



MUNICIPALITÉ DE LECLERCVILLE

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DE CONSULTATION ET D'INFORMATION TENUE LE 22 AVRIL 2025 AU CENTRE COMMUNAUTAIRE

Sont présents :

- Monsieur Denis Richard, maire
- Monsieur Charles-Étienne Beaudet, conseiller no 1
- Monsieur Maxime Guimond, conseiller no 2
- Madame Sophie Bédard, conseillère no 3
- Monsieur Anthony Richard, conseiller no 4
- Monsieur Rémi Auger, conseiller no 5
- Madame Johanne Lemay, conseillère no 6

Également présentes :

- Madame Sylvie Lemay, directrice général et greffière-trésorière
- Madame Josée Dufort, directrice générale adjointe et greffière-trésorière adjointe
- Madame Alexis Boulay-Côté, professionnelle en urbanisme

Il y a environ 90 citoyens dans la salle.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La séance est ouverte à 18h30.

2. MOT DE BIENVENUE ET LECTURE DE L'ORDRE DU JOUR

Le maire, monsieur Denis Richard souhaite la bienvenue à tous les citoyens présents et fait la lecture de l'ordre du jour.

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue
3. Présentation par madame Alexis Boulay-Côté, responsable de l'urbanisme en lien avec le règlement 2025-203 - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
4. Première période de questions pour le public
5. Présentation par madame Sylvie Lemay, directrice générale en lien avec le règlement 2025-204 décrétant une dépense de 916 728,86 \$ et un emprunt de 916 728,86 \$ pour effectuer les travaux du nouveau développement domiciliaire derrière la rue Pierre Leclerc
6. Deuxième période de questions pour le public
7. Présentation par monsieur Denis Richard, maire sur la démarche et la décision du conseil au sujet de l'avenir de l'église
8. Dernière période de questions pour le public

9. Clôture de la rencontre

Un citoyen, nouvellement installé à Leclercville demande que les membres du conseil se présente. Monsieur Denis Richard nomme tous les conseillers autour de la table ainsi que les employés municipaux présents à la table.

3. PRÉSENTATION PAR MADAME ALEXIS BOULAY-CÔTÉ, RESPONSABLE DE L'URBANISME EN LIEN AVEC LE RÈGLEMENT 2025-203 – PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Madame Alexis Boulay-Côté présente le document Consultation publique - Adoption du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

4. PÉRIODE DE QUESTIONS POUR LE PUBLIC

Un citoyen demande si un propriétaire met de la brique en façade de sa maison, est-ce que les autres propriétaires seront obligés à mettre de la brique en façade ? La réponse donnée par Madame Alexis Boulay-Côté est non. Le critère ira selon les origines du bâtiment et il n'y a pas lieu de privilégier un matériel plutôt qu'un autre.

Un citoyen félicite le conseil à passer un tel règlement, qui favorise l'intégrité du village. Il cite : nous avons un village original, et un bas du village spectaculaire. C'est un beau projet. Il y a seulement 6 municipalités sur les 18 de la MRC qui ont un PIIA ou sont en voie de l'obtenir. Nous sommes précurseurs.

Une citoyenne, qui demeure dans le bas du village, s'interroge sur le terrain où le bâtiment a été démoli sur la rue Saint-Alexis. Est-ce qu'une nouvelle construction sera soumise au PIIA sur ce terrain ? La réponse de madame Alexis Boulay-Côté est que oui, la construction sera soumise au PIIA.

Madame Alexis Boulay-Côté reste disponible aux questions que les citoyens pourraient avoir dans les prochains jours, par courriel et/ou par téléphone. Elle mentionne également que le document se retrouve sur le site internet de la municipalité.

5. PRÉSENTATION PAR MADAME SYLVIE LEMAY, DIRECTRICE GÉNÉRALE EN LIEN AVEC LE RÈGLEMENT 2025-204 DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE DE 916 728,86\$ ET UN EMPRUNT DE 916 728,86\$ POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DU NOUVEAU DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE DERRIÈRE LA RUE PIERRE-LECLERC

Madame Sylvie Lemay présente les étapes pour l'obtention d'un règlement d'emprunt.

