



Rue Valiquette



Rapport annuel des activités 2015

Service d'urbanisme

Février 2016

Une année 2015 dynamique

Après une baisse des permis et certificats délivrés en 2014, l'année 2015 se démarque par une hausse significative des permis et des certificats traités, ainsi que du nombre d'unité de logement créée.

Les activités du service d'urbanisme ne se limitent évidemment pas uniquement à l'étude et la délivrance des permis et certificats. Le service à la clientèle occupe une part importante des activités quotidiennes du service. Une augmentation remarquée des activités du service d'urbanisme est également constatée en ce qui a trait aux plaintes (infraction) et aux diverses requêtes traitées.

En matière d'environnement, dans le cadre d'un mandat accordé à l'organisme CRE Laurentides, des plans directeurs furent élaborés pour les lacs Rond et Millette.

Le présent rapport tente de résumer, principalement par quelques chiffres, graphiques, cartes et tableaux, les activités du service d'urbanisme pour l'année 2015.

Les éléments suivants sont exposés dans ce rapport annuel :

- 1 LES PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION
- 2 LES REQUETES ET LES PLAINTES
- 3 LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME
- 4 LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS

L'année 2016 devrait connaître un niveau d'activité similaire à 2015. Déjà pour ce début d'année, on constate une augmentation du nombre de permis délivrés en janvier par rapport à l'année dernière, avec 22 permis et 2 unités de logement comparativement à 14 permis et 1 unité pour 2015. L'année 2016 a également débuté en force au niveau commercial. Déjà deux projets de nouvelles constructions ont fait l'objet de demande de permis et sont présentement en traitement (PIIA). Il s'agit de la Banque Nationale et des Entrepôts Vaillancourt.

1 les permis et certificats d'autorisation

Permis de construction et certificat d'autorisation

Le nombre de permis de construction et de certificat d'autorisation délivrés en 2015 ainsi que le nombre d'unité de logement créée ont connu une augmentation significative par rapport à l'année 2014, avec un accroissement respectif de 25 % et 22 % :

	2014	2015
Permis et certificat délivrés	785	982
Unité de logement créée	86	105¹
Valeur déclarée des travaux	33 044 060 \$	33 886 636 \$

¹ comprend 13 logements accessoires ajoutés dans le cadre de travaux d'agrandissement et rénovation d'une habitation unifamiliale

L'activité relative aux nouvelles constructions résidentielles est principalement dominée par l'habitation unifamiliale isolée avec 50 permis délivrés sur un total de 54. La valeur moyenne déclarée des travaux pour les nouvelles constructions d'habitation unifamiliale est de près 262 000 \$.

Un seul permis de construction fut délivré pour une nouvelle habitation multifamiliale (Sous le toit de l'Échelon) pour un total de 30 logements et une valeur des travaux de 6,1 millions.

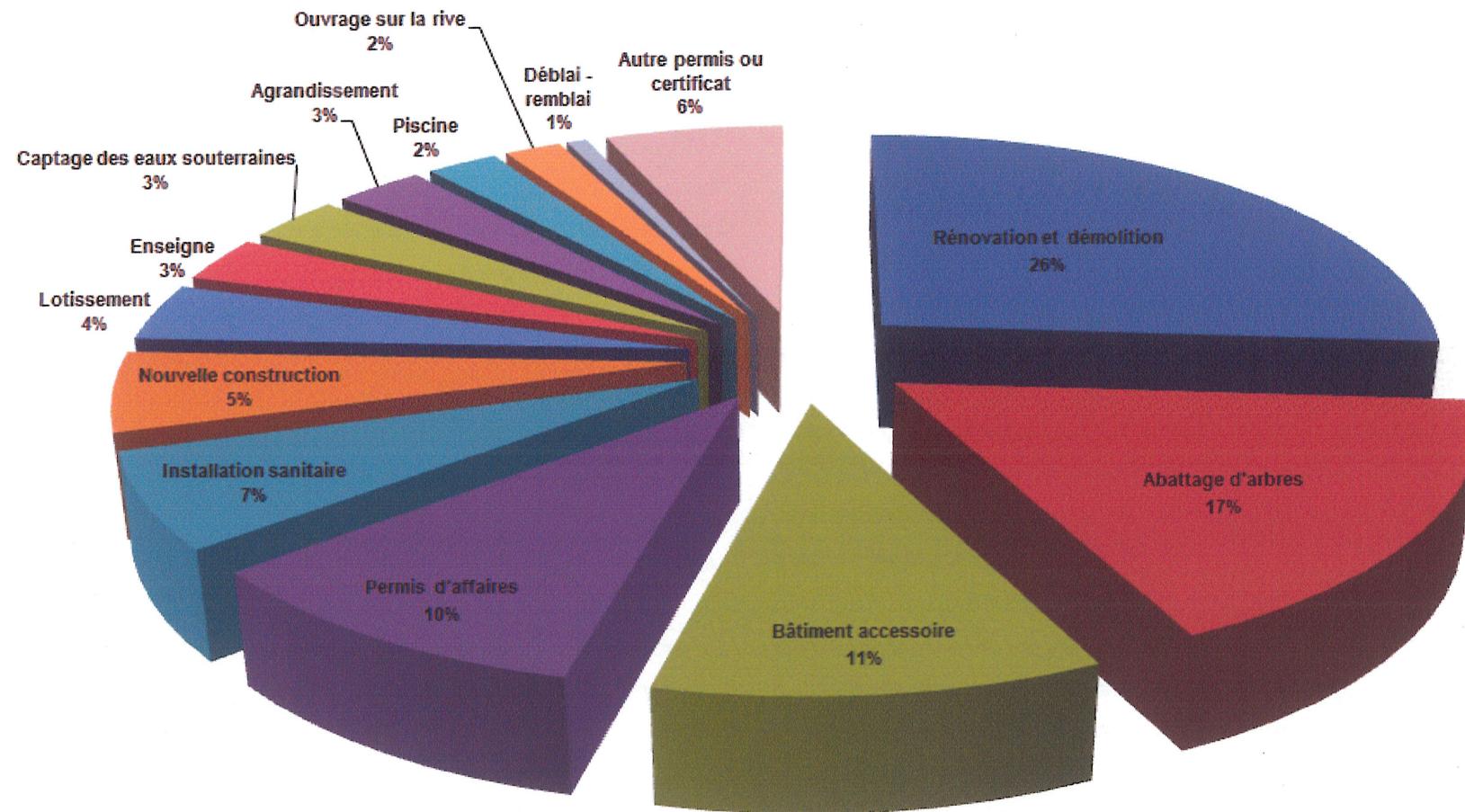
Au niveau commercial, un seul permis fut délivré pour une nouvelle construction (Groupe Harnois – 258, rue Valiquette), pour une valeur des travaux de 1,75 millions.

