

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LÉRY

Procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de Ville de Léry tenue le 1^{er} octobre 2025 en la Salle Adolphe-Leduc, et à laquelle sont présents :

Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Monsieur le conseiller François St-Cyr
Madame la conseillère Liette Lamarre
Madame la conseillère Céline Prigent

formant quorum sous la présidence de monsieur le Maire Kevin Boyle.

Est également présent : M. Michel Morneau MAP urb., directeur général et greffier trésorier.

Est absent Monsieur le conseiller Réjean Labrie
Est absent Monsieur le conseiller Daniel Proulx

1.0 OUVERTURE ET VÉRIFICATION DU QUORUM

Monsieur le Maire Kevin Boyle constate le quorum et déclare la séance ouverte à 19 h 47.

2025-10-277

2.0 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Madame la conseillère Céline Prigent
Adoptée à l'unanimité

D'ACCEPTER l'ordre du jour de cette séance tel que déposé;

3.0 PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS

Monsieur le Maire Kevin Boyle invite les personnes présentes à poser leurs questions sur les sujets de la présente séance. Une plage de temps de 15 minutes est allouée.

4.0 ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX

Chaque membre du Conseil municipal ayant obtenu le ou les procès-verbaux des séances du Conseil municipal, le greffier trésorier est dispensé d'en faire la lecture.

2025-10-278

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 SEPTEMBRE 2025

CONSIDÉRANT l'article 333 de la *Loi sur les cités et villes*;

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Madame la conseillère Céline Prigent
Adoptée à l'unanimité

D'APPROUVER le procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal du 10 septembre 2025 tel que déposé.

5.0 CORRESPONDANCE

Il est relevé par monsieur le maire la correspondance relative à :

6.0 ADMINISTRATION GÉNÉRALE

6.1 DÉPÔT DES ÉTATS COMPARATIFS

Tenant compte de l’article 176.4 de la Loi sur les Cités et villes, le greffier-trésorier dépose, lors de cette séance du conseil, le dépôt des états comparatifs ainsi que tout autre document dont le dépôt est prescrit par le ministre.

2025-10-279

6.2 PRÉSENTATION ET ACCEPTATION DES COMPTES À PAYER

Il est déposé le rapport sur les engagements financiers et factures à payer.

Il est proposé par Madame la conseillère Céline Prégent
Appuyé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Adoptée à l’unanimité

D’APPROUVER les engagements financiers et factures à payer jusqu’au 23 septembre 2025 inclusivement d’un montant de 213 626,00 \$, considérant le retrait de la facture #60935821 de la firme Tetra Tech Inc., au montant de 41 372,00 \$.

2025-10-280

6.3 MANDAT – CRÉATION AU RÔLE D’ÉVALUATION DE SOUS-CATÉGORIES D’IMMEUBLES

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à la *Loi sur la fiscalité municipale* par le Projet de loi 39 sanctionné le 8 décembre 2023 accordent aux municipalités de nouveaux pouvoirs fiscaux ;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions des articles 244.64.1 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale* permettent de créer des sous-catégories d’immeubles non résidentiels ainsi que des sous-catégories d’immeubles résidentiels ;

CONSIDÉRANT QUE suivant l’adoption de la résolution numéro 2025-07-189 et conformément aux dispositions des articles 244.64.1.1 et 244.64.11, le conseil doit adopter une nouvelle résolution établissant les sous-catégories avant le dépôt du rôle triennal ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite établir une sous-catégorie 6 logements et plus, et ce pour le rôle d’évaluation des années 2026-2027-2028 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Madame la conseillère Liette Lamarre
Appuyé par Monsieur le conseiller François St-Cyr
Adoptée à l’unanimité

D’ÉTABLIR la sous-catégorie des immeubles 6 logements ou plus pour le rôle d’évaluation des années 2026-2027-2028.

DE MANDATER la firme LBP Évaluateurs agréés Inc., afin d’inscrire au prochain rôle d’évaluation triennal 2026-2027-2028, les mentions suivantes à titre de sous-catégorie d’immeubles dans la catégorie résiduelle :

- Les unités d’évaluation de 6 logements ou plus.

