

1. Grandes lignes de la Loi 86 (Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité)

Adoptée et entrée en vigueur au printemps 2025, la Loi 86 constitue la plus importante refonte de la zone agricole québécoise depuis 1978. Ses objectifs principaux sont :

- **Freiner l'accaparement des terres** : Contrôle accru des transactions et moratoire sur l'achat de terres par des fonds d'investissement ou des personnes morales non agricoles.
- **Lutter contre la spéculation et la friche** : Volonté ferme de pérenniser le « garde-manger » québécois en décourageant l'achat de terres à des fins purement spéculatives.
- **Faciliter la relève agricole** : Abaisser les barrières financières pour permettre l'établissement de nouveaux producteurs locaux.
- **Favoriser les projets collectifs** : Encourager le monde municipal à utiliser des demandes globales plutôt que des exceptions individuelles.

2. Mises à jour importantes (Formation du 9 juin 2026)

La mise à jour de juin 2026 a mis en lumière l'application concrète des règlements découlant de la loi, notamment les changements opérationnels pour les bureaux municipaux :

- **Transmissibilité directe des demandes à la CPTAQ (Article 58)** : Les citoyens qui désirent faire une demande d'autorisation ou d'inclusion n'ont plus à passer par le comptoir de la municipalité. Ils déposent leur dossier **directement** auprès de la CPTAQ, ce qui allège notre fardeau administratif initial.
- **Nouveaux pouvoirs de taxation des friches** : La loi permet désormais aux municipalités d'imposer une **surtaxe foncière (jusqu'à 3 fois le taux général)** sur les terres agricoles exploitables qui sont laissées volontairement non exploitées. Les milieux humides et les exploitations enregistrées au MAPAQ en sont exclus.
- **Serrage de vis sur les droits acquis résidentiels** : Fin de la jurisprudence historique (arrêt Boerboom). Il est désormais **interdit de construire une deuxième résidence** ou un logement additionnel sur une superficie bénéficiant d'un droit acquis résidentiel sans obtenir l'autorisation expresse de la CPTAQ.
- **Harmonisation avec les MRC (Horizon 2027)** : Les critères de la CPTAQ s'arriment désormais de façon stricte avec les schémas d'aménagement des MRC et les Orientations gouvernementales (OGAT).

3. Tableau des impacts pour la population rurale de Lemieux

	Avantages pour la population et les producteurs	Impacts négatifs et contraintes pour les citoyens
Immédiat	• Allègement pour les citoyens qui soumettent leurs demandes d'autorisation directement en ligne à la CPTAQ sans frais ou délais municipaux intermédiaires. • Pression fiscale sur les spéculateurs externes qui laissent les terres en friche à Lemieux.	• Blocage direct des projets bi-générationnels ou des deuxièmes maisons familiales sur les lots à droits acquis sans de longues démarches. • Confusion potentielle des citoyens face au nouveau parcours de dépôt des demandes.
Avenir	• Terres plus accessibles financièrement pour la relève agricole locale à Lemieux en freinant la surenchère. • Vitalité économique accrue grâce à la remise en production forcée des friches agricoles de la municipalité.	• Perte de flexibilité résidentielle pour les familles d'agriculteurs qui souhaitent loger leurs enfants ou parents sur la terre. • Resserrement sévère du développement résidentiel hors des périmètres urbains.
Immédiat	• Protection des acquis : Les citoyens de Lemieux ayant déjà un permis ou une maison bigénérationnelle existante (avant la réforme) ne sont pas touchés par la restriction. • Maintien de l'option « unifamiliale partagée » : Possibilité de loger un proche immédiatement sans CPTAQ, à condition de partager les espaces communs (une seule cuisine officielle)	• Fin des permis municipaux automatiques : L'inspecteur municipal doit bloquer tout nouveau projet de logement bigénérationnel autonome, malgré notre réglementation locale. • Processus long et incertain : L'obtention d'une exception via la CPTAQ devient un parcours difficile, car la Commission ignore les motifs familiaux pour se concentrer uniquement sur la protection de la terre.
Avenir	• Préservation du prix des terres : Empêche la transformation des fermettes de Lemieux en complexes résidentiels multi-logements, gardant la zone agricole accessible à la relève. • Planification locale renforcée : Incite la municipalité à rediriger les projets résidentiels familiaux denses vers le cœur du village.	• Exode potentiel des familles : Risque de voir de jeunes familles ou des aînés quitter Lemieux faute de pouvoir bâtir un logement autonome sur la terre familiale. • Frais et délais accrus : Les citoyens qui choisissent de tenter leur chance avec une demande d'autorisation à la CPTAQ feront face à des frais professionnels (arpentage, agronomie) sans garantie de succès.