Malgré le volume accru de demandes traitées en 2015, les demandes de permis et certificats, incluant les demandes de permis pour de nouvelles constructions, furent traitées à l'intérieur d'un délai moyen de 10 jours.

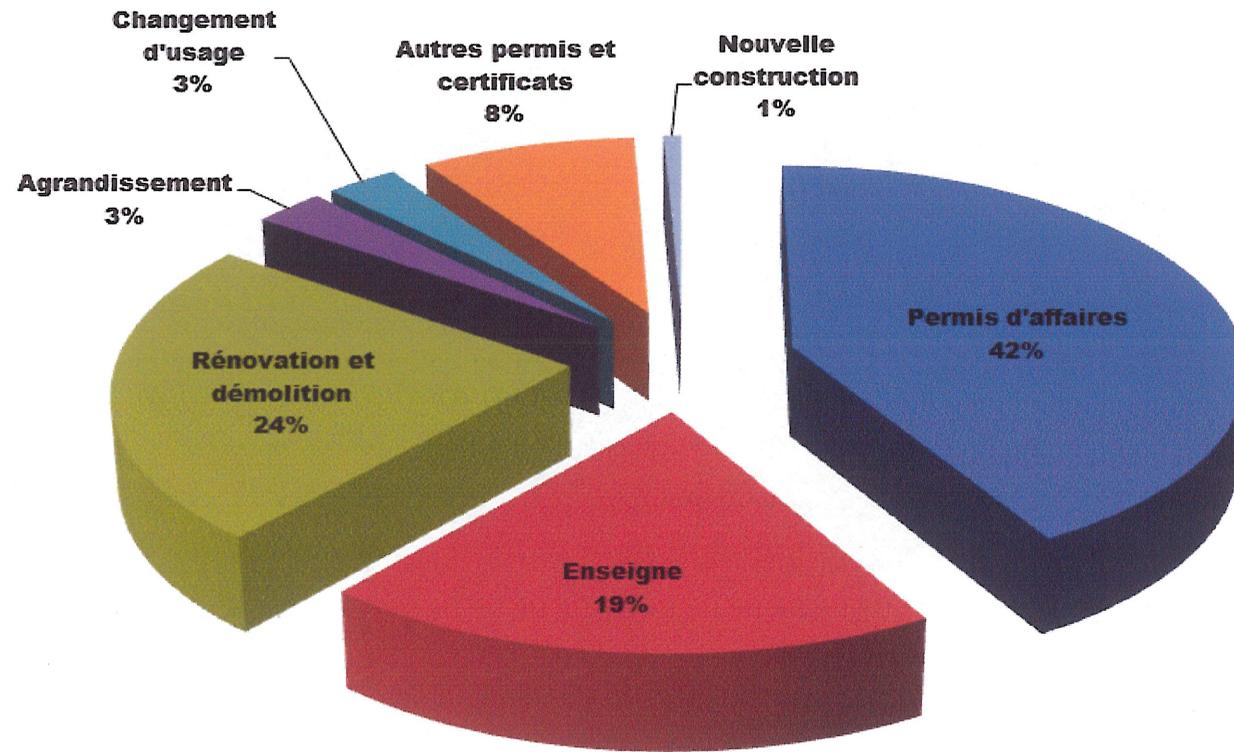
Permis de lotissement

Une augmentation significative des permis de lotissement délivrés fut également relevée en 2015 par rapport à 2014 avec 39 permis comparativement à 28 pour l'année 2014, soit un accroissement de 40 %.

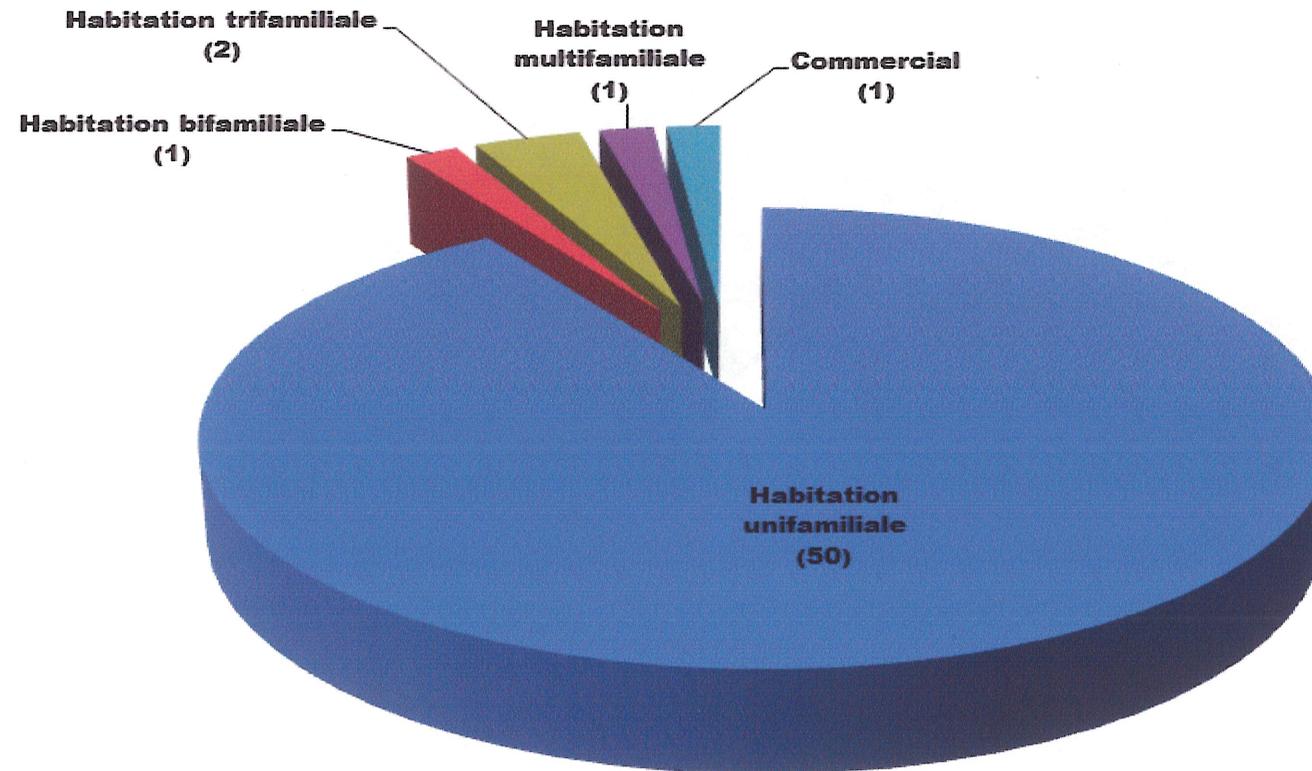
Graphique 1
Répartition des permis et certificats émis par type