7.0 RESSOURCES HUMAINES

Aucun point

8.0 LÉGISLATION

2025-10-281

8.1 RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-560 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 2016-451 DANS LE CADRE D’UN PAE (DC2)

| | |
|-----------------|---|
| CONSIDÉRANT QUE | la Ville de Léry est régie par la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19) et la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1); |
| CONSIDÉRANT QUE | le règlement de zonage numéro 2016-451 est en vigueur sur le territoire municipal depuis le 27 juin 2016; |
| CONSIDÉRANT QUE | les zones H01-57 et H02-45 sont assujetties au règlement sur les plans d’aménagement d’ensemble (PAE) 2016-456; |
| CONSIDÉRANT QUE | les lots 5 140 643, 5 140 642 et 5 140 639. situés dans ces zones ont fait l’objet d’une demande d’approbation d’un plan d’aménagement d’ensemble (PAE) no 2025-001, afin de permettre la réalisation du projet DC2 INC. et Événements Oxybar Canada Inc. ; |
| CONSIDÉRANT QUE | la recommandation positive du CCU au concept général de ce développement immobilier lors de sa séance du 14 mai 2025 ; |
| CONSIDÉRANT QUE | le Conseil municipal a suivi les recommandations du CCU et a approuvé par la résolution 2025-06-179 le plan d’aménagement d’ensemble sous conditions lors de sa séance extraordinaire du 11 juin 2025 ; |
| CONSIDÉRANT QUE | le projet doit être conforme au document intitulé Développement Immobilier DC2 inc., & Évènements Oxybar Canada Inc., daté du 12 février 2024, préparé par la firme en urbanisme PARÉ+, ainsi qu’aux recommandations des membres du comité consultatif d’urbanisme (CCU) ayant reçu un avis favorable des promoteurs. ; |
| CONSIDÉRANT QUE | les présentes modifications réglementaires se font dans le cadre de ce plan d’aménagement d’ensemble ; |
| CONSIDÉRANT | le dépôt de l’avis de motion a été déposé et que le premier projet de règlement a été adopté le 20 août 2025 à la séance du Conseil municipal ; |
| CONSIDÉRANT QU’ | une assemblée publique de consultation a eu lieu le 8 septembre 2025 ; |
| CONSIDÉRANT QU’ | un deuxième second projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 10 septembre 2025; |

CONSIDÉRANT QUE conformément à l’avis public publié le 12 septembre 2025, une séance d’enregistrement des personnes habiles à voter s’est tenue et que le nombre de signatures requis pour que le second projet de règlement soit soumis à l’approbation référendaire a été atteint ;

EN CONSÉQUENCE,
Il est proposé par Madame la conseillère Céline Prégent
Appuyé par Monsieur le conseiller François St-Cyr
Adoptée à l’unanimité

DE NE PAS ADOPTER l’adoption du règlement 2025-560 modifiant le règlement de zonage numéro 2016-451 dans le cadre d’un PAE (DC2) tel que déposé en cessant la procédure.

2025-10-282

8.2 RÈGLEMENT 2025-561 - RÈGLEMENT CONCERNANT L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

CONSIDÉRANT QUE les articles 29.19 et suivants de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) et l’article 67 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1) permettent à une ville de prévoir, par règlement, les règles relatives à l’occupation de son domaine public;

CONSIDÉRANT QU’ un avis de motion a été donné et qu’un projet de règlement a été déposé lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le 10 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun d’adopter un tel règlement;

EN CONSÉQUENCE,
Il est proposé par Madame Céline Prégent
Appuyé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Adoptée à l’unanimité

D’ADOPTER le règlement 2025-561 concernant l’occupation du domaine public tel que déposé.

