

LE RÈGLEMENT DE ZONAGE EN ZONE AGRICOLE

L'Université de Sherbrooke a eu l'heureuse idée, à l'instigation de Me Michel Poirier, de tenir un colloque sur la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il s'agissait en fait de profiter du 20^e anniversaire de cette loi pour faire le point sur différents aspects et différentes implications de celle-ci, un peu à la manière que l'avait fait la même université, à l'instigation de la même personne, lors du 10^e anniversaire de la loi.

Nous avons pour notre part énormément apprécié l'expérience. Nous profitons incidemment de la présente tribune pour remercier Me Michel Poirier de la confiance qu'il nous a exprimée, au soussigné ainsi qu'à sa consœur et conjointe, Me Isabelle Chouinard de la Fédération québécoise des municipalités, en faisant appel à nous à titre de conférencier.

Nous avons, Me Chouinard et le soussigné, livré alors une conférence intitulée « *La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la protection du territoire et des activités agricoles* ». Le présent document vise à faire état du contenu de ce document. Nous (Me Chouinard et le soussigné) remercions la Revue québécoise d'urbanisme pour l'opportunité qui nous est offerte de faire part ainsi à un auditoire plus large encore de l'état de notre réflexion sur le délicat sujet des pouvoirs d'urbanisme des municipalités locales en zone agricole provinciale.

Nous avons longtemps hésité quant à la façon de vous présenter, en résumé, le texte en question. Nous avons finalement opté pour en citer les extraits que nous jugeons les plus pertinents et les plus susceptibles de soulever l'intérêt. Vous trouverez donc ci-bas un choix d'extraits du document en question, extraits que nous avons cependant regroupés sous des sous-titres retenus pour l'occasion.

2. LA LOI SUR LE DROIT DE PRODUIRE : UNE RÉFORME NÉCESSAIRE, MAJEURE ET COMPLEXE

« L'objectif du présent document est de circonscrire la nature et la portée des pouvoirs et devoirs municipaux d'urbanisme en zone agricole provinciale. Plus précisément, nous avons tenté d'identifier de quelles façons les municipalités pouvaient principalement exercer les pouvoirs qui leur sont conférés en vertu de la *L.A.U.*¹ en zone agricole provinciale², compte tenu de la *L.P.T.A.A.*³. À cette fin, nous avons dû faire un certain nombre de choix.

(...)

Nous ne nous sommes pas davantage attardés à l'étude de l'ensemble des autres rôles et responsabilités devant être assumés par les municipalités en zone agricole

¹ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1)

² Zone agricole identifiée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1)

³ *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1)

provinciale⁴, pas plus que nous n'abordons la problématique générée par la lourdeur des effets conjugués de la *L.A.U.* et de la *L.P.T.A.A.* lors d'une modification réglementaire des usages autorisés en zone agricole provinciale⁵.

Il serait intéressant incidemment que cette dernière question soit éventuellement traitée dans le cadre d'une toute autre analyse portant sur la raisonnable de l'intensité des responsabilités (pouvoirs et devoirs confondus) imposées aux municipalités en zone agricole provinciale. L'obligation pour les municipalités, lorsqu'elles exercent leurs pouvoirs d'urbanisme en zone agricole provinciale de tenir compte en outre de la *L.Q.E.*⁶ et de ses règlements, force en effet le respect : l'élaboration d'une réglementation d'urbanisme en zone agricole provinciale exige un tel niveau de raffinement, d'analyse et d'évaluation, qu'il y a lieu de se demander si le mieux n'est pas devenu l'ennemi du bien ! N'y a-t-il pas un risque de paralysie de toute initiative réglementaire municipale en zone agricole provinciale ?

(...)

En 1983, dans la préface de l'ouvrage issu d'un colloque de la même teneur que le présent sur le droit québécois de l'aménagement du territoire, Me Michel Poirier indiquait :

" (...) les deux principales lois québécoises en matière d'aménagement sont complexes. Leur coexistence complique davantage la situation. Or le fonctionnaire chargé d'appliquer ces lois et l'urbaniste de même que le juriste qui doivent conseiller les municipalités et les citoyens ne disposent pas de l'information adéquate pour en arriver à accomplir leur tâche de façon efficace. "⁷

Dix-sept années plus tard, ce texte pourrait paraître dans la préface de l'ouvrage qui résultera du présent colloque. Certes, ces années ont connu une jurisprudence abondante sur les pouvoirs municipaux d'urbanisme et de nombreux articles et ouvrages de doctrine ont permis de préciser l'état du droit en cette matière.