Ce qui est désormais interdit vs. permis à Lemieux (en zone agricole)

- **L'aménagement d'un logement bigénérationnel autonome (Interdit sans la CPTAQ)** : Si le projet de maison bigénérationnelle implique l'ajout d'une unité totalement indépendante (deuxième cuisine complète, entrée indépendante fermée, installation septique bonifiée), cela est considéré comme un **logement additionnel**. Le permis municipal ne peut plus être délivré automatiquement, même si votre réglementation locale le permettait par le passé. Le citoyen doit d'abord obtenir l'autorisation de la CPTAQ.

- **Les projets déjà existants ou en cours (Permis/Droits acquis) :** Les maisons bigénérationnelles qui ont obtenu leur certificat de conformité ou leur permis municipal avant le dépôt initial de la réforme (le 5 décembre 2024) sont protégées par des **mesures transitoires**. La nouvelle restriction ne s'applique pas à elles rétroactivement. [
- **La maison unifamiliale partagée (Permis) :** Si les membres d'une même famille partagent la même propriété sans créer d'unité de logement distincte au sens de la loi (espaces de vie communs, une seule cuisine principale, pas de cloisonnement complet), cela demeure une simple maison unifamiliale.

Conséquence directe pour le bureau municipal de Lemieux

Notre inspecteur en bâtiment doit **cesser d'émettre des permis automatiques** pour les logements intergénérationnels en zone agricole sur la seule base de notre règlement municipal. Il doit dorénavant exiger que le citoyen fasse d'abord la preuve d'une autorisation ou d'une exclusion émise par la CPTAQ.

1. Pourquoi est-ce difficile ? (Les critères de la CPTAQ)

La CPTAQ n'analyse pas une demande sous l'angle du besoin familial ou humanitaire (ex. : loger un parent vieillissant ou un enfant). Elle base ses décisions sur la protection stricte de la terre. Pour obtenir une autorisation, le citoyen devra prouver :

- **L'absence d'impact sur les activités agricoles environnantes :** Le projet ne doit créer aucune contrainte de voisinage (odeurs, bruits, circulation) pour les producteurs actuels de Lemieux.
- **L'absence d'espace approprié disponible hors zone agricole :** Le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas d'autres terrains ou logements disponibles dans le périmètre urbain ou le village de Lemieux pour répondre à son besoin.
- **La non-morcellement de la terre :** L'aménagement ne doit pas mener, à terme, à une tentative de séparer le lot en deux pour le vendre.

2. Le taux de refus historique et la nouvelle tendance

Avant la réforme de la Loi 86, les demandes résidentielles en zone agricole essayaient déjà un taux de refus élevé. Avec l'introduction explicite de l'article 101.2 qui vise directement à freiner la multiplication des résidences secondaires sur les droits acquis, la Commission applique une orientation de **tolérance zéro pour le développement résidentiel diffus**.

