

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE MONTEBELLO  
COMTÉ DE PAPINEAU**

**Règlement de concordance numéro Z-17-02 amendant le règlement de zonage numéro Z-17-01 afin de se conformer au schéma d'aménagement et de développement 2018 de la MRC de Papineau**

- CONSIDÉRANT QUE le 19 juin 2017, la municipalité de Montebello a adopté son règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT QUE le 21 septembre 2017, le Conseil de la MRC de Papineau a attesté de la conformité du plan d'urbanisme adopté le 15 mai 2017;
- CONSIDÉRANT QUE le 18 octobre 2017, le Conseil de la MRC de Papineau a adopté son schéma d'aménagement et de développement révisé ;
- CONSIDÉRANT QUE le 19 novembre 2018, le Conseil municipal a adopté la résolution numéro 2018-11-269 afin d'indiquer à la MRC de Papineau qu'elle n'a pas à modifier son plan et ses règlements d'urbanisme afin de tenir compte de la révision du schéma d'aménagement et de développement conformément aux dispositions de l'article 59.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 59.1);
- CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la MRC de Papineau, à la séance du 20 mars 2019, a désapprouvé (résolution numéro 2019-03-053) la résolution numéro 2018-11-269 conformément à l'article 59.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 59.2);
- CONSIDÉRANT QUE l'avis de non-conformité de la MRC de Papineau transmis avec la résolution numéro 2019-03-053 indique les non-conformités au plan d'urbanisme et au règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT QUE conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 59), la municipalité de Montebello doit adopter tout règlement de concordance;
- CONSIDÉRANT QUE l'ordonnance numéro 9200-800-090-011 de la ministre Andrée Laforest des Affaires municipales et de l'Habitation datée du 18 février 2020 accorde à la Municipalité une prolongation de délai jusqu'au 21 février 2021;
- CONSIDÉRANT QUE l'ordonnance numéro 9200-800-090-011 de la ministre Andrée Laforest des Affaires municipales et de l'Habitation datée du 11

janvier 2021 accorde à la Municipalité une prolongation de délai jusqu'au 21 février 2022;

- CONSIDÉRANT QUE le 19 avril 2021, le Conseil a donné avis de motion du règlement de concordance numéro Z-17-02 amendant le règlement de zonage numéro Z-17-01 afin de se conformer au schéma d'aménagement et de développement 2018 de la MRC de Papineau;
- CONSIDÉRANT QUE le 11 mai 2021, le Conseil a adopté le projet de règlement de concordance numéro Z-17-02 amendant le règlement de zonage numéro Z-17-01 afin de se conformer au schéma d'aménagement et de développement 2018 de la MRC de Papineau;
- CONSIDÉRANT QUE le 20 septembre 2021, le Conseil a tenu une consultation écrite de quinze (15) jours sur ce projet de règlement numéro Z-17-02;
- IL EST PROPOSÉ PAR monsieur le conseiller Pierre Bertrand
- ET RÉSOLU QUE le Conseil adopte le règlement numéro Z-17-02 intitulé « Règlement de concordance numéro Z-17-02 amendant le règlement de zonage numéro Z-17-01 afin de se conformer au schéma d'aménagement et de développement 2018 de la MRC de Papineau », en décrétant ce qui suit :

## **1. ARTICLE 12 TABLEAU DE CLASSIFICATION DES USAGES**

Le tableau de l'article 12 est modifié par l'ajout des classes d'usages suivantes dans la colonne des « Classes d'usage » à la ligne du groupe d'usage « Agriculture dynamique AGR » :

Recherche et éducation en milieu naturel (AGR13)  
Sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue (AGR14)  
Refuge et halte (AGR15)  
Camping rustique (AGR16)  
Sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue (AGR17)  
Sentiers balisés de randonnée motorisée (AGR18)  
Service professionnel associable à l'habitation (AGR19)  
Artisanat associable à l'habitation (AGR20)