Mais en ce qui concerne les pouvoirs municipaux d'urbanisme en zone agricole provinciale, la jurisprudence a été relativement peu abondante. Par surcroît, l'importante réforme adoptée en juin 1996 par la *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles*⁸ génère non seulement de nombreuses difficultés d'application et des insécurités juridiques, mais elle est l'origine d'une nouvelle controverse sur l'étendue des pouvoirs municipaux d'urbanisme en zone agricole provinciale.⁹

⁴ Par exemple, l'obligation pour une municipalité de formuler à la Commission de protection du territoire agricole une recommandation, sur la base des critères de l'article 62 *L.P.T.A.A.*, lors d'une demande d'autorisation d'utilisation à une fin autre qu'agricole (art. 58.3 *L.P.T.A.A.*).

⁵ Nous joignons cependant à la présente, comme **Annexe A**, un tableau résumant la procédure de modification d'un règlement de zonage en zone agricole provinciale.

⁶ *Loi sur la qualité de l'environnement* (*L.R.Q. c. Q-2*).

⁷ Michel POIRIER, *Droit québécois de l'aménagement du territoire*, Sherbrooke, Les éditions Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke, 1983, page liminaire.

⁸ *L.Q.*, 1996, c. 26. Cette loi est entrée en vigueur le 20 juin 1997. Pour plus de concision, cette loi sera désignée dans le présent texte de la façon suivante : *Loi sur la protection des activités agricoles*.

⁹ Nous invitons le lecteur à surveiller l'issue d'une action directe en nullité intentée récemment devant la Cour supérieure dans l'affaire **Dion et al c. Municipalité de la Paroisse de St-Thomas-de-Pierreville**, dossier no 765-05-001006-995. Le pouvoir d'une municipalité d'établir un zonage des productions agricoles, lorsque ce pouvoir est exercé dans le but de contrôler les odeurs inhérentes aux activités agricoles, y est remis en question.

(...)

On peut dégager de la *Loi sur la protection des activités agricoles* deux grands objectifs qui s'inscrivent dans la perspective d'une meilleure intégration des deux régimes d'aménagement :

- une plus grande implication des municipalités et MRC dans la procédure des demandes d'autorisations à la CPTAQ ;
- l'obligation, pour les municipalités et MRC de favoriser, dans une perspective de développement durable, la pérennité de la zone agricole et la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans leurs documents d'urbanisme.

Il est important de souligner que la majorité des problèmes d'application de la *Loi sur la protection des activités agricoles* origine non pas de la loi elle-même (du moins principalement), mais surtout des documents qui en découlent ou qui visent à en permettre la mise en œuvre, à savoir *Les orientations gouvernementales en matière agricole* et la *Directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole*¹⁰.

En confiant aux MRC et aux municipalités locales certains pouvoirs spécifiques visant la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et autres qu'agricoles, notamment afin d'atténuer les odeurs inhérentes aux activités agricoles, la loi permettait d'envisager un aménagement adapté aux particularités locales de chaque municipalité, bien qu'encadré par certains paramètres. Malheureusement, le gouvernement a utilisé à notre avis son pouvoir de formuler des orientations pour modifier la philosophie à la base du régime convenu lors de l'entente à laquelle avait adhéré le monde municipal. »

3. UNE IMPLICATION MUNICIPALE PROGRESSIVE, COMPORTANT PLUSIEURS VOLETS

« Nous avons vu qu'ultimement, les objectifs poursuivis par la *Loi sur la protection des activités agricoles* seront assurés par la réglementation locale d'urbanisme, laquelle devra être conforme au schéma d'aménagement révisé. Une fois le schéma révisé en vigueur, la municipalité locale aura deux ans pour adopter tout règlement de concordance¹¹.

Le législateur a donc choisi une mise en œuvre progressive de son régime de protection des activités agricoles, au fur et à mesure de l'adoption des règlements de concordance au schéma révisé. L'article 76 de la *Loi sur la protection des activités agricoles* indique d'ailleurs que les modifications apportées aux dispositions édictant le contenu obligatoire du schéma n'ont pas pour effet d'obliger une MRC à modifier son schéma d'aménagement en vigueur le 20 juin 1997.