Graphique 2
Répartition des permis et certificats émis – commerce et communautaire

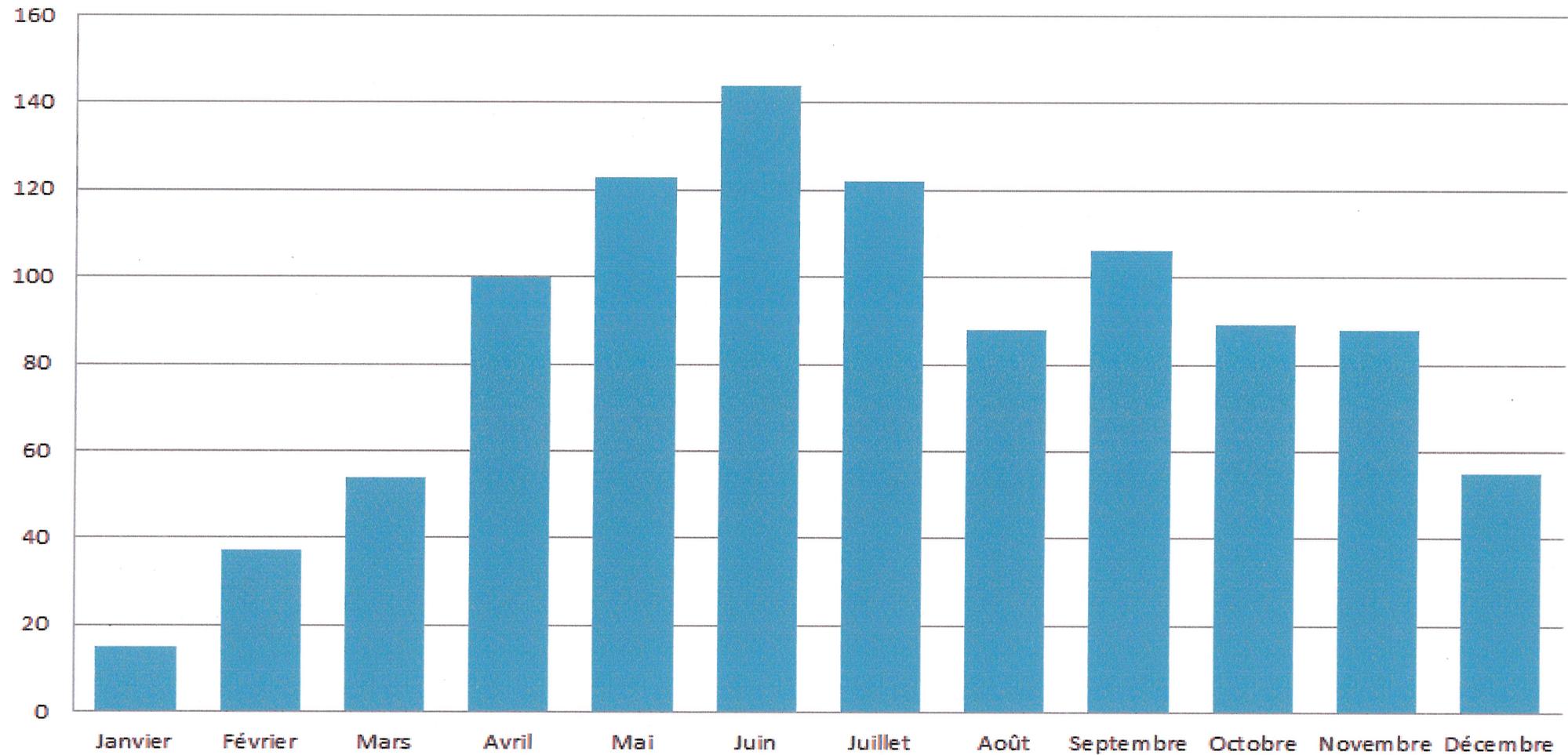


Graphique 3
Répartition des nouvelles constructions



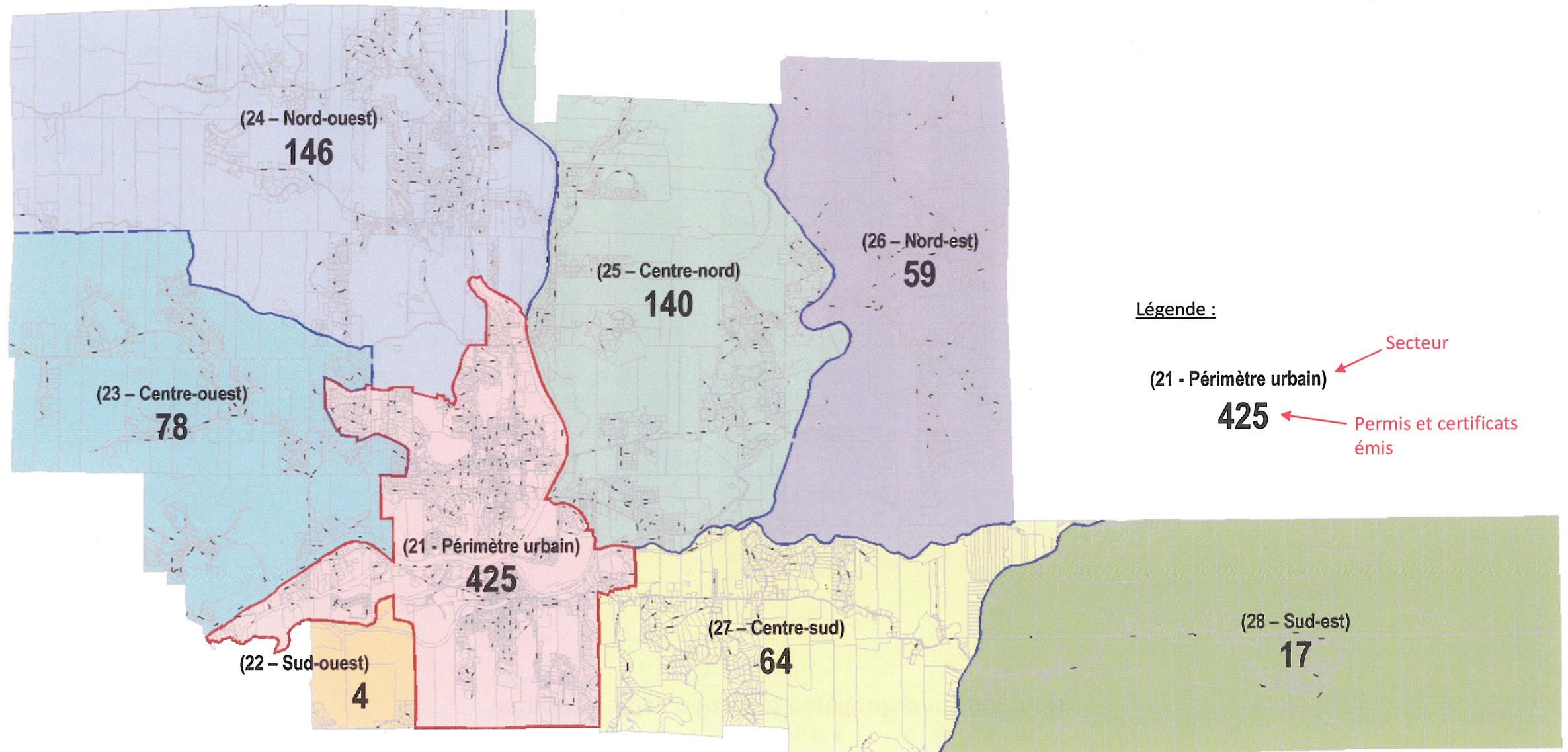
(1) = nombre de permis délivré

Graphique 4
Répartition des permis et certificats émis par mois

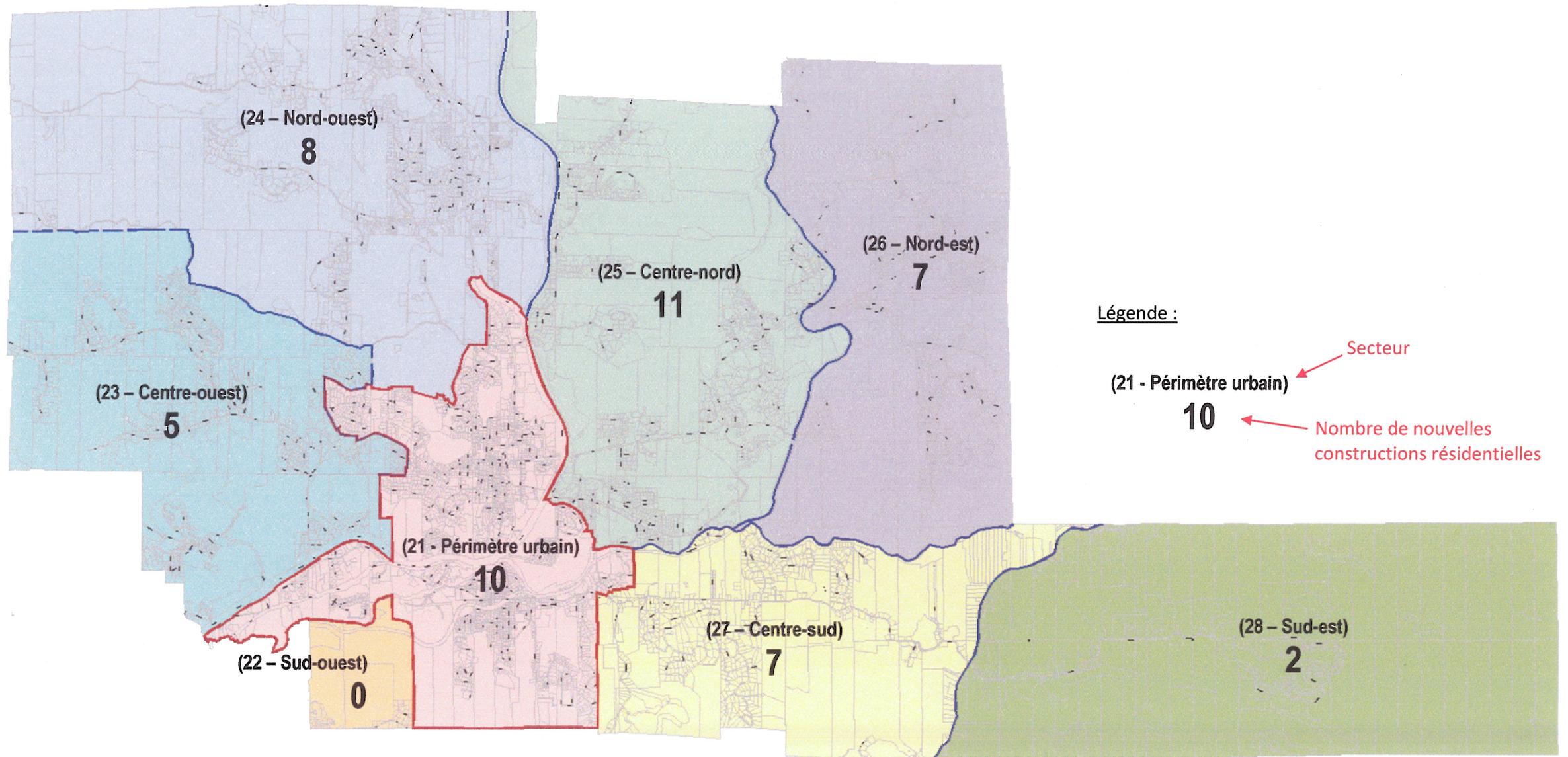


Note : Permis de lotissement inclus

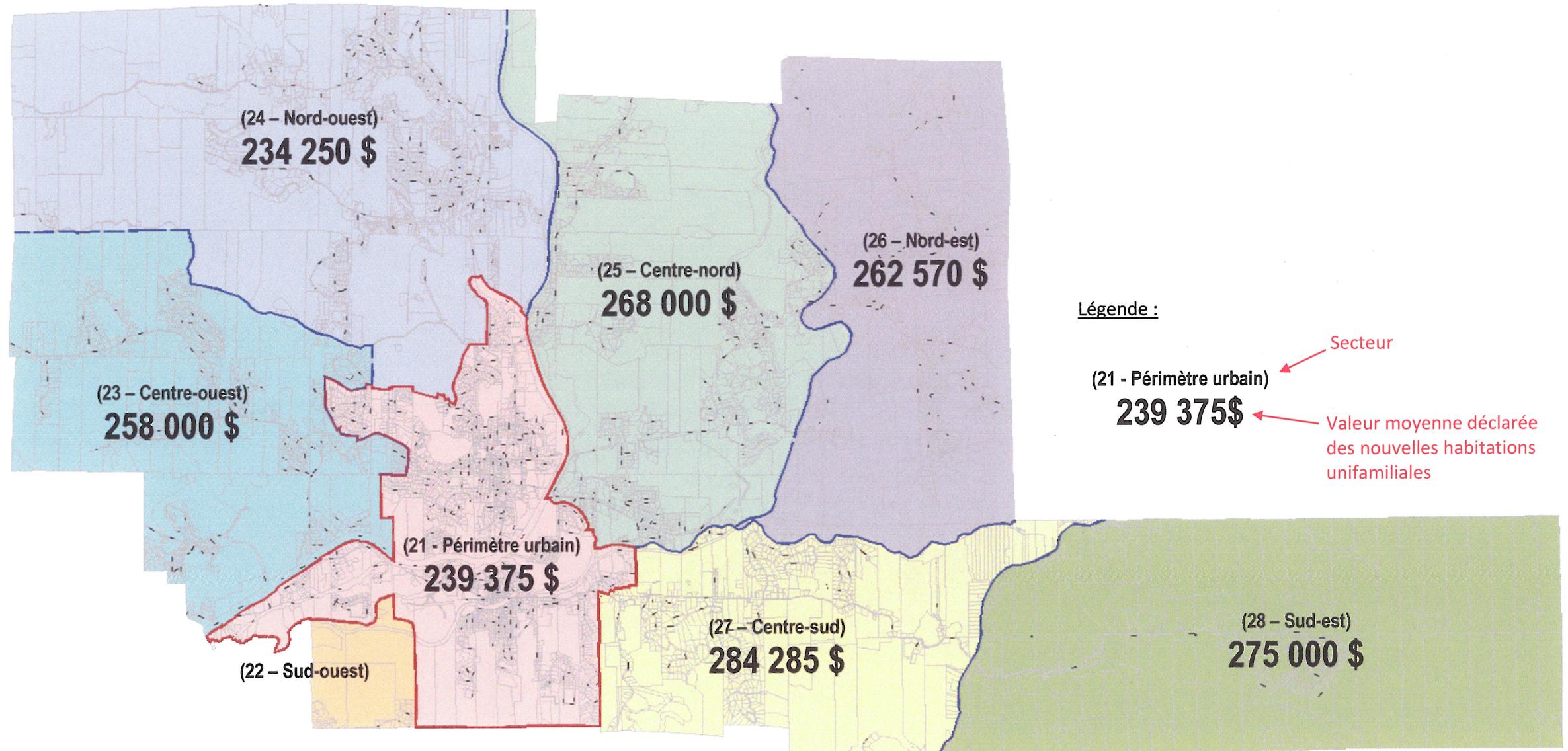
Carte 1
Répartition des permis et certificats émis par secteur d'inspection



Carte 2
Répartition des nouvelles habitations unifamiliales par secteur d'inspection



Carte 3
Valeur moyenne déclarée des nouvelles habitations unifamiliales par secteur d'inspection



2 Les requêtes et les plaintes

Avec une population permanente qui oscille à près de 12 700 habitants, les plaintes, les requêtes et les demandes d'informations diverses formulées auprès du service d'urbanisme constituent une partie importante de son mandat.

Les requêtes