2025-10-283

8.3 RÈGLEMENT 2025-563 MODIFIANT LE RÈGLEMENT 2023-514 CRÉANT UNE RÉSERVE FINANCIÈRE POUR LA VIDANGE DES ÉTANGS ET LA DISPOSITION DES BOUES

CONSIDÉRANT QUE les articles 569.1 et suivants de la Loi sur les cités et villes permettent la création de réserves financières ;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de vidange des bassins d'épuration et la disposition des boues municipales doivent être effectués périodiquement et représentent d'importants déboursés ;

CONSIDÉRANT QUE la création d'une réserve financière permet d'étaler le financement de ces travaux sur une période plus longue, favorisant une saine planification et gestion ;

- CONSIDÉRANT QUE

le conseil municipal désire se doter d'une réserve financière modifiée à cette fin afin d'éviter l'imposition d'une taxe spéciale importante aux propriétaires d'immeubles desservis par le réseau lorsque ces dépenses devront être faites ;
- CONSIDÉRANT QUE

le conseil municipal désire porter le montant projeté de la réserve financière de 100 000 \$ à 500 000 \$ afin de répondre adéquatement aux besoins liés aux travaux de vidange aérés et à la disposition des boues ;
- CONSIDÉRANT QU’

un avis de motion a été donné et qu’un dépôt du projet de règlement a été effectué lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le 10 septembre 2025 ;

EN CONSÉQUENCE,
Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Monsieur le conseiller François St-Cyr
Adoptée à l’unanimité

D’ADOPTER le règlement 2025-563 remplaçant le règlement 2023-514 créant une réserve financière pour la vidange des étangs aérés et la disposition des boues tel que déposé.

9.0 TRAVAUX PUBLICS

Aucun point

10.0 SÉCURITÉ PUBLIQUE

Aucun point

11.0 URBANISME ET ENVIRONNEMENT

2025-10-284

11.1 DEMANDE D’APPROBATION D’UN PLAN D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIF AUX TYPOLOGIES DE BÂTIMENTS PROPOSÉES DANS LE CADRE DU PROJET « QUARTIER DE L’ÉCOLE – PHASE 2 », SOUMIS PAR CONSTRUCTION IDÉALES ERC INC (PIIA2025-51)

- CONSIDÉRANT QUE

la demande sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale a été déposée par *Constructions Idéales ERC Inc* ;
- CONSIDÉRANT QUE

les travaux projetés sont assujettis à la procédure d’approbation prévue au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale puisque ceux-ci seront effectués dans le secteur des grandes artères ;
- CONSIDÉRANT QUE

le comité a analysé la demande en s’appuyant sur les objectifs et critères d’évaluation prévus au règlement numéro 2016-455 ainsi que sur l’avis technique du

service de l’urbanisme et du développement durable de la Ville de Léry ;

CONSIDÉRANT la recommandation positive du CCU (comité consultatif d’urbanisme) ;

CONSIDÉRANT QUE les typologies proposées respectent les objectifs et critères d’évaluation applicables prévus au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Madame la conseillère Liette Lamarre
Appuyé par Madame la conseillère Céline Prigent
Adoptée à l’unanimité

D’APPROUVER le plan d’implantation et d’intégration architecturale relatif aux typologies de bâtiments proposées dans le cadre du projet « Quartier de l’école – Phase 2 » tel que proposé par Constructions Idéales ERC Inc. selon le plan descriptif du projet réalisé par A/S Architectes daté du 16 septembre 2025.

QUE les modèles d’architecture approuvés sont les suivant :

Modèle 01 - A — Accepté
Modèle 01 - C — Accepté

Modèle 03 - A — Accepté
Modèle 03 - B — Accepté

Modèle 04 - A — Accepté
Modèle 04 - B — Accepté
Modèle 04 - C — Accepté.

QUE les matériaux et les palettes de couleur présent sont été approuvés.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Éviter deux bâtiments voisins de même architecture ;
- Prévoir des mesures favorisant la rétention et l’infiltration des eaux pluviales sur site, accompagnées d’un plan détaillé indiquant leur localisation et la conception des exutoires de drainage, pour une gestion durable du ruissellement;
- Privilégier l’utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, asphalte poreux ou béton filtrant), ou d’autres solutions possibles, pour l’aire de stationnement, afin de favoriser l’infiltration naturelle des eaux pluviales, optimiser la gestion des eaux de surface et limiter le ruissellement;
- Prévoir une pente maximale de 1 % du niveau fini du sol, y compris celle de l’entrée de stationnement, lorsque la topographie le permet, afin de ralentir le ruissellement et éviter le rehaussement du bâtiment;
- Prévoir les mesures d’atténuation de la visibilité des bacs à poubelles et identifier leur emplacement sur un terrain;
- Les toitures de toute construction doivent être de couleur pâle.

