



## Fiche explicative

**Loi n°86** - Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole  
et sa vitalité

**Mai 2025**

## QU'EST-CE QUE LA LOI N°86?

Entrée en vigueur en mars 2025, la Loi 86 - [Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité](#) (la Loi) a été déposée par le gouvernement du Québec dans l'objectif de renforcer la protection du territoire agricole.

Elle modifie plusieurs lois existantes, dont la [Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles](#) (LPTAA), [Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents](#) (LATANR) et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

### La Loi introduit quelques éléments positifs

- Un meilleur contrôle de l'acquisition de terres agricoles par des non-agriculteurs, notamment dans le cas de terres situées à moins de 1000 mètres d'une zone urbaine.
- Un registre des transactions ainsi que de nouveaux critères pour encadrer les demandes d'acquisition, telles que la concentration des terres, l'impact sur le potentiel agricole et le prix des terres dans la région.
- Une augmentation du montant des amendes en cas de contravention à la LPTAA.
- Un pouvoir pour les villes de surtaxer les terres agricoles en friche, ce qui pourrait atténuer la disparition des terres et favoriser leur accès pour la relève en augmentant les surfaces cultivables disponibles.

### La Loi n'agit pas sur plusieurs problématiques

- La Loi n'agit pas sur les usages non agricoles (UNA). Ce type de demande permet, entre autres, la construction de routes, de maisons et commerces, sans passer par un processus de dézonage. Les UNA se sont maintenues à un niveau élevé ces dernières années et sont en majorité acceptées par la CPTAQ.
- La Loi ouvre la porte à un plus grand recours aux demandes à portée collective, un mécanisme méconnu permettant au monde municipal de demander d'un seul coup l'autorisation de construire des résidences dans plusieurs secteurs de la zone agricole.
- La Loi maintient le pouvoir du gouvernement d'utiliser des décrets, lui permettant de permettre la construction sur une terre agricole malgré un avis défavorable de la CPTAQ face à une exclusion ou à l'autorisation d'une UNA.

# Un mécanisme de suivi des transactions foncières agricoles

Afin de mieux protéger le territoire agricole, il est impératif de mieux le comprendre. L'insertion de la sous-section *Du suivi de certains droits inscrits au registre foncier*<sup>1</sup> répond en partie à ce besoin en créant un **mécanisme de suivi des transactions foncières agricoles**.

 Ces articles permettent, entre autres, de recueillir des informations supplémentaires sur les ventes en zone agricole, ce qui offrira à terme, un meilleur portrait de ces transactions.

Une fois que le gouvernement aura en main davantage d'informations sur le foncier agricole, cela lui permettra de mettre en place des mécanismes appropriés pour lutter contre la disparition des terres.

 Toutefois, bien que ce suivi des transactions foncières agricoles soit un pas dans la bonne direction, il comporte certaines limites :

- **Il ne confère pas de mandat clair d'étude** de phénomènes tels que l'accaparement, l'enfrichement ou la spéculation foncière, qui contribuent à la hausse du prix des terres agricoles et au manque d'accès à la relève.
- **Il n'évoque pas l'étude du phénomène de hausse du prix des terres**, la détérioration de leur qualité et les contraintes à leur accessibilité, notamment pour la relève et les modes de production émergents.
- **Il ne garantit pas l'indépendance de la CPTAQ** face aux pressions politiques. Celle-ci est chargée de faire le suivi des droits fonciers agricoles, ce qui pourrait occasionner des conflits d'intérêts ou des apparences de conflits d'intérêts.

**EN RÉSUMÉ :** La Loi 86 introduit un mécanisme de suivi des transactions foncières agricoles qui permettra d'ici quelques années de mieux comprendre quels acteurs achètent des terres au Québec. Toutefois, la CPTAQ, chargée de faire le suivi des droits fonciers, ne possède pas de mandat clair pour étudier les phénomènes qui menacent les terres. Elle n'est pas non plus à l'abri de pressions politiques et de conflits d'intérêts potentiels.

---

<sup>1</sup> Articles 79.0.1 et 79.0.2 de la LPTAA.

