



## Urban geohazards: the legal issues

John Singleton

*Singleton Urquhart, Vancouver, BC, Canada*

### ABSTRACT

As populations continue to migrate from rural areas to urban settings, the demand for land assemblies for residential, commercial and industrial occupations is ever increasing. From one perspective, this demand is healthy as it is born out of a booming economy and an economic climate which is perhaps as favourable as has been seen since the Industrial Revolution.

But, from another perspective the demand brings substantial hazards. There is only so much land to go around and it has been observed that most of the good land has been used up. So this increased demand is seeing development on lands which are often marginal. Developments on unstable slopes, on properties adjacent to natural hazards, and on lands with historical commercial/industrial uses are not infrequent. Development in these areas is full of legal hazards, not only for the ultimate users of the projects, but also for the developers themselves, environmental consultants, geotechnical consultants and any other design or building entities involved in development of the project from start to finish. If development of these projects presents a substantial danger to human health and safety in one fashion or another, then all those associated with the development are exposed to claims for remediation and for bodily injury for many years following completion of the project. There has been much recent case law in the courts on this topic and there have been various efforts in legal and professional circles to manage the attendant risks.

This presentation will outline the risks faced by the various participants in the development of marginal lands, provide case examples of the manifestation of those risks and discuss how those risks are being managed both by participants and the courts.

### RÉSUMÉ

Alors que les populations continuent de migrer depuis les zones rurales dans des environnements urbains, la demande d'organisation de la terre, à des fins aussi bien résidentielles que commerciales et industrielles, ne cesse d'augmenter. D'une certaine perspective, cette demande est positive, dans la mesure où elle provient d'une économie en développement, et d'un climat économique peut-être aussi favorable que la Révolution industrielle a pu l'être.

Cependant, d'une autre perspective, cette demande amène des dangers substantiels. La quantité de terre disponible est limitée, et l'on a observé que l'essentiel de la bonne terre a déjà été épuisée. Par conséquent, cette demande exponentielle conduit au développement de terres souvent marginales. Les développements sur des pentes peu stables, sur des propriétés voisines de dangers naturels, et sur des terres marquées historiquement par des usages commerciaux et industriels, ne sont pas choses rares. Le développement dans ces zones à risques appelle des dangers légaux, non seulement pour les utilisateurs finaux de ces projets, mais également pour les personnes en charge de ces développements, les consultants environnementaux, les consultants géotechniques, et toutes les autres entités liées à la conception ou à la construction, impliquées qu'elles sont dans le développement du projet du début à la fin. Si le développement de ces projets présente un danger substantiel pour la santé et la sécurité humaine d'une manière ou d'une autre, alors toutes les personnes associées à leur développement sont exposées à des revendications correctives ou d'indemnisation dans le cadre de blessures corporelles bien des années après la fin de la mise en œuvre du projet. Récemment, il y a eu plus d'un cas légal dans les tribunaux à ce sujet, et divers efforts s'en sont suivis, dans les cercles légaux et professionnels, afin de prendre en charge les risques qui y sont liés.

Cette présentation dressera les contours des risques auxquels font face les divers participants de ce développement de terres marginales, fournira des exemples des manifestations de ces risques, et discutera comment ces risques sont pris en charge à la fois par les participants et par les tribunaux.