

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**Rapport d'activités 2009**



## **Table des matières**

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1. Les membres du Comité consultatif d'urbanisme</b>	<b>1</b>
<b>2. Les personnes-ressources</b>	<b>1</b>
<b>3. Les séances</b>	<b>2</b>
<b>4. Les dossiers traités par le CCU en 2009</b>	<b>2</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>7</b>

## **INTRODUCTION**

Constitué par le Conseil d'arrondissement le 17 décembre 2001 en vertu du Règlement RCA01 22002, le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest a complété, en 2009, sa huitième année de travail. Sa fonction première est de formuler des recommandations auprès du Conseil d'arrondissement sur les demandes et projets relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme qui lui sont soumis pour étude. De plus, ce sont les membres du CCU qui forment le Comité d'étude des demandes de permis de démolition (ci-après « *Comité de démolition* »), pouvoir qui leur est conféré en vertu de la Loi 137 du gouvernement du Québec.

Le rapport annuel inventorie, par catégorie, les dossiers étudiés en cours d'année par le CCU et présente des statistiques relativement au nombre de réunions et de dossiers.

### **1. Les membres du Comité consultatif d'urbanisme**

L'année 2009 a été marquée par l'élection d'un nouveau conseil d'arrondissement. La présidence du comité, qui était jusqu'à l'élection assurée par Mme Line Hamel conseillère du district Saint-Henri/Petite-Bourgogne/Pointe-Saint-Charles, est désormais assurée par Mme Véronique Fournier, conseillère de la ville, district Saint-Henri—Petite-Bourgogne—Pointe-Saint-Charles. Elle est secondée à la vice-présidence par Mme Huguette Roy, conseillère de Saint-Paul-Émard.

Au cours de l'année, un des membres a signifié au comité son intention de ne pas entreprendre un nouveau mandat à l'échéance du mandat actuel. Au terme de l'année 2009, la liste des membres actifs s'établissait donc comme suit :

- Mme Rosaria Donati, membre régulier
- M. Jacques Gendron, membre régulier
- M. Guy Giasson, membre régulier
- Mme Juliette Patterson, membre régulier
- Monsieur Jean-Marc Venne, membre régulier
- M. Daniel Smith, membre régulier

### **2. Les personnes-ressources**

Tel que prévu au Règlement constituant le CCU, les membres ont bénéficié dans leurs travaux, de l'assistance régulière des personnes suivantes :

- M. Normand Proulx, directeur, Aménagement urbain et services aux entreprises
- Mme Johanne Couture, chef de division urbanisme, Aménagement urbain et services aux entreprises
- M. Stéphane Bernaquez, chef de division, permis et inspection.
- Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement
- M. Bassim Kazi-Aoual, conseiller en aménagement
- M. Patrick Bouffard, conseiller en aménagement
- M. Sylvain Thériault, conseiller en aménagement et secrétaire du CCU
- M. Gilles Domingue, architecte préposé à la planification

### **3. Les séances**

Durant l'année 2009, le comité a tenu 19 réunions, représentant environ soixante-sept (67) heures de travail sans oublier les heures consacrées à la lecture des dossiers et, s'il y a lieu, aux visites des sites. Les dossiers ont porté principalement sur :

- des avis à donner conformément au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (*PIIA, anciennement « révision architecturale »*),
- des avis à donner sur des projets de réglementation (*ex. changement de zonage, Projet particulier, Art. 134 de la loi sur les CPE, etc.*)
- des avis préliminaires à donner concernant des demandes de démolition.
- des points d'information (*avis préliminaire, état d'avancement de dossiers de planification, etc.*)

Agissant à titre de *Comité de démolition*, le CCU a de plus siégé à sept reprises en 2009 afin de traiter une dizaine de demandes de démolition en vertu du *Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement*. Parmi les dix décisions rendues, huit ont été favorables à la démolition contre deux défavorables. L'une de ces deux décisions défavorables a fait l'objet d'un droit d'appel de la décision du comité devant le conseil d'arrondissement, qui a renversé la décision.