Plusieurs types de requêtes sont formulés par les citoyens ou les professionnels. Les requêtes ne sont évidemment pas toutes enregistrées au module PG « Qualité des services ». Par exemple, ne sont pas enregistrées les requêtes de citoyens se présentant au comptoir du service pour obtenir des informations sur la réglementation d'urbanisme. Ce type de requêtes constitue le plus gros volume de requêtes traitées.

Les requêtes enregistrées sont celles qui exigent des actions spécifiques. Les plus fréquentes traitées sont celles concernant la description de l'installation sanitaire d'une propriété, avec 137 requêtes traitées. Ce type de demande est habituellement formulé dans le cadre de transactions immobilières. Une vérification doit être effectuée dans le dossier de la propriété et une lettre doit être produite pour chaque demande.

Les requêtes peuvent également concerner des demandes de modification réglementaires ou des demandes de dérogations mineures.

Des requêtes internes sont également traitées. Par exemple, dans le cadre des demandes de remboursement de taxes (compensations pour l'utilisation de l'eau et la cueillette des matières résiduelles) pour les logements accessoires vacants ou utilisés par une personne liée, le service d'urbanisme doit effectuer des vérifications aux dossiers ainsi que sur les lieux afin de déterminer la conformité des logements accessoires visés.

Principaux types de requêtes	Nombre déposé
<i>Description de l'installation sanitaire</i>	137
<i>Vérification logement accessoire – crédit de taxes</i>	49
<i>Demande de dérogation mineure</i>	32
<i>Environnement (castor, rive, plante nuisible, etc.)</i>	14
<i>Demande de modification réglementaire</i>	5

Les plaintes

770 plaintes relatives à de possibles infractions furent enregistrées en 2015 au module PG « Qualité des services », comparativement à 561 plaintes en 2014, soit une augmentation de 37 %.

Le tableau suivant résume les principales interventions :

