



# Mémoire présenté par

la Fédération de l'UPA de la Montérégie

**À la Commission de l'aménagement du territoire**

**Commentaires sur Projet de loi n° 86, *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité***

28 JANVIER 2025

## Table des matières

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Mise en contexte</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Commentaires généraux de la Fédération de l'UPA de la Montérégie</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Commentaires spécifiques de la Fédération de l'UPA de la Montérégie</b> .....	<b>6</b>
3.1. La modification de la définition « agriculture », un recul pour l'autonomie alimentaire .....	6
3.2. Un régime de protection du territoire agricole à deux vitesses.....	7
3.3. Les décisions favorables sans condition ne nécessitant plus d'orientation préliminaire.	10
3.4. Les usages accessoires à une exploitation agricole.....	11
3.5. La construction de résidences au bénéfice d'un producteur .....	12
3.6. Le principe de zéro perte nette .....	13
<b>Conclusion</b> .....	<b>15</b>

## Introduction

L'UPA est constituée en vertu de la *Loi sur les syndicats professionnels* (chapitre S-40) et est la seule association reconnue par la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec (organisme du gouvernement du Québec) représentant l'ensemble des productrices et producteurs agricoles et forestiers du Québec.

L'UPA a pour mission de défendre et promouvoir les intérêts professionnels, économiques et sociaux de tous les producteurs agricoles et forestiers, peu importe leur région, la taille de leur entreprise, la production et le modèle d'exploitation, et ce, sans distinction de race, de nationalité, de sexe, de langue et de croyance.

Pour sa part, la Fédération de l'UPA de la Montérégie compte 33 administrateurs parmi lesquels on retrouve les représentants de 15 syndicats locaux et de 23 spécialités. Son territoire s'étend de la frontière de l'Ontario jusqu'à Bolton-Ouest, incluant 14 territoires de MRC, une agglomération et deux réserves autochtones. Adossée à l'est sur les régions de l'Estrie et du Centre-du-Québec, la région de la Montérégie longe la frontière des états du Vermont et de New York au sud, voisine avec l'Ontario à l'ouest pour ensuite suivre le fleuve au nord.

Malgré son caractère urbain, la Montérégie est la région du Québec où l'agriculture est la plus présente. Économie, tourisme, emploi, enseignement, transformation, recherche, politique ou environnement : l'agriculture est omniprésente sur tous les plans. Le secteur agricole se démarque et constitue un véritable pilier du développement régional et des communautés locales. Plusieurs défis agricoles sont bien présents sur le territoire et ils constituent souvent des enjeux politiques de taille, tout aussi importants pour les agriculteurs que pour les communautés qu'ils font vivre grâce aux emplois et retombées économiques générés.

La Fédération de l'UPA de la Montérégie représente un territoire vaste où quelque 6 926 fermes génèrent à elles seules 30 % du produit intérieur brut agricole québécois et 25 % des emplois agricoles au Québec. Plus précisément, l'agriculture montérégienne génère des recettes de plus de 3,25 milliards de dollars en provenance du marché et 15 000 emplois sont directement liés à ce secteur d'activité économique. La grande diversité de nos productions et de nos produits fait de la Montérégie l'une des destinations agrotouristiques les plus prisées.

La Fédération de l'UPA de la Montérégie contribue activement par son leadership à la pérennité de l'agriculture et à la prospérité de toutes les agricultrices et de tous les agriculteurs de son territoire dans un contexte de développement durable. Ensemble, nous avons **LE POUVOIR DE NOURRIR LE POUVOIR DE GRANDIR** et le pouvoir de vivre de l'agriculture en Montérégie.

# 1. Mise en contexte

La Fédération de l'UPA de la Montérégie (Fédération) remercie la Commission de l'aménagement du territoire de lui donner l'occasion de présenter ses commentaires relatifs au projet de loi n° 86, *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité* (PL 86).

L'UPA est un acteur incontournable en matière de protection et d'aménagement du territoire au Québec. En effet, elle intervient dans de nombreux dossiers concernant l'aménagement du territoire, notamment en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) et de la *Loi sur l'acquisition des terres par des non-résidents* (LATNR), et intervient donc régulièrement auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Bien que cette dernière soit le seul organisme habilité par la LPTAA à rendre des décisions concernant les demandes qui lui sont soumises, l'UPA peut lui faire parvenir différents avis. L'UPA dispose d'un vaste réseau régional de professionnels qui œuvrent en aménagement du territoire et qui assurent également des liens et une collaboration soutenue avec les producteurs agricoles, les municipalités et les MRC dans la planification et l'aménagement de leur zone agricole.

