



**RAPPORT ANNUEL DES PERMIS
2025
VILLE DE MONTMAGNY**



RAPPORT ANNUEL DES PERMIS 2025

Présenté par le
Service
de l'urbanisme et du développement durable

Avril 2026

Le Service de l'urbanisme et du développement durable est heureux de vous présenter le rapport annuel des permis délivrés en 2025 pour la Ville de Montmagny. Ce document dresse un portrait des permis accordés ainsi que des différents outils urbanistiques mobilisés au cours de l'année sur le territoire municipal.

Les données présentées dans ce rapport ont été compilées à partir des permis émis en 2025. Il est toutefois important de préciser que la valeur des travaux indiquée repose sur les déclarations fournies par les demandeurs lors du dépôt de leur demande. Les montants mentionnés doivent donc être considérés comme des estimations et non comme des valeurs exactes.

PARTIE I – L'ENSEMBLE DES DEMANDES DE PERMIS

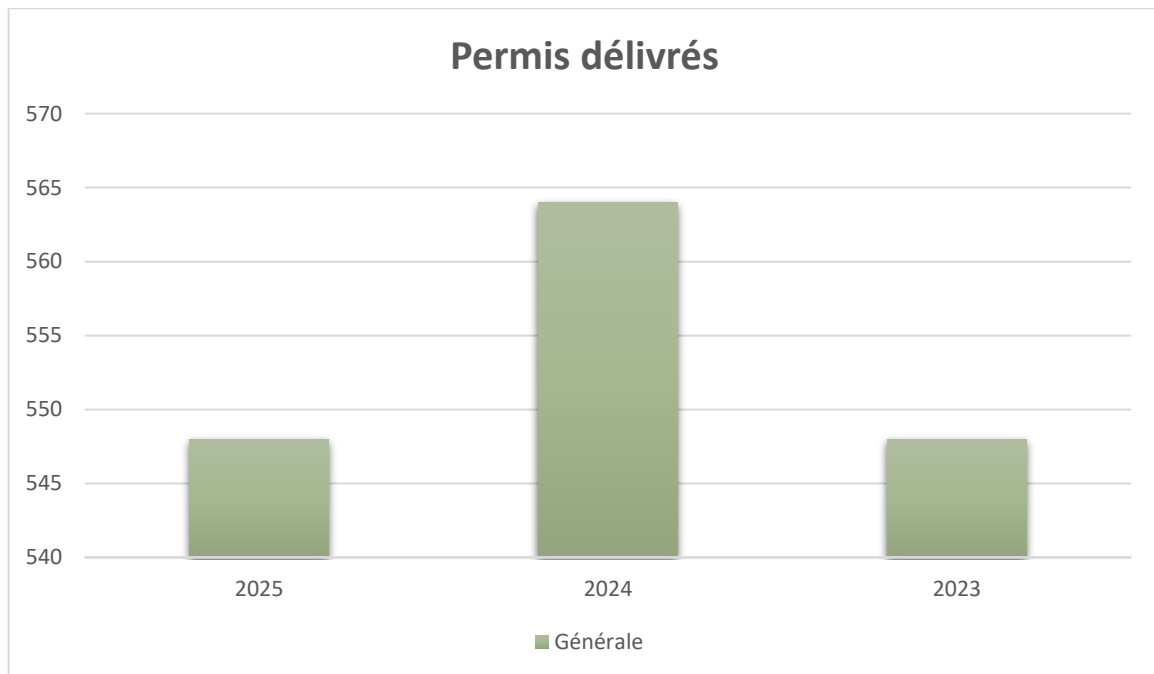
NOMBRE DE PERMIS

Au cours de la dernière année, la Ville a reçu de nombreuses demandes, qu'il s'agisse de demandes de permis pour réaliser des projets, de requêtes d'information de la part de professionnels ou de renseignements liés à la vente ou à l'achat d'une propriété. Cependant, toutes ces demandes ne se traduisent pas nécessairement par la délivrance d'un 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 2025. À cela on ajoute les **19** permis de lotissement.

À titre comparatif, il y avait eu un total de 564 permis délivrés pour l'année 2024 et 548 permis délivrés pour l'année 2023.