3. La solution de contournement légale (L'alternative pour vos citoyens)

Pour éviter de s'engager dans une bataille administrative longue et incertaine avec la CPTAQ, vous devez expliquer au conseil qu'il existe une alternative d'aménagement :

- **La transformation en maison unifamiliale partagée :** Plutôt que de bâtir un logement entièrement autonome (qui nécessite l'autorisation CPTAQ), les citoyens peuvent modifier l'intérieur de la maison pour y intégrer les parents, tant que :
 - Les espaces de vie restent communicants par l'intérieur (pas de condamnation définitive de porte).
 - Il n'y a pas d'ajout d'un deuxième compteur d'électricité d'Hydro-Québec dédié.
 - L'aménagement respecte la définition d'une seule et unique unité d'habitation unifamiliale.

1. L'argument politique pour le Conseil

Lemieux ne peut plus agir au cas par cas. Si chaque citoyen va se battre seul à la CPTAQ pour sa mini-maison ou sa bigénérationnelle, il va se faire rejeter. **C'est la municipalité qui doit porter le dossier.**

2. La solution de la Loi 86 : La demande globale (Article 59.1)

La Loi 86 encourage les municipalités à faire des **demandes globales** d'autorisation.

- **L'action à entreprendre :** Lemieux, de concert avec la MRC, peut déposer un plan d'aménagement global à la CPTAQ.
- **Le plaidoyer :** Vous démontrez qu'il n'y a plus aucun terrain constructible dans le périmètre urbain et que, pour assurer la pérennité de la communauté (et donc le maintien des services de proximité), la CPTAQ doit accorder une dérogation de zone pour un secteur précis dédié aux mini-maisons ou autoriser globalement le règlement intergénérationnel de Lemieux.

3. Les alternatives techniques immédiates pour nos jeunes citoyens

Si un jeune veut s'établir à Lemieux demain matin, voici ce que l'inspecteur municipal peut lui suggérer pour respecter la loi tout en restant au village :

- **Le duplex/triplex agricole lié à la ferme (L'exception de relève) :** Si l'enfant reprend l'entreprise agricole ou y travaille à temps plein, la loi permet la construction d'un logement supplémentaire pour la relève active. L'impact de la loi 86 vise le résidentiel pur, pas la relève agricole active.
- **Le concept de « l'annexe intégrée » (Plutôt que la mini-maison détachée) :** Une mini-maison sur roues ou sur fondation sur le terrain des parents sera automatiquement bloquée par la CPTAQ. Par contre, si cette « mini-maison » prend la forme d'un agrandissement architectural (ex. une aile moderne rattachée par une passerelle ou un garage double modifié), cela reste une seule et même unifamiliale aux yeux de la loi.

1. Pourquoi la CPTAQ ne répond-elle plus ?

Le service de vérification d'un droit était un service de courtoisie administrative. Il n'était pas inscrit dans la loi. Victime d'une surcharge administrative face à la réforme, la Commission a mis fin définitivement à ce service.

La CPTAQ refuse désormais de donner des avis juridiques "à blanc". Elle refuse de confirmer un droit acquis tant qu'il n'y a pas un projet concret et officiel sur la table.

2. Le nouveau parcours obligatoire : La Déclaration d'exercice d'un droit

Pour savoir si une maison à Lemieux possède encore ses droits acquis (par exemple, pour la reconstruire après un incendie ou valider un projet d'agrandissement), le citoyen ne peut plus envoyer une simple lettre ou un courriel. Il doit obligatoirement ouvrir un dossier officiel :

- **Le déclencheur** : Le citoyen doit remplir le [Formulaire de déclaration d'exercice d'un droit](#).
- **La condition** : Cette démarche se fait uniquement en prévision d'une action concrète :
 1. Une demande de **permis de construction**.
 2. Une vente ou un **lotissement** de la propriété.
- **Le fardeau de la preuve** : C'est au citoyen de Lemieux de fouiller dans les archives pour **prouver** que l'usage résidentiel de sa terre a été continu et sans interruption depuis 1978.
- **Le résultat** : La CPTAQ va analyser les documents et émettre un **Avis de conformité** (ou de non-conformité). C'est ce document officiel, et lui seul, qui confirme légalement le droit acquis.

