

PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE LAVAL tenue le mardi 20 mai 2025 à 17 h 53 en la salle du conseil de l'hôtel de ville, 3131, boulevard Saint-Martin Ouest, salle 120, Ville de Laval, à laquelle étaient présents:

M. Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif, et les conseillers Ray Khalil, vice-président du comité exécutif, Nicholas Borne, membre du comité exécutif, Sandra Desmeules, membre du comité exécutif, Aline Dib, Alexandre Warnet, Sandra El-Helou, Yannick Langlois, David De Cotis, Achille Cifelli, Aglaia Revelakis, Paolo Galati, Vasilios Karidogiannis, Seta Topouzian et Pierre Brabant;

les conseillères Christine Poirier, membre du comité exécutif, et Louise Lortie participent à distance, via l'application Teams, à la séance du conseil municipal, en vertu de l'article 332.1 de la Loi sur les cités et villes;

formant quorum des membres du conseil et siégeant sous la présidence de Mme Cecilia Macedo;

les conseillers Flavia Alexandra Novac, Isabelle Piché, Jocelyne Frédéric-Gauthier et Claude Larochelle sont absents;

sont aussi présents:

M. Benoit Collette, directeur général;  
Me Virginie Champoux-Cadoche, greffière adjointe par intérim.

---

À la demande de la présidente du conseil, la greffière adjointe par intérim mentionne que les avis de convocation ont été valablement notifiés à tous les membres du conseil par un moyen technologique.

---

**CM-20250520-501**

DÉPÔT - BILAN DU PLAN D'ACTION DE LA POLITIQUE DE L'HABITATION 2020-2024

---

de prendre acte du bilan du plan d'action de la Politique de l'habitation 2020-2024 et d'autoriser sa mise en ligne sur le site Internet de la Ville ainsi que sa diffusion auprès des partenaires.

ADOPTÉ

(SD-2025-2281)

---

**CM-20250520-502**

ADOPTION - RÉOLUTION ENCADRANT LE POUVOIR EXCEPTIONNEL DE DÉROGATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME CONFÉRÉ PAR L'ARTICLE 93 DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (SUPER-POUVOIR)



---

ATTENDU QUE le législateur provincial a adopté la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2), ci-après la «Loi», laquelle contient des dispositions permettant aux municipalités de déroger à certaines dispositions de leurs règlements d'urbanisme (ci-après: le «super-pouvoir»);

ATTENDU QUE ce super-pouvoir temporaire vise notamment à accélérer l'approbation de projets et la construction de logements en cette période de pénurie;

ATTENDU QUE ce super-pouvoir permet aux municipalités d'autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur lorsque le projet comprend la construction d'au moins 3 logements;

ATTENDU QUE la Loi prévoit certaines conditions et restrictions balisant l'exercice du pouvoir des municipalités;

ATTENDU QUE la Ville de Laval souhaite ajouter d'autres éléments visant à encadrer les projets qui seraient autorisés par ce super-pouvoir;

EN CONSÉQUENCE,

sur recommandation du comité exécutif,

IL EST PROPOSÉ PAR : Sandra Desmeules

APPUYÉ PAR : Yannick Langlois

et résolu:

d'adopter la résolution suivante:

d'encadrer le pouvoir exceptionnel de dérogation aux règlements d'urbanisme conféré par l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2) de la manière suivante:

A) Projets admissibles: tout projet admissible en vertu de la Loi et qui répond à l'une des conditions suivantes:

1. Le projet inclut un minimum de 25 % de logements sociaux ou communautaires, au sens de la définition de l'expression «Bâtiment de logements sociaux ou communautaires» du règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval (ci-après: CDU).
2. Le projet inclut un minimum de 25 % de logements abordables.
3. Le projet inclut un minimum de 25 % d'une combinaison de logements sociaux ou communautaires, tel que définis au point 1, et de logements abordables.
4. Le projet est destiné à être détenu et géré par un organisme à but non lucratif (OBNL), l'Office municipal d'habitation de Laval (OMHL) ou une coopérative d'habitation.
5. Le projet comprend la création d'une infrastructure, d'un équipement ou d'un espace public significatif.



B) Territoire d'application: tout le territoire de la ville de Laval, sous réserve des restrictions imposées par la Loi.

C) Dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation: toutes les dispositions du CDU. Aucun autre règlement d'urbanisme de la Ville de Laval ne peut faire l'objet d'une dérogation visant à autoriser un projet.

