



Rapport annuel des permis 2023 Ville de Montmagny



Rapport annuel des permis 2023

présenté par le
Service du greffe, des affaires juridiques
et de l'urbanisme

Février 2024

Rapport

Le Service du greffe, des affaires juridiques et de l'urbanisme a le plaisir de vous déposer le rapport annuel des permis émis pendant l'année 2023 à la Ville de Montmagny. Ce document présente les résultats des différents permis délivrés et des outils urbanistiques utilisés tout au long de l'année sur le territoire de la Ville.

Les informations et les données contenues dans ce rapport ont été compilées à partir des permis qui ont été délivrés tout au cours de l'année 2023. Il est cependant important de souligner que l'information indiquée aux permis concernant la valeur des travaux est basée sur la déclaration des demandeurs au moment où ils remplissent le formulaire de demande de permis. Ainsi, les données mentionnées au présent rapport représentent une estimation et non une valeur réelle.

PARTIE I – L'ENSEMBLE DES DEMANDES DE PERMIS

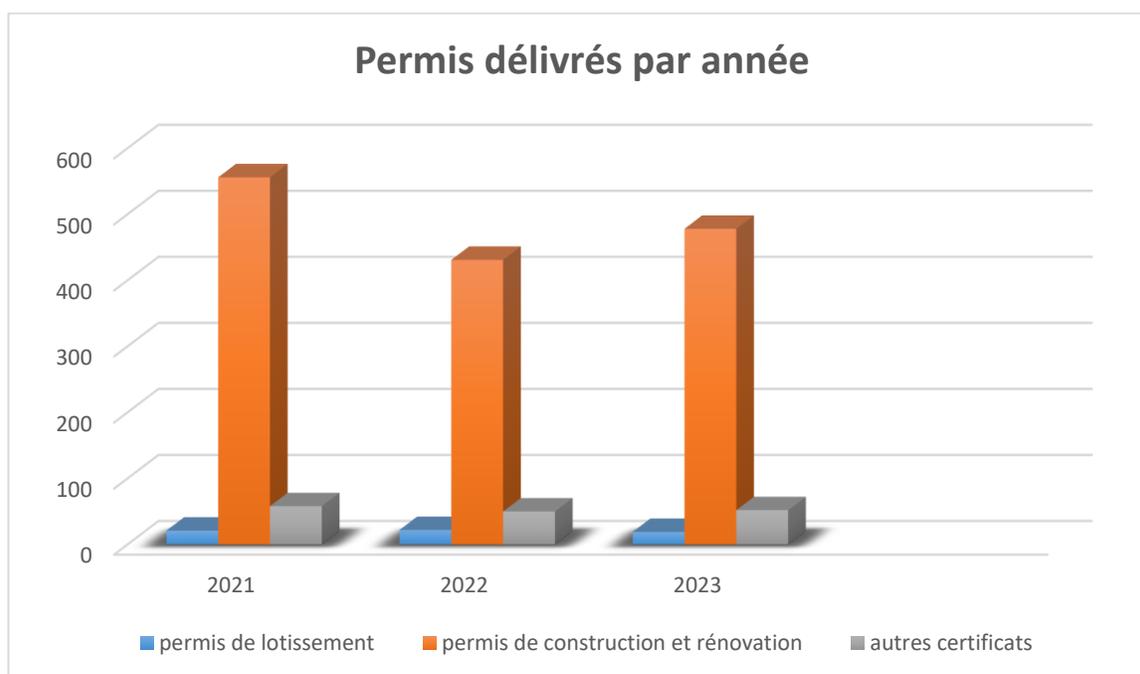
Nombre de permis

Au cours de la dernière année, la Ville a reçu plusieurs demandes de permis et de demandes d'information pour concrétiser des projets, des demandes de renseignements pour des professionnels ou des demandes d'information prévente ou préachat. Ce ne sont pas toutes les demandes qui égalent une émission de permis.

Les demandes sont faites par courriel, par téléphone, en présentiel et en ligne.

Après analyse et traitement de ces demandes, ce sont **548** permis qui ont été délivrés pour l'année 2023. À cela, on inclut les 19 permis de lotissement.

À titre comparatif, il y avait eu un total de 503 permis délivrés pour l'année 2022 et 633 permis délivrés pour l'année 2021.



Permis en ligne

Depuis 2020, il est possible de faire les demandes de permis en ligne. Il arrive régulièrement que cet outil soit promu par les inspecteurs municipaux en partageant le lien d'accès avec la demande d'information transmise au citoyen demandeur de permis.