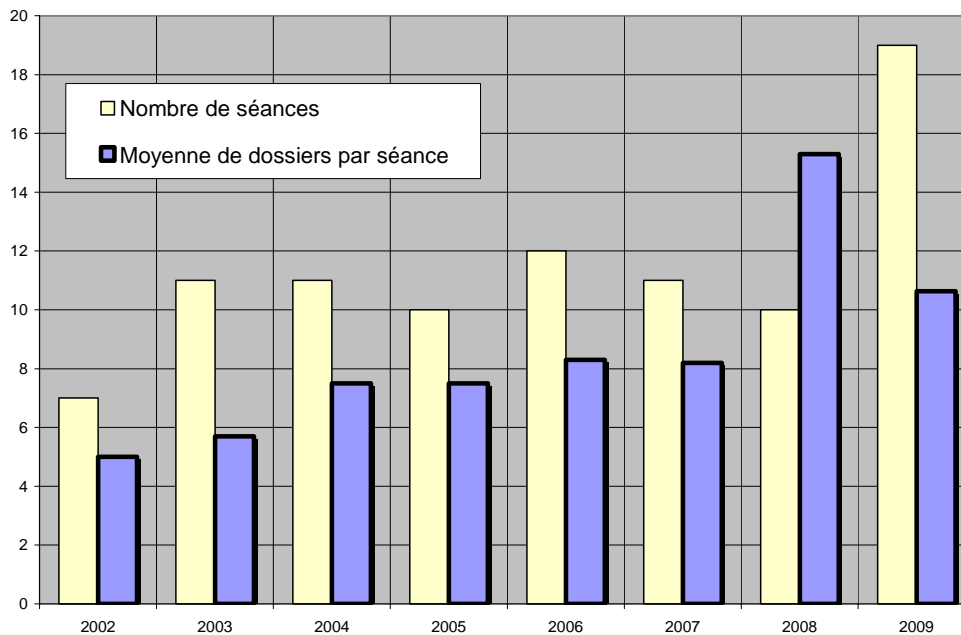
Contrairement à l'année précédente marquée par l'étude du Programme particulier d'urbanisme du secteur Griffintown, aucune séance spéciale n'a été tenue pour le traitement particulier d'un projet majeur en 2009.

### **4. Les dossiers traités par le CCU en 2009**

Afin de permettre une analyse préalable des dossiers, les membres reçoivent l'ordre du jour et les dossiers le jeudi précédent la réunion. Au début de chaque réunion l'ordre du jour, qui peut être modifié au besoin, ainsi que le procès-verbal de la séance précédente sont adoptés. Au cours des 19 réunions du CCU en 2009, 202 dossiers ont été inscrits à l'ordre du jour, soit une moyenne de 10,6 dossiers par séance.

Après une année record au chapitre du nombre de dossiers par séance l'an passé (15,3 dossiers par séance), l'année 2009 a permis un retour à un ratio qui assure plus adéquatement le déroulement des séances et le traitement des dossiers par les membres.

