



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique est enregistrée en audio-vidéo et
sera diffusée sur internet

CONSULTATION PUBLIQUE

SECTEUR DOMAINE LEVERT

16 JUIN 2026

- Densification et aménagement du territoire
- Prolongement du réseau d'égout

Ordre du jour :

1. Mot de bienvenue et retour sur les faits
2. Mise en contexte — Vidéo
3. Cadre réglementaire et planification du territoire
4. La densification à Mont-Blanc
5. État des infrastructures et plan directeur sectoriel
6. Enjeux environnementaux et qualité de vie
7. Coûts, financement et recommandation

Ordre du jour (suite) :

Consultation publique :

8. Projet de règlement 194-84-2026 — Création de la zone Hc-781
9. Période de questions – changement de zonage
10. Processus d'approbation référendaire - Changement de zonage
11. Période de questions – processus d'approbation référendaire
12. Règlement d'emprunt
13. Période de questions
14. Conclusion

1. Mot de bienvenue et retour sur les faits



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

IMPORTANT

Citoyens de Mont-Blanc

La municipalité s'apprête à adopter un règlement d'emprunt de plus de 8 millions \$

- ✓ Élaboration d'un plan directeur sectoriel pour la desserte en eau potable et la collecte des égouts
- ✓ Secteur Domaine Levert
- ✓ Analyse de la densification du noyau villageois
- ✓ Rencontre des propriétaires des grands terrains
- ✓ Possibilités d'investissements majeurs
- ✓ Aucune décision n'est prise

2. Mise en contexte — Vidéo

Vidéo



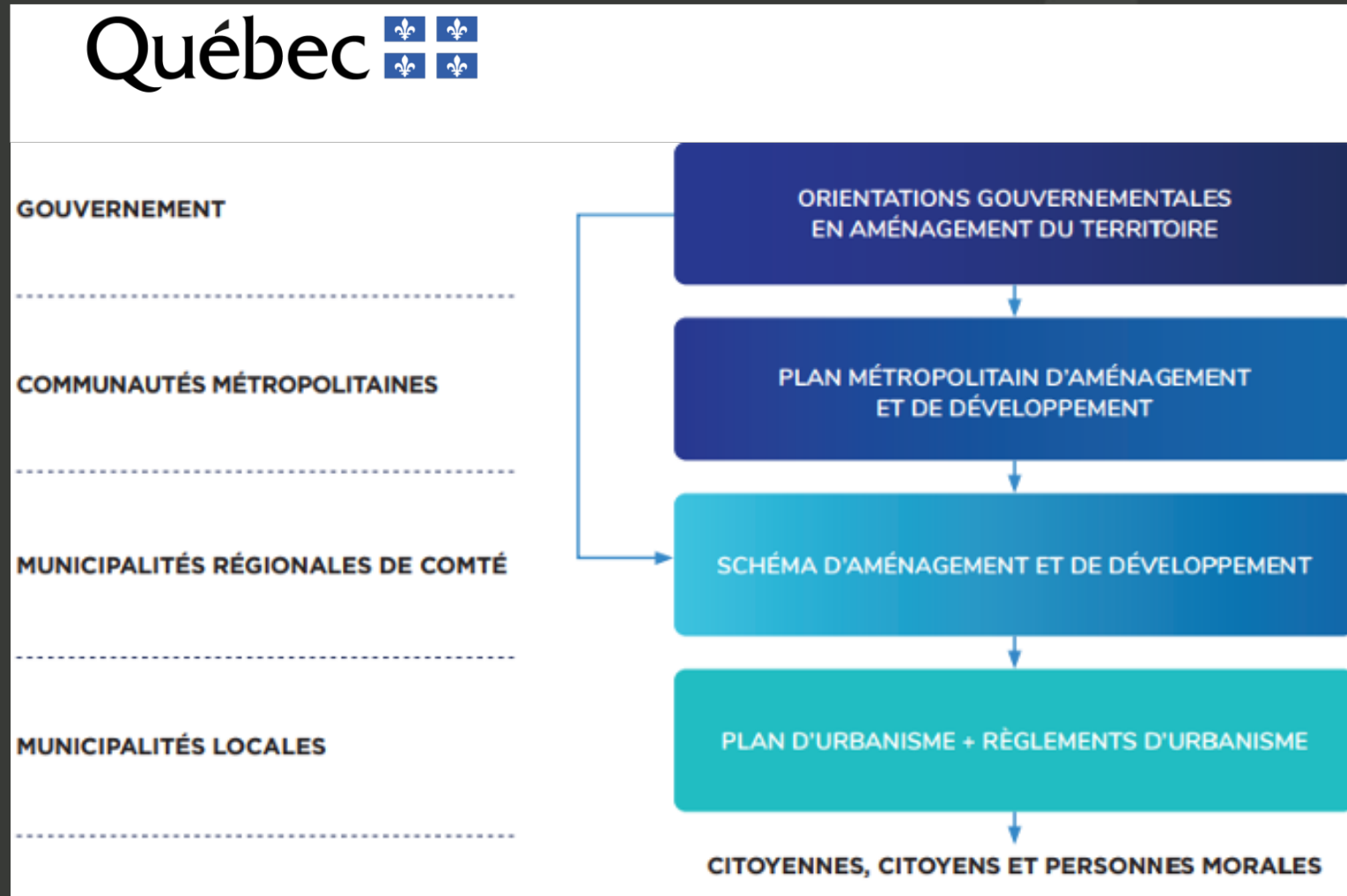
3. Cadre réglementaire et planification du territoire



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Comment se construisent le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité?