Il est important de savoir que même si la demande est faite en ligne, l'inspecteur doit contacter le citoyen et analyser la demande. Ce service permet plus d'options au citoyen. Plusieurs demandes en lignes ont été effectuées en dehors des heures d'ouverture des bureaux administratifs. L'heure à laquelle la demande est déposée est notée sur le formulaire reçu par les inspecteurs. Chaque demande nécessite toutefois l'accompagnement de l'inspecteur municipal pour arriver à l'émission finale du permis.

En 2023, le nombre de permis en ligne délivrés est de 127 permis. Soit 23 % des permis de 2023. En 2022, c'était 34 % des permis, avec un total de 172 permis, qui avaient été délivrés par la plateforme en ligne. Il est important de savoir que seulement certains permis sont disponibles en ligne.

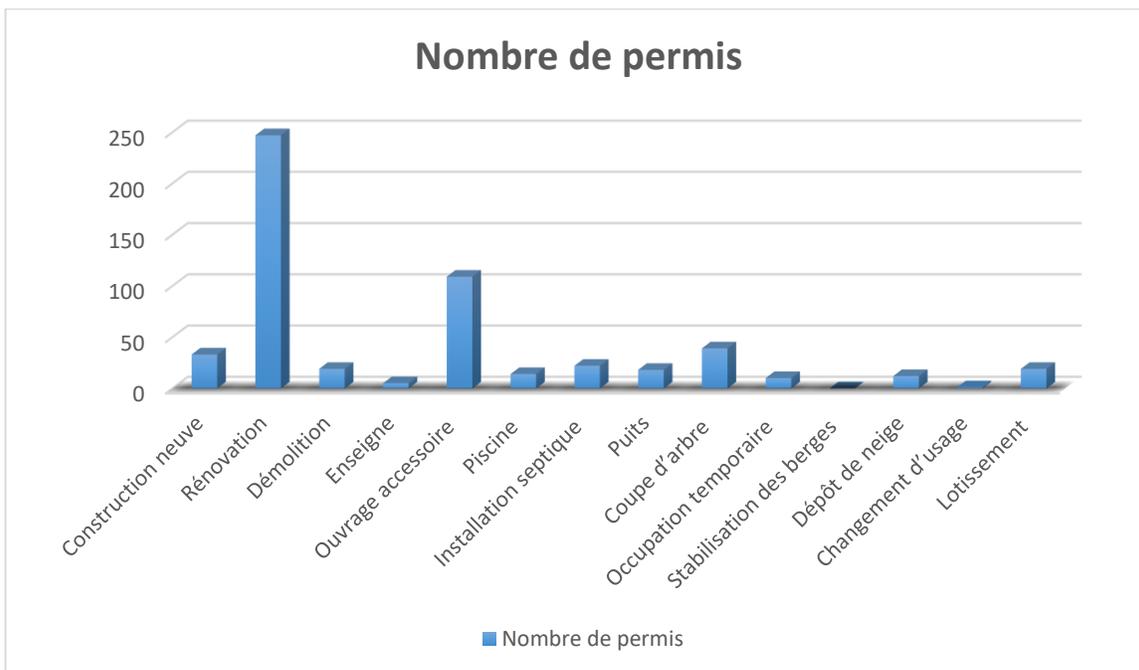
Description des permis

Il existe plusieurs types de permis qui seront, pour les fins du rapport, regroupés en 12 grands groupes. Vous trouverez ci-dessous le nombre de permis émis par groupe et un graphique facilitant son interprétation.