PERMIS EN LIGNE

Depuis 2020, il est possible de soumettre une demande de permis en ligne. Les inspecteurs municipaux encouragent régulièrement l'utilisation de cet outil en partageant le lien d'accès aux citoyens lors de leurs demandes d'information.

Bien que la demande puisse être soumise en ligne, l'inspecteur municipal doit tout de même analyser le dossier et contacter le citoyen avant l'émission du permis. Ce service offre davantage de flexibilité aux citoyens, leur permettant de soumettre leur demande en dehors des heures d'ouverture des bureaux administratifs. L'heure de dépôt est d'ailleurs enregistrée sur le formulaire reçu par les inspecteurs. Toutefois, chaque demande requiert un suivi et un accompagnement par un inspecteur jusqu'à l'émission finale du permis.

En 2025, 139 permis ont été délivrés en ligne, représentant environ 25 % des 548 permis émis au cours de l'année. À titre comparatif, 129 permis avaient été délivrés en ligne en 2024, soit 22 % du total annuel. En 2023, ce nombre s'élevait à 127 permis, représentant 23 % des permis délivrés, tandis qu'en 2022, la plateforme en ligne avait permis de délivrer 172 permis, soit 34 % du total.

Il convient de préciser que seuls certains types de permis sont accessibles via cette plateforme, ce qui limite la proportion de demandes pouvant être traitées en ligne.

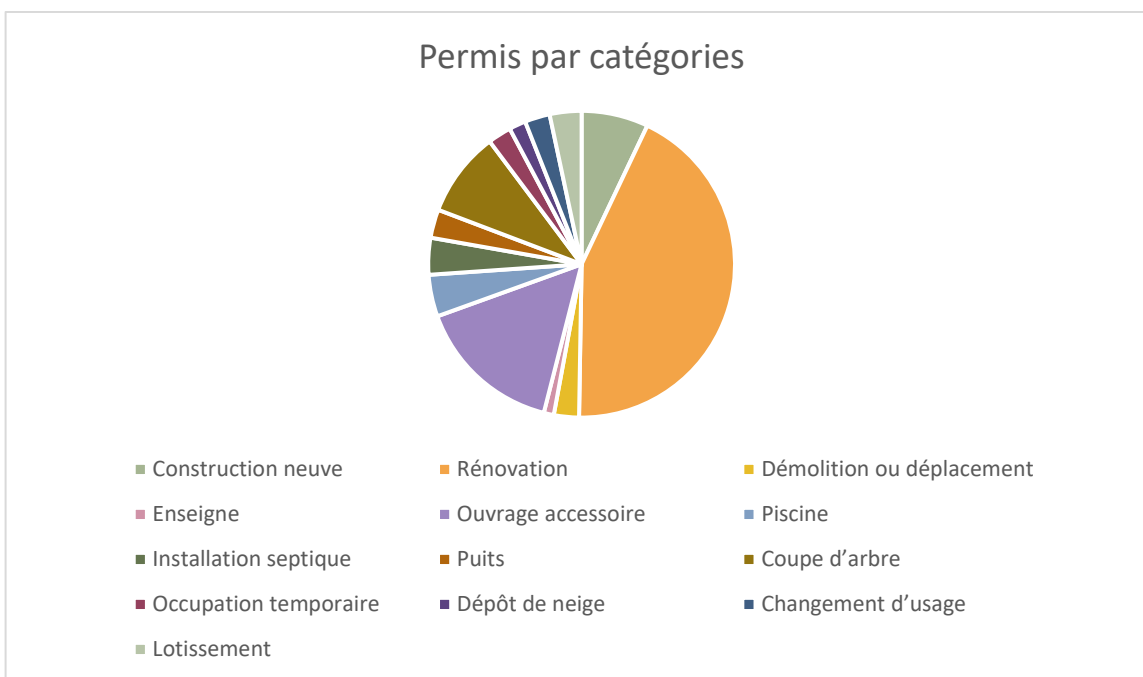
DESCRIPTION DES PERMIS

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 2025 selon les divers types de permis

TYPE DE PERMIS	NOMBRE
Construction /Rénovation	
Construction neuve	40
Rénovation (notamment des réfections de revêtement extérieur ou de toiture, agrandissement et réfection intérieurs)	245
Démolition ou déplacement bâtiment principal ou accessoire (partielle ou complète)	15
Enseigne	6
Ouvrage accessoire (notamment des garages, remises, patios et pergolas, clôture, eaux pluviales, construction et rénovation)	88

