


 M^{re} Caroline Pétrin
 Avocate

Un encadrement renforcé pour l'ajout de logements additionnels en zone agricole

Le 5 décembre 2024, le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation a déposé à l'Assemblée nationale le projet de loi n° 86, intitulé *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité*. Ce projet législatif propose des modifications substantielles à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), dans le but de renforcer la protection du territoire agricole tout en prévenant l'urbanisation excessive de ces zones. L'un des changements marquants pour les municipalités est l'introduction de l'article 101.2 à la LPTAA, qui impose des restrictions strictes concernant l'ajout de logements additionnels en zone agricole.

Cet article prévoit que l'ajout ou la construction d'un logement additionnel, d'une résidence additionnelle, ou de tout autre bâtiment pouvant contenir un logement sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis à l'utilisation résidentielle en zone agricole est désormais soumis à des conditions strictes. Au surplus, même si un terrain en zone agricole bénéficie d'un droit acquis à l'utilisation résidentielle, toute nouvelle construction de logement additionnel ne sera autorisée que si toutes les conditions prévues sont respectées. Cela inclut, entre autres, le respect des conditions déterminées par règlement édicté par le gouvernement ou, à défaut, l'obtention d'une autorisation expresse de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Le projet de loi prévoit également des exceptions pour certains types de logements. Par exemple, les logements multigénérationnels, qui sont destinés à favoriser la cohabitation familiale, continueront de pouvoir être ajoutés à l'intérieur d'une résidence existante, tout en respectant des conditions rigoureuses : le logement additionnel devra partager la même adresse civique que le logement principal, avoir accès aux mêmes services essentiels et être relié au logement principal de manière à permettre une communication interne.

En dehors de cette exception, il convient de se référer au principe général selon lequel l'obtention d'une autorisation de la CPTAQ est requise. Cette autorisation sera accordée après une évaluation approfondie de l'impact de ces utilisations sur la préservation de la vitalité du territoire agricole et sur la prévention de l'urbanisation incontrôlée.

Une mesure particulièrement importante prévue au projet de loi est l'interdiction immédiate de construction de résidences supplémentaires dans les zones bénéficiant de droits acquis résidentiels, et ce, jusqu'à la sanction du projet de loi. Cette interdiction vise à prévenir des projets contournant les nouvelles restrictions. Par conséquent, la CPTAQ annonce qu'elle suspendra l'examen de toute nouvelle demande d'autorisation pour des logements additionnels en zone agricole. Toutefois, les permis de construction délivrés entre le 21 juin 2001 et le 5 décembre 2024, sur la base d'un avis de conformité de la CPTAQ, demeureront valides et permettront l'exécution des projets selon les conditions antérieures.

Ce projet de loi représente un tournant important dans la gestion du territoire agricole au Québec. En encadrant strictement l'ajout de logements additionnels dans ces aires de droit acquis, il vise à préserver l'intégrité du territoire tout en répondant à des besoins de logement spécifiques. Cependant, il faut noter que le projet de loi n'en est qu'à l'étape de la présentation et que des consultations particulières, suivies d'auditions publiques, auront lieu dans les prochaines semaines. Les acteurs du secteur agricole et les citoyens concernés devront donc suivre de près les discussions, car des modifications pourraient être apportées au texte avant sa sanction finale.

**L'EXCELLENCE,
LA COMPÉTENCE ET
L'ÉCOUTE ENGAGÉE**

D'UN PARTENAIRE AU SERVICE DU
MONDE MUNICIPAL.

418 651-9900 • QUÉBEC | 514 845-3533 • MONTRÉAL

MORENCY
SOCIÉTÉ D'AVOCATS