## Un contrôle des acquisitions de terres agricoles

La Loi 86<sup>2</sup> introduit une nouvelle disposition à la LPTAA (article 79.0.6) qui établit une obligation d'autorisation préalable de la CPTAQ pour l'acquisition d'une terre agricole par :

- un fonds d'investissement (tel que défini par règlement<sup>3</sup>);
- un acquéreur qui n'est pas une exploitation agricole enregistrée et qui souhaite acquérir une terre agricole située à 1000 mètres ou moins d'un périmètre d'urbanisation;
- un propriétaire qui possède des superficies de terres agricoles au-delà de la limite annuelle ou totale (tel que déterminé par règlement).

 Les nouvelles conditions nécessitant l'autorisation de la commission pour l'acquisition d'une terre pourraient contribuer à atténuer l'étalement urbain, la spéculation, l'accaparement et la concentration des terres agricoles.

 Fait important, **ce contrôle s'applique uniquement dans les MRC, villes et territoires des groupes A à D<sup>4</sup>**. C'est-à-dire, principalement dans les régions métropolitaines de Québec et Montréal, dans les villes de Gatineau, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, et dans les villes et MRC ayant un pôle urbain de plus de 20 000 habitants. Pourtant, d'autres MRC n'appartenant pas aux groupes A à D, font elles aussi face à des pressions sur leur territoire agricole, c'est notamment le cas de la MRC de La Mitis<sup>5</sup> classée F.

**EN RÉSUMÉ :** Les fonds d'investissement, les non-agriculteurs en zone périurbaine (à - de 1000 m) et les propriétaires de vastes terres agricoles désirant acquérir une terre agricole devront obligatoirement recevoir une autorisation préalable de la CPTAQ dans les MRC, villes et territoires des groupes A à D.

---

<sup>2</sup> Article 60.

<sup>3</sup> Au moment de la création de cette fiche, les règlements de la Loi 86 ne sont toujours pas entrée en vigueur.

<sup>4</sup> Voir nos explications à la page suivante.

<sup>5</sup> François L'Italien et al. « Le modèle agricole québécois à l'épreuve de l'agriculture de capitaux », Institut de recherche en économie contemporaine, Novembre 2024 : <https://irec.quebec/publications/rapports-de-recherche/le-modele-agricole-quebecois-a-l-epreuve-de-lagriculture-de-capitaux>

## De nouveaux critères pour les demandes d'acquisition

La Loi 86<sup>6</sup> introduit une nouvelle disposition à la LPTAA (article 79.0.10) qui encadre les demandes d'acquisition grâce aux critères suivants :

- L'usage projeté, notamment l'intention de cultiver le sol ou d'élever des animaux;
- Les conditions biophysiques du sol et du milieu;
- L'incidence de l'acquisition sur le prix des terres dans la région ;
- La concentration de la propriété des terres agricoles;
- le caractère propice de la terre à la culture du sol, au pâturage des animaux ou à l'acériculture;
- les effets de l'acquisition ou de l'usage projeté sur le développement économique de la région;
- la valorisation des produits agricoles et la mise en valeur de terres agricoles sous-exploitées;
- l'impact sur l'occupation du territoire.

 Plusieurs de ces nouveaux critères, dont l'usage projeté, l'incidence de l'acquisition sur le prix des terres et la concentration de la propriété devraient contribuer à limiter la spéculation et la hausse du prix des terres agricoles.

 Toutefois, l'impact réel de ces critères sur les décisions de la CPTAQ ne sera pas connu dès maintenant. Cela peut prendre des années avant que l'on dénote de nouvelles tendances dans sa jurisprudence.

De plus, l'impact de certains critères sur la protection du territoire agricole semble incertain et pourrait même avoir un effet contraire – comme « les effets de l'acquisition ou de l'usage projeté sur le développement économique de la région ».

**EN RÉSUMÉ :** La CPTAQ devra dorénavant tenir compte de nouveaux critères lorsqu'elle évalue les demandes d'acquisition de terres agricoles. Plusieurs de ces critères – dont « l'usage projeté, l'incidence de l'acquisition sur le prix des terres et la concentration de la propriété » – pourraient avoir un impact positif sur la protection des terres agricoles. Pour d'autres, leur impact demeure incertain.

---

<sup>6</sup> Article 60 de la Loi 86.