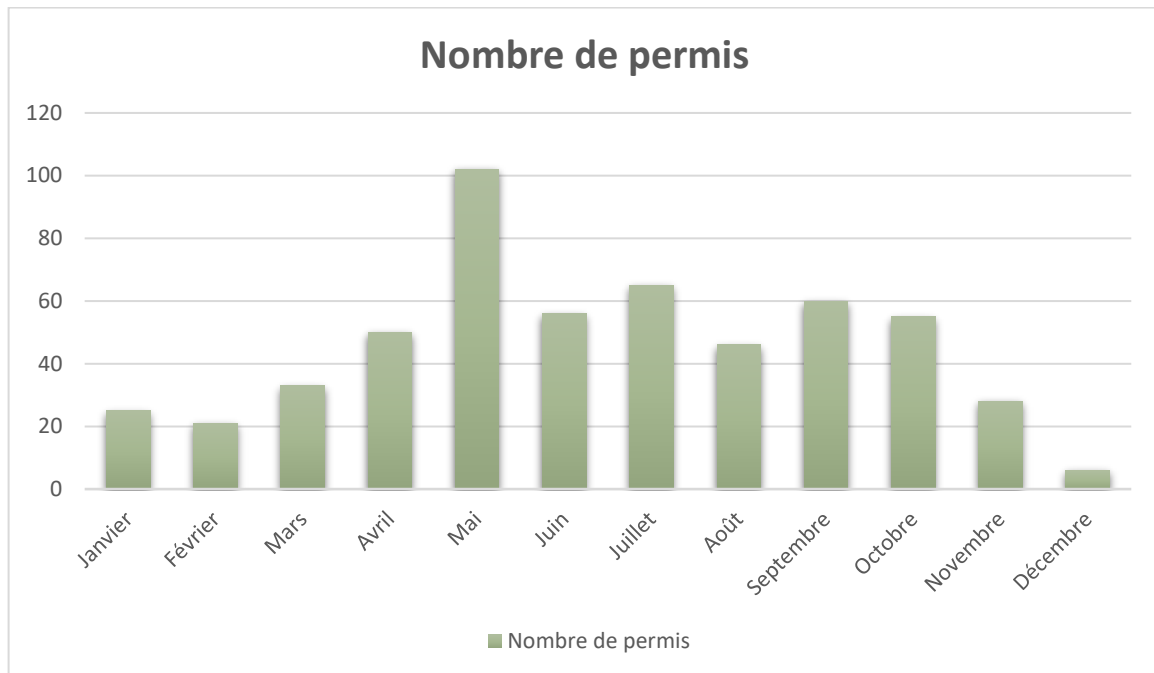
TYPE DE PERMIS	NOMBRE
Construction /Rénovation	
Piscine (installation de la structure et de son patio au besoin)	25
Installation septique (6 chambres ou moins dans le résidentiel)	22
Puits (desservant moins de 20 personnes)	17
Autres permis	
Coupe d'arbre (en cours avant ou en zone patrimoniale)	51
Occupation temporaire (« Food truck » ou vente dans un local de façon temporaire)	14
Dépôt de neige	10
Changement d'usage	15
Lotissement	19
Total	567



En 2025, la majorité des permis délivrés concerne des travaux de construction et de rénovation. À elle seule, la catégorie des rénovations représente 245 permis, soit environ 46 % de l'ensemble des permis émis au cours de l'année, incluant également les 19 permis de lotissement.

Les mois d'avril à juillet correspondent à la période la plus active en matière d'émission de permis. Le mois de mai se démarque particulièrement avec 102 permis délivrés, suivi de juillet (65 permis), septembre (60 permis) et juin (56 permis). Le mois d'avril affiche également une activité soutenue avec 50 permis émis.

À l'inverse, les mois d'hiver présentent un volume plus faible, notamment en décembre avec seulement 6 permis délivrés.



VALEUR DES TRAVAUX ET RECETTES

Les 567 permis délivrés en 2025 (548 permis généraux et 19 permis de lotissement) ont généré des dépenses déclarées totalisant 35 917 540 \$ pour la réalisation des projets sur le territoire. À titre comparatif, ces dépenses s'élevaient à plus de 30 M\$ en 2024 et à 48 M\$ en 2023.