Ce que cela change pour Lemieux

Le conseil doit comprendre que la municipalité ne peut plus appeler la CPTAQ pour "rendre service" à un citoyen qui veut acheter une maison au village.

L'acheteur ou le propriétaire doit faire sa [déclaration d'exercice d'un droit en ligne](#) dans son espace client de la CPTAQ, payer les frais applicables, et attendre l'avis officiel avant que notre inspecteur ne puisse bouger.

c'est automatique et sans appel : selon l'article 102 de la LPTAA, un droit acquis résidentiel s'éteint définitivement si le terrain est laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an.

C'est le piège ultime pour les vieilles propriétés abandonnées ou les maisons démolies à Lemieux. Si la nature reprend ses droits, la loi considère que le terrain est redevenu agricole.

Voici les détails juridiques cruciaux et le cas d'exception à présenter absolument ce soir :

1. La règle stricte de la "Couverture Végétale" (Art. 102)

- **Le délai fatal de 12 mois** : Si une maison est démolie, brûlée, ou qu'un terrain résidentiel n'est plus entretenu (la pelouse n'est plus tondue, les arbres, friches, arbustes et mauvaises herbes repoussent partout sur l'ancien emplacement de la maison), le droit acquis **s'éteint irrémédiablement après un an**.
- **Le fardeau de la preuve** : La CPTAQ utilise des photos aériennes historiques pour vérifier l'état du sol. Si les photos montrent que le couvert forestier ou la friche a recouvert le sol pendant plus de 12 mois consécutifs, la Commission refuse l'avis de conformité. Il est alors **interdit de reconstruire**.

2. L'exception jurisprudentielle majeure à connaître

Il existe une nuance cruciale établie par les tribunaux (la Cour d'appel) :

- Si la maison est encore debout ou qu'un aménagement résidentiel clair est visible (ex. : entrée de cour en gravier, muret, fondation intacte), le fait qu'il y ait des arbres autour ou sur le terrain **ne détruit pas le droit acquis**, à condition que l'usage résidentiel n'ait jamais été modifié.
- La perte du droit s'applique vraiment lorsque le terrain est retourné à l'état de **friche pure, de bois ou de culture**, effaçant toute trace visible de l'usage résidentiel actif.

Ce que cela implique pour la gestion des permis à Lemieux

Si un citoyen veut rebâtir une vieille maison abandonnée depuis quelques années à Lemieux :

1. L'inspecteur municipal ne doit **pas** émettre de permis de reconstruction si le site est enseveli sous la végétation depuis plus d'un an.
2. Le propriétaire devra obligatoirement faire une [Déclaration d'exercice d'un droit](#) à la CPTAQ pour tenter de prouver que la couverture végétale n'a pas duré plus de 12 mois ou qu'un usage a été maintenu.

Lemieux perd tranquillement son potentiel de reconstruction chaque fois qu'une vieille propriété est laissée à l'abandon par ses propriétaires.

La Loi 86 protège la relève de façon macroéconomique en bloquant les fonds d'investissement, mais elle crée des barrières administratives majeures sur le terrain.

En théorie : Comment la loi prétend favoriser la relève agricole

L'intention du législateur est d'agir sur le prix des terres pour les rendre accessibles. La loi aide la relève via deux mécanismes :

- **L'interdiction d'achat par les non-agriculteurs** : Les fonds d'investissement, les fiduciaires ou les spéculateurs immobiliers ne peuvent plus acheter de terres. En retirant ces acheteurs aux poches profondes du marché, Québec espère stabiliser ou faire baisser la valeur des terres.
- **La taxe sur les friches** : Forcer les propriétaires de terres incultes à les louer ou les vendre à de jeunes producteurs locaux plutôt que de les laisser dormir.