## La classification des MRC, villes et territoires dans la Loi 86

Le gouvernement a choisi de classer les MRC en divers groupes en fonction de critères géographiques et démographiques. De ce fait, il se calque à la classification élaborée dans le cadre des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Voici un résumé de cette classification :

- Le **groupe A** rassemble les MRC et territoires équivalents qui font partie d'une communauté métropolitaine (les régions métropolitaines de Montréal et Québec).
- Le **groupe B** rassemble les villes exerçant certaines compétences de MRC (Gatineau, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières).
- Le **groupe C** rassemble les MRC en périphérie des communautés métropolitaines de Montréal, de Québec et de la ville de Gatineau.
- Le **groupe D** rassemble les MRC et territoires équivalents dont le pôle urbain compte 20 000 habitants et plus (ex. MRC de Drummond, Ville de Shawinigan).
- Le **groupe E** rassemble les MRC et territoires équivalents en croissance démographique dont le pôle urbain compte 20 000 habitants et moins (ex. MRC de Charlevoix, MRC de Coaticook).
- Le **groupe F** rassemble les MRC et territoires équivalents en décroissance démographique dont le pôle urbain compte 20 000 habitants et moins (ex. MRC de Kamouraska, MRC de Témiscamingue).

 De manière générale, les MRC, villes et territoires des groupes A à D sont assujettis à la majorité des dispositions de la Loi 86. Or, **les groupes E et F sont quant à eux exemptés de plusieurs articles**, dont ceux qui renforcent le contrôle des acquisitions et qui ajoutent des critères d'évaluation des demandes devant la CPTAQ.

Vous pouvez consulter la liste complète des MRC, villes et territoires en annexe de la Loi 86 (cf. [ANNEXE B, p 44-46](#)).

## De nouveaux critères pour les demandes de lotissement, d'inclusions, d'exclusion et de coupe d'érable

La Loi 86<sup>7</sup> met en place de nouveaux critères d'évaluation visant les demandes de lotissement, d'inclusion, d'exclusion ou de coupe d'érables sur des terres agricoles. Cette disposition vient modifier l'article 62 de la LPTAA en ajoutant les critères suivant :

- Le développement durable;
- La conformité au schéma ou plan métropolitain d'aménagement et de développement;
- La préservation des ressources;
- La vitalité et le dynamisme du territoire agricole.

 En apparence, ces nouveaux critères pourraient contribuer à renforcer le régime de protection des terres agricoles. Il faudra toutefois attendre quelques années pour constater la manière dont la CPTAQ les utilisera pour justifier ses futures décisions.

 Encore une fois, cette disposition s'applique uniquement dans les MRC, villes et territoires des groupes A à D. Les plus petites agglomérations des **groupes E et F ne sont donc pas visées** par ces nouveaux critères d'évaluation, pourtant plusieurs d'entre elles subissent des pressions significatives sur leur territoire agricole.

**EN RÉSUMÉ :** La CPTAQ devra prendre en compte de nouveaux critères lors de l'évaluation des demandes de lotissement, d'inclusions, d'exclusion et de coupe d'érable. En théorie, ces critères devraient améliorer la protection du territoire agricole. Toutefois, les MRC et communautés moins peuplées ne sont pas soumises à ces critères, ce qui affaiblit la portée de la Loi.

---

<sup>7</sup> Article 48 de la Loi 86.

## Un élargissement des demandes à portée collective

Les demandes à portée collective (DPC) permettent aux MRC et communautés de s'adresser à la CPTAQ pour « déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées<sup>8</sup> » dans l'ensemble de leur zone agricole. Jusqu'à maintenant, il était possible de déposer une demande à portée collective dans les cas suivants :

- Un îlot déstructuré de la zone agricole;
- Des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole<sup>9</sup>.

La Loi 86<sup>10</sup> élargit la possibilité de déposer des demandes à portée collective pour :

- Des lots présentant des contraintes majeures à la pratique des activités agricoles situés à l'extérieur d'une affectation agricole dynamique<sup>11</sup>;
- Des lots adjacents à un chemin public et desservis par des services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

 Cet élargissement des demandes à portée collective **visé les MRC et villes des groupes D à F**, regroupant quelques zones aux prises avec de fortes pressions sur le territoire agricole.

Élargir ce mécanisme **pourrait engendrer de nouvelles pertes de terres agricoles**, alors que la construction de résidences en zone agricole pourrait être permise dans les cas cités précédemment.