La Fédération a participé activement à la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles (CNTAA) qui s'est déroulée des mois de juin 2023 à mai 2024. Elle a pris connaissance du PL 86, lequel découle de la CNTAA, et accueille positivement certains des changements proposés, tout en s'interrogeant sur l'impact de certaines dispositions. En effet, certaines modifications apparaissent incompatibles avec les grands principes poursuivis par le régime de protection du territoire agricole.

Ce mémoire présente les commentaires de la Fédération. Il traitera essentiellement des modifications apportées à la LPTAA et il est divisé en deux principales parties, soit :

- Des commentaires généraux qui soulèvent des interrogations par rapport à la mise en œuvre du PL 86;
- Des commentaires spécifiques qui soulèvent des préoccupations importantes pour les producteurs agricoles.

## 2. Commentaires généraux de la Fédération de l'UPA de la Montérégie

Le PL 86 introduit plusieurs modifications à la LPTAA et à LTANR qui étaient souhaitées et attendues par les producteurs agricoles. La Fédération accueille favorablement plusieurs dispositions du PL 86, notamment la mise en place d'un registre et d'un mécanisme de contrôle des transactions foncières agricoles, la création d'un régime de sanctions administratives, l'expiration des projets d'utilisations non agricoles s'ils ne sont pas réalisés après un certain délai, l'élargissement de l'immunité de poursuites civiles dont bénéficient les producteurs agricoles ainsi que le renforcement du poids des outils de planification régionale.

La Fédération déplore toutefois le fait qu'une seule portion des résultats attendus à suite de la CNTAA soit présentement rendue disponible, à savoir le contenu du PL 86. En effet, plusieurs modifications suivront par l'adoption de nouveaux règlements et de modifications à des règlements existants. Cette façon de faire, en deux temps, fait en sorte que le portrait des solutions proposées n'est pas complet et peut donc difficilement être analysé.

À titre d'exemple, la superficie totale ou annuelle de terres agricoles qui pourront être acquises (nouvel article 79.0.6) ainsi que plusieurs dispositions entourant le contrôle des transactions foncières agricoles seront uniquement connues plus tard par un règlement pris en vertu de l'article 80 de la LPTAA. Même chose concernant les conditions qui seront déterminées par règlement afin de permettre la construction d'une seconde résidence sur une aire de droit acquis (nouvel article 101.2). Pour ce point spécifiquement, la Fédération demeure avec certaines inquiétudes concernant les cas et les conditions où une deuxième résidence pourrait être ajoutée par voie réglementaire. En aucun cas, il ne faudrait que l'ajout de cette résidence vienne contraindre les activités agricoles environnantes, notamment en repoussant les distances séparatrices s'appliquant aux établissements d'élevage. De plus, la Fédération craint que cette ouverture fasse en sorte que les demandes se multiplient afin d'étendre la superficie du droit acquis au-delà du 5 000 m<sup>2</sup> prévus, afin de régulariser certaines situations dérogoires.

Plusieurs ajouts sont aussi spécifiquement faits à l'article 80 de la LPTAA afin que certains usages non agricoles puissent se réaliser sans autorisation de la CPTAQ, notamment concernant, l'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente d'un produit agricole, la conversion d'un usage sur une superficie de droit acquis, la restauration ou la mise en valeur d'un milieu naturel ou l'utilisation à des fins récréatives extensives d'un territoire. Pour tous ces points, aucune information n'est actuellement disponible afin de préciser dans quels cas et conditions ces usages seraient permis sans l'autorisation de la CPTAQ.

La Fédération est d'avis que les éléments qui seront adoptés par voie réglementaire ne sont pas des détails d'application, mais bien des dispositions importantes qui viendront grandement influencer le niveau de protection du territoire et des activités agricoles. **Il semble inconcevable que l'intégralité du PL 86 puisse être adoptée considérant que des dizaines d'éléments essentiels demeurent inconnus.**

## 3. Commentaires spécifiques de la Fédération de l'UPA de la Montérégie

### 3.1. La modification de la définition « agriculture », un recul pour l'autonomie alimentaire

Le PL 86 propose de modifier la définition du mot « agriculture » afin d'exclure les serres de plus de 2 hectares et les bâtiments de production végétale de plus de 5 000 m<sup>2</sup> situés sur des sols de classe 1 à 3. Désormais, ces constructions nécessiteront une autorisation de la CPTAQ.

