



ASSOCIATION
DES FIRMES DE
GÉNIE-CONSEIL
QUÉBEC

FORUM **2021**

GÉOENVIRONNEMENT



Tendances · Problématiques · Solutions

Évaluation du risque associé au remblai dans le cadre d'une évaluation environnementale de site - Phase I

Pour mieux comprendre les enjeux associés à ce risque souvent minimisé

Par Manon Fortin, ing., EESA®
Serge Hébert, géo., M.Sc
Audrey Laprade, ing.
M^e Mathieu Poissant, avocat
Serge Rainville, ing., M. Ing.

Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ Types de remblai
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ Logigramme proposé
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux

Plan de la présentation

- ▶ **Définitions du remblai**
- ▶ Types de remblai
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ Logigramme proposé
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux

Définitions du remblai

Larousse

Masse de matière rapportée pour élever un terrain ou pour combler les vides de l'**exploitation minière**.

CCME¹

Matériau utilisé de façon temporaire (p.ex., de puits) ou de façon permanente pour remplacer le matériau d'**exploitation minière**.

Guide de caractérisation des terrains²

La problématique des remblais est surtout présente en **milieu urbain**. Les remblais sont très **variable**. Ils peuvent être constitués de matériaux de sols [...] et de matières résiduelles.

Lignes directrices

BP

Matériaux utilisés pour **comblent une excavation** afin de niveler un terrain ou pour former un talus dans le cadre de la construction d'ouvrage. Dans le cas de la construction d'une route, le remblai se situe entre le terrain naturel et la ligne d'infrastructures.

Norme 2768-01

Les zones qui semblent avoir été remblayées ou nivelées autrement que par des moyens naturels (ou remplies d'une **matière d'origine inconnue**) doivent être mentionnées et décrites.

Non défini par la loi

En résumé :

Remblai = Matière + Intervention anthropique

Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ **Types de remblai**
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ Logigramme proposé
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux

Types de remblai

Homogène

Type de remblai dont les constituants sont uniformes et présentent les mêmes caractéristiques.



Exemple 1 : Granulaire contrôlé

Généralement, ce type de remblai ne représente pas une préoccupation environnementale.



Exemple 2 : Résidus industriels (briques rouges, sable de fonderie)

Généralement, ce type de remblai représente une préoccupation environnementale potentielle.

Types de remblai

Hétérogène

Type de remblai constitué d'un **pourcentage variable** de **sols** et de **matières résiduelles**.

Caractérisation difficile, il faut suivre une certaine procédure selon le Guide.



Généralement, ce type de remblai représente une préoccupation environnementale potentielle.



Types de remblai

Sols naturels remaniés

Composés à 100 % de sols.



Exemple 1 : Sols remaniés provenant du site même

Généralement, ce type de remblai ne représente pas une préoccupation environnementale.



Exemple 2 : Sols remaniés provenant de l'extérieur du site même

Généralement, ce type de remblai représente une préoccupation environnementale potentielle.

Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ Types de remblai
- ▶ **Observations de la présence de remblai**
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ Logigramme proposé
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux



Observations directes de la présence de remblai

- ▶ **Dénivellations**
- ▶ Présence de buttes ou de piles de sols
- ▶ Terrain surélevé ou nivelé
- ▶ Disparition d'un fossé
- ▶ Présence d'une infrastructure
- ▶ Présence de dépôts sauvages ou de matières résiduelles visibles



Observations directes de la présence de remblai

- ▶ Dénivellations
- ▶ Présence de buttes ou de piles de sols
- ▶ **Terrain surélevé ou nivelé**
- ▶ Disparition d'un fossé
- ▶ Présence d'une infrastructure
- ▶ Présence de dépôts sauvages ou de matières résiduelles visibles



Observations directes de la présence de remblai

- ▶ Dénivellations
- ▶ Présence de buttes ou de piles de sols
- ▶ Terrain surélevé ou nivelé
- ▶ Disparition d'un fossé
- ▶ **Présence d'une infrastructure**
- ▶ Présence de dépôts sauvages ou de matières résiduelles visibles