L'honorable Louis Rochette, alors à la Cour supérieure, a récemment confirmé que la *Loi sur la protection des activités agricoles* n'obligeait pas les municipalités à modifier leur réglementation d'urbanisme avant qu'elles ne soient tenues de le faire en vertu des

¹⁰ (1998) 130 G.O. II, 1582, entrée en vigueur le 18 mars 1998, ci-après appelée *Directive relative aux odeurs*. Cette Directive remplace la *Directive du ministère de l'Environnement et de la Faune relative à la protection contre la pollution de l'air provenant des établissements de production animale* (publiée pour la première fois en 1996 à (1996) 128 G.O. II, 5438, et modifiée en 1997 à (1997) 129 G.O. II, 6911), ci-après appelée *Directive de 1996*.

¹¹ Art. 59 L.A.U.

règles de concordance prévues à l'article 59 de la L.A.U.¹² Il a ainsi accueilli une requête en irrecevabilité présentée par la municipalité à l'encontre d'une requête pour jugement déclaratoire visant à faire déclarer la nullité d'une partie d'un règlement de zonage qui limitait l'implantation des porcheries et des poulaillers à une seule zone de la municipalité.

Au soutien de leur requête en jugement déclaratoire, les requérants ont notamment fait valoir que cette restriction serait contraire à la lettre et à l'esprit de *la Loi sur la protection des activités agricoles*. À ce sujet le juge Rochette indique :

« Ainsi, la prétention des requérants selon laquelle le règlement attaqué serait contraire à la lettre, sinon à l'esprit de la *Loi* apparaît non fondé à sa face même et doit être rejetée. L'esprit de cette *Loi* ne va pas plus loin que sa lettre. Ce que le législateur a décidé, il l'a clairement écrit dans le texte dont on a respecté la teneur. Il ne peut en être autrement de l'esprit de la *Loi*.

Au surplus, la demande formulée entre en conflit direct avec le cadre législatif mis en place par le législateur dans le monde municipal pour la révision des schémas d'aménagement, notamment sur le territoire de l'intimée.

[...]

Or, ce processus de révision est actuellement en cours. Diverses étapes prescrites par le législateur doivent être franchies. Cela implique inévitablement des délais. Mais la raison de ces délais est justement de permettre une discussion élargie par tous les intervenants des propositions de modification, de sorte que tous et chacun soient entendus, y compris les requérants ou leurs représentants, le cas échéant, pour que le schéma d'aménagement révisé reflète le plus possible le consensus du milieu.

[...]

Les requérants ne peuvent pas revendiquer un passe-droit à ce processus par étapes, obligatoire et d'ordre public, fruit d'une volonté de consulter tous les intéressés, au motif qu'il serait trop long ou susceptible de ne pas conduire à l'abolition d'une réglementation dont ils ne veulent plus.¹³ »

(...)

On comprend donc que le pouvoir d'une municipalité en matière d'imposition de distances séparatrices devant être respectées en zone agricole provinciale demeure essentiellement au même effet : il ne peut servir qu'à assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles. L'un des soussignés a déjà résumé comme suit les limites de l'article 113 al. 3 :

« Bref, le pouvoir des municipalités d'établir des distances séparatrices à l'égard d'une construction, d'un usage ou d'un lieu, est ainsi balisé

¹² **Boucher et al. c. St-Martin (la Paroisse de)**, C.S., Beauce, no 350-05-000001-998, 25 juin 1999, j. Louis Rochette.

¹³ *Idem*, p. 6, 7 et 8.

lorsque l'une des constructions ou l'un des usages visés est situé en zone agricole provinciale :

- Il n'existe qu'aux fins d'assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles;
- À ces fins, il peut en outre déterminer l'espace qui doit être laissé libre entre les lieux où sont épandues des déjections animales et les constructions ou usages autres qu'agricoles;
- À une autre fin que celles d'atténuation d'odeurs ou de protection d'une source d'approvisionnement en eau, il ne peut régir que les espaces libres sur des lots adjacents situés dans des zones contiguës.¹⁴ »

On comprend également que les odeurs générées par les activités agricoles sont passées du statut de " polluant " au statut d'" inconvénients " ¹⁵. Les paragraphes 1 et 2 du nouvel alinéa 3 de l'article 113 *L.A.U.* prescrivent par ailleurs un cadre qui appelle quelques commentaires.

Nous sommes d'opinion que le libellé du 1^{er} paragraphe de cet alinéa permet de supposer qu'une municipalité pourrait, en outre de mentionner l'espace devant être laissé libre entre des constructions et usages, prescrire l'obligation d'implanter une zone tampon ou d'aménager un coupe-vent quelconque dans cette zone tampon.

