

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE LÉRY**

Procès-verbal de la séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Léry tenue le 9 février 2026 au 1 rue de l'Hôtel-de-Ville à la salle Adolphe-Leduc, et à laquelle sont présents :

Monsieur le conseiller Marc Desmarais  
Monsieur le conseiller Robert Charron  
Monsieur le conseiller François St-Cyr  
Monsieur le conseiller Jean-Christophe Corbeil-Aucoin  
Madame la conseillère Liette Lamarre

formant quorum sous la présidence de monsieur le Maire Walter Letham

Est également présente madame Ann-Julie Thomas, greffière adjointe  
Madame Isabelle Wirich, consultante en urbanisme

Est absente : Madame la conseillère Céline Prégent

La convocation a été signifiée légalement comme la Loi sur les Cités et villes le requiert.

**1.0 OUVERTURE ET VÉRIFICATION DU QUORUM**

Monsieur le maire constate le quorum et déclare la séance ouverte à 18h02.

**2026-02-31**

**2.0 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais  
Appuyé par Monsieur le conseiller François St-Cyr  
Adoptée à l'unanimité

D'ACCEPTER l'ordre du jour tel que déposé.

**2026-02-32**

**3.0 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE POUR L'AJOUT  
D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE AU 6-10, CHEMIN DU  
LAC-SAINT-LOUIS**

**CONSIDÉRANT QU'**

une demande de dérogation mineure a été déposée par le propriétaire de l'immeuble portant le numéro de lot 5 141 937;

**CONSIDÉRANT QUE**

la demande vise à permettre la construction de deux (2) bâtiments principaux sur un même terrain (lot # 5 141 937), en dérogation à l'article 86 « nombre de bâtiments principaux autorisés sur un même lot » du Règlement de zonage numéro 2016-451;

**CONSIDÉRANT QUE**

la demande n'est pas un projet intégré résidentiel au sens de l'article 86 « nombre de bâtiments principaux autorisés sur un même lot » du Règlement de zonage # 2016-451 puisque cet article prévoit des exceptions quant à l'implantation de plus d'un (1) bâtiment sur un lot;

**CONSIDÉRANT QUE**

la demande a été présentée au comité consultatif d'urbanisme le 11 décembre 2025 et que le conseil municipal a pris connaissance de la recommandation, favorable, formulée à son intention;

**CONSIDÉRANT QUE**

l'application des dispositions de l'article 86 du règlement de zonage 2016-451 a pour effet de causer au requérant un préjudice sérieux puisque la superficie du lot # 5 141 937 excède largement le minimum requis au règlement de lotissement #2016-452;

**CONSIDÉRANT QUE**

la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété, puisque le bâtiment projeté sera implanté à plus de 1,5 m (minimum requis en vertu de la grille des usages et des normes de la zone

H02-48) et que la végétation mature existante sera conservée ;

**CONSIDÉRANT QUE**

la ville prévoit desservir ce secteur avec des infrastructures municipales (tel qu'un réseau d'aqueduc et un réseau sanitaire).

**CONSIDÉRANT QUE**

le lot # 5 141 937 accueillait plusieurs bâtiments principaux pour lesquels une inspection professionnelle a démontré la vétusté et que le propriétaire souhaite procéder à la démolition de ces bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE**

les bâtiments sis au 2, 6 et 10, chemin du Lac-Saint-Louis feront l'objet d'une démolition suite à l'obtention des autorisations de démolition nécessaires;

**CONSIDÉRANT QUE**

suivant le projet du propriétaire requérant, le nombre de bâtiment principaux sera moindre que par rapport à la situation existante, et ce, puisque seulement deux (2) bâtiments principaux seront présents sur le lot 5 141 937;

**CONSIDÉRANT QUE**

les habitations bi familiale (H2) ainsi que les habitations unifamiliales (H1) sont déjà autorisées dans la grille des usages et des normes applicables à la zone H02-48 ;

**CONSIDÉRANT QUE**

la structure isolée des habitations sont déjà autorisées dans la grille des usages et des normes applicables à la zone H02-48 ;

**CONSIDÉRANT QUE**

l'usage projeté (résidentiel) est déjà autorisé dans la grille des usages et des normes applicables à la zone H02-48 ;