### Évolution du nombre de séances et du nombre moyen de dossiers traités

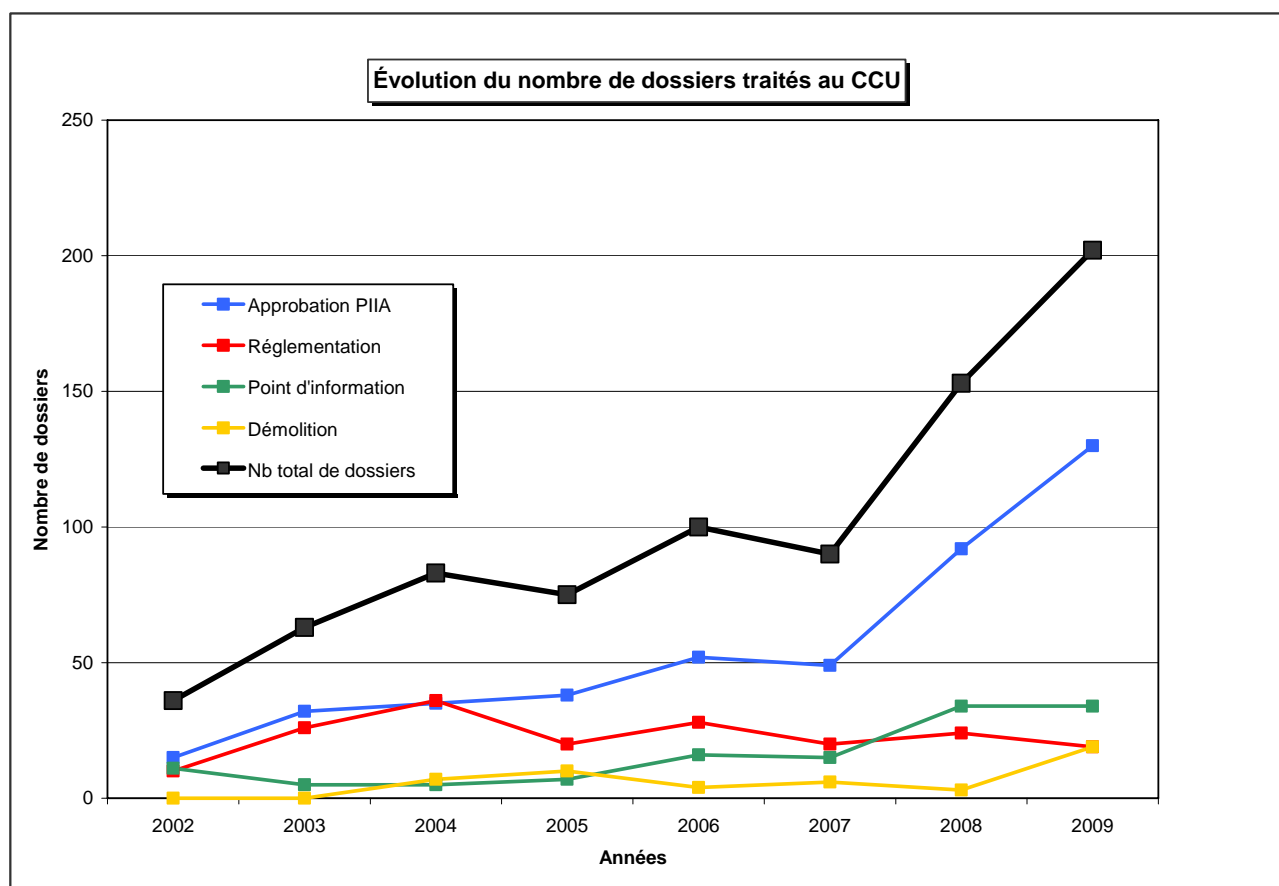


L'ajout d'une seconde séance mensuelle visant à réduire les délais de traitement de dossier explique le fait qu'il a été possible de traiter davantage de dossiers globalement. De plus, cet ajout a permis de tenir des séances généralement plus courtes que l'année précédente. Le tableau qui suit fait état du nombre de dossiers traités sur une base mensuelle, en fonction des différents types de demande.

2009		janv	fév	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept	oct	nov	déc	TOTAL
Approbation PIA	construction		3	3	6		4	1	6	2		2	4	31
	modification/agrandissement	3	5	6	6	3	15	3	9	12	9	19	7	97
	enseigne/affichage													0
	antenne/coupole			1	1									2
Réglementation	projet particulier	1	1	3					2		1	2	2	12
	dérogation mineure					1		1		1	1			4
	article 134 (ancien art. 98)													0
	article 89			1										1
	Modifi. de zonage-plan d'urb.						1						1	2
Info	point d'information	3	5	3	3	1	4	2	2	3	1	2	1	30
	avis préliminaire					2	1			1				4
Démolition			3	3		1	4		2		1	4	1	19
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>29</b>	<b>16</b>	<b>202</b>
Dossiers en 2ème ou 3ème séance			1	4	3	1	4	2	3	4	2	4	5	33

Parmi les 202 dossiers vus en 2009 par les membres du CCU, 33 (16,3%) avaient déjà été vus auparavant. Cette proportion est cohérente avec celle des années passées. Ces projets demandent donc à être revus lorsque, par exemple, ils ne rencontrent pas les objectifs et les critères d'analyse ou encore lorsque des compléments d'information apparaissent nécessaires aux membres du CCU. Dès lors ces informations ou ces ajustements sont demandés au requérant par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en vue d'une séance ultérieure.