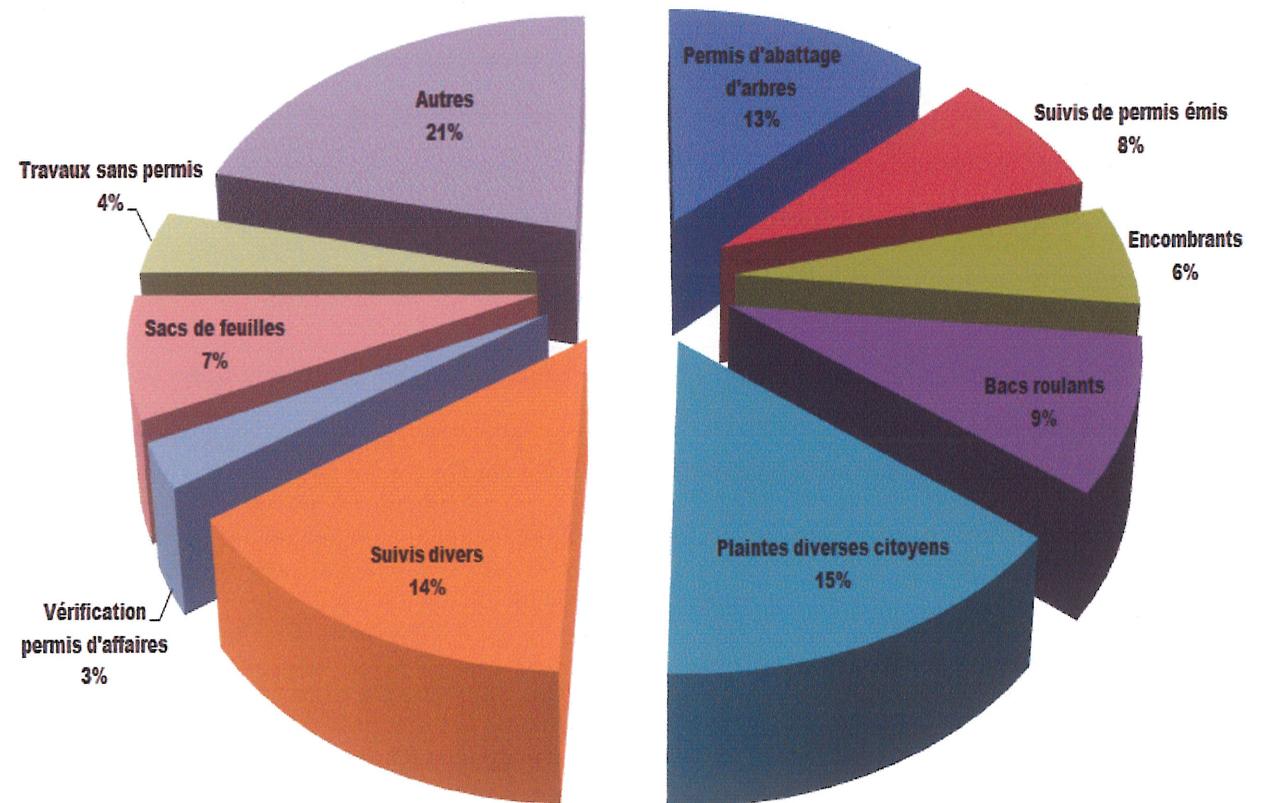
Dossiers de plaintes enregistrées	770
Dossiers de plaintes complétées	541
Avis émis	173
Constat d'infraction émis	268
Montant total des amendes imposées	94 050 \$
Constats transmis à la Cour municipale	68
Jugements rendus – Cour municipale	21 coupables ; 4 acquittés ; 4 retirés (33 en traitement)

Les graphiques et carte des pages suivantes illustrent la répartition des plaintes reçues par catégories, par secteur d'inspection ainsi que les constats d'infraction émis.

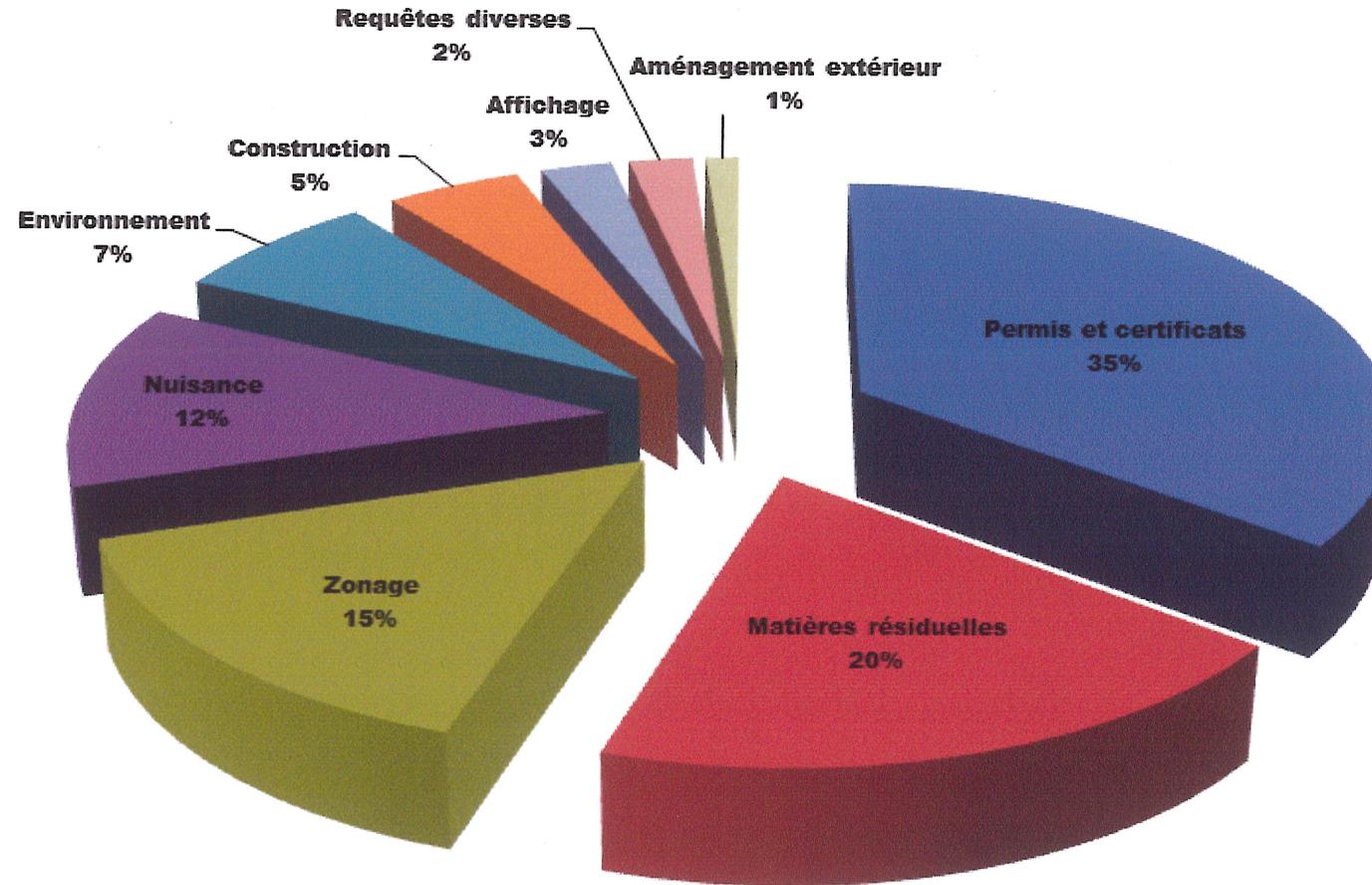
Interventions du préposé à la réglementation

L'une des principales tâches du préposé à la réglementation est de patrouiller le territoire dans le cadre de l'application de la réglementation d'urbanisme. Le préposé à la réglementation vient également épauler les autres préposés pour la délivrance de certains permis (ex. : abattage d'arbres) ou pour le suivi des permis délivrés. En 2015, 1197 interventions furent enregistrées sur une période de 9 mois. Le graphique suivant illustre les principales interventions :