D) Balises d'application administratives: les balises suivantes sont applicables lors du traitement administratif d'une demande:

1. Le projet doit être conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé (S.A.D.R.-1).
2. Le pouvoir est exercé par le comité exécutif de la Ville de Laval, conformément au règlement numéro L-13200.
3. L'avis du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Laval n'est pas requis.
4. L'assemblée publique de consultation requise par la loi doit être suivie d'une consultation écrite de 15 jours.
5. Le projet doit obtenir les permis et certificats nécessaires en vertu du CDU.
6. Le paiement de la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels prévu au CDU doit être effectué, le cas échéant.
7. Les tarifs prévus au CDU doivent être payés.
8. Si aucune suite n'a été donnée à la résolution autorisant le projet, par le dépôt d'une demande de permis de construction, dans les 24 mois de son adoption, cette résolution devient caduque, sous réserve d'une durée de validité différente prescrite à ladite résolution.

E) Critères d'évaluation: une demande d'approbation d'un projet en vertu du super-pouvoir doit être évaluée en fonction des critères suivants:

1. Le projet bénéficie de l'accélération de la procédure d'approbation.
2. Le projet est cohérent avec la vision, la planification, les politiques, les guides et les plans de la Ville de Laval.
3. Le projet respecte l'esprit, la vision et les principaux objectifs du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable, le cas échéant, et respecte le cadre bâti existant et les composantes identitaires du secteur (historiques, sociales, culturelles, paysagères, etc.).
4. Le projet offre une ou des contreparties d'intérêt public ou d'intérêt pour la Ville (intégration importante de logements sociaux ou communautaires, aménagement d'une place publique, végétalisation d'espaces, construction d'infrastructures, etc.).
5. Le projet apporte une contribution positive à son milieu d'insertion et constitue un atout pour la ville.
6. Les caractéristiques des logements proposés dans le projet sont adaptées aux besoins du territoire.

Un débat s'engage.

À 18 h 43, la conseillère Sandra Desmeules quitte son siège et le reprend à 18 h 46.



Le maire Stéphane Boyer demande le vote sur la proposition, laquelle est adoptée par un compte de 15 en faveur et de 2 contre:

M. Stéphane Boyer, maire, et les conseillers Christine Poirier, Ray Khalil, Nicholas Borne, Sandra Desmeules, Aline Dib, Alexandre Warnet, Sandra El-Helou, Yannick Langlois, Aglaia Revelakis, Paolo Galati, Vasilios Karidogiannis, Seta Topouzian, Pierre Brabant et Louise Lortie se prononcent en faveur de la proposition;

les conseillers David De Cotis et Achille Cifelli se prononcent contre la proposition.

ADOPTÉ

(SD-2025-739)

---

**CM-20250520-503**

ADOPTION - RÈGLEMENT L-13200

---

La greffière adjointe par intérim mentionne les éléments prévus à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

sur recommandation du comité exécutif,

IL EST PROPOSÉ PAR : Sandra Desmeules  
APPUYÉ PAR : Yannick Langlois

et résolu:

d'adopter le Règlement numéro L-13200 concernant la délégation au comité exécutif du pouvoir de déroger à la réglementation d'urbanisme prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2).

Un débat s'engage.

Le conseiller David De Cotis demande le vote sur la proposition, laquelle est adoptée par un compte de 12 en faveur et de 5 contre:

M. Stéphane Boyer, maire, et les conseillers Christine Poirier, Ray Khalil, Nicholas Borne, Sandra Desmeules, Aline Dib, Alexandre Warnet, Sandra El-Helou, Yannick Langlois, Vasilios Karidogiannis, Seta Topouzian et Pierre Brabant se prononcent en faveur de la proposition;

les conseillers David De Cotis, Achille Cifelli, Aglaia Revelakis, Paolo Galati et Louise Lortie se prononcent contre la proposition.

ADOPTÉ

(SD-2025-973)

---

**CM-20250520-504**

ADOPTION - RÈGLEMENT L-13209

---



La greffière adjointe par intérim mentionne les éléments prévus à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

sur recommandation du comité exécutif,

IL EST PROPOSÉ PAR : Sandra Desmeules

APPUYÉ PAR : Pierre Brabant

et résolu à l'unanimité:

d'adopter le Règlement numéro L-13209 établissant le programme de revitalisation visant à favoriser la construction de logements locatifs abordables.

ADOPTÉ

(SD-2025-1983)

---

#### PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

La présidente Mme Cecilia Macedo procède à la lecture de la question transmise par le citoyen souhaitant que sa question soit lue par un membre du personnel de la Ville.

Jonathan Tremblay

Dérogation aux règlements d'urbanisme – supers-pouvoirs –  
délégation au comité exécutif – liste des projets admissibles

---

---

À 19 h 15, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

---

---

Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil et conseillère

---

Me Virginie Champoux-Cadoche, greffière adjointe par intérim