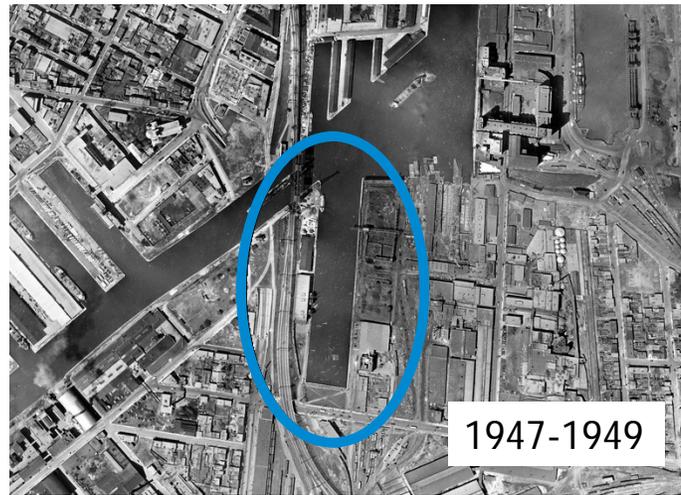


Observations directes de la présence de remblai

- ▶ Dénivellations
- ▶ Présence de buttes ou de piles de sols
- ▶ Terrain surélevé ou nivelé
- ▶ Disparition d'un fossé
- ▶ Présence d'une infrastructure
- ▶ **Présence de dépôts sauvages ou de matières résiduelles visibles**

Observations indirectes de la présence de remblai

- ▶ Photos aériennes
- ▶ Plans d'assurance incendie
- ▶ Cartes topographiques
- ▶ Carte des anciennes carrières et des dépôts de surface de la Ville de Montréal
- ▶ Carte ancienne des ruisseaux et des fossés de la Ville de Montréal (1958)
- ▶ Recensement cartographique des anciens cours d'eau de l'île de Montréal (<https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/16311>)
- ▶ Plans d'utilisation du sol
- ▶ Autres plans/documents/photographies
- ▶ Connaissances historiques



Observations indirectes de la présence de remblai

- ▶ Photos aériennes
- ▶ Plans d'assurance incendie
- ▶ **Cartes topographiques**
- ▶ Carte des anciennes carrières et des dépôts de surface de la Ville de Montréal
- ▶ Carte ancienne des ruisseaux et des fossés de la Ville de Montréal (1958)
- ▶ Recensement cartographique des anciens cours d'eau de l'île de Montréal (<https://papyrus.bib.umontreal.ca/xmlui/handle/1866/16311>)
- ▶ Plans d'utilisation du sol
- ▶ Autres plans/documents/photographies
- ▶ Connaissances historiques



Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ Types de remblai
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ **Impacts et enjeux du remblai**
- ▶ Logigramme
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux

Enjeux pour le professionnel

- ▶ **Sous-estimation de l'importance** : C'est le plus « petit » des mandats, le moins payant, la « porte d'entrée », c'est le rapport que veut la banque...
- ▶ **Marché compétitif** : Faible coût, parfois trop! - Mandats souvent délégués à des juniors moins dispendieux...et moins expérimentés
- ▶ On oublie que tout découle de la Phase I
 - Acquisition de la propriété sur la base des conclusions de l'étude
 - Base du programme des travaux d'investigation subséquents (Phase II)
- ▶ **Bref... La responsabilité professionnelle est élevée pour une étude réalisée à « faible » coût**
- ▶ Il est donc important de s'assurer :
 - De la compétence du personnel attitré au projet
 - Que le budget permette une investigation complète

EES Phase I = ~~Dépense~~ Investissement

Impacts pour le client

Les impacts peuvent être importants; toutefois les recommandations entourant la présence potentielle de remblai auront un impact variable pour celui-ci...

Passif environnemental

Financier

Selon le type de client et en fonction de ses besoins : transaction (acheteur ou vendeur), financement , vérification diligente...