Le 5 mai, lors de la séance du conseil, le règlement sera adopté.

Les citoyens ont leur mot à dire. S'ils sont en désaccord, les citoyens peuvent signer le registre le 14 mai 2025 de 9h à 19h au bureau municipal, ce dernier sera ouvert en continu toute la journée. C'est le calcul du nombre de signatures au registre qui déterminera si un scrutin/élection est nécessaire. Un citoyen qui

paie des taxes à la municipalité a le droit de voter.

Il y a 472 personnes habiles à voter à Leclercville et 58 signatures sont requises pour une décision d'aller en scrutin ou non. Selon le nombre de personnes habiles à voter à Leclercville, une seule journée est requise pour que les citoyens apposent leur signature au registre.

Si plus de 58 signatures sont apposés au registre, le conseil décidera s'ils vont de l'avant avec un référendum ou s'ils abandonnent tout simplement le projet.

C'est une procédure obligatoire dictée par le gouvernement.

Madame Sylvie Lemay fait la lecture le règlement 2025-204.

Monsieur Denis Richard énonce également la démarche obligatoire du règlement d'emprunt. La nouvelle rue sera érigée au sud de la rue Pierre-Leclerc et l'aménagement contiendra 15 terrains. Les infrastructures suivantes seront réalisées avec le règlement d'emprunt : aqueduc/égouts, entrée d'eau à chacun des terrains, chaîne de trottoir et l'asphaltage de la rue en fin de projet.

Les conseillers se sont penchés sur l'évaluation du projet, les consultations, l'aménagement qui serait le mieux rentable pour la municipalité. Un appel d'offre a été évoqué afin de se donner le droit de ne pas choisir aucun entrepreneur et de voir l'ampleur des travaux. Si le conseil avait eu l'information que le projet avait un coût trop élevé financièrement, aucune démarche n'aurait été entreprise. La population doit être en accord avec le projet pour demander un règlement d'emprunt. C'est la population qui décide.

Par exemple, si les terrains se vendent 60 000\$ chacun, le prix est élevé mais ça donnerait 900 000\$ et le projet aurait un coût nul. Par exemple, si les terrains se vendent autour de 45 000\$ chacun, le montant récolté serait de 67 500\$ / année... en 5 ans, la municipalité rentrerait dans son argent.

Le conseil estime que le projet est un risque calculé mais pas exagéré. C'est un projet social... Cela pourrait permettre de garder l'école ouverte plus longtemps, développer et assurer la pérennité d'un service de proximité si nous estimons à 2 personnes par maison. La population sera augmentée.

Aucune décision de la vente au pieds carré n'a été réalisée par le conseil.

6. DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS POUR LE PUBLIC

Un citoyen remercie les conseillers pour leur bon travail des dernières années mais se questionne sur le « payback » de 45 000\$/année, la taxe spéciale reliée à l'aqueduc est encore en vigueur à ce jour mais devrait descendre à un certain moment, a plusieurs questions :

- 1) Combien coûterait par année les taxes reliées au projet pour les citoyens ?

Monsieur Denis Richard mentionne que la taxation reliée au développement domiciliaire ne touchera pas juste le village mais d'une manière générale. Tous les citoyens paieront. Des exemples de simulation seront présentés dans le prochain journal.

- 2) Quel sera le pourcentage d'intérêt par année pour un prêt de 1 million ?
Monsieur Denis Richard mentionne que le taux devrait osciller autour de 3-4%. C'est le ministère qui négocie le prêt au nom de la municipalité. L'institution bancaire sera choisie par le ministère par appel/soumission. La richesse foncière de la municipalité est environ de 130 millions.
- 3) Combien de citoyens serons-nous pour rembourser l'emprunt ?
Monsieur Denis Richard mentionne que tous les payeurs de taxes seront touchés.
- 4) Faut-il faire le développement tout de suite ? Pourrions-nous attendre que la taxe spéciale (aqueduc/égouts) soit payée avant ?
Monsieur Denis Richard mentionne qu'on est dans une crise de logement / de développement insuffisant/ pas de possibilité de vendre à coût raisonnable. Le conseil estime que c'est un bon moment pour procéder.
- 5) Le payback de 40 000\$ est cher ?
Monsieur Denis Richard mentionne qu'il faut regarder les ventes de terrains des municipalités autour de nous afin de comparer.
- 6) Autre option ? Promoteur privé ?
- 7) Besoin maintenant de faire ce projet ?
- 8) 916 000\$, ce montant est évalué comment ?