## **2. ARTICLE 13.5 GROUPE AGRICULTURE DYNAMIQUE (AGR)**

### **2.1**

L'article 13.5 « Groupe agriculture dynamique (AGR) » est modifié par le remplacement du texte sous la classe **AGR 4 : Entreposage et vente d'un produit de la ferme** par le texte suivant :

- **Classe AGR 4 : Entreposage et vente d'un produit de la ferme**

Cette classe comprend l'entreposage et la vente, à l'intérieur d'un bâtiment complémentaire sur le terrain occupé par une ferme, d'un produit de celle-ci, si cette activité satisfait la condition suivante :

- Dans le cas d'un usage relié à la vente de produits de la ferme, la superficie totale de plancher du bâtiment complémentaire est de 225 m<sup>2</sup> ou moins.

### **2.2**

L'article 13.5 « Groupe agriculture dynamique (AGR) » est modifié par le remplacement du texte sous la classe **AGR8 : Conditionnement et transformation d'un produit de la ferme** par le texte suivant :

- **Classe AGR8 : Conditionnement et transformation d'un produit de la ferme**

Cette classe comprend toute activité consistant à conditionner et à transformer un produit issu de la ferme en vue de sa mise en marché si cette activité satisfait toutes les conditions suivantes :

- la superficie totale de plancher de l'ensemble des bâtiments est de 750 m<sup>2</sup> ou moins;
- les espaces de stationnement et l'entreposage relié à cette activité doivent satisfaire les normes des articles 66, 67, 68, 69, 70 et 71 du présent règlement.

### **2.3**

L'article 13.5 « Groupe agriculture dynamique (AGR) » est modifié par le remplacement du texte sous la classe **AGR9 : Autre industrie agricole ou bioalimentaire autorisée par la CPTAQ** par le texte suivant :

- **Classe AGR9 : Autre industrie agricole ou bioalimentaire autorisée par la CPTAQ**

Cette classe comprend toute activité, autorisée préalablement par la CPTAQ, consistant à fabriquer des produits agricoles ou des aliments si cette activité satisfait toutes les conditions suivantes :

- la superficie totale de plancher de l'ensemble des bâtiments est de 750 m<sup>2</sup> ou moins;

- les espaces de stationnement et l'entreposage relié à cette activité doivent satisfaire les normes des articles 66, 67, 68, 69, 70 et 71 du présent règlement.

## **2.4**

L'article 13.5 « Groupe agriculture dynamique (AGR) » est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin de l'article :

- **Classe AGR 13 : Recherche et éducation en milieu naturel**

Cette classe comprend les usages ayant pour objet la protection, l'observation et l'interprétation de la nature. Ces usages doivent préalablement être autorisés par la CPTAQ.

À titre indicatif, les usages suivants sont de cette classe s'ils rencontrent la condition ci-haut spécifiée :

- réserve écologique;
- parc de conservation;
- réserve faunique;
- aire protégée;
- sentier pédestre, de raquette ou de ski de fond vers un site extérieur d'observation.

- **Classe AGR 14 : Sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue**

Cette classe ne comprend que les sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue, comme les sentiers pédestres, équestres, de ski de fond, de raquette, de cyclisme et de promenade de traîneaux à chiens, incluant les établissements de louage associés à ces activités. Les usages compris dans cette classe doivent préalablement être autorisés par la CPTAQ.

- **Classe AGR 15 : Refuge et halte**

Cette classe ne comprend que les refuges et les haltes destinés aux randonneurs, ainsi que les lieux de pique-nique. Les usages compris dans cette classe doivent préalablement être autorisés par la CPTAQ.

- **Classe AGR 16 : Camping rustique**

Cette classe ne comprend que les campings rustiques préalablement autorisés par la CPTAQ.