En pratique : Les 2 points préoccupants

La loi a été calquée sur le modèle des grandes exploitations de monoculture (ex. : la Montérégie) et s'adapte très mal aux petites réalités comme Lemieux.

1. Le paradoxe du NIM (Numéro d'Identifiant Ministériel)

Pour bloquer les spéculateurs, la loi stipule que seuls les détenteurs d'un NIM (émis par le MAPAQ ou l'enregistrement à l'UPA) peuvent acquérir une terre agricole sans tracasseries.

- **Le piège de la boucle** : Pour obtenir un NIM, un jeune agriculteur doit démontrer qu'il génère des revenus agricoles ou qu'il possède une structure d'entreprise active. Or, pour démarrer son entreprise et générer des revenus, il a d'abord besoin d'acheter sa terre.
- **L'impact** : Un jeune de Lemieux qui veut se lancer « à neuf » se retrouve bloqué. Il doit soumettre une demande d'autorisation d'acheter à la CPTAQ *sans NIM*, un processus qui prend environ **8 mois** et dont l'issue reste incertaine, faisant souvent fuir le vendeur. [1]

2. Le blocage des petits formats (L'interdiction du morcellement)

La loi maintient une interdiction historique stricte : il est interdit de détacher un petit morceau de terre d'un grand lot agricole (le morcellement).

- **Le problème** : La relève agricole actuelle (notamment en maraîchage biologique, apiculture ou petits fruits) n'a souvent besoin que de **2 à 5 hectares** pour vivre de sa production. Ils n'ont pas les millions nécessaires pour acheter un lot complet de 100 hectares.
- **L'impact pour Lemieux** : La loi rend impossible la vente d'une « section » de terre à un jeune du village. La CPTAQ refuse systématiquement ces divisions de lots pour éviter le morcellement du territoire. Les nouveaux agriculteurs sont forcés de louer une parcelle à un grand propriétaire ou d'acheter une immense terre trop chère pour leurs besoins.

La Loi 86 veut aider la relève, mais ses règles administratives (le NIM et le refus des petites superficies) nuisent à l'établissement de petites fermes artisanales ou maraîchères à Lemieux. Pour contrer cela, notre municipalité doit envisager de créer une **banque de terres municipales** ou d'agir comme intermédiaire : acheter de grands lots pour les louer à long terme sous forme de parcelles à nos jeunes. C'est ainsi que nous briserons la boucle du NIM et de la rareté des petits formats.

Voici la conclusion réaliste et stratégique

Conclusion du rapport : La survie de Lemieux face à la Loi 86

cette loi ne nous aide pas. Elle nous enfonce. Conçue pour bloquer les spéculateurs des grandes couronnes urbaines, elle agit chez nous comme un corset qui étouffe le peu de vitalité démographique qu'il nous reste.

- Nous n'avons pas les moyens financiers d'acheter des terres pour les sous-louer.
- Nous n'avons plus ou peu de terrains constructibles dans notre périmètre.
- La loi bloque les mini-maisons et les bigénérations qui auraient permis à nos jeunes de rester.
- La fin des services d'information de la CPTAQ va paralyser le peu de ventes immobilières que nous avons

On nous demande de protéger le territoire, mais on oublie de protéger les humains qui l'habitent.

Notre seule voie de passage : Le rapport de force politique

Puisque nous n'avons aucun pouvoir d'achat, notre seule arme est notre voix politique. Nous devons refuser de porter cette impasse seuls dans notre bureau municipal.

- **L'action immédiate** : Je propose que notre conseil adopte ce soir une résolution d'urgence pour interpellier officiellement notre MRC et notre député provincial.
- **Notre demande** : Exiger des assouplissements spécifiques pour les municipalités de moins de 500 habitants en dépopulation, notamment l'autorisation automatique des logements intergénérationnels intégrés et un traitement accéléré pour la relève sans NIM

Si le gouvernement veut maintenir le garde-manger du Québec, il doit accepter que les gardiens de ce territoire ont besoin d'un toit pour vivre