**EN RÉSUMÉ :** La Loi élargit les possibilités pour les MRC et communautés des groupes D à F de déposer une demande à portée collective. Ce mécanisme fragilise l'avenir du territoire agricole.

---

<sup>8</sup> Demande à portée collective (article 59), CPTAQ, 2025, <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/autorisation/demande-dexclusion-ou-a-portee-collective/demande-a-portee-collective-article-59>

<sup>9</sup> Pour des lots situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement (SAD) et de développement, au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma ou plan.

<sup>10</sup> Article 40.

<sup>11</sup> Identifiée au SAD, au PMAD ou à un projet de modification ou de révision d'un schéma ou plan.



Jusqu'à présent, la CPTAQ a été permissive dans ses décisions passées à l'égard des demandes à portée collective : 74 % de la zone agricole (+ de 4 millions d'hectares) bénéficie d'une décision favorable à une demande à portée collective. De plus, un total de 1 727 382 hectares ont été touchés et 39 975 résidences ont été permises en vertu des DPC. Or, seules 5 245 résidences ont été construites<sup>12</sup>, laissant en suspens l'avenir de terres agricoles.

---

<sup>12</sup> [Rapport annuel de gestion 2023-2024](#), CPTAQ, 2024.

## Le gouvernement conserve son droit de dézoner par décret

La LPTAA permet au gouvernement du Québec de dézoner une terre agricole en utilisant un décret. Concrètement, cela lui permet par exemple d'autoriser une construction en terre agricole en dépit d'une décision défavorable de la CPTAQ.

■ La Loi ne vient pas modifier les fondements de ce pouvoir, bien qu'elle oblige les dézonages par décret à être dorénavant systématiquement compensés<sup>13</sup>.

Ce mécanisme n'offre pas la garantie que le territoire agricole sera mieux protégé. En effet, il revient au Ministre de l'agriculture de juger si les mesures d'atténuation pour la perte de territoire agricole sont suffisantes. Cela donne peu d'indications quant aux mesures choisies et si celles-ci permettront de compenser réellement la perte actuelle ou future de territoire agricole.

**EN RÉSUMÉ :** Le gouvernement du Québec conserve sa prérogative d'exclure une terre de la zone agricole afin d'y autoriser un projet de construction. La Loi intègre une obligation de compenser systématiquement la perte de territoire agricole, sans toutefois imposer de paramètres à ces compensations.

---

<sup>13</sup> Article 54

## Les villes obtiennent le pouvoir de taxer les terres en friche

Les terres en friche représentent un problème significatif puisqu'elles réduisent l'accès aux terres agricoles pour la relève et contribuent à la spéculation foncière. Par ailleurs, considérant la faible portion de terres cultivables au Québec, il est nécessaire de cultiver celles qui sont disponibles.

 La Loi<sup>14</sup> ajoute un outil intéressant pour lutter contre ce phénomène puisqu'elle clarifie le pouvoir des municipalités de taxer les terres agricoles en friche, ce qui pourrait décourager la spéculation. Ainsi, les municipalités sont autorisées à taxer les terres agricoles non cultivées jusqu'à 3 fois le taux de taxe foncière courant.

 Toutefois, l'Alliance SaluTERRE aurait souhaité que les mécanismes face aux terres en friche soient plus costauds. À l'heure actuelle, le pouvoir de taxation des terres agricoles non exploitées octroyé aux municipalités ne donne aucune garantie que celui-ci sera effectivement utilisé, puisqu'il demeure volontaire. Dans les cas où la taxe sur les terres en friche ne serait pas appliquée, le phénomène de friche pourrait perdurer et favoriser la spéculation et le dézonage.

Par ailleurs, les municipalités qui souhaiteraient utiliser ce pouvoir de surtaxe des terres en friche doivent d'abord effectuer une caractérisation des terres en friche sur leur territoire. Cette démarche spécifique pour laquelle toutes les municipalités ne sont pas outillées peut être un frein à l'utilisation de la surtaxe.

**EN RÉSUMÉ :** Les municipalités se voient octroyer le pouvoir de taxer les terres agricoles non cultivées (jusqu'à 3 fois le taux de taxe foncière courant). L'application de ce pouvoir pourrait contribuer à lutter contre la spéculation foncière agricole, bien qu'il demeure volontaire.

---

<sup>14</sup> Article 16.