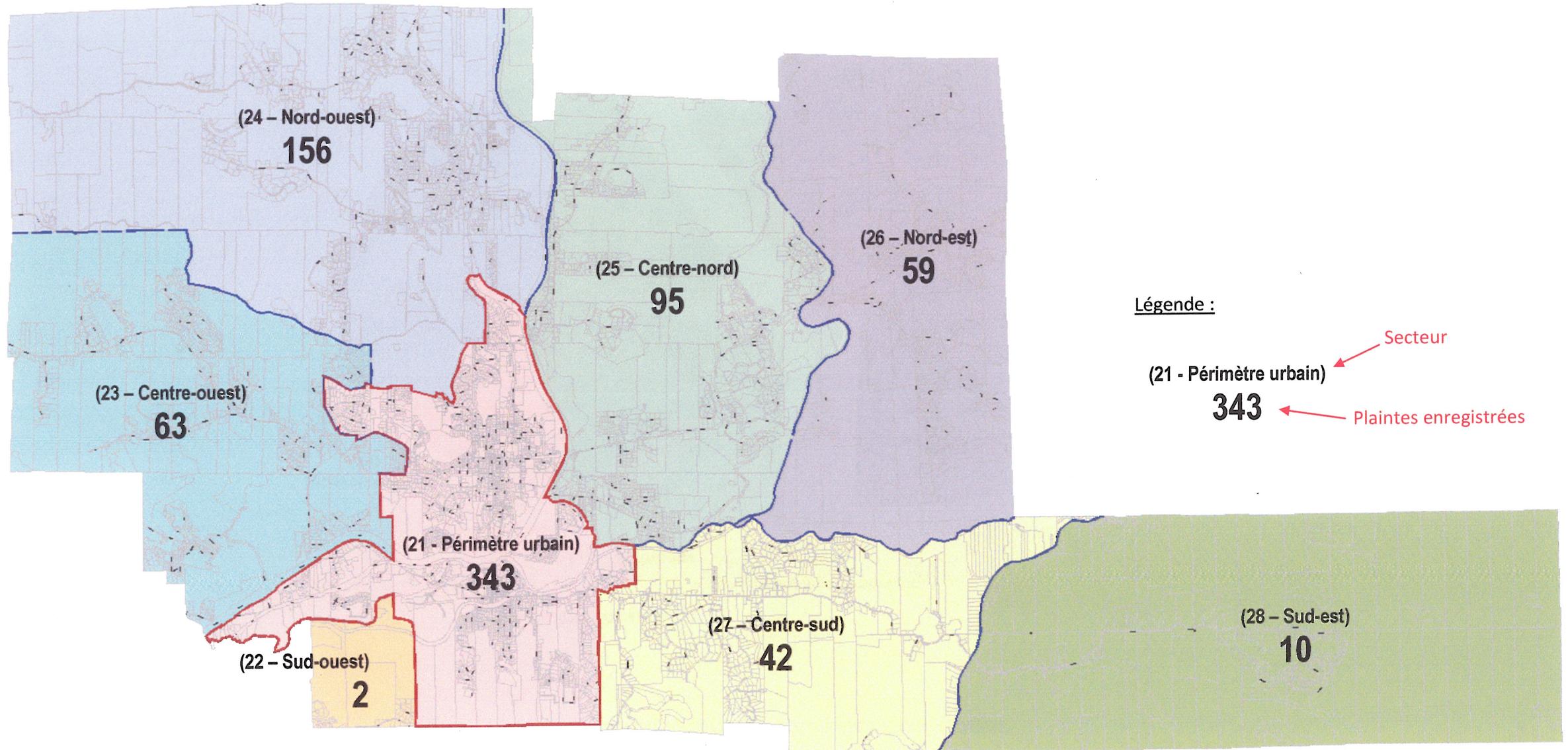
Graphique 5
Répartition des interventions



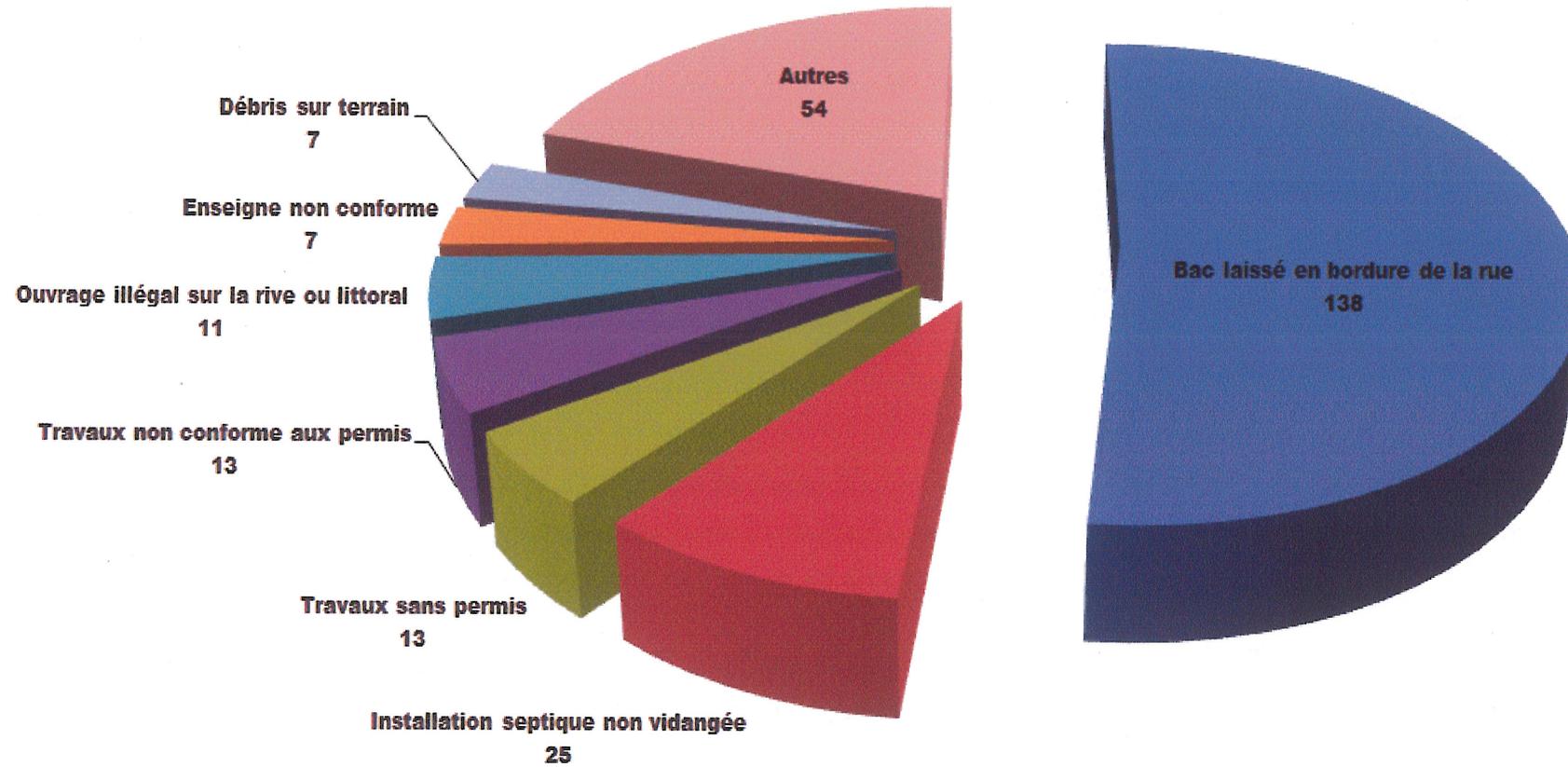
Graphique 6
Répartition des plaintes par catégories