Seuils de tolérance au risque variés selon l'expérience de celui qui fait l'acquisition et de ses activités (commerce vs industrie lourde)

Dès que sa présence est confirmée, un remblai contaminé est, et demeure, un passif environnemental pour un site (gestion du parc immobilier par des entreprises ou des municipalités)

- ▶ Lors de futurs travaux : gestion des sols excavés (pas seulement ceux excédant le critère applicable)
- ▶ Lors de la revente : Dévaluation en raison du passif (coût de réhabilitation excédent parfois la valeur d'achat)

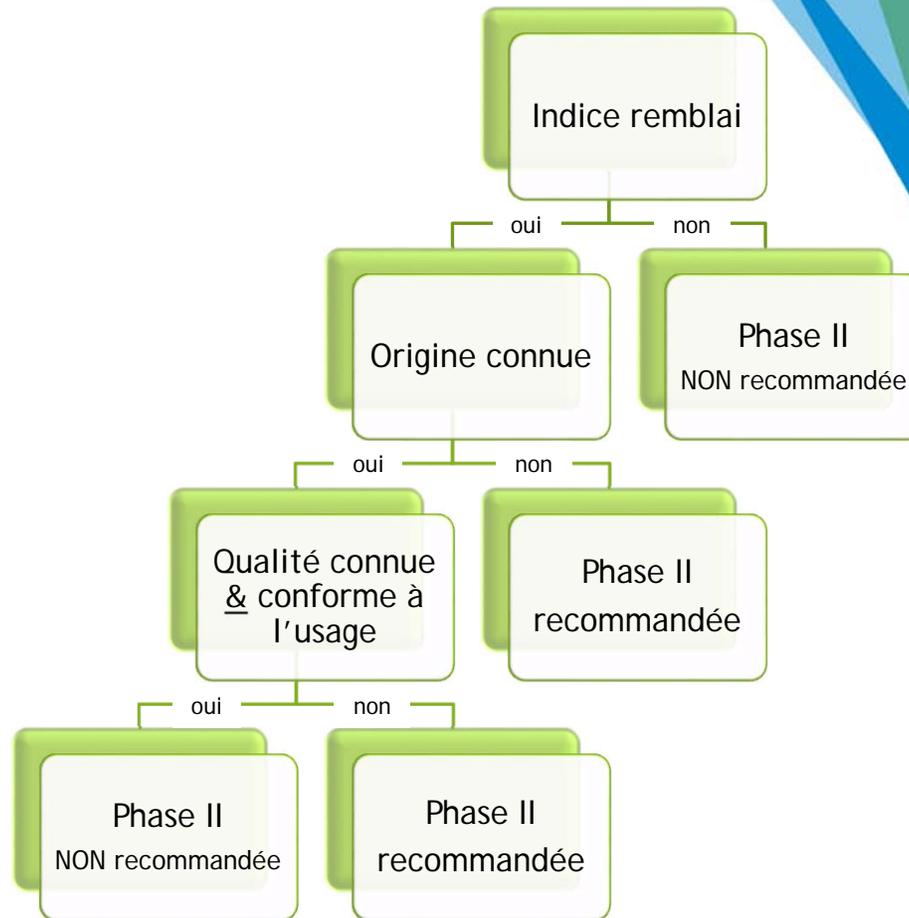
Effets sur les recommandations du rapport

- ▶ La portée du mandat diffère selon le type de client et le contexte
- ▶ L'évaluation du risque associé au remblai variera selon :
 - La norme CSA: on identifie le risque, mais on ne juge pas de son importance
 - Le *Guide*: on doit évaluer l'importance du risque
 - Les banques demandent des recommandations basées sur l'évaluation du risque
 - Au-delà de la portée du mandat, le Code des Professions peut également dicter le besoin de recommandations et la responsabilité peut s'étendre à d'autres
- ▶ La portée du mandat aura donc une incidence directe sur l'évaluation du risque associé à la présence potentielle de remblai sur une propriété - le risque pourrait s'en trouver sous-évalué.

Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ Types de remblai
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ **Logigramme proposé**
- ▶ Le remblai vu par les tribunaux

Logigramme proposé



Plan de la présentation

- ▶ Définitions du remblai
- ▶ Types de remblai
- ▶ Observations de la présence de remblai
- ▶ Impacts et enjeux du remblai
- ▶ Logigramme
- ▶ **Le remblai vu par les tribunaux**



Décisions récentes en matière de remblai

5 décisions de différents tribunaux québécois sont venu préciser la notion de remblai en 2020