- **Classe AGR 17 : Sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue**

Cette classe comprend les sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue de sable, de gravier, d'asphalte ou d'un autre matériau de revêtement, comme les

sentiers pédestres, équestres, de ski de fond, de raquette, de cyclisme et de promenade de traîneaux à chiens, incluant les établissements de louage associés à ces activités. Les usages compris dans cette classe doivent préalablement être autorisés par la CPTAQ.

- **Classe AGR 18 : Sentiers balisés de randonnée motorisée**

Cette classe comprend les sentiers balisés de randonnée motorisée, comme les sentiers de motoneige et de véhicules tout-terrain. Les usages compris dans cette classe doivent préalablement être autorisés par la CPTAQ.

- **Classe AGR 19 : Service professionnel associable à l'habitation**

Cette classe comprend toute activité de service professionnel qui accompagne une résidence unifamiliale isolée, si cette activité satisfait toutes les conditions suivantes :

- l'activité est, par nature, associable à l'usage habitation et n'engendre aucun inconvénient pour le voisinage résidentiel;
- l'activité de service ne comprend ni arcade, ni service à caractère érotique, ni prêt sur gage, ni réparation de moteurs à combustion;
- l'espace commercial occupe 40% ou moins de la superficie de plancher de la résidence;
- l'utilisateur de l'espace commercial à l'intérieur de la résidence doit également habiter la résidence;
- l'activité n'entraîne aucune circulation de véhicules lourds, ne cause en aucun temps de fumée, poussière, odeur, vibration ou bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment dans lequel elle est exercée.
- toutes les activités, y compris l'entreposage, sont tenues à l'intérieur d'un bâtiment;
- aucune marchandise n'est remise, exposée ou offerte en vente à l'extérieur du bâtiment;
- aucune modification de l'architecture du bâtiment, y compris les ouvertures, ni vitrine de montre, n'est visible de l'extérieur;
- L'utilisation de la résidence à des fins commerciales n'aura pas pour effet d'assujettir l'installation d'une nouvelle unité d'élevage ou l'accroissement des activités d'une unité d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs plus restrictives que celle prévue pour une maison d'habitation.

À titre indicatif, les usages suivants sont de cette classe s'ils rencontrent les conditions ci-haut spécifiées :

- professeurs privés;

- bureau d'affaires;
- salon de beauté, de coiffure ou de soins personnels;
- service administratif et financier (tenue de livre et secrétariat);
- service professionnel (ingénieur, comptable, notaire, avocat, psychologue, architecte, agent d'assurance, agent d'immeuble, etc.);
- service médical et social (médecin, dentiste, travailleur social, etc.);
- photographe;
- tailleur ou styliste;
- etc.

- **Classe AGR 20 : Artisanat associable à l'habitation**

Cette classe comprend toute activité de fabrication ou de réparation de biens qui accompagne une résidence unifamiliale isolée, si cette activité satisfait toutes les conditions suivantes :

- l'activité est, par nature, associable à l'usage habitation et n'engendre aucun inconvénient pour le voisinage résidentiel;
- l'espace commercial occupe 40% ou moins de la superficie de plancher de la résidence;
- l'utilisateur de l'espace commercial à l'intérieur de la résidence doit également habiter la résidence;
- l'activité n'entraîne aucune circulation de véhicules lourds, ne cause en aucun temps de fumée, poussière, odeur, vibration ou bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment dans lequel elle est exercée;
- toutes les activités, y compris l'entreposage, sont tenues à l'intérieur d'un bâtiment;
- aucun produit n'est remis, exposé ou offert en vente à l'extérieur du bâtiment;  
aucune modification de l'architecture du bâtiment, y compris les ouvertures, ni vitrine de montre, n'est visible de l'extérieur.
- L'utilisation de la résidence à des fins commerciales n'aura pas pour effet d'assujettir l'installation d'une nouvelle unité d'élevage ou l'accroissement des activités d'une unité d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs plus restrictives que celle prévue pour une maison d'habitation.