2025-10-285

11.2 DEMANDE D’APPROBATION D’UN PLAN D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIVE AUX TEINTES DE COULEURS PROPOSÉES DANS LE CADRE DU PROJET «PRIMA», SOUMIS PAR DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER LAFA INC (PIIA2025-53)

CONSIDÉRANT QUE la demande a été déposée par Développement Immobilier LAFA Inc. dans le cadre du projet « PRIMA » ;

- CONSIDÉRANT QUE

les travaux projetés sont assujettis à la procédure d’approbation prévue au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale puisque ceux-ci seront effectués dans le secteur des grandes artères;
- CONSIDÉRANT QUE

le comité a analysé la demande en s’appuyant sur les objectifs et critères d’évaluation prévus au règlement numéro 2016-455 ainsi que sur l’avis technique du service de l’urbanisme et du développement durable de la Ville de Léry ;
- CONSIDÉRANT

la recommandation positive du CCU (comité consultatif d’urbanisme) ;
- CONSIDÉRANT QUE

le projet respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables prévus au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Madame la conseillère Céline Prigent
Adoptée à l’unanimité

D’APPROUVER le plan d’implantation et d’intégration architecturale relatif aux teintes proposées dans le cadre du projet « PRIMA » soumis par LAFA Inc. selon le plan descriptif du projet daté du 17 septembre 2025.

QUE le projet respecte les teintes de couleurs proposées suivantes :

Collection 1, collection 2, collection 3, collection 4, collection 5, collection 6, collection 7, collection 8, collection 9, collection 10 (retirer la maçonnerie griffintown perle noir), collection 11, collection 12, collection 13 (retirer la maçonnerie griffintown perle noir), collection 14.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Éviter deux bâtiments voisins de même architecture ;
- La façade principale du bâtiment ne doit comporter que trois types de revêtement au maximum.
- Les choix de matériaux et de teintes doivent être faits exclusivement au sein d’une même collection. Pour préserver la diversité visuelle, deux bâtiments adjacents ne peuvent pas utiliser la même teinte d’une collection; une distance minimale de deux lots entre deux modèles présentant la même teinte est requise.

2025-10-286

11.3

DEMANDE D’APPROBATION D’UN PLAN D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIF AUX TYPOLOGIES DE BÂTIMENTS PROPOSÉES DANS LE CADRE DU PROJET « QUARTIER DE L’ÉCOLE – PHASE 2 », SOUMIS PAR MERA (PIIA2025-52)

- CONSIDÉRANT QUE

la demande sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale a été déposée par Mera ;
- CONSIDÉRANT QUE

les travaux projetés sont assujettis à la procédure d’approbation prévue au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration

architecturale puisque ceux-ci seront effectués dans le secteur des grandes artères ;

CONSIDÉRANT QUE le comité a analysé la demande en s'appuyant sur les objectifs et critères d'évaluation prévus au règlement numéro 2016-455 ainsi que sur l'avis technique du service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Léry ;

CONSIDÉRANT la recommandation positive du CCU (comité consultatif d'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT QUE la typologie proposée respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables prévus au règlement numéro 2016-455 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Madame la conseillère Liette Lamarre
Adoptée à l'unanimité

D'APPROUVER le plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif aux typologies de bâtiments proposées dans le cadre du projet « Quartier de l'école – Phase 2 » soumis par Mera selon le plan descriptif présenté par Caron Architecture 3D, daté du 18 août 2025.