La diminution observée en 2024 par rapport à 2023 s'expliquait notamment par le secteur résidentiel, en raison de la construction, en 2023, de deux immeubles multifamiliaux de 60 logements chacun dans le développement Place le Florimay, représentant un investissement initial significatif. En 2025, bien qu'aucun projet d'envergure équivalente n'ait été réalisé, une troisième phase du développement Place le Florimay a été mise en chantier, comprenant un immeuble multifamilial de 50 logements, contribuant ainsi à maintenir un niveau d'investissement soutenu.

PARTIE II – LES PERMIS PAR SECTEUR

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Au cours de l'année 2025, 37 nouvelles constructions résidentielles ont été autorisées, soit 31 habitations unifamiliales, jumelées ou bifamiliales, 5 bâtiments multifamiliaux ainsi qu'un chalet. À cela s'ajoute la création de 2 logements supplémentaires par des travaux de rénovation.

Ces constructions ont permis l'ajout de 113 unités de logement sur le territoire. Toutefois, certaines transformations de bâtiments existants ou démolitions ont entraîné la suppression de 4 unités, portant le gain net à 109 logements pour l'année 2025.

* 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 bi familial.

LES RÉNOVATIONS

Ce type de permis représente plus de la moitié de tous les permis délivrés par les officiers municipaux. En effet, 245 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 2025.

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 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 2025.

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 2025, est de 16 239.80 \$.

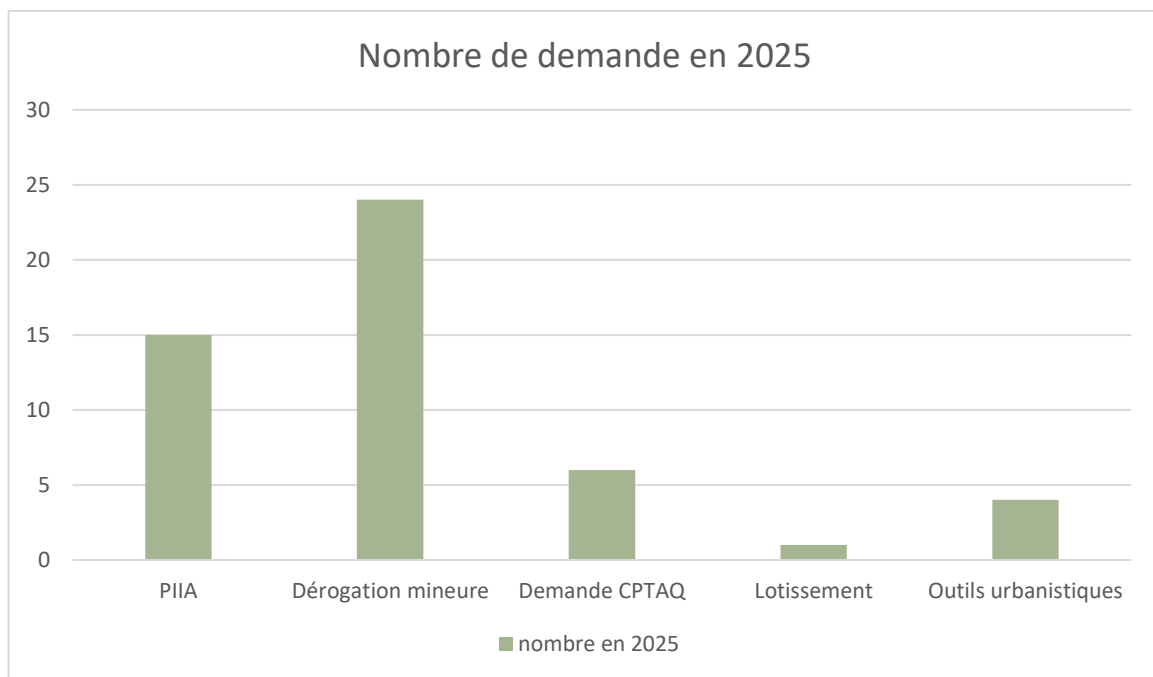
PARTIE IV – DOSSIERS SOUMIS AU CCU

Plusieurs dossiers sont assujettis à des règlements discrétionnaires, tels que les PIIA (règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architectural), les PPCMOI, les dérogations mineures ainsi que d’autres outils urbanistiques. Ces demandes nécessitent une analyse approfondie, une présentation au Comité consultatif d’urbanisme (CCU), puis une recommandation au Conseil municipal pour décision.