Carte 4
Répartition des plaintes enregistrées par secteur d'inspection



Graphique 7
Nombre de constats émis selon le type d'infraction



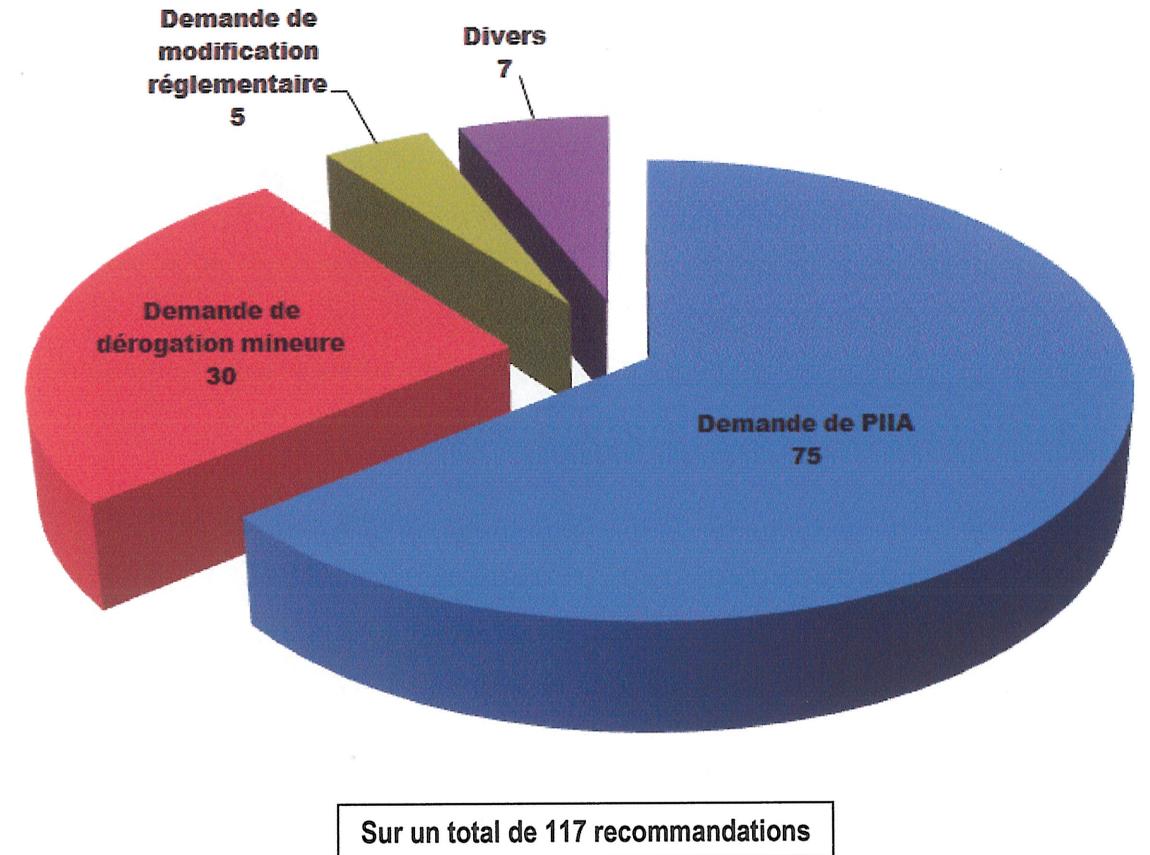
Sur un total de 268 constats d'infraction

3 le comité consultatif d'urbanisme

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un avis le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est requis avant que le Conseil se prononce sur toute demande de dérogation mineure, toute demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ainsi que toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Le CCU a tenu 10 réunions en 2015 lors desquelles 117 recommandations furent formulées au Conseil, soit un nombre similaire avec l'année 2014 (116 recommandations). Le graphique suivant illustre la répartition des recommandations formulées en fonction de la nature du dossier.

Graphique 8
Répartition des recommandations du CCU



4 Les projets de développement

Les projets majeurs de lotissement, soit les projets intégrés d'habitations et les projets de développements résidentiels conventionnels où le nombre potentiel de lots pouvant être créés est supérieur à 5, sont soumis à l'approbation d'un plan image par le Conseil s'ils impliquent le prolongement des infrastructures ou l'ouverture de nouvelles rues.

En 2015, deux principaux projets majeurs de lotissement ont fait l'objet d'approbation d'un plan image, soit :

- Golf le Chantecler : ± 290 unités de logement en projet intégré ;
- Boul. Radieux, phase 2 : 27 habitations unifamiliales

D'autres promoteurs de projets pour lesquels un plan image fut approuvé antérieurement à 2015 ont manifesté un intérêt à aller de l'avant avec la conclusion éventuelle d'un protocole d'entente pour les travaux d'infrastructure, soit notamment :

- Les Brises (phase 2) – Développement Lauter Inc. (Mont-Loup-Garou) - 30 habitations unifamiliales en projet intégré (égout et aqueduc) ;
- L'Orée des Bois – Construction Revnor Inc. - 29 habitations unifamiliales (égout et aqueduc) ;
- Mont-Loup-Garou – Corporation d'investissement Michel Raymond – 16 habitations unifamiliales ;
- Rue de Fribourg (phase 2) – Germain Legault – 23 habitations unifamiliales (protocole d'entente signé en 2014);

- Rue du Gai-Luron – Patrice Duret et Excavation Ogilvie – 24 habitations unifamiliales (protocole d'entente signé en 2015).

De plus, plusieurs promoteurs se sont manifestés et furent rencontrés avec les Services techniques dans le cadre de potentiels projets de développements résidentiels.

La carte à la page suivante localise les principaux projets de développement résidentiels potentiels.

Carte 5
Localisation des projets de développements résidentiels potentiels

