suivi des correctifs à apporter au point de captation de l'égout pluvial avant que la servitude soit cédée à la Ville.

### Indicateur :

- ❖ Document confirmant que les travaux de correction ont été réalisés :
  - Échéance : printemps 2023.

## Service de l'urbanisme et du développement durable

D'autres interventions ont été effectuées auprès du Service de l'urbanisme pour qu'une demande soit adressée au constructeur, afin qu'il fournisse minimalement une lettre de conformité préparée par une firme d'ingénieur-conseil portant sur le drainage et l'aménagement extérieur du terrain, tel qu'exigé dans le permis.

### Résultat

La direction du SUDD a confirmé qu'un rapport de conformité du plan de drainage sera produit et remis au Service de l'urbanisme par le constructeur pour plusieurs adresses du projet, incluant celle du plaignant.

Le constructeur a confirmé qu'une communication sera rédigée à l'attention de ses anciens clients pour les informer de l'obligation de respecter la topographie des terrains, afin d'éviter des problèmes de drainage en amont de leur propriété.

## Engagement

La direction du SUDD s'est engagée à obtenir le rapport de conformité du plan de drainage.

### Indicateur :

- ❖ Le rapport de conformité.

## Informations importantes

Il importe de préciser qu'à la réception des documents exigés, incluant le rapport de conformité des plans de terrassement, si un propriétaire modifie l'aménagement de son terrain au niveau des dénivellations pour le drainage, les dispositions de l'article 979 du Code civil s'appliqueront.

Étant donné que les rapports de conformité engagent minimalement la responsabilité professionnelle des ingénieurs ayant produit les dits rapports, dans l'éventualité qu'un propriétaire rencontre des problématiques de drainage ou autres, c'est l'article 979 du Code civil qui s'appliquera et le recours sera envers le constructeur ou le promoteur.

De plus, prendre note que lorsque le promoteur, après une entente contractuelle avec l'acheteur, transfère la responsabilité de l'aménagement extérieur du terrain à l'arrière de la propriété, l'acheteur doit s'assurer au préalable que les pentes de dénivellation prévues au plan ont été respectées. À défaut, il sera responsable des problèmes d'écoulement de l'eau.

## Conclusion

À la suite de l'analyse du dossier et des informations recueillies auprès des citoyens ainsi que l'administration municipale, l'Ombudsman de Gatineau conclut que les lacunes administratives suivantes peuvent causer des préjudices aux citoyens et à la Ville:

1. Le retrait des garanties financières des PIIA, sans prévoir dans le règlement n° 501-2005 de dispositions règlementaires spécifiques permettant d'exiger aux constructeurs les rapports de conformité concernant le nivellement de terrain incluant le plan de drainage et la capacité portante du sol ;
2. L'absence d'une procédure de suivi systématisée pour assurer le respect des exigences du permis de construire ;
3. La problématique de supervision et de surveillance des chantiers pour assurer la qualité des travaux, tels qu'illustrés dans les plans annexés dans les ententes pour les infrastructures municipales.

## Recommandations

Voici trois recommandations adressées à la Direction générale et proposant des pistes d'améliorations pour faciliter le suivi des exigences émises au permis de construire, afin d'assurer une protection additionnelle des droits des citoyens aux prises avec des problématiques en lien avec la conformité et la qualité des travaux réalisés.

### Recommandation n° 1

**Considérant** que les exigences des PIIA concernant les plans de terrassement doivent être transposées dans les permis de construire ;

**Considérant** que le respect du plan de drainage et des niveaux d'élévation du terrain sont la responsabilité du requérant du permis de construire et que la réalisation exige un niveau d'expertise et d'équipement spécialisé que le citoyen normal ne possède pas ;

**Considérant** que par entente contractuelle, les promoteurs peuvent transférer à l'acheteur la responsabilité de finaliser les travaux d'aménagement du terrain à l'arrière de la propriété, sans que les travaux de terrassement soient complétés et conformes aux exigences du permis ;

**Considérant** que le règlement n° 501-2005 prévoit des pénalités uniquement si le certificat de localisation n'est pas remis lorsque requis :

#### Recommandation OMB-SUDD-2022-2.0

L'Ombudsman de Gatineau recommande d'amender le règlement no 501-2005, pour mieux encadrer l'exigence de fournir le rapport de conformité relatif au drainage, incluant le respect des pentes de dénivellation et le rapport sur la capacité portante du sol, afin de renforcer les pouvoirs d'application de la réglementation.

#### Indicateur de résultat :

- ❖ Proposition au conseil municipal d'un amendement au règlement n° 501-2005.

## Recommandation n° 2

**Considérant** que le renouvellement d'un permis de construire échu est la responsabilité du constructeur ;

**Considérant** qu'il n'y a pas de processus systématique pour obtenir les « Documents à fournir » identifiés au permis de construire ;

**Considérant** que d'éventuels dommages à la propriété soient causés par des travaux non conformes reliés aux plans de drainage et à la capacité portante du sol ;

**Considérant** que l'absence des rapports de conformité exigés au permis de construire complexifie l'identification du partage des responsabilités entre les parties prenantes :

### Recommandation OMB-SUDD-2022-2.1

L'Ombudsman de Gatineau recommande d'établir une procédure spécifique pour obtenir les « documents à fournir » exigés dans le permis de construire et pour assurer un suivi pour le renouvellement des permis, lorsque les travaux ne sont pas exécutés, en tenant compte des aspects légaux.

#### Indicateurs de résultat :

- ❖ Document d'analyse réglementaire et proposition d'amendement, s'il y a lieu ;
- ❖ Procédures pour obtenir les documents exigés au permis et pour le renouvellement de ces derniers.

## Recommandation n° 3

**Considérant** que le dépôt des rapports de conformité par les constructeurs ne fait pas l'objet d'une analyse de qualité par les services municipaux ;

**Considérant** que la surveillance et la supervision des chantiers de construction, lors du développement des projets résidentiels, sont une problématique reconnue à la Ville<sup>1</sup> et pouvant être exacerbée dans un contexte de changements climatiques ;

**Considérant** que la Ville a comme valeur la protection des droits des citoyens et le respect des ententes avec les constructeurs ;

### Recommandation OMB-SUDD-2022-2.2 :

L'Ombudsman de Gatineau recommande d'étudier la possibilité de mettre en place des mécanismes de protection additionnels pour les citoyens en évaluant, entre autres, la subrogation aux droits des citoyens, et ce, en assumant un leadership auprès des autres municipalités pour une action concertée d'assurance qualité des travaux prévus aux ententes.

---

<sup>1</sup> [Rapport d'enquête 2022-3067 – Conformité des travaux du plan de terrassement de la rue Georges-Lebel](#)

**Indicateurs de résultat :**

- ❖ Évaluation des mécanismes de protection additionnels pour les citoyens et la subrogation ;
- ❖ Consultation à l'union des municipalités du Québec.

### **Retour sur les attentes du citoyen**

Les attentes du citoyen pourront être répondues, lors de la remise du rapport de conformité du plan de drainage et lorsque la correction au point de captation du puisard sera effective.



Maryline Caron  
Ombudsman

MC/jml

Pièce jointe : [CM-2019-100](#)

Copie conforme : M. Christian Tanguay, directeur général adjoint  
M. Carl Beauchemin, directeur par intérim du SUDD  
M. Louis-Charles Désy, directeur du Service des infrastructures