**CONSIDÉRANT QUE**

le projet ne vise aucune modification de la densité d'occupation du sol, puisqu'il prévoit la construction de deux (2) logements, ce qui correspond exactement à la densité maximale permise en zone H02-48 par l'usage bi familial (H2), et que cette densité ne dépend pas du nombre de bâtiments, mais du nombre total d'unités d'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE**

la construction de deux (2) habitations unifamiliales isolées, au lieu d'une seule habitation bi familiale isolée, n'entraîne aucun empiétement dans les zones inondables, qu'il s'agisse de la zone de faible courant (20–100 ans) ou de celle de grand courant (0–20 ans), l'implantation projetée respectant largement les dispositions réglementaires et les bâtiments se situent entièrement en dehors de ces zones, conformément aux études techniques déposées par le propriétaire;

**CONSIDÉRANT QUE**

la dérogation mineure est recevable et qu'elle respecte les critères prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), puisqu'elle ne vise pas les normes de densité, ni ne contrevient aux objectifs du plan d'urbanisme #2016-450 et aux contraintes de santé, de sécurité ou d'environnement;

**CONSIDÉRANT**

l'avis juridique obtenu par la Ville;

**CONSIDÉRANT**

la note technique de caractérisation des milieux terrestres, hydriques et humides sur le lot # 5 141 937, datée du 3 juillet 2025 et préparée par Stantec, laquelle conclue notamment à l'absence de milieu humide sur le lot # 5 141 937;

**CONSIDÉRANT QUE**

le propriétaire a déposé une lettre d'intention dans laquelle il s'engage à plusieurs obligations advenant que le lot no 5 141 937 soit desservi par les infrastructures municipales, lesquelles sont détaillées ci-après;

## **INTERVENTION DU PUBLIC :**

Une citoyenne, Mme Louise Rivard, s'est présentée et a déposé une contestation concernant la présente demande de dérogation mineure. Elle soulève notamment que :

– le lot visé comporte actuellement quatre bâtiments principaux et la demande équivaut, selon elle, à autoriser une cinquième maison ;

– la maison en construction à l'arrière, qu'elle juge non conforme, porte atteinte à sa jouissance du droit de propriété et à son intimité, et elle craint qu'un bâtiment supplémentaire accentue ces impacts ;

– les conditions prévues au règlement sur les dérogations mineures ne seraient pas respectées, notamment en lien avec la protection des voisins, l'absence de préjudice au requérant et la présence de contraintes particulières liées à la zone inondable ;

– selon elle, la demande s'apparente plutôt à un projet intégré, ce qui n'est pas permis dans la zone concernée.

Le conseil prend acte de la contestation.

## **EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais

Appuyé par Monsieur le conseiller Robert Charron

Adoptée à l'unanimité

**D'APPROUVER** la dérogation mineure relative à l'ajout d'une seconde habitation unifamiliale sur le lot # 5 141 937 ayant pour futur adresse du 10, chemin du Lac Saint-Louis, le tout conformément au permis de construction # 2025-416 demandé.

**QUE** le tout respecte les conditions suivantes :

- Préserver l'intimité des propriétés avoisinantes en conservant les arbres matures et prévoir le long des limites de lot adjacentes à la propriété, la plantation d'arbres feuillus et l'installation d'une clôture ou la mise en place d'une haie de cèdres afin d'optimiser l'intimité entre les parcelles;
- Démolir les trois (3) habitations résidentielles ayant les numéros 2-6-10, chemin du Lac-Saint-Louis relié au permis de démolition #2024-383 délivré, et ce, avant l'obtention du permis de construction demandé par la présente demande de dérogation mineure (Permis de construction # 2025-416).

**QU'**advenant que le lot # 5 141 937 soit desservi par les infrastructures municipales (réseau d'aqueduc et sanitaire), le propriétaire s'engage obligatoirement dans un délai maximal de 18 mois à :

- Procéder à la subdivision du lot # 5 141 937 en deux (2) lots distincts conformes au règlement de lotissement ;
- Raccorder chaque habitation (6-10, chemin du Lac Saint-Louis) aux infrastructures municipales dans un délai de 18 mois.

## **7.0 PÉRIODE DE QUESTIONS**

Le maire permet au public de poser des questions et de recevoir des réponses et des précisions.

**2026-02-33**

## **8.0 LEVÉE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par Monsieur le conseiller Marc Desmarais  
Appuyé par Monsieur le conseiller François St-Cyr  
Adoptée à l'unanimité

**QUE** la présente séance soit levée ; il est 18h28.

---

**MAIRE**

---

**ANN-JULIE THOMAS  
GREFFIÈRE ADJOINTE**