Un citoyen demande quels sont les conditions pour le projet soit rejeté ?

Monsieur Denis Richard explique que le conseil ira de l'avant avec le projet s'il y a moins de 58 signatures au registre. Dans le cas contraire, le conseil choisira entre un référendum ou l'abandon du projet. Nous ne pouvons pas aller de l'avant s'il y a plus de 58 signataires au registre qui sont contre, il faut obligatoirement faire un référendum.

Un citoyen énonce les comparatifs de valeur et de taxes entre Leclercville et Mirabel.

Monsieur Denis Richard mentionne que la municipalité a répondu à un besoin quand les travaux d'aqueduc et d'égouts ont été effectués. Les prêts ont été pris pour 20 et 25 ans. Avec la vente des terrains, les nouveaux propriétaires vont aider à baisser les taxes d'aqueduc et d'égouts.

Un citoyen mentionne que l'entièreté du projet n'est pas gratuit, tout le monde va payer.

Monsieur Denis Richard stipule que l'évaluation des risques ont été pris en compte, qu'il y a un processus à faire et qu'il faut consulter les citoyens.

Un citoyen demande si une étude de marché a été faite à l'égard des maisons. Le visage du village sera quoi dans 15-20 ans ? Ne peut-on pas aller au privé pour le développement ? Offrir quelque chose sans connaître les besoins réels.

Monsieur Denis Richard mentionne qu'une firme externe a remis un rapport. Le conseil a accepté l'idée que vendre des terrains tant que c'est à prix raisonnable. Vos 7 conseillers ont pris une décision, mais 7 autres personnes en place, pourraient émettre une autre décision.

Un citoyen demande en combien de temps les terrains de la rue Pierre-Leclerc se sont vendus ?

Monsieur Denis Richard mentionne que les premiers terrains se sont vendus en 2013 et que le dernier,

en 2023.

Un citoyen demande comment le calcul de la taxe est réalisé ? La valeur de la propriété est de 280 000\$ et près de 4 000\$ de taxes avec vue sur le fleuve...

Monsieur Denis Richard mentionne que le taux sera identique pour tous. Que toutes les maisons évaluées à 280 000\$ auront le même taux de taxes

Un citoyen demande si les constructions ne seront pas comme sur la rue Pierre-Leclerc, un chalet à côté d'un château...

Monsieur Denis Richard mentionne le PIIA aidera à harmoniser les constructions avec celles du village. Il y a un délai de 2 ans pour construction après l'achat sinon il y a perte de l'acompte.

Un citoyen s'interroge sur la qualité du terrain car souvent inondé. Vendre un terrain 40 000\$ à Leclercville, ce n'est pas un bon argument pour attirer des acheteurs potentiels, mais il faudrait réduire les taxes qui sont élevées, pour ne pas avoir de services, pas de caisse, pas de quincaillerie, pas de dépanneur...

Monsieur Denis Richard mentionne vouloir attirer des acheteurs sur ces terrains.

Une citoyenne mentionne que le projet est une bonne initiative, que l'objectif est d'attirer de nouvelles personnes, que le montant est gros. Est-ce qu'il y a une planification stratégique a été faite et basée sur... ? Il manque des données pour prendre une décision.

Monsieur Denis Richard, affirme que le projet est un risque raisonnable, puisque rien n'est sans risque. On travaille pour l'ouverture d'un dépanneur qui devrait se faire avant la fin de l'année. Si le conseil pensait que ce n'est pas possible de rentabiliser le projet, la décision aurait été différente.

Un citoyen demande si le conseil a pensé à un promoteur privé pour faire les infrastructures.