Consultation publique
16 juin 2026

9 orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)

Orientation	Description
1	Assurer la résilience des communautés par le renforcement de l'adaptation aux changements climatiques et l'accroissement de la sécurité des milieux de vie
2	Assurer la conservation des écosystèmes et miser sur une gestion durable et intégrée des ressources en eau
3	Planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole de manière à assurer sa protection et la mise en valeur de son plein potentiel ainsi qu'à créer un cadre propice à la pratique des activités agricoles
4	Consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles
5	Mettre à profit les caractéristiques distinctives pour aménager des milieux de vie de qualité
6	Favoriser l'attractivité des territoires et le dynamisme des communautés
7	Assurer une cohabitation harmonieuse entre l'activité minière et les autres utilisations du territoire
8	Valoriser le territoire public et les forêts du domaine de l'État en favorisant leur utilisation durable, polyvalente et optimale dans le cadre d'une vision globale et partagée
9	Favoriser la mise en valeur du potentiel éolien du territoire d'une manière qui respecte les particularités du milieu et qui contribue à l'acceptabilité sociale de cette filière énergétique

Ce que dictera le prochain plan d'urbanisme (schéma de la MRC et OGAT) :

- Orienter la croissance vers les milieux urbanisés
- Empêcher les constructions de rues à l'extérieur du périmètre urbain

Donc, le conseil a pris les devants dès 2025.

4. La densification à Mont-Blanc



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Secteurs ciblés pour la densification :

But :

- Planifier les secteurs propices à la densification
- Maintenir une offre diversifiée de logements

Objectifs et obligations au prochain schéma de la MRC et dans le prochain plan d'urbanisme :

- Densité minimale à l'hectare
- Rentabilisation des infrastructures existantes

Consultation publique
16 juin 2026

Cohérence avec la vision stratégique :

Notre mission : Offrir des services de qualité dans un environnement accueillant pour nos citoyens et visiteurs d'aujourd'hui et de demain

Vision : Ensemble, Mont-Blanc, offrons-nous une croissance maîtrisée et préservons notre héritage

Cohérence avec la vision stratégique (suite) :

Aspirations :

- Harmoniser le développement du territoire et la protection de l'environnement
- Assurer la qualité et la pertinence de notre offre de services
- Encourager l'économie locale
- Faciliter la mobilité active
- Favoriser la participation citoyenne

Peu de multilogements actuellement :

Secteur entre la 117, le domaine Narbonne, les limites de Lac-Supérieur et la Carrière RB Gauthier

Nombre de logements	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	18	TOTAL
Nombre d'immeubles (+ en construction)	662	120	28 +1	25	2	10 +4	1	2	1 +2	1 +2	+1	1 +1	853 +11
% incluant les immeubles en construction	76,6	13,9	3,4	2,9	0,2	1,6	0,1	0,2	0,3	0,3	0,1	0,2	100 %
	76,6	13,9	3,4	2,9	3,2							100 %	

Diversifier l'offre permet de maintenir les générations dans leur municipalité selon l'évolution de leurs besoins ou de leurs conditions financières.

Consultation publique
16 juin 2026

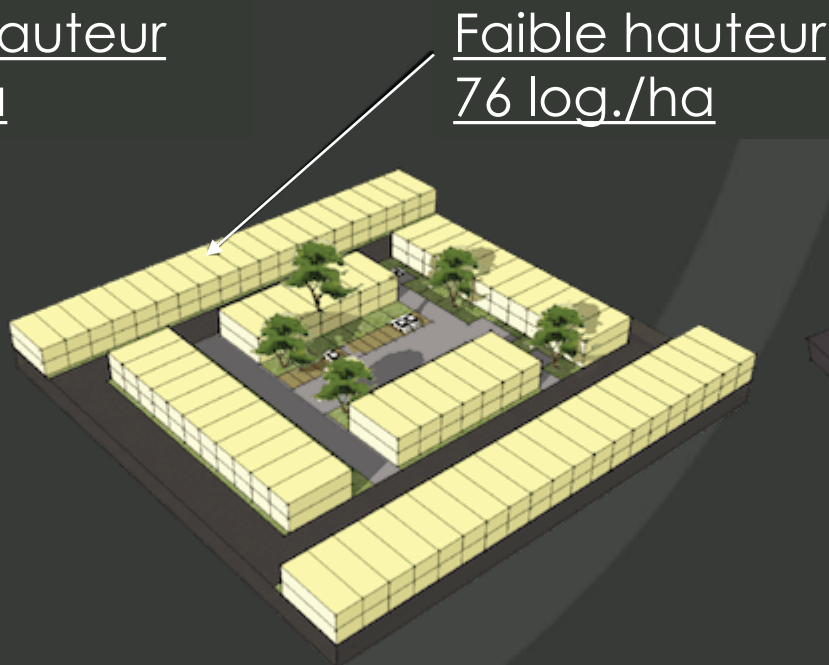
Inconvénients de la densification :

- Perte d'intimité
- Circulation routière
- Identité redéfinie
- Possibles investissements pour répondre aux demandes

Avantages de la densification :