Tableau 1. Nombre total de permis émis en 2023 selon les divers types de permis

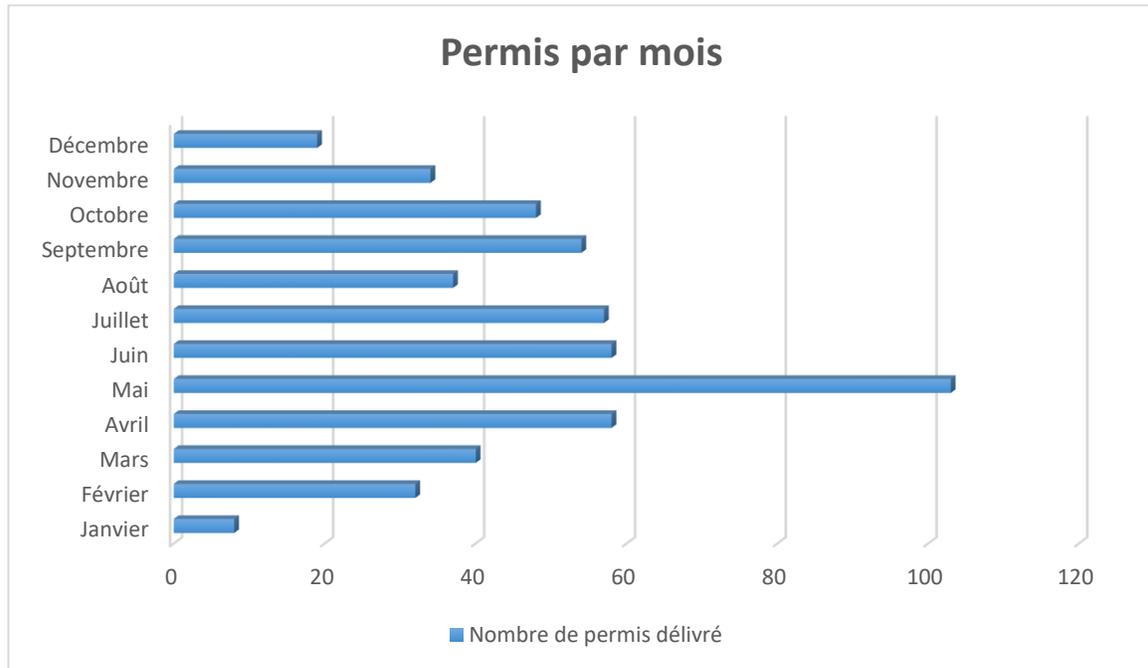
TYPE DE PERMIS	NOMBRE
Construction /Rénovation	
Construction neuve	33
Rénovation (notamment des réfections de revêtement extérieur ou de toiture, agrandissement et réfection intérieurs)	247
Démolition bâtiment principal ou accessoire (partielle ou complète)	19
Enseigne	5

TYPE DE PERMIS	NOMBRE
Construction /Rénovation	
Ouvrage accessoire (notamment des garages, remises, patios et pergolas)	109
Piscine (installation de la structure et de son patio au besoin)	14
Installation septique (6 chambres ou moins dans le résidentiel)	22
Puits (desservant moins de 20 personnes)	18
Autres permis	
Coupe d'arbre (en cours avant ou en zone patrimoniale)	39
Occupation temporaire (« Food truck » ou vente dans un local de façon temporaire)	10
Stabilisation des berges	0
Dépôt de neige	12
Changement d'usage	1
Lotissement	19
Total	548



La majorité des permis émis en 2023 sont des permis de rénovation. D'ailleurs, cette catégorie représente 45 % de tous les permis délivrés, incluant les 19 permis de lotissement.

Le mois de mai a été le mois où il y a eu le plus d'émission de permis, toutes catégories confondues, avec un nombre de 103 permis émis à l'intérieur d'un seul mois, soit un ratio de 5,15 permis par jour¹. On peut remarquer aussi que les mois de mai, juin, juillet et septembre ont été particulièrement productifs aussi.



Valeur des travaux et recettes

Les demandeurs de ces 548 permis ont déclaré avoir dépensé approximativement près de 48 M\$ dans le milieu pour leur projet. Aux fins de comparaison avec l'année 2022, la dépense déclarée avait été de 46,5 M\$. Une hausse de 2 M\$ entre 2022 et 2023. Il est important de spécifier que ces investissements viennent en partie du secteur résidentiel avec 2 nouvelles constructions de blocs multilogement, de 60 logements chacun, au développement Place Florimay. Le secteur industriel a déclaré pour 902 951 \$ de valeur ajoutée déclarée en 2023 avec des rénovations et des transformations des bâtiments déjà existants. Pour le secteur institutionnel, sur un total de huit permis, les valeurs déclarées atteignent 5 793 407 \$, cela inclut les travaux de la caserne de pompier et les travaux à la piscine municipale.

¹ Le nombre de permis a été divisé en 20 jours de travail.

Les recettes perçues par l'émission des permis pour l'année 2023 sont de 32 279 \$ comparativement à l'année 2022 qui était de 30 918 \$.