Monsieur Denis Richard mentionne que le conseil n'a pas retenu cette idée, puisqu'il faut intéresser un promoteur, et le processus est plus long.

Un citoyen se questionne sur l'emprunt intérêt vs dette et intérêt seulement.

Monsieur Denis Richard mentionne que cet aspect n'a pas été évalué pour l'instant.

Un citoyen s'interroge aux nouvelles constructions réalisées à un bon prix, est-ce que la valeur des autres maisons augmentera ? Quels services seront reliés ?

Monsieur Denis Richard mentionne que la valeur des maisons avoisinantes augmentera, que la valeur et les taxes sont 2 variables qui s'ajustent. Il mentionne également que la richesse foncière est plus élevée dans les rangs qu'au village (2/3- 1/3).

Un citoyen se demande pourquoi la municipalité n'attend pas que le 1^{er} projet d'aqueduc soit terminé avant de commencer un projet domiciliaire. Il se sent surtaxé et se sentira étouffé davantage.

Monsieur Denis Richard mentionne que si la vente des terrains ne se fait pas comme nous l'espérons, les citoyens vont être plus taxés, mais plus dans les rangs qu'au village. Le moment pour investir n'est jamais le bon.

Un citoyen appuie le projet. Il y a beaucoup de vente de maisons. La population augmente. Demande toute autorisation. Il faut arrêter d'avoir peur. Bonne idée.

Une projection sera envoyée par la poste pour donner une idée des coûts/taxes.

7. PRÉSENTATION DE MONSIEUR DENIS RICHARD, MAIRE, SUR LA DÉMARCHE ET LA DÉCISION DU CONSEIL AU SUJET DE L'AVENIR DE L'ÉGLISE

Monsieur Denis Richard relate l'historique des événements depuis que la MRC entamait une réflexion sur l'avenir des Églises en 2019 jusqu'à aujourd'hui.

Le projet déposé au terme des consultations du comité est un centre multifonctionnel qui regrouperait le centre communautaire et le bureau municipal.

Le rapport sera mis sur le site internet de la municipalité demain.

Le projet est évalué à quelques millions de dollars et nous pourrions miser sur l'obtention possible de subvention, l'évaluation demeure autour de 8 millions, et si nous obtenions 80% plus les imprévus, la municipalité va devoir prendre la décision. C'est un projet qui nécessite trop risque pour la municipalité. Nous ne voudrions pas que le projet soit abandonné mais idéalement, il faudrait qu'il soit repris par un promoteur. Ça serait le rôle d'un promoteur de gérer un tel projet. C'est trop risqué financièrement pour une municipalité.

Le projet doit fonctionner après les réparations, et les frais de fonctionnement sont estimés autour de 25 000\$ à 30 000\$ / année. C'est beaucoup trop élevé pour la municipalité.

La municipalité peut jouer de son influence pour éviter que l'Église soit démolie. Il faut trouver quelqu'un qui puisse la faire vivre, par exemple, un OBNL ou un organisme. La municipalité peut être un agent facilitateur mais pas un maître d'œuvre.

La municipalité ne s'embarquera pas là-dedans.

Quelques citoyens/citoyennes applaudissent la décision.

8. DERNIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS POUR LE PUBLIC

Un citoyen demande qu'arrivera-t-il pour le cimetière ? Est-ce qu'il sera possible de visiter nos aïeux ? La gestion du cimetière est-elle distincte de l'église ?

Monsieur Denis Richard mentionne que le but de la démarche était l'acquisition de l'église. Le cimetière est géré par la Fabrique. Il y a eu des discussions avec la Fabrique mais n'est pas impliqué dans la décision, le membre de la Fabrique étaient des spectateurs. Monsieur Richard réitère que la municipalité veut être un agent facilitateur actif.

9. CLÔTURE DE LA RENCONTRE

Monsieur Denis Richard remercie tous les citoyens et citoyennes qui se sont déplacés pour assister à cette séance. Il félicite aussi de l'ordre de chacun, et souligne qu'ils ont agi en vrais citoyens responsables.

La séance s'est terminée vers 20h25.