La Fédération considère que cette modification constitue un recul face à l'augmentation nécessaire de la productivité des infrastructures de production agricole, qui doivent préférentiellement être situées à proximité de terres en production, pour des questions de disponibilité de la main-d'œuvre et d'intégration des procédés, particulièrement pour notre région. Cette modification semble également contradictoire avec les articles 1.1 et 12, récemment modifiés en 2021, afin d'y préciser que la LPTAA et la CPTAQ doivent non seulement protéger le territoire et les activités agricoles, mais aussi encourager la pratique de l'agriculture, « *selon une diversité de modèles nécessitant notamment des superficies variées, et, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles* ».

De l'avis de la Fédération, une telle modification viendrait prioriser la protection du territoire agricole au détriment de la protection et du développement des activités agricoles. Les deux ne devraient jamais être mis en opposition. Les serres et les bâtiments de production végétale constituent de l'agriculture au sens propre du terme. Même si ces types de production ne nécessitent pas l'usage de la ressource sol, ils ne devraient pas faire l'objet d'un encadrement particulier sous forme d'autorisation auprès de la CPTAQ.

De plus, il est important de rappeler que dans certains cas, ces types de projets agricoles sont déjà soumis à différentes contraintes ou processus d'autorisation, notamment au niveau municipal (ex : respect des distances séparatrices, contraintes au niveau du zonage, etc.) et au niveau du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Nous insistons sur le fait que le territoire et les activités agricoles sont déjà perturbés par un encadrement législatif et réglementaire trop restrictif et hétéroclite émanant de divers paliers gouvernementaux (fédéral, provincial, régional et municipal). Cette lourdeur et cette complexité législative et réglementaire sont si importantes qu'elles sont d'ailleurs identifiées comme l'une des trois principales causes de détresse psychologique affligant les producteurs agricoles. L'ajout d'une étape administrative supplémentaire, par l'assujettissement des serres de plus de 2 hectares et des bâtiments de production végétale de plus de 5 000 m<sup>2</sup> situés sur des sols de classe 1 à 3 à l'obligation d'aller chercher une autorisation de la CPTAQ, n'a rien pour stimuler la relève agricole, soit ceux qui devraient « *agir pour nourrir le Québec de demain* ».

La Fédération demande de :

- **Retirer, de l'article 20 du PL 86, le paragraphe 1a), lequel exclurait certaines serres (b) et certains bâtiments de production végétale (c).**

## **3.2 Un régime de protection du territoire agricole à deux vitesses**

Le PL 86 adopte la classification des municipalités régionales de comté (MRC) issue des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) afin de prendre en compte les particularités territoriales des différentes régions. Les groupes s'échelonnent de A (MRC qui font partie d'une communauté métropolitaine) à F (MRC en décroissance démographique dont le pôle urbain compte moins de 20 000 habitants). La Fédération considère que les modifications apportées par les articles 40, 47 et 53 du PL 86 sont inquiétantes et auraient pour effet d'instaurer un régime de protection du territoire agricole à deux vitesses, fragilisant ainsi la zone agricole des MRC moins peuplées et plus éloignées.

### **3.2.1 Les nouvelles demandes à portée collective**

L'article 40 du PL 86 prévoit, en plus des îlots déstructurés ou des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, que les MRC D à F pourront identifier des secteurs pour l'implantation de nouvelles résidences sur :

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

Cette mesure affectera 60 MRC sur 104 au Québec, dont 3 situées sur le territoire de la Fédération de l'UPA de la Montérégie (Acton, Brome-Missisquoi, Haute-Yamaska). Environ 80 km séparent Montréal et Bromont et se parcourent en moins de 60 minutes. L'autoroute 10, ainsi que les services de transport, tels que les services d'autobus interrégionaux combinés aux stationnements incitatifs, favorisent l'exode urbain et aggravent le phénomène de l'étalement dans les régions éloignées. De plus, la villégiature y est également très présente.