- Répondre à la demande de nouveaux logements
- Stimuler l'implantation de nouveaux services (ex. : transport en commun) et commerces
- Obtenir de nouveaux revenus de taxation et répartir certains coûts
- Se conformer aux OGAT/schéma
- Limiter l'étalement = coûts d'entretien plus bas
- Stabiliser le coût des loyers

Consultation publique
16 juin 2026



- Maison individuelle
- Plex
- Walk up
- Tour d'habitation

Intégration des volumes :



5. État des infrastructures et plan directeur sectoriel



Municipalité de
MONT-BLANC

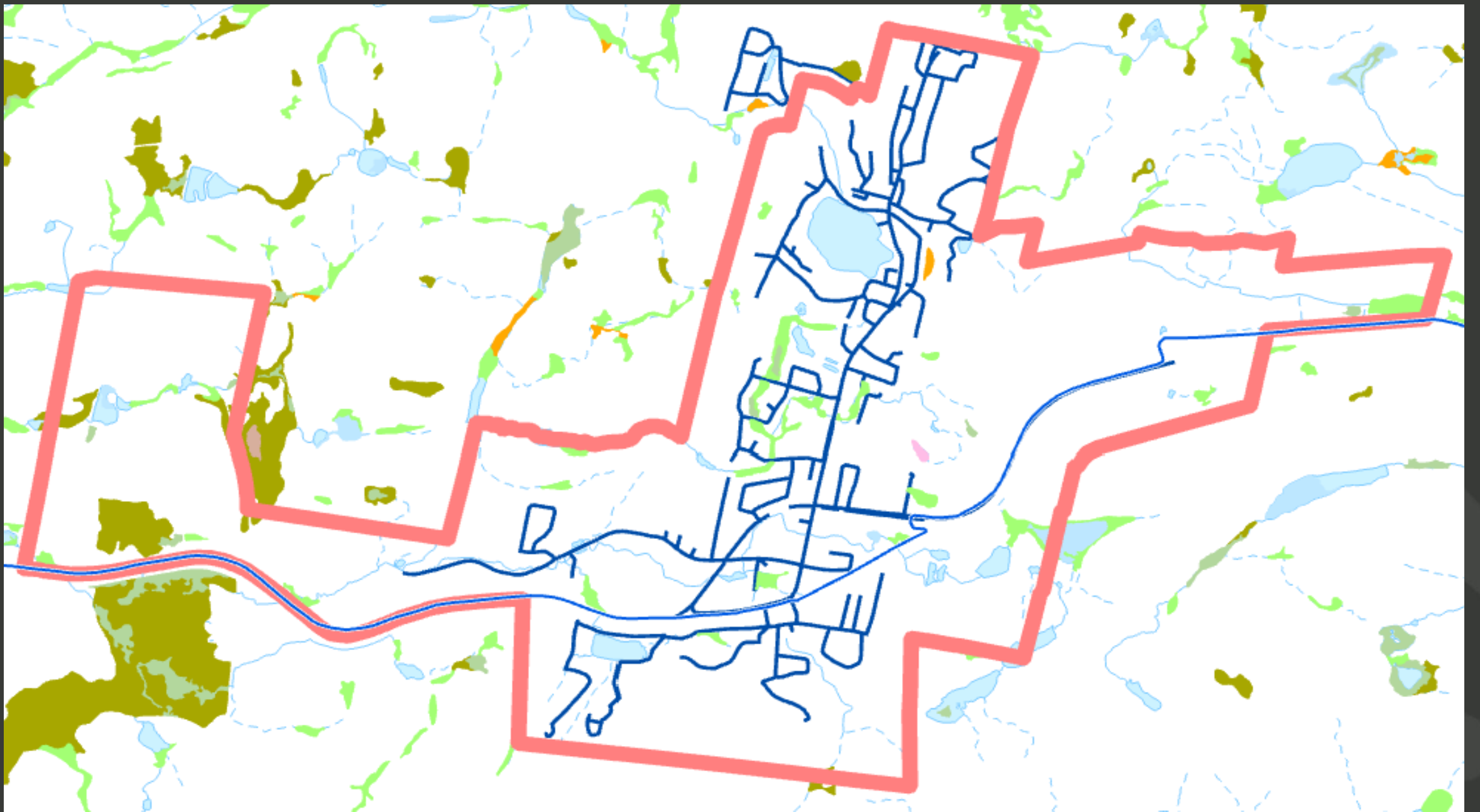
Consultation publique
16 juin 2026

Présentation du réseau d'aqueduc



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

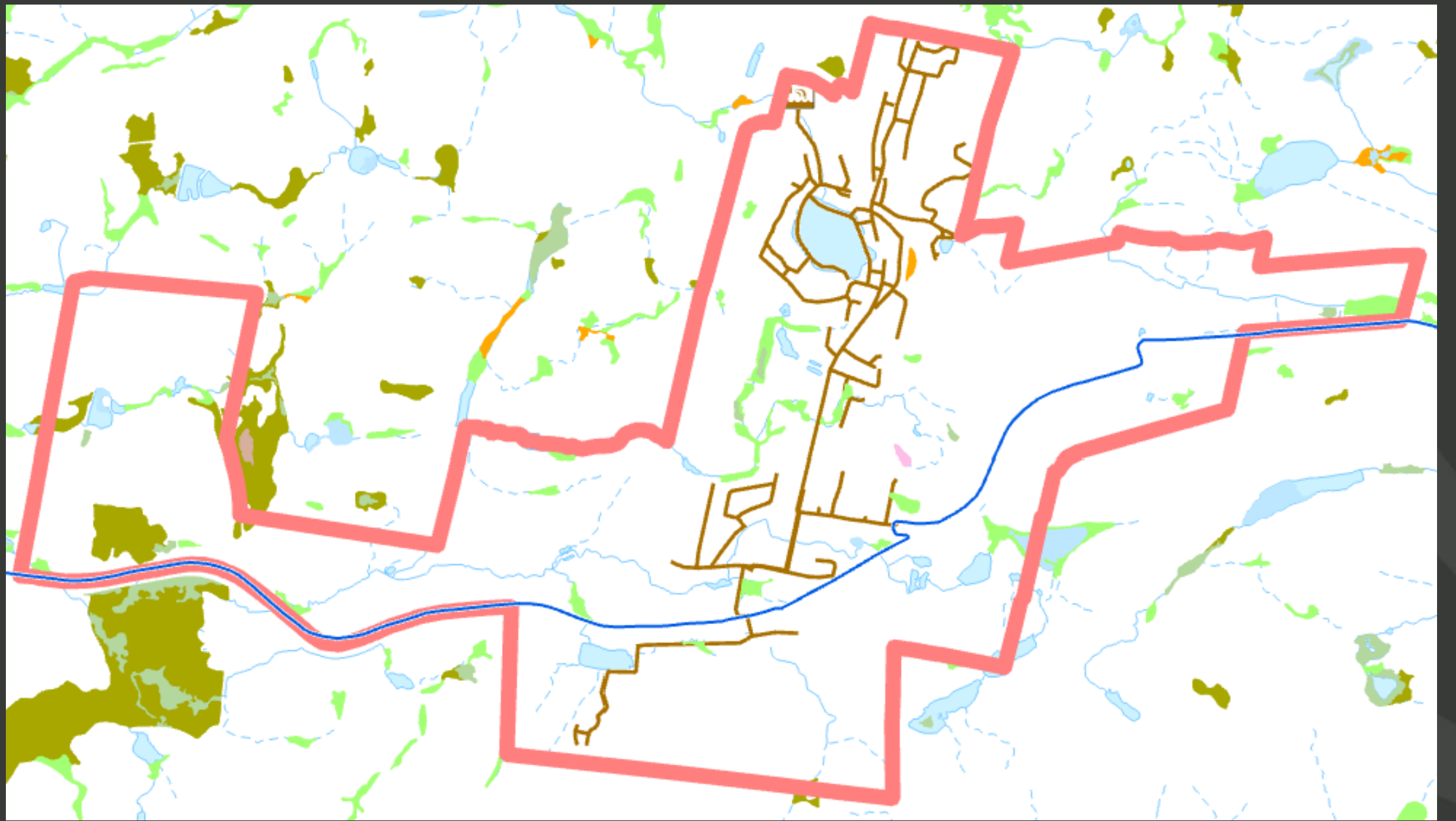


Présentation du réseau d'égout



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026



Capacité actuelle de l'usine d'eau potable



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Capacité actuelle de l'usine d'épuration des eaux usées

Qu'est-ce qu'un plan directeur?