1. Ville de Montréal c. Constructions Fédérales Inc., 2020 QCCA 650 (CanLII)
2. Groupe Immobilia Inc. c. Construction J.P. Roy Inc., 2020 QCCQ 7790 (CanLII)
3. Demers c. Faille, 2020 QCCQ 135
4. Tremblay c. St-Hilaire, 2020 QCCS 4362
5. Cormier c. Ville de Montréal, 2020 QCCS 564

Ville de Montréal

C. Constructions Fédérales Inc.

2020 QCCA 650 (CanLII)

- ▶ Il s'agit ici de déterminer si un inspecteur de la ville de Montréal a le pouvoir de prendre des échantillons et de les faire analyser ou s'il n'a que le pouvoir de se rendre sur le terrain et de l'inspecter visuellement.
- ▶ Il m'apparaît plutôt que le droit de vérifier la composition réglementée d'un remblai emporte celui d'en prendre des échantillons et de les faire examiner par la personne compétente, sur ou à l'extérieur du site si cela s'accomplit de cette façon.

Groupe
Immobilia Inc.
C.
Construction
J.P. Roy Inc.
2020 QCCQ 7790 (CanLII)

- ▶ Il faut donc conclure que la défenderesse n'a pas satisfait son engagement contractuel d'agir en conformité avec la loi dans le cadre des travaux qu'elle réalise. La situation du site est telle, selon les conclusions de l'organisme compétent, qu'elle constitue une contravention aux dispositions pertinentes.
- ▶ Soit par le dépôt des remblais qu'elle a apporté sur le site, soit par son défaut d'assurer la surveillance et la vérification des remblais déjà présents sur le site, la défenderesse n'a pas exécuté soit son obligation de fournir des matériaux appropriés soit celle de vérifier la conformité de ceux fournis par le propriétaire.
- ▶ Voir aussi la décision 150187 Canada Inc. c. Québec (Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques), 2018 9930 (QC TAQ)

Demers c. Faille

2020 QCCQ 135 (CanLII)
Petites créances

- ▶ Même si actuellement la présence de remblai n'affecte pas l'usage du terrain, il aura comme effet de limiter l'usage futur de ce terrain.
- ▶ En achetant leur propriété, madame Demers et monsieur Lestage-Gravel ne pouvaient accepter de limiter l'usage futur de leur propriété alors qu'ils ignoraient l'existence de remblai sur ce terrain.
- ▶ Le Tribunal souligne également que le remblai est situé à un endroit stratégique puisqu'il est près de la porte patio et que toute construction comme une piscine serait vraisemblablement faite à cet endroit. C'est d'ailleurs ce qu'avait fait, dans le passé, monsieur Faille.

Tremblay

C.

St-Hilaire

2020 QCCS 4362 (CanLII)

- ▶ Le Tribunal a bien noté que les demandeurs avancent qu'ils n'auraient pas acheté l'immeuble s'ils avaient connu cette information. Toutefois, les conditions afférentes à l'application de la garantie des vices cachés s'évaluent selon une norme objective.
- ▶ Les arguments des demandeurs se rattachent à la contamination des sols et à l'incidence économique qui en découle, vu les coûts énormes associés à la réhabilitation.
- ▶ En effet, les demandeurs concèdent qu'ils n'ont pas fait la démonstration d'une obligation légale leur imposant d'exécuter des travaux de réhabilitation. Dans ce contexte, le Tribunal retient que la conclusion de cette Cour dans la décision *Cormier c. Ville de Montréal* reçoit application. L'immeuble n'a pas perdu sa valeur économique ni son usage résidentiel. La Cour d'appel a aussi confirmé que *la seule présence d'un contaminant ne saurait être qualifiée de vice lorsqu'elle est sans conséquence sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat.*

Cormier C. Ville de Montréal

2020 QCCS 564 (CanLII)

- ▶ Le Tribunal estime que les circonstances entourant la préparation et la finalisation du Rapport 1994 ne justifient pas la diffusion de ce dernier. En effet, il n'existe aucune preuve de danger, bien que l'on ait pu observer la présence de biogaz chez les résidants qui habitent à proximité du parc Baldwin. Il n'existe aucune plainte de la part des citoyens. Aucune mesure de sécurité de la part de la Ville ne devrait être mise en place pour corriger une situation qui aurait été objectivement dangereuse et aucun incident significatif antérieur à 1994 ou postérieur à la confection du Rapport 1994 n'a été signalé.
- ▶ Dans les circonstances, ni l'observation de la présence de biogaz par Energir dans des puits d'observation ou en des lieux clos et ni les observations par les représentants de la Ville (Rapport 1994) ne permettent de conclure que la Ville se devait de prévenir la population du contenu du Rapport 1994 sur la base de santé ou sécurité publique.