En 2025, le CCU a traité un total de 50 dossiers lors de ses rencontres régulières et extraordinaires. Certains dossiers ont d’ailleurs fait l’objet de plusieurs analyses en raison de modifications apportées en cours de traitement.

Parmi ces dossiers, on compte notamment :

- 15 demandes assujetties au règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);
- 24 dérogations mineures;
- 6 demandes ou suivis de dossiers à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);
- 1 dossier de lotissement;
- 4 dossiers relevant d’autres outils urbanistiques, tels que des PPCMOI ou des modifications réglementaires.



Ces interventions témoignent de la diversité et de la complexité des dossiers analysés par le CCU au cours de l'année.

Sur l'ensemble des dossiers analysés, la grande majorité a fait l'objet de recommandations favorables, souvent assorties de conditions visant à améliorer l'intégration des projets ou à atténuer leurs impacts. Quelques dossiers ont toutefois été refusés ou reportés, principalement lorsque les projets ne répondaient pas aux critères réglementaires ou nécessitaient des ajustements supplémentaires, notamment en matière d'intégration architecturale, d'affichage ou d'usage du sol.

À titre indicatif :

- Certaines dérogations mineures ont été refusées lorsqu'elles excédaient clairement l'esprit de la réglementation;
- Certains dossiers assujettis à un PIIA ont été retravaillés afin de mieux respecter le cadre bâti existant;
- Des projets soumis en PPCMOI ont été refusés ou interrompus lorsque les impacts sur le milieu ou la conformité globale soulevaient des enjeux.

Cette analyse met en évidence un taux d'acceptation élevé, mais également un rôle actif du CCU dans l'encadrement qualitatif des projets. Le comité ne se limite pas à une fonction d'approbation, mais agit comme un levier d'amélioration des projets, en exigeant des ajustements lorsque nécessaire.

Globalement, les dossiers traités en 2025 témoignent d'une diversité de projets et d'une complexité croissante, nécessitant une analyse fine et une collaboration soutenue entre les différents intervenants municipaux.

ANALYSE DES DOSSIERS DISCRÉTIONNAIRES PAR CATÉGORIE

Les dossiers soumis à des règlements discrétionnaires ont été regroupés par type et par thématique afin de dégager les principaux enjeux traités par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) au cours de l'année.

Dérogations mineures (24 dossiers)

Les dérogations mineures représentent la majorité des dossiers analysés en 2025. Elles se répartissent principalement selon les thématiques suivantes :

Les dérogations mineures représentent la majorité des dossiers analysés en 2025. Elles se répartissent selon les principales thématiques suivantes :

- Marges dérogatoires (6 dossiers)
Ajustements liés aux marges avant, latérales ou arrière, souvent en lien avec des contraintes physiques des terrains ou des bâtiments existants.
- Implantation de bâtiments accessoires en cour avant (6 dossiers)
Demandes visant à autoriser ou régulariser l'implantation de garages et remises en cour avant.
- Dimensions et agrandissements de bâtiments (4 dossiers)
Cas d'agrandissements excédant les normes ou de bâtiments dérogatoires.
- Aménagement et stationnement (4 dossiers)
Ajustements liés à l'implantation de stationnements ou à la largeur des accès.
- Affichage (2 dossiers)
Demandes concernant les dimensions ou le type d'enseignes, incluant des cas de refus.
- Autres (2 dossiers)
Dossiers particuliers ne se classant pas dans les catégories précédentes.

Les dérogations mineures sont majoritairement associées à des ajustements techniques et à l'adaptation du cadre réglementaire à des situations existantes.

PIIA (15 dossiers)

Les demandes assujetties à un PIIA concernent principalement l'intégration architecturale et la qualité des interventions dans des secteurs sensibles.

- Secteur centre-ville (8 dossiers)
Interventions touchant les façades, les revêtements extérieurs, les balcons et l'affichage, avec une attention particulière à l'intégration au cadre bâti existant.
- Secteurs patrimoniaux (Érables / Manoir) (4 dossiers)
Travaux de rénovation, remplacement de composantes architecturales (fenêtres, toitures) et agrandissements nécessitant une analyse fine du respect du caractère patrimonial.
- Secteur industriel (3 dossiers)
Principalement des demandes liées à l'affichage et à l'apparence des bâtiments.