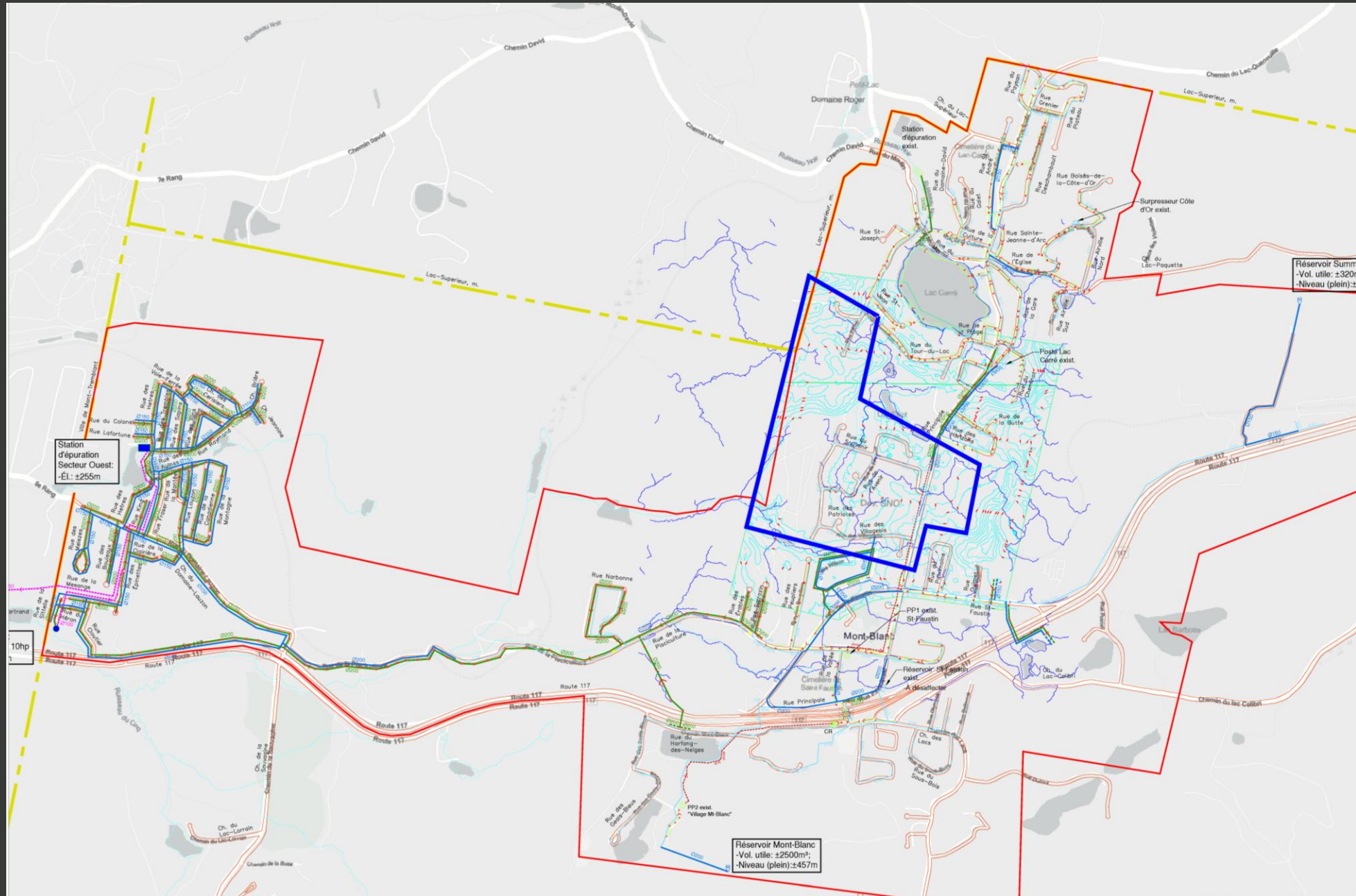
Bases du plan directeur de 2011

Raisons du plan directeur sectoriel 2026



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026



Plan directeur sectoriel, détails :

- Débordement égout 2023 et alternatives pour la conduite de la rue Principale
- Soutenir les demandes de développement du secteur et assurer le reste du périmètre urbain
- Régulariser une situation existante : la desserte en égout sanitaire du secteur du Domaine Levert
- Bouclage réseau aqueduc et vulnérabilité

6. Enjeux environnementaux et qualité de vie



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Protéger les ressources en eau :

- Égouts = protection des bassins versants, nappes, eaux de surfaces et souterraines
- Optimisation du réseau d'égout = diminution des risques de débordement

Viser la qualité de vie à long terme

- Garder des espaces naturels à l'intérieur du périmètre urbain
- Briser l'isolement

Faciliter les déplacements actifs :

- Réduire les distances entre habitations et commerces
- Désenclaver les quartiers et donner des alternatives lors des déplacements
- Concentrer les besoins de transport collectif

Réduire les coûts environnementaux liés à l'étalement et à la dépendance aux voitures

Consultation publique
16 juin 2026

Éliminer les installations septiques individuelles :

- **Avantages pour les propriétaires :**
 - Pas d'entretien/vidange
 - Pas d'inspection et ni rapport d'un technologue
 - Pas de frais de remplacement de l'élément épurateur
- **Avantage pour le service de l'environnement :**
 - Réduction des coûts administratifs de suivi (vidanges et inspection)

Consultation publique
16 juin 2026

7. Coûts, financement et recommandation



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Coûts de construction actuels :

- Périmètre urbain : construction d'une rue = entre 3 000 000 \$ et 5 000 000 \$/km
- 2,51 km de rue dans le Domaine Levert = entre 7 500 000 \$ et 12 500 000 \$
- Ajout d'une station de pompage = 1 300 000 \$
- Total des coûts de construction = entre 8 800 000 \$ et 13 800 000 \$
- Pour les 76 terrains du Domaine : 1 16 000 \$ et 181 500 \$ par terrain

Consultation publique
16 juin 2026

Réglementation d'urbanisme actuelle (en général) :

- Terrains de 925 m² pour une maison isolée avec les 2 services (pourrait être plus petit)
- Frontage minimum de 25 m
- Un service : 1500 m²
- Sans les services : 4000 m²
- Superficie moyenne par terrain du Domaine Levert : 2 400 m²

Coût des travaux proposés et financement :

- Option initiale : Tout le plan directeur sectoriel
- Option supplémentaire étudiée : Seulement la rue du Souvenir, station de pompage et conduite de refoulement
- Hypothèse : travaux dans 3 ans à 5 % d'inflation par année et frais de services professionnels, contingences et frais de financement de 30 %

Consultation publique
16 juin 2026

Coût des travaux proposés et financement :

Nature de la dépense	Tout le plan directeur sectoriel	Station de pompage et rue du Souvenir	Le reste du Domaine Levert
Station de pompage et conduite de refoulement	1 300 000 \$	1 300 000 \$	
Réseau collecteur	3 000 000 \$	900 000 \$	2 100 000 \$
Total des travaux	4 300 000 \$	2 200 000 \$	2 100 000 \$
Services professionnels, contingences et frais de financement (30 %)	1 290 000 \$	660 000 \$	630 000 \$
50 % de la TVQ (arrondi à 5 %)	279 500 \$	143 000 \$	136 500 \$
TOTAL 2026	5 869 500 \$	3 003 000 \$	2 866 500 \$
Inflation (3 ans à 5 %)	880 425 \$	450 450 \$	143 325 \$*
TOTAL PROJETÉ 2029	6 749 925 \$	3 453 450 \$	*par année

Financement :