Problèmes juridiques pouvant découler d'une EES - Phase I

- ▶ 2010 QCCS 905 (CanLII)
- ▶ Les faits
- ▶ Avril 1995 : un premier rapport Phase 1 démontre un problème de contamination résultant de l'exploitation d'une station-service. (ci-après consultant 1)
- ▶ 1996 : un 2^e consultant (ci-après consultant 2) est mandaté pour procéder à une analyse Phase 1 pour la première fois.
- ▶ Au rapport de 1996 est ajoutée une annexe A qui s'intitule «sommaires des billets de pesée - enfouissement sanitaire»

- ▶ Le rapport de 1996 stipule également:

« Étant donné que le site fut trouvé contaminé, nous avons procédé à la restauration du site. Par la suite, nous avons effectué cinq (5) forages sur le site pour déterminer si le site était bien contaminé. [\[9\]](#)

(...)

Ces résultats nous indiquent que le sol était contaminé avant que les travaux de restauration ont été entrepris. Les procédures de restauration ainsi que l'enfouissement ont été entrepris d'une façon conforme aux exigences du Ministère de l'Environnement et de la faune du Québec »

On comprend ici que la fosse d'excavation du sol contaminé a été d'abord excavée et ensuite remblayée.

Problèmes juridiques pouvant découler d'une EES - Phase I

2010 QCCS 905 (CanLII)

Les faits (suite)

- ▶ 2003 : le consultant 2 produit un second rapport Phase 1 qui sera remis à l'acheteur dans le cadre d'une vente
 - ▶ Bien que cela ne soit pas indiqué, on s'attend à ce que cette Phase I ait vérifié l'origine du remblai ayant servi au remblayage de la fosse d'excavation du sol contaminé. **À défaut de connaître cette origine, une Phase II aurait dû être recommandée (logigramme).**
 - ▶ Celui-ci conclut entre autres : «The quantity of B-C level soil remaining on site is expected to be very limited and can be easily removed whenever the foundations of a new building is constructed on the site. Consequently, the site would be appropriate for residential, commercial and/or industrial use.»
- ▶ L'acheteur procède donc à l'achat sur la base de cette conclusion.
 - ▶ 2004 : avant de commencer des travaux de construction, l'acquéreur mandate un 3^e consultant (ci-après consultant 3) qui procède à une analyse sommaire au moyen de quelques prélèvements.
 - ▶ Ici, on ne sait pas si ces prélèvements visaient le matériel de remblai de la fosse ou non.
 - ▶ Par la suite, les travaux d'excavation débutent.
 - ▶ Les travaux d'excavation révèlent que la contamination du sol est beaucoup plus étendue et profonde que prévu. L'acquéreur doit finalement absorber des coûts totalisant 186 352 \$ pour la décontamination du sol afin de pouvoir éventuellement procéder à la construction de l'édifice.

Problèmes juridiques pouvant découler d'une EES - Phase I

2010 QCCS 905 (CanLII)

Position du consultant à la cour



Le consultant 2 plaidait essentiellement que l'évaluation environnementale Phase 1 avait une portée très limitée et que, dans son rapport même, il était indiqué qu'en cas de doute, il fallait faire une étude plus approfondie.



Cette position n'a pas été retenue par le tribunal.

Problèmes juridiques pouvant découler d'une EES - Phase I

2010 QCCS 905 (CanLII)

Conclusions



Le tribunal est d'avis qu'en certifiant faussement que le terrain a été non seulement décontaminé, mais qu'au surplus, les sols contaminés ont été enfouis dans des sites pouvant légalement recevoir de tels sols, constitue une faute lourde qui, en vertu de l'[article 1474 C.c.Q.](#) rend inapplicables les dispositions limitatives du contrat P-2.



Il condamne le consultant 2 au paiement de toutes les sommes engendrées par la nouvelle décontamination.

Merci