Cette hypothèse , nous l'admettons, est cependant très théorique, compte tenu que le nouvel alinéa 3 de l'article 5 *L.A.U.*, introduit lui aussi dans cette dernière par *Loi sur la protection des activités agricoles*, prévoit que le document complémentaire d'une MRC doit contenir les paramètres de distances séparatrices aux fins de l'application du paragraphe 4 du 2^e alinéa de l'article 113 *L.A.U.* On le sait, les distances séparatrices devant être insérées dans le document complémentaire du schéma sont celles déterminées par le ministre et contenues dans la seconde partie des *Orientations gouvernementales en matière agricole*. Or, celles-ci ne contiennent aucune obligation de zone tampon ou de brise-vent.

(...)

La réglementation d'urbanisme municipal en zone agricole provinciale peut être donc modifiée à l'initiative de la municipalité locale ou en raison d'une modification ou d'une révision du schéma d'aménagement ayant pour effet de donner ouverture à l'application des dispositions de la *L.A.U.* obligeant la municipalité locale à rendre sa réglementation d'urbanisme conforme au schéma tel que modifié ou révisé.

La *Loi sur la protection des activités agricoles* n'a prévu, on l'a vu, aucune obligation directe pour les municipalités de modifier leur réglementation d'urbanisme locale pour rendre celle-ci conforme à la finalité de la *Loi sur la protection des activités agricoles* et donc aux modifications qu'elle a apportées à la *L.A.U.* et à la *L.P.T.A.A.* en juin 1997. Les municipalités ne devront modifier leur règlement d'urbanisme local afin de le rendre conforme à la finalité du besoin de la *Loi sur la protection des activités agricoles* qu'une fois la révision du schéma d'aménagement terminée et ce, en raison de l'obligation de conformité générale prévue dans la *L.A.U.*

¹⁴ I. CHOUINARD, *op. cit.*, note 22, pp. 129 et 130.

¹⁵ Incidemment, une modification apportée à l'article 19.1 *L.Q.E.* par l'article 72 de la *Loi sur la protection des activités agricoles* fait la concordance jugée nécessaire...

La Commission municipale du Québec a déjà eu à se prononcer, incidemment, à un certain nombre de reprises sur la conformité d'un règlement d'urbanisme local aux *Orientations gouvernementales en matière agricole*, et on peut en dégager certaines tendances :

- une municipalité peut fort bien modifier les normes d'urbanisme en zone agricole provinciale avant que la révision du schéma d'aménagement ne soit terminée ;
- un règlement d'urbanisme local zonant la production agricole en zone agricole provinciale n'est pas nécessairement non conforme aux *Orientations gouvernementales en matière agricole*¹⁶, pas plus d'ailleurs qu'un règlement restreignant les conditions d'exercice d'activités agricoles¹⁷ ;
- le test de conformité retenu par la Commission municipale (et partant par la MRC) d'un règlement d'urbanisme local aux *Orientations gouvernementales en matière agricole* (ou un schéma révisé les ayant intégrées, le cas échéant) est celui normalement appliqué en vertu de la *L.A.U.* entre un règlement d'urbanisme local et le schéma, ou entre le schéma et les *Orientations gouvernementales en matière agricole*¹⁸.

La jurisprudence de la Commission municipale du Québec est extrêmement jeune en matière d'analyse de la conformité de normes d'urbanisme aux *Orientations gouvernementales en matière agricole*, ainsi que sur la portée et la finalité de ces *Orientations*. Une tendance se dégage cependant.

On peut déjà constater, tant des décisions de la Commission que des jugements de la Cour supérieure qu'en période transitoire du moins, l'un des aspects fondamentaux à partir duquel les tribunaux jugent de la légalité de la réglementation applicable ou de la conformité de celle-ci aux *Orientations gouvernementales en matière agricole* repose pour beaucoup sur la question de savoir si la réglementation d'urbanisme en cause risque de mettre en péril les objectifs de la révision du schéma d'aménagement. »

4. LES RÈGLES D'ÉMISSION DES PERMIS : DÉJÀ MODIFIÉES

« L'examen des pouvoirs municipaux en matière de permis et certificats nous conduit nécessairement aux dispositions de la *L.P.T.A.A.* qui imposent des obligations aux officiers municipaux lors de l'émission des permis de construction.