PARTIE II – LES PERMIS PAR SECTEUR

Les travaux de construction et de rénovation

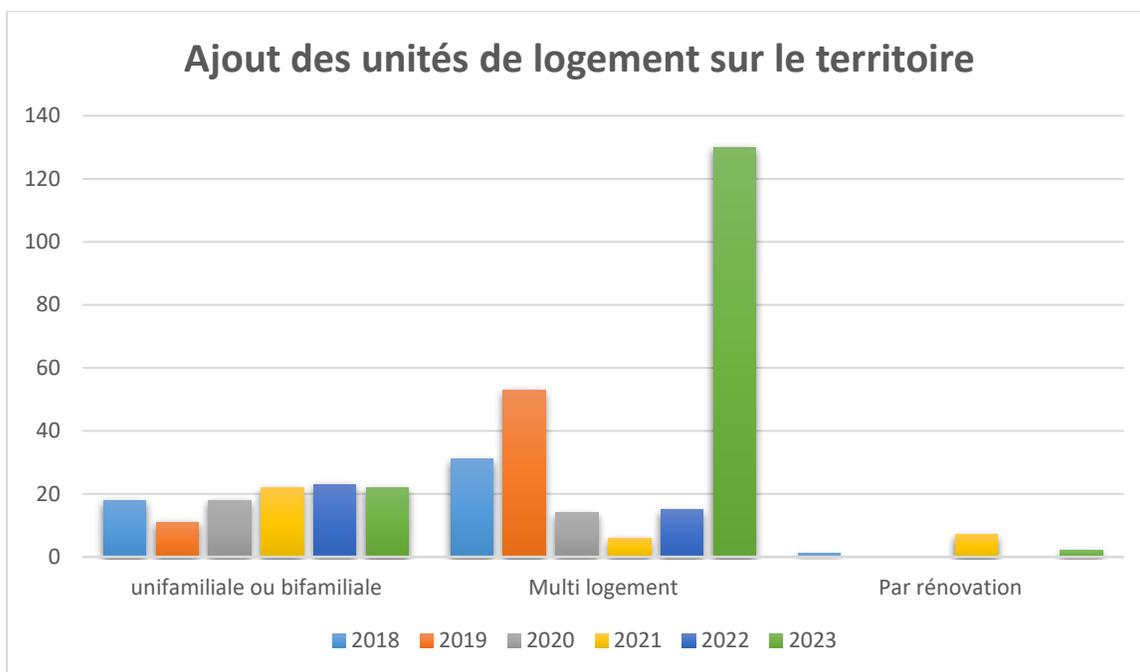
Cette partie du rapport nous informe sur la quantité de permis délivrés dans le domaine de la construction qui inclut les constructions, rénovations et démolitions. De plus, ces statistiques nous permettent d'avoir de l'information sur le développement des différents secteurs de la Ville.

D'ailleurs, 389 des 548 permis qui ont été délivrés dans l'année 2023 sont en lien avec le domaine de la construction, excluant les démolitions. Les autres permis vont englober notamment les piscines, installations septiques, puits, enseignes et coupes d'arbres.

Les nouvelles constructions

Lors de l'année 2023, il y a eu 33 constructions résidentielles dont 4 étaient pour des bâtiments multifamiliaux. Il y a aussi eu 3 nouvelles constructions agricoles et 3 agrandissements de bâtiments industriels. Pour comparer à l'année précédente, il y avait eu 25 nouvelles constructions résidentielles, dont 2 multifamiliales et 4 nouvelles constructions dans le secteur industriel.

Les constructions d'habitations ont généré un total de 33 nouvelles constructions. Toutefois, une diminution de 7 unités de logement a été occasionnée par la démolition de 7 habitations. Certaines démolitions ont eu lieu dans le but de reconstruire à neuf. Par conséquent, l'année 2023 aura **ajouté un total de 163 unités de logement** sur le territoire. Nous constatons donc une croissance épatante versus 2022 qui avait vu la création de 38 unités de logement.



* L'ajout de logement par rénovation signifie qu'il y a eu des rénovations dans un bâtiment existant qui aura pour résultat de créer plus de logements. Exemple ; division d'une unifamiliale pour créer un bifamilial.

Les rénovations

Ce type de permis représente plus de la moitié de tous les permis délivrés par les officiers municipaux. En effet, 247 permis de rénovation de tout genre ont été délivrés durant l'année. Cette donnée nous informe donc qu'il y a eu plusieurs chantiers de rénovation sur le territoire qui ont servi à revitaliser le milieu magnymontois durant l'année 2023.