La Fédération se positionne contre cet allègement visant l'ajout de nouvelles résidences en zone agricole afin d'empêcher la perte de ressource sol, les enjeux de cohabitation et l'augmentation du prix des terres.

La vitalité des communautés rurales ne repose pas sur un assouplissement de la protection de la zone agricole. Au contraire, ce sont plutôt les activités agricoles dynamiques qui sont essentielles à la vitalité de ces communautés. Le maintien des activités agricoles dynamiques est déterminant pour les milieux de vie complets et les communautés en santé. Bien que la Fédération ait mentionné lors de la CNTAA que la demande à portée collective est l'avenue à

privilégier pour l'implantation de résidences en zone agricole, elle précise qu'elle s'en tenait aux deux types de demandes actuellement permises par la LPTAA : les îlots déstructurés et les lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole. L'ajout de deux nouveaux types de demandes donne la possibilité pour une MRC de consolider davantage de secteurs à dominance résidentielle en zone agricole.

Cette modification encourage l'étalement diffus et la multiplication à court terme de résidences en zone agricole. Elle va à l'encontre de l'OGAT 4 qui vise à « *consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels et agricoles* ». En effet, de manière générale pour les MRC D à F, celles-ci doivent orienter leur croissance de manière stratégique en la priorisant vers les principaux pôles, puis vers les périmètres d'urbanisation. Cette priorisation doit permettre de freiner l'expansion du tissu urbain. Le gouvernement mentionne par ailleurs que : « [...] *l'implantation de résidences à l'extérieur des PU engendre des coûts à long terme pour la municipalité, peut diminuer l'attrait des paysages et ainsi participer à sa dévitalisation.*<sup>1</sup> » La Fédération est extrêmement préoccupée par cette incohérence gouvernementale et ne voit pas cette modification comme une aide pour les municipalités, mais plutôt comme un cadeau empoisonné.

### 3.2.2 Les demandes contiguës à la zone agricole

L'article 47 du PL 86 prévoit plusieurs exceptions concernant l'assimilation d'une demande d'autorisation (institutionnelles, commerciales, industrielles ou multiples résidences) à une demande d'exclusion. Les exceptions concernent :

- Les demandes qui portent sur un lot contigu à la zone agricole, sans que celle-ci ne soit un identifiée comme un périmètre d'urbanisation, pour les MRC E et F;
- Une série d'usages, tels que la construction d'un chemin public, d'un chemin d'accès privé, d'un sentier, d'une piste cyclable, d'une canalisation, d'une voie ferrée, d'une ligne de transport d'énergie, d'une ligne de communication, d'un étang aéré, d'un bassin de rétention des eaux, etc.

Lorsqu'une demande d'autorisation (institutionnelle, commerciale, industrielle ou multiples résidences) a pour effet de modifier les limites de la zone agricole ou d'agrandir le périmètre d'urbanisation, la Fédération maintient qu'elle doit être assimilée et analysée par la CPTAQ comme une demande d'exclusion. La modification proposée aurait pour effet d'affaiblir la protection des limites de la zone agricole pour certains groupes de MRC, ce qui n'est pas souhaitable. En toute logique, plus le temps avance, plus le processus d'octroi d'autorisations ou

---

<sup>1</sup> Documents gouvernementaux sur les OGAT pour les MRC D à F, p. 61.

d'exclusions devrait être rigoureux et non l'inverse; puisque l'accumulation d'autorisations augmentera toujours la pression sur la zone agricole.

De plus, certaines entreprises agricoles éprouvent des enjeux de cohabitation issue d'un usage limitrophe tels qu'une piste cyclable ou un sentier. Les gens veulent avoir accès à des infrastructures de transport actif et à la nature; cependant cette accessibilité porte atteinte à la pratique de l'agriculture. En effet, les impacts se font sentir notamment au niveau des certifications. Prenons l'exemple de la certification Canada GAP. Elle concerne les fruits et légumes qui sont vendus par des chaînes d'alimentation qui exigent cette certification. Cette certification demande que le risque de contamination par des déchets comme des morceaux de verre ou de plastique soit nul. Un autre exemple de contamination, ce sont les fourrages pour le bétail. Les bovins ne doivent pas ingérer des déchets. Cela mène à des visites coûteuses du