Le nombre total de dossiers est en constante augmentation depuis la création du CCU. Après une légère baisse en 2007, les années 2008 et 2009 ont été marquées par des hausses très importantes du nombre de dossiers. Ainsi, le nombre de dossiers traités en 2009 a été de 202, alors qu'il ne s'élevait qu'à 90 en 2007, soit une augmentation de 125%. À titre indicatif, la première année d'activité du comité a permis le traitement de 36 dossiers. Ainsi, le nombre de dossiers traités depuis la création du comité, soit entre 2002 et 2009, s'est accru de 460%.

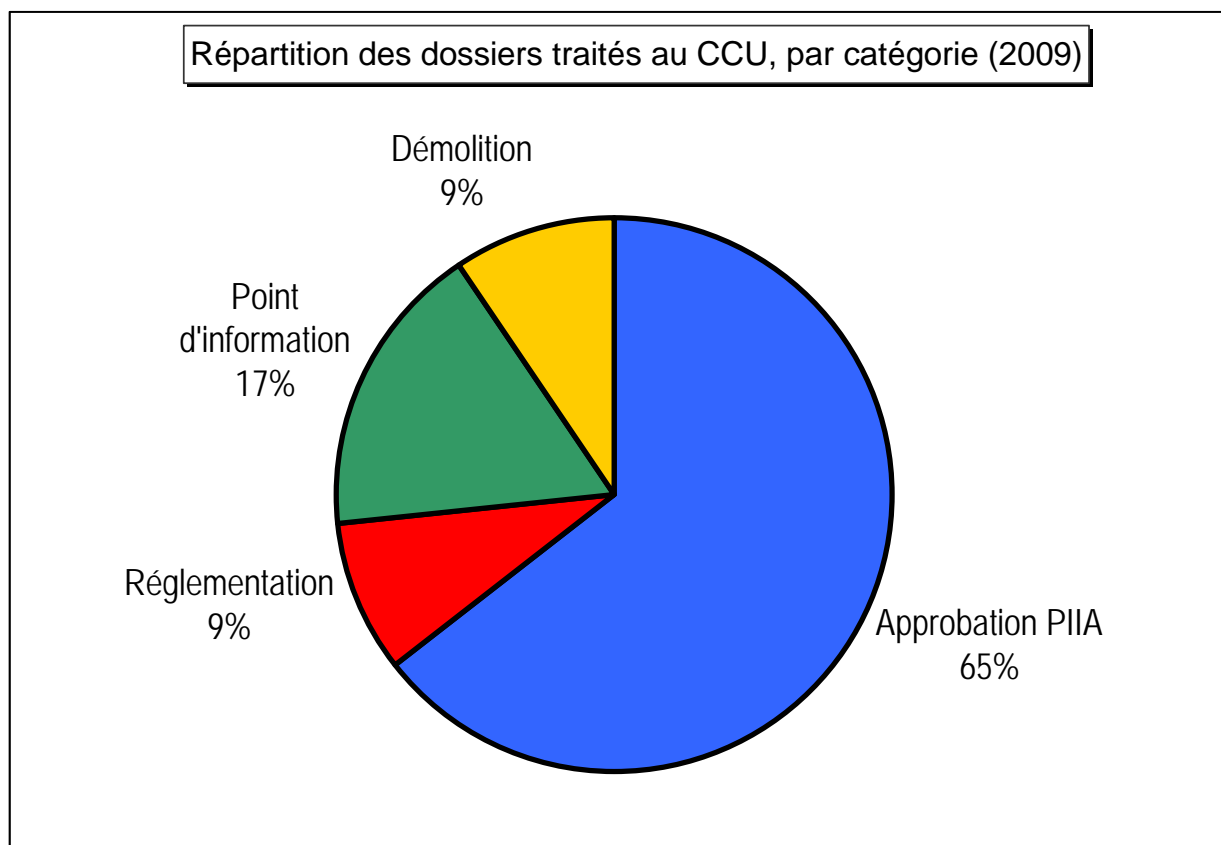


Les récentes augmentations peuvent être imputables à l'intensité des activités de construction et de rénovation dans l'arrondissement, ainsi qu'en raison de la mise en place d'un nouveau cadre réglementaire visant à contrôler la qualité architecturale des projets (PIIA). Les dossiers de PIIA ont

connu une augmentation de plus de 40% cette année comparativement à l'an passé, passant de 92 à 130 dossiers.