### **3. ARTICLE 40.1 CHAPITRE VI « NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX »**

Le chapitre VI « Normes relatives aux bâtiments principaux » est modifié par l'ajoute de l'article 40.1 « Conditions particulières relatives à l'implantation de certains bâtiments résidentiels, institutionnels et récréatifs » à la suite de l'article 40 « Poste d'essence ou station-service ».

L'article 40.1 « Conditions particulières relatives à l'implantation de certains bâtiments résidentiels, institutionnels et récréatifs » se lit comme suit :

En bordure de la route 323 aux endroits où la vitesse maximale affichée est à 90 km/h, l'implantation de tout bâtiment résidentiel, institutionnel et récréatif est prohibée à une distance de moins de 90 mètres calculés à partir du centre de la route.

Nonobstant l'alinéa précédent, l'implantation de tout bâtiment résidentiel, institutionnel et récréatif est autorisée en deçà de la distance minimale prescrite si une étude acoustique signée par un professionnel compétent en la matière prescrit des moyens d'atténuation du bruit routier et détermine que le bruit ambiant extérieur sera maintenu en deçà de 55dBa (Leq 24h).

#### **4. PLAN DE ZONAGE SECTEUR RURAL**

##### **4.1**

Le plan de zonage secteur rural annexé au Règlement de zonage est modifié par l'inclusion du lot 5 362 118 dans la zone 2-A dont la vocation est agricole dynamique.

##### **4.2**

Le plan de zonage secteur rural annexé au Règlement de zonage est modifié par l'inclusion du lot 5 362 129 dans la zone 2-A dont la vocation est agricole dynamique.

##### **4.3**

Le plan de zonage secteur rural annexé au Règlement de zonage est modifié par l'intégration de la zone 26-C dans la zone 5-V.

##### **4.4**

Le plan de zonage secteur rural annexé au Règlement de zonage est modifié par le changement de vocation de la zone 25-C (commerce) pour une vocation villégiature (25-V).

##### **4.5**

Le plan de zonage secteur rural annexé au Règlement de zonage est modifié par le changement de vocation de la zone 24-H (habitation) pour une vocation villégiature (24-V).

#### **5. PLAN DE ZONAGE SECTEUR VILLAGEOIS**

##### **5.1**

Le plan de zonage secteur villageois annexé au Règlement de zonage est modifié par l'inclusion du lot 5 362 118 dans la zone 2-A dont la vocation est agricole dynamique.

##### **5.2**

Le plan de zonage secteur villageois annexé au Règlement de zonage est modifié par l'intégration de la zone 26-C dans la zone 5-V.

##### **5.3**

Le plan de zonage secteur villageois annexé au Règlement de zonage est modifié par le changement de vocation de la zone 25-C (commerce) pour une vocation villégiature (25-V).

## **6. GRILLE DES NORMES DE ZONAGE**

### **6.1**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait de la colonne de la zone 26-C.

### **6.2**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le changement de la nomenclature de la zone 25-C pour 25-V.

### **6.3**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait des points aux intersections de la colonne de la zone 25-V et des lignes 38 « Résidence unifamiliale en rangée (HAB6) », 39 « Résidence bifamiliale isolée (HAB7) », 40 « Résidence bifamiliale jumelée (HAB8) », 41 « Résidence bifamiliale en rangée (HAB9) », 42 « Résidence trifamiliale isolée (HAB10) », 43 « Résidence trifamiliale jumelée (HAB11) », 44 « Résidence trifamiliale en rangée (HAB12) », 45 « Résidence multifamiliale de 4 à 8 logements (HAB13) », 46 « Résidence multifamiliale de 9 à 12 logements (HAB14) », 47 « Résidence multifamiliale de plus de 12 logements (HAB15) », 52 « Commerce et service de voisinage (HAB20) », 53 « Commerce et service local (HAB21) », 54 « Commerce et service régional (HAB22) », 55 « Hôtel (HAB23) », 56 « Auberge (HAB24) », 57 « Restaurant (HAB25) », 58 « Galerie d'art (HAB26) », 59 « Marché champêtre (HAB27) », 64 « Bar, discothèque et débit de boisson (HAB32), 65 « Réparation d'appareils domestiques (HAB33) ».

### **6.4**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par l'ajout de point aux intersections de la colonne de la zone 25-V et des lignes 13 « Camping aménagé (VIL4) », 14 « Équipement d'utilité publique (VIL5) », 15 « Parc et espace vert (VIL6) », 16 « Résidence unifamiliale isolée (VIL7) », 17 « Service professionnel associable à l'habitation (VIL8) », 18 « Hôtel (VIL9) », 19 « Auberge (VIL10) », 20 « Restaurant (VIL11) », 21 « Galerie d'art (VIL12) », 22 « Marché champêtre (VIL13) », 23 « Commerce récréatif intérieur (VIL14) », 24 « Commerce récréatif extérieur (VIL15) ».

### **6.5**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le changement de la nomenclature de la zone 24-H pour 24-V.

### **6.6**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait du point à l'intersection de la colonne de la zone 24-V et de la ligne 36 et par l'ajout d'un point à l'intersection de la colonne de la zone 24-V et de la ligne 16.

### **6.7**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait du point à l'intersection de la colonne de la zone 24-V et de la ligne 39 « Résidence bifamiliale isolée (HAB7) ».

### **6.8**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait des points aux intersections de la colonne de la zone 1-I et des lignes 2 « Centre d'accueil des visiteurs et d'interprétation (ECO2) », 61 « Réparation mécanique (HAB29) », 63 « Carrossier (HAB31) », 65 « Réparation d'appareil domestique (HAB33) ».

### **6.9**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait des points aux intersections de la colonne de la zone 2-A et des lignes 1 « Recherche et éducation en milieu naturel (ECO1) », 3 « Sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue (ECO3), 4 « Refuge et halte (ECO 4) », 5 « Camping rustique (ECO 5) », 10 « Sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue (VIL1) », 11 « Sentiers balisés de randonnée motorisée (VIL2) », 50 « Service professionnel associable à l'habitation (HAB18) », 68 « Artisanat associable à l'habitation (HAB36) ».

### **6.10**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par l'ajout des lignes 94 à 101 suivantes à la colonne « Usages » après la ligne 93 « Chenil » (AGR12) :

- Recherche et éducation en milieu naturel (AGR13)
- Sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue (AGR14)
- Refuge et halte (AGR15)
- Camping rustique (AGR16)
- Sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue (AGR17)
- Sentiers balisés de randonnée motorisée (AGR18)
- Service professionnel associable à l'habitation (AGR19)
- Artisanat associable à l'habitation (AGR20)

### **6.11**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par l'ajout de points accompagnés d'un chiffre référant à une note aux intersections de la colonne de la zone 2-A et des lignes 94 « Recherche et éducation en milieu naturel (AGR13)», 95 « Sentiers de randonnée non motorisée sur terre battue (AGR14)», 96 « Refuge et halte (AGR15)», 97 « Camping rustique (AGR16)», 98 « Sentiers de randonnée non motorisée sur piste revêtue (AGR17)», 99 « Sentiers balisés de randonnée motorisée (AGR18)».

### **6.12**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par l'ajout de points aux intersections de la colonne de la zone 2-A et des lignes 100 « Service professionnel associable à l'habitation (AGR19)», 101 « Artisanat associable à l'habitation (AGR20)».

**6.13**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par le retrait de la « NOTE 4 » dans la case des notes correspondant à la dernière ligne de la grille des normes de zonage.

**6.14**

La grille des normes de zonage annexée au Règlement de zonage est modifiée par l'ajout des notes 4 à 9 dans la case des notes correspondant à la dernière ligne de la grille des normes de zonage.

**ARTICLE 7**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ UNANIMEMENT À LA SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2021.



---

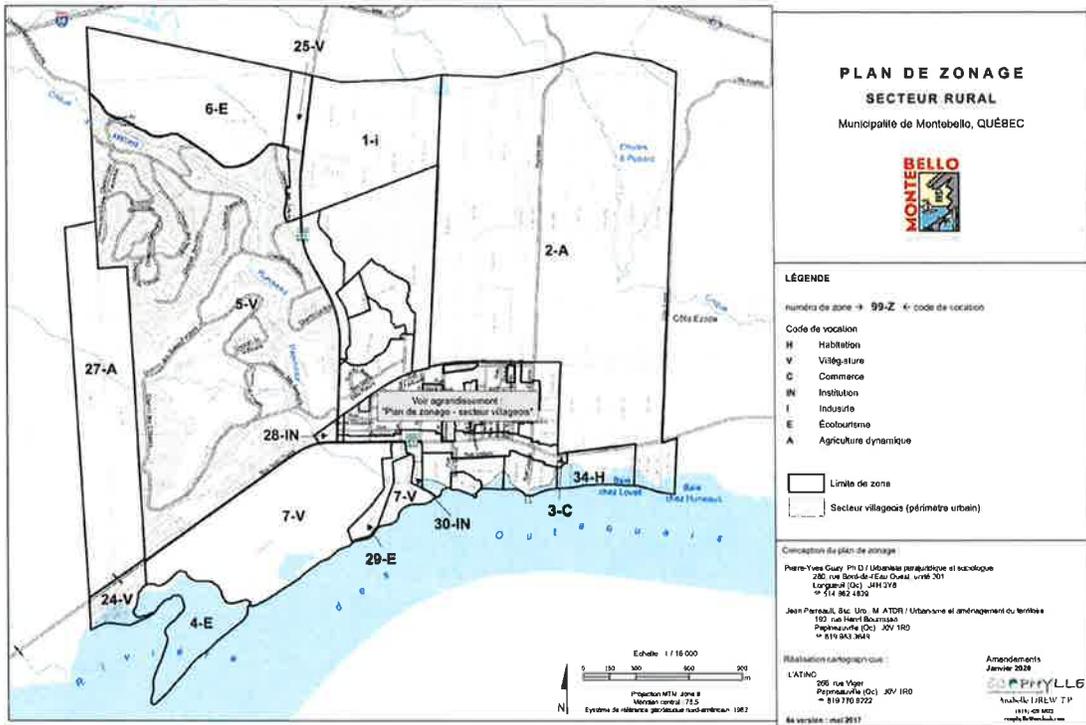
Martin Deschênes, Maire



---

Nicolas Le Mat, Directeur général et  
secrétaire-trésorier

# ANNEXE 1 PLAN DE ZONAGE SECTEUR RURAL



## PLAN DE ZONAGE SECTEUR RURAL

Municipalité de Montebello, QUÉBEC



### LÉGENDE

numéro de zone → 99-Z ← code de localité

- Code de vocation
- H Habitation
  - V Villageois
  - C Commerce
  - IN Industries
  - I Industrie
  - E Écologique
  - A Agriculture dynamique

- Limite de zone
- Secteur villageois (périmètre urbain)

### Concepteur du plan de zonage

Pierre-Yves Guay, Ph.D. (Urbanisme productif et scénariste)  
280, rue Bois-de-l'Eau Ouest, unité 201  
L'Argenteil (QC) J4H 2T8  
☎ 514 882-8320

Jean Paré, B.Sc. (Urbanisme et aménagement du territoire)  
192, rue Henri Bourassa  
Palmesville (QC) J0V 1R0  
☎ 519 843 3645

### Réalisation cartographique

L'ATINC  
266, rue Viger  
Palmesville (QC) J0V 1R0  
☎ 519 370 8222

### Amendements

Janvier 2020  
  
1915, rue 802  
Montebello, Québec

4<sup>e</sup> version : mai 2017

## ANNEXE 2 PLAN DE ZONAGE SECTEUR VILLAGEOIS