- Subvention
- Ententes promoteurs vs travaux municipaux
- Emprunt
 - Bases de répartition possibles (Superficie, frontage, évaluation, unité, logement)
 - Secteur vs l'ensemble

Recommandation :

- Seulement la rue du Souvenir, station de pompage et conduite de refoulement pour le moment
- Emprunt réparti sur la base de la superficie

Coût de l'égout pour une résidence du Domaine Levert :

Nature des dépenses	Option 1 : Tout le plan directeur sectoriel
Remboursement annuel de l'emprunt (20 ans)	2 000 \$ (40 000 \$ après 20 ans)
Taxes 2026 au logement	279 \$/logement
Taxes 2026 selon la valeur foncière (valeur moyenne de 375 000 \$)	28 \$
Total annuel	2 307 \$
Coûts lors du raccordement :	
Travaux de déclassement et démantèlement de l'installation sanitaire + Travaux de raccordement au réseau collecteur	De 5 000 \$ à 25 000 \$, mais pourrait être supérieur
Travaux pour modifier la plomberie de la maison	Selon les caractéristiques de chaque bâtiment

Impact sur la valeur de la propriété à considérer

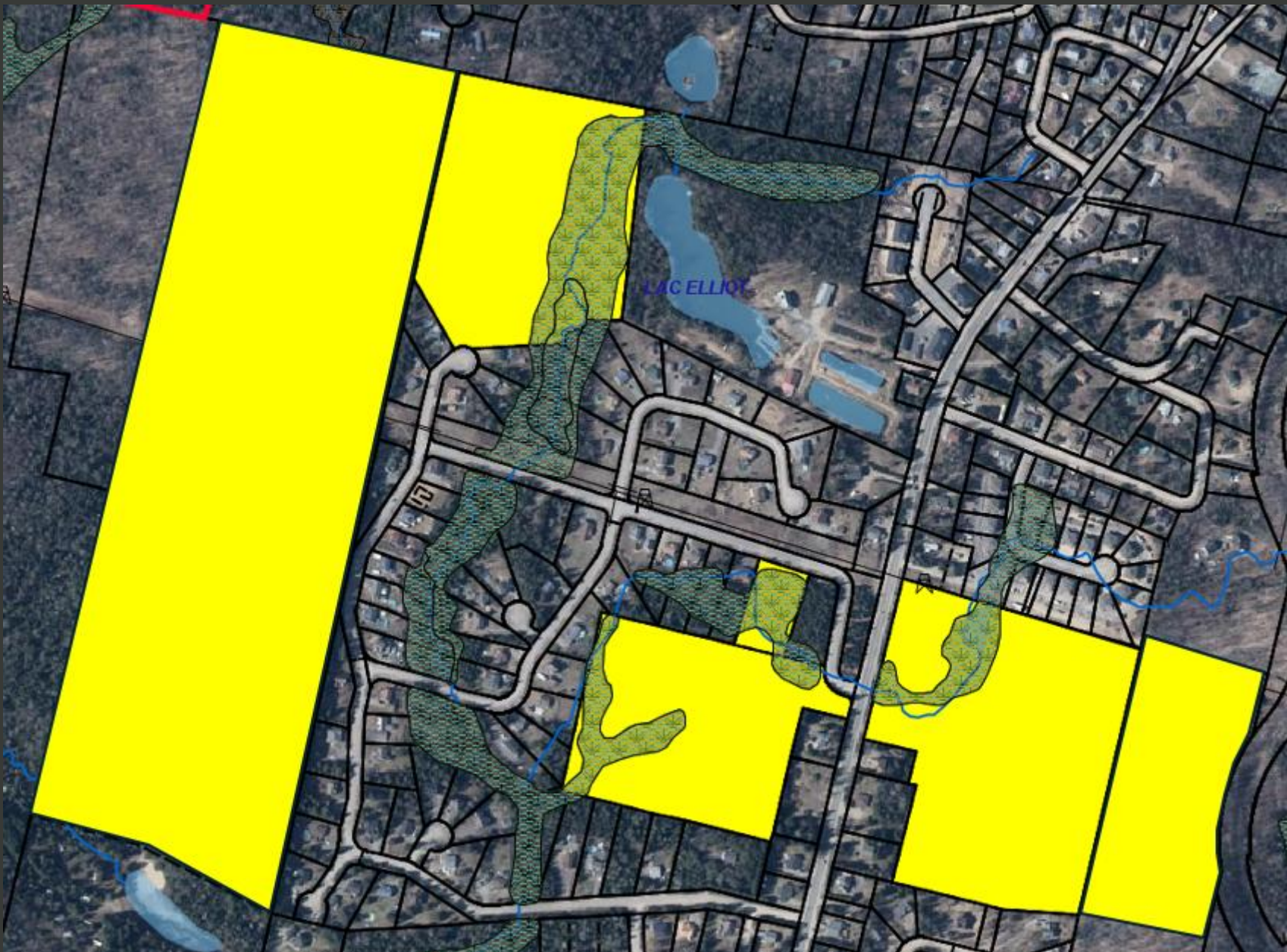
**Consultation publique
16 juin 2026**

Coût d'une installation sanitaire pour une résidence du Domaine Levert :

Nature des dépenses :	
Vidange aux 2 ans	300 \$
Inspection d'un technologue ou ingénieur aux 10 ans*	1 000 \$
Remplacement de l'installation (durée de vie estimée 25-30 ans)	30 000 \$ à 40 000 \$
Advenant une contamination du cours d'eau, les égouts pourraient devenir obligatoires	
*Immeubles construits entre janvier 1996 et décembre 2007 dus le 31 décembre 2027. Immeubles construits à partir de 2007 = au 20 ^e anniversaire de la construction	

Consultation publique
16 juin 2026

Lots taxés



Consultation publique
16 juin 2026

Étapes de réalisation du projet (simplifiées) :

1. Changement de zonage
2. Règlement d'emprunt
3. Processus de réalisation du projet

Toutes les étapes sont conditionnelles à l'acceptation de la phase précédente.