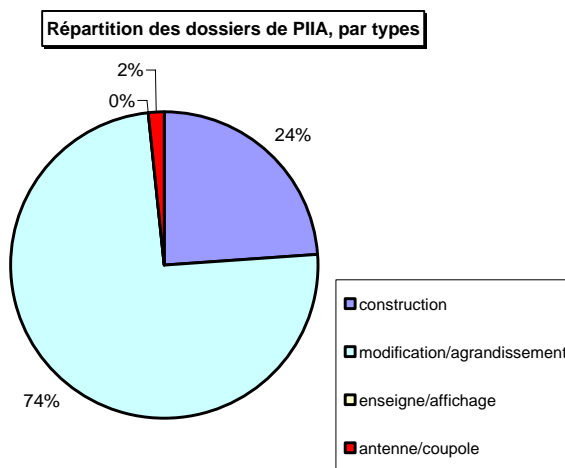
Bien qu'ayant connu une légère baisse en 2009 (18 dossiers), le nombre de dossiers portant sur la réglementation demeure constant d'une année à l'autre depuis les débuts des travaux du CCU. De même, le nombre de dossiers portant sur des points d'information est resté sensiblement le même qu'en 2008. Les dossiers de démolition vus par le CCU, sous forme de « point d'information » avant d'être présentés devant le Comité de démolition, ont connu une hausse avec 19 dossiers en 2009. Pour expliquer cette hausse, on peut suggérer comme hypothèse que des pressions de développement se sont exercées sur des bâtiments vacants, nuisibles, ou abritant des usages dérogoires mal adaptés au milieu. Il est à noter cependant que l'arrondissement analyse ce type de demande sur la base de critères pré-établis (*valeur patrimoniale, architecturale, etc.*), si bien que plusieurs demandes non fondées finissent par être rejetées. Par ailleurs, comme par le passé, quelques démolitions ont pu être autorisées en vertu de procédures d'approbation particulière telles les Projets particuliers (PPCMOI, Art. 89, etc.), ou par ordre de démolition (bâtiment dangereux, insalubre, etc.).

En proportion, les approbations PIIA représentent environ les deux tiers des dossiers traités au CCU. Cette proportion est plus grande que celle observée l'an passé alors que la proportion n'était que d'un dossier sur deux.



Parmi les dossiers d'approbation en vertu du PIIA, une grande proportion, soit près de 75%, s'inscrit dans la catégorie « Modification / agrandissement ».

Près du quart des dossiers porte sur des constructions neuves, alors que les dossiers d'antenne ou d'enseigne demeurent marginaux (2%).



## CONCLUSION

L'année 2009 aura permis une fois de plus de démontrer l'importante contribution du CCU aux dossiers d'urbanisme de l'arrondissement. Cette contribution s'avère nécessaire, compte tenu que le cadre réglementaire de l'arrondissement mise sur un certain nombre de règlements à caractère discrétionnaire. Pour ce type de dossier, l'avis du CCU est requis de par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.).

Le bilan de cette année indique que les activités du Comité consultatif d'urbanisme, en termes de volume, ont été plus importantes que celles de l'année précédente, passant de 161 dossiers en 2008 à 202 en 2009. Fait à signaler, le nombre moyen de dossiers traités par rencontre a connu une baisse en 2009, alors qu'il était en constante augmentation depuis les débuts du CCU en 2002. Il faut toutefois prendre note que, parallèlement à cette diminution du nombre de dossiers, le nombre de séances a, quant à lui, considérablement augmenté.

En 2009 on a assisté à la seconde année d'application du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce nouveau règlement a favorisé la production d'une architecture de qualité, intégrée à son milieu, et ce sur l'ensemble du territoire. Dans la foulée de la mise en place du PIIA, l'addition d'une seconde séance mensuelle en 2009 aura permis d'accélérer le traitement des dossiers, au bénéfice de la population.

L'année 2010 devrait représenter une stabilisation de la charge de travail eu égard aux dossiers de PIIA. Par ailleurs, compte tenu de différentes réflexions en cours ou à venir, le CCU pourrait être appelé à prendre connaissance et à réagir à plus de dossiers de planification et de révision réglementaire que par le passé.