QUE les modèles d'architecture suivants sont approuvés:

- Cottage type avec garage intégré 4B (unifamiliale de structure isolée)
- Cottage Type avec garage intégré type 4C (unifamiliale de structure isolée)
- Cottage type avec garage et pièce au-dessus (unifamiliale de structure isolée)
- Duplex Type A (Unifamiliale de structure jumelée)
- Duplex type B (Unifamiliale de structure jumelée)

QUE les matériaux proposés comment parement extérieur sont approuvés.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Éviter deux bâtiments voisins de même architecture ;
- Éviter deux bâtiments voisins avec la même maçonnerie et les mêmes coloris;
- Prévoir des mesures favorisant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur site, accompagnées d'un plan détaillé indiquant leur localisation et la conception des exutoires de drainage, pour une gestion durable du ruissellement;
- Privilégier l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, asphalte poreux ou béton filtrant), ou d'autres solutions possibles, pour l'aire de stationnement, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, optimiser la gestion des eaux de surface et limiter le ruissellement;
- Prévoir une pente maximale de 1 % du niveau fini du sol, y compris celle de l'entrée de stationnement, lorsque la topographie le permet, afin de ralentir le ruissellement et éviter le rehaussement du bâtiment;
- Prévoir les mesures d'atténuation de la visibilité des bacs à poubelles et identifier leur emplacement sur un terrain;
- Les toitures de toute construction doivent être de couleur pâle.

11.4 DEMANDE D’APPROBATION D’UN PLAN D’IMPLANTATION ET D’INTÉGRATION ARCHITECTURALE POUR LA CONSTRUCTION D’UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE AU 1589, CHEMIN DU LAC-SAINT-LOUIS (PIIA2025-44)

| | |
|------------------------|--|
| CONSIDÉRANT QUE | la demande de permis de construction a été déposée par le propriétaire de l’immeuble portant le numéro de lot 5 141 609; |
| CONSIDÉRANT QUE | les travaux projetés sont assujettis à la procédure d’approbation prévue au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale puisque ceux-ci seront effectués dans le secteur d’intérêt historique et paysager ; |
| CONSIDÉRANT QUE | le comité a analysé la demande en s’appuyant sur les objectifs et critères d’évaluation prévus au règlement numéro 2016-455 ainsi que sur l’avis technique du service de l’urbanisme et du développement durable de la Ville de Léry ; |
| CONSIDÉRANT | la recommandation positive du CCU (comité consultatif d’urbanisme) ; |
| CONSIDÉRANT QUE | le projet respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables prévus au règlement numéro 2016-455 sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale ; |

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Appuyé par Madame la conseillère Céline Prégent
Adoptée à l’unanimité

D’APPROUVER le plan d’implantation et d’intégration architecturale pour la construction d’une maison unifamiliale isolée au 1589, chemin du Lac-Saint-Louis, selon le croquis d’implantation préliminaire daté du 19 septembre 2025, réalisé par le requérant et selon le plan d’implantation daté du 15 mai 2025, préparé par Danny Drolet inc., minute 44617, plan n° 2025-52782-P3.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Au moins 30 % de la façade avant du bâtiment doit être revêtue de pierre (matériau de classe A). Les ouvertures de tout type (fenêtres, porte principale, porte de garage, etc.) ne sont pas incluses dans le calcul de la superficie.

12.0 LOISIRS ET VIE COMMUNAUTAIRE

Aucun point

13.0 INFORMATION AUX CITOYENS

Monsieur le maire et les élus présentent différents dossiers.

14.0 RETOUR SUR LES QUESTIONS DU PUBLIC DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Monsieur le maire Kevin Boyle fait un bref retour sur les questions du public.

15.0 DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS

Monsieur le maire Kevin Boyle invite les personnes présentes à poser leurs questions sur tout sujet.

2025-10-288

16.0 LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par Madame la conseillère Céline Prigent
Appuyé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais
Adoptée à l'unanimité

QUE la présente séance soit et est levée ; il est 21h10.

KEVIN BOYLE, MAIRE

**MICHEL MORNEAU, MAP. URB, DIRECTEUR
GÉNÉRAL ET GREFFIER TRÉSORIER**