Les PIIA démontrent un contrôle qualitatif important, particulièrement dans les secteurs à valeur patrimoniale et au centre-ville.

PPCMOI et autres outils urbanistiques (4 dossiers)

Les dossiers traités dans cette catégorie concernent des projets nécessitant une approche particulière ou des ajustements réglementaires :

- Projets de transformation ou de requalification de bâtiments;
- Projets résidentiels d'envergure;
- Modifications réglementaires ou orientations préliminaires.

Ces dossiers sont plus complexes et structurants, impliquant souvent des conditions d'intégration et des analyses plus approfondies.

Dossiers CPTAQ (6 dossiers)

Les demandes adressées à la CPTAQ concernent principalement :

- Autorisations à des fins autres que l'agriculture;
- Morcellements et aliénations;
- Renouvellement ou maintien d'usages existants.

Ces dossiers témoignent d'une pression et d'une gestion continues des usages en zone agricole, nécessitant une coordination avec les instances provinciales.

Lotissement (1 dossier)

Projet de lotissement impliquant l'organisation du territoire et la desserte de propriétés existantes.

PARTIE IV – CONCLUSION ET CONSTATS

CONCLUSION ET CONSTATS

• Stabilité du nombre de permis délivrés

En 2025, 548 permis généraux et 19 permis de lotissement ont été délivrés, comparativement à 564 en 2024 et 548 en 2023, démontrant une stabilité globale de l'activité en matière d'urbanisme et de construction.

• Dominance des rénovations

Les permis de rénovation constituent une part importante des demandes, avec 245 permis délivrés, représentant environ 46 % de l'ensemble des permis. Cette tendance témoigne d'un intérêt soutenu pour la mise à niveau et la valorisation du parc immobilier existant.

• Hausse de l'utilisation des permis en ligne

En 2025, 139 permis ont été délivrés en ligne, soit environ 25 % des permis émis, comparativement à 22 % en 2024. Cette progression démontre une appropriation accrue de l'outil numérique, bien que plusieurs démarches nécessitent toujours un accompagnement par les inspecteurs municipaux.

• Reprise des investissements

- 2025 : 35,9 M\$ déclarés
- 2024 : 30 M\$
- 2023 : 48 M\$

Après une baisse en 2024, les investissements repartent à la hausse en 2025, notamment grâce à la réalisation de la phase 3 du développement Place le Florimay (immeuble de 50 logements), bien qu'aucun projet d'envergure équivalente à ceux de 2023 n'ait été observé.

• Croissance soutenue des nouvelles constructions résidentielles

- 37 nouvelles constructions résidentielles ont été autorisées en 2025, incluant des habitations unifamiliales, bifamiliales, multifamiliales ainsi qu'un chalet.
- Ces projets ont permis l'ajout de 113 logements, auxquels s'ajoutent 2 logements créés par rénovation.
- En tenant compte de la suppression de 4 logements, le gain net s'établit à 109 unités sur le territoire.

- **Activité constante en lotissement**

- 19 permis de lotissement ont été délivrés en 2025, contribuant à la structuration du territoire.
- Ces opérations ont généré des revenus de 16 239,80 \$ pour les fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts.

- **Rôle structurant du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

- 50 dossiers ont été analysés en 2025, démontrant l'importance des outils discrétionnaires dans l'encadrement du développement.
- La majorité des dossiers ont fait l'objet de recommandations favorables, souvent accompagnées de conditions, confirmant le rôle du CCU comme levier d'amélioration qualitative des projets.

Synthèse

En résumé, l'année 2025 se caractérise par une stabilité du nombre de permis, une hausse des investissements par rapport à 2024, ainsi qu'une forte activité en rénovation et en développement résidentiel. L'année met également en évidence une utilisation accrue des outils numériques et un rôle actif du CCU dans l'encadrement du territoire, contribuant à un développement harmonieux et structuré de la Ville de Montmagny.

PARTIE V – QUELQUES PERMIS MARQUANTS...

Nouvelles constructions du développement des Écoliers PARTIE





La phase 3 du Florimay