PARTIE III – LES PERMIS DE LOTISSEMENT

Les permis de lotissement

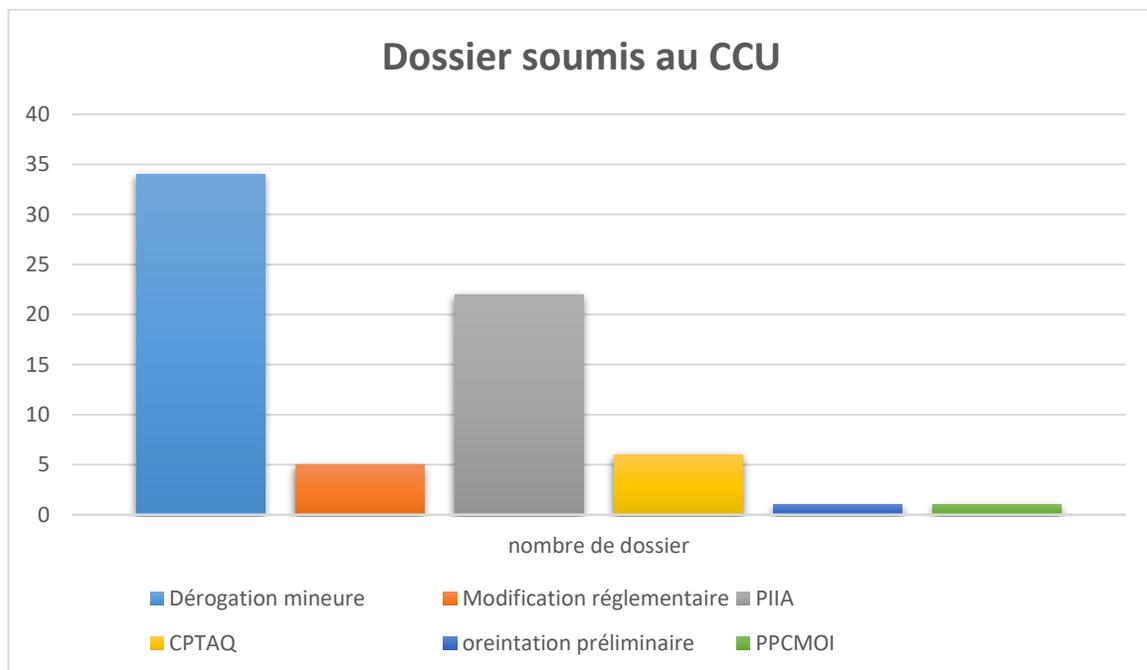
Lorsqu'il y a sur le territoire de la Ville une opération cadastrale dans le but de subdiviser et de lotir des terrains, la Ville vérifie la réglementation applicable et délivre des permis. Ce qui autorise ensuite les arpenteurs-géomètres à créer et/ou modifier le cadastre. C'est 19 permis de lotissement qui ont été délivrés en 2023.

Finalement, lors de certaines opérations cadastrales, rappelons que la Ville reçoit un montant ou un terrain comme compensation à des fins de parcs, de terrains de jeux et espaces verts. Ces modalités permettent ainsi de créer et entretenir les parcs et espaces verts sur notre territoire. Le montant récolté à ses fins, pour 2023, est de 3 402,20 \$.

PARTIE IV – DOSSIERS SOUMIS AU CCU

Plusieurs dossiers sont soumis à des règlements discrétionnaires tels que les PIIA, PPCMOI, dérogations mineures et autres. Ces dossiers doivent être analysés, présentés au Comité consultatif puis au Conseil pour une décision pour la suite du dossier.

Le CCU aura traité 70 dossiers lors de ses réunions mensuelles. Certains dossiers ont même été traités à plusieurs reprises, dû à des modifications du dossier. Soit 22 demandes soumises au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (PIIA), 34 dérogations mineures, 6 demandes à la Commission de protection du territoire et 8 dossiers soumis à des outils urbanistiques tel qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), modification réglementaire ou orientation préliminaire.



PARTIE IV – CONCLUSION ET CONSTATS

Conclusion et constats

- Le nombre d'unités de logement continue d'augmenter année après année.
- Une augmentation d'environ 2 M\$ a été observée pour la valeur des travaux déclarés lors de la demande de permis comparativement à l'année précédente.
- L'émission des permis a généré des revenus de 32 279 \$ à la Ville pour l'année 2023 tandis que l'année 2022 avait généré des revenus de 30 918 \$.
- Le montant, en baisse, récolté à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, suivant un lotissement, est d'un peu plus de 3 400 \$. Ce qui équivaut à 9 % du montant récolté à ses fins en 2022, cela est dû au fait que peu de subdivisions ont été admissibles à ses frais.
- Le nombre de dossiers présentés au Comité consultatif en urbanisme en 2023, 70 dossiers, est légèrement en baisse versus 2022, où avait été traités 81 dossiers.

PARTIE V – QUELQUES PERMIS MARQUANTS...

Place Florimay



222, boulevard Taché Est



195, avenue des Ateliers