Assemblée de consultation publique



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

8. Projet de règlement 194-84-2026 — Création de la zone Hc-781



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

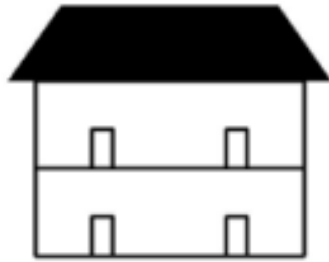
Usages et normes enlevés :

- Habitation unifamiliale et bifamiliale isolée et bifamiliale jumelée (Ha-746)
- Gîte touristique et auberge (Ha-768)
- Coefficient d'occupation au sol (COS) maximal de 10 % (ha -746) et 30 % (Ha-768)
- 2 étages maximum

Nouveaux usages et normes :

- Habitation multifamiliale de 6 à 12 logements de structure isolée
- Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements de structure jumelée
- COS maximal de 50 %
- 3 étages max. sans modifier la hauteur en mètres déjà autorisée
- Superficies et marges sensiblement semblables





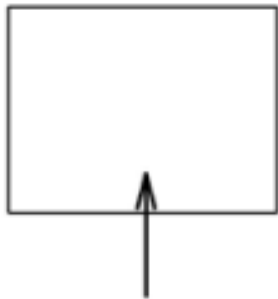
Bâtiment
isolé



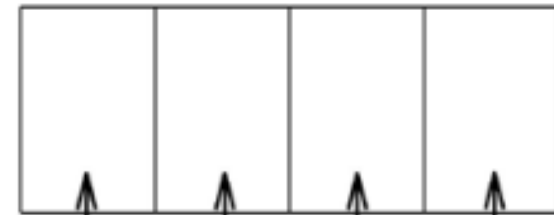
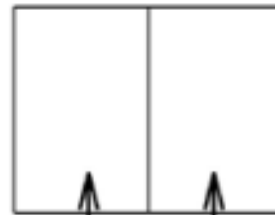
Bâtiment
jumelé



Bâtiment
en rangée



Terrain distinct



Terrain distinct

9. Période de questions - changement de zonage



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

10. Procédure d'approbation référendaire – Changement de zonage



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Principales étapes d'un changement de zonage

1. Avis de motion et adoption du projet de règlement (fait à la séance du 5 mai)
2. Avis public pour l'assemblée de consultation (fait)
3. Assemblée de consultation (16 juin 2026)
4. Adoption d'un second projet de règlement
5. Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum (demande de tenue de registre)
6. Adoption du règlement

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire

(approbation par les personnes habiles à voter des zones concernées et contiguës)

Prochaines étapes :

- Adoption du second projet de règlement
(3 possibilités : tel quel, avec des modifications ou abandon)
- Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum
(demande pour la tenue d'un registre)