D'abord, en vertu de l'article 32 *L.P.T.A.A.*, une municipalité locale, une MRC ou une communauté urbaine ne peut délivrer un permis de construction sur un lot en zone agricole à moins :

- que le demandeur produise l'autorisation de la CPTAQ;
ou
- qu'il produise une attestation de la commission à l'effet que son projet est conforme avec la loi,
ou

¹⁶ **Saint-Thomas de Pierreville c. La MRC de Nicolet-Yamaska**, C.M.Q. 54374 et C.M.Q. 54374-A.

¹⁷ **Village de Sainte-Madeleine c. MRC Les Maskoutains**, C.M.Q. 55097 et C.M.Q. 55098.

¹⁸ *Idem.*

- qu'il prouve qu'il s'est écoulé plus de trois mois après que la CPTAQ ait reçu du demandeur sa déclaration invoquant qu'il peut construire sans autorisation. La construction est alors réputée conforme à la loi selon l'article 100.1 de la *L.P.T.A.*

Par ailleurs, la délivrance d'un permis de construction pour l'érection d'un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole est soumise à l'article 79.2 de la *L.P.T.A.A.* :

« En zone agricole, une personne qui désire ériger sur un lot un bâtiment autre qu'agricole doit respecter à l'égard des exploitations agricoles avoisinantes toute norme de distance imposée à ces dernières dans l'application d'une loi ou d'un règlement en vigueur lors de l'érection ou dans l'application d'un règlement municipal relatif aux odeurs.

La municipalité ne peut délivrer un permis de construction lorsque cette norme n'est pas respectée par le propriétaire du lot visé par la demande sauf si ce dernier dépose, pour fins d'inscription au registre foncier du bureau de la publicité des droits concerné, une déclaration par laquelle il renonce, à l'égard de chacune des exploitations avoisinantes devant respecter une telle norme de distance, aux recours qu'il aurait pu invoquer s'il avait lui-même respecté les normes imposées.

Cette déclaration a l'effet d'une servitude réelle; malgré l'article 1181 du Code civil du Québec, elle s'établit par une déclaration inscrite contre le lot visé par la demande et contre chacun de ceux sur lesquels sont situés les bâtiments ou infrastructures servant à l'activité agricole soumise aux normes de distances. »

Mentionnons qu'une disposition semblable existait avant l'adoption de la *Loi sur la protection des activités agricoles*, soit l'article 79.15 de l'ancienne *L.P.T.A.* Mentionnons en outre que la disposition (art 79.2 *L.P.T.A.A.*) a trouvé application dès l'entrée en vigueur de la nouvelle *L.P.T.A.A.*, puisque l'article 88 de la *Loi sur la protection des activités agricoles* stipule qu'en l'absence de règlement municipal sur les odeurs, c'est la *Directive sur les odeurs* que la municipalité devra appliquer pour la délivrance des permis de construction.

L'article 79.2 impose au fonctionnaire municipal responsable de l'émission des permis l'obligation de :

- vérifier si la demande de permis vise une construction située en zone agricole, puisque les premiers mots de la disposition en limitent la portée à la zone agricole ;
- vérifier si la demande de permis vise "à ériger (...) un bâtiment autre qu'agricole" ;
- vérifier les normes de distances imposées aux exploitations agricoles avoisinantes, notamment dans l'application d'un règlement municipal relatif aux odeurs ;
- vérifier si le lieu visé pour l'érection du bâtiment autre qu'agricole respecte, à l'égard des exploitations agricoles avoisinantes, les distances qui sont imposées à ces dernières,
- le cas échéant, il peut émettre le permis ;
- au cas contraire, il doit s'assurer :
- que le demandeur a signé une déclaration par laquelle il renonce, à l'égard de chacune des exploitations avoisinantes devant respecter une telle norme de

distance, aux recours qu'il aurait pu invoquer s'il avait lui-même respecté les normes imposées

- et que cette déclaration a été déposée au bureau de la publicité des droits pour fins d'inscription au registre foncier.

Quel était le but poursuivi par le législateur lorsqu'il a adopté cette disposition ? Souhaitait-il limiter l'implantation des résidences en zone agricole ? La question est importante, puisqu'elle est le fondement des revendications du monde agricole visant à ce que les producteurs agricoles puissent déroger aux distances séparatrices, comme cela est permis à la personne qui souhaite ériger un bâtiment autre qu'agricole.¹⁹

Nous sommes d'avis que l'objectif visé l'article 79.2 n'était pas de restreindre l'implantation des constructions autres qu'agricoles en zone agricole, mais bien d'assurer que l'immunité prévue à l'article 79.17 *L.P.T.A.A.* ne puisse subir d'entraves en raison de l'érection postérieure d'un bâtiment autre qu'agricole.