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire

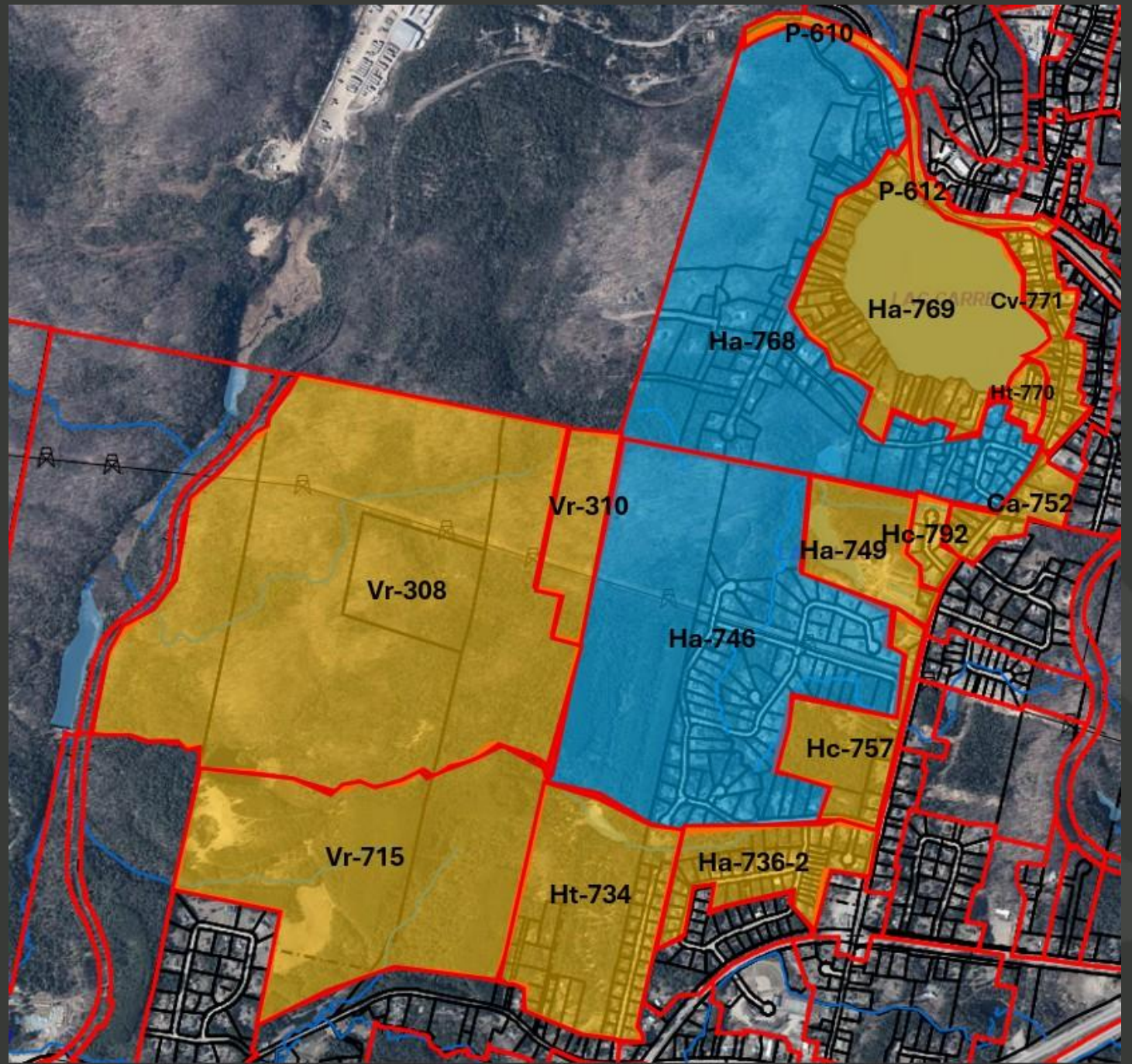
- Les demandes doivent venir des personnes habiles à voter des zones concernées et des zones contiguës
 - **Nombre de demandes requises :**
 - ❖ au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où provient la demande
 - ❖ si le nombre de personnes intéressées dans une zone n'excède pas 21, au moins la majorité d'entre elles
- * un formulaire est disponible sur le site internet de la Municipalité, mais il n'est pas obligatoire (recommandé)

Consultation publique
16 juin 2026

Personnes habiles à voter :

- zones concernées (en bleu)
- zones contiguës (en jaune)

(consultez le plan de zonage sur le site internet de la Municipalité pour connaître la zone de votre propriété)



Nombre approximatif de demandes requises

(analyse faite en date du 4 juin)

Zones concernées	Nombre requis de demandes	Zones contiguës	Nombre requis de demandes
Ha-746	12	Ca-752, Cv-771, Ha-746, Ha-736-2, Ha-768, Ha-769, Hc-792	12
Ha-768	12	Hc-757	7
		Ht-770	6
		Ha-749	2
		Vr-308, Vr-310, Vr-715	1
		P-610 et P-612	0

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire

Si le nombre de demandes est suffisant :

- les dispositions faisant l'objet de demandes suffisantes seront soumises à l'approbation des personnes concernées pour la zone d'où provient les demandes et pour la zone concernée à cette zone (dans un règlement distinct).

Processus d'approbation référendaire

Étapes suivantes :

- Adoption du règlement contenant les dispositions contestées
- Avis public pour la tenue d'un registre (entre 9 h et 19 h) – 5 jours avant la tenue du registre
- La signature du registre signifie que vous souhaitez que le règlement fasse l'objet d'un scrutin référendaire

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire

Tenue du registre :

Le nombre de signatures requises sera indiqué dans l'avis public (seules les zones ayant obtenu suffisamment de demandes seront appelées à signer le registre, ainsi que la ou les zones concernées)

❖ 50 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 25 ou moins.

OU

❖ le nombre obtenu par l'addition du nombre 13 et de celui qui équivaut à 10 % des personnes habiles à voter en excédent des 25 premières, lorsqu'elles sont plus de 25 (553 LERM).

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire

Si le nombre de signatures requises lors de la tenue du registre est atteint, le conseil municipal a le choix de tenir ou non un référendum.

Si le choix du conseil est de ne pas aller de l'avant avec un référendum, le règlement n'entrera pas en vigueur. Le processus de changement de zonage sera donc abandonné.

Consultation publique
16 juin 2026

11. Période de questions – processus d’approbation référendaire



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

12. Règlement d'emprunt



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire (règlement d'emprunt)

Note : aucun règlement d'emprunt n'est actuellement adopté

1. Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement
2. Adoption du règlement d'emprunt (séance du conseil distinct)
3. Avis public pour la tenue d'un registre – une journée de 9 h à 19 h (personnes concernées : seules les personnes qui devront payer l'emprunt)

Consultation publique
16 juin 2026

Processus d'approbation référendaire (règlement d'emprunt)

Si le nombre de signatures requises lors de la tenue du registre est atteint, le conseil municipal a le choix de tenir ou non un référendum.

Si le choix du conseil est de ne pas aller de l'avant avec un référendum, le règlement n'entrera pas en vigueur, donc pas d'emprunt possible.

Consultation publique
16 juin 2026

13. Période de questions générales sur la présentation



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026

Questions / Commentaires



Municipalité de
MONT-BLANC

Consultation publique
16 juin 2026