(...)

Cela étant précisé, la renonciation exigée à l'article 79.2 *L.P.T.A.A.* ne doit pas être logée à la même enseigne que la servitude prévue à l'article 8 de la *Directive sur les odeurs*. Cet article autorise les producteurs agricoles à déroger aux distances séparatrices relatives aux installations d'élevage et aux lieux d'entreposage des engrais de ferme, " si une servitude est dûment constituée et inscrite au registre foncier contre le lot de chaque propriétaire avoisinant qui, par cette servitude, consent à ce qu'une distance inférieure à celle prévue dans la présente directive soit respectée et renonce aux recours qu'il aurait pu autrement exercer si une telle norme de distance n'avait pas été respectée, le tout, en faveur du lot où se situe l'installation d'élevage ou le lieu d'entreposage des engrais de ferme ".

Que vaudra une telle servitude lorsque la norme de distance sera contenue dans un règlement municipal d'urbanisme ? On sait que les règlements d'urbanisme constituent des dispositions d'ordre public²⁰ auxquelles on ne peut déroger par convention. On sait aussi que l'intérêt pour poursuivre en vertu de l'article 227 de la *L.A.U.* appartient tant au voisin, qu'à la municipalité, MRC ou " tout intéressé ", ce qui comprend toute personne qui pourrait se plaindre du défaut d'approbation d'un règlement de modification par les personnes habiles à voter.

Il ne sera donc pas possible pour les producteurs agricoles de déroger à la réglementation municipale par voie de servitude conventionnelle avec leurs voisins. Pour les servitudes déjà consenties sous la Directive, on peut penser qu'il y aura droits acquis, du moins pour les constructions, lorsque le règlement municipal entrera en vigueur (si elles ont été érigées légalement bien sûr). »

5. EN GUISE DE CONCLUSION

« Le tableau que nous avons tenté de dresser des pouvoirs municipaux d'urbanisme en zone agricole provinciale est des plus sommaires. Le présent texte a cherché bien davantage à faire état des différentes problématiques en cause qu'à fournir une analyse

¹⁹ Ces revendications ont d'ailleurs reçu une oreille attentive du ministre de l'Environnement qui a introduit, à l'article 8 de sa *Directive*, la possibilité pour les producteurs agricoles de déroger aux normes de distance de celle-ci par le biais d'une servitude conventionnelle.

²⁰ **Habitations Rebecca c. Chiora**, J.E. 94-1390 (C.S.).

approfondie du droit substantif applicable. Certains pourraient juger ce choix décevant, mais faire plus aurait été à notre avis téméraire et plus ou moins utile.

La *Loi sur la protection des activités agricoles* a modifié de telle façon la *L.A.U.* et la *L.P.T.A.A.*, et les documents d'appui visant à fournir les outils de sa mise en œuvre (*Directive relative aux odeurs* et *Orientations gouvernementales en matière agricole*) comportent un tel contenu, que les difficultés (nous dirions même, dans certains cas, les impossibilités) d'interprétation et d'application sont à ce point importantes qu'il est pour ainsi dire impossible d'établir un consensus solide quant à la portée à donner à plusieurs dispositions en cause.

Le gouvernement incidemment piétine depuis maintenant presque trois ans dans la difficile tâche visant à résoudre les problèmes d'application posés par la *Loi sur la protection des activités agricoles*²¹. Parions que le présent document viendra à peine d'être publié que le lecteur devra immédiatement s'en référer aux modifications législatives qui ne manqueront pas d'avoir été de nouveau apportées pour nuancer les propos qu'il contient.

Nous avons donc fait ce qui nous apparaissait dans les circonstances le plus approprié, c'est-à-dire faire état, de la façon la plus systématique possible, de chacun des aspects les plus importants devant être pris en compte en matière de pouvoirs d'urbanisme municipaux en zone agricole provinciale. »

²¹ Les trois ministères les plus directement concernés (M.A.P.A., Environnement-Québec et M.A.M.M.) ont été en effet jusqu'à maintenant incapables d'en arriver à un consensus sur les solutions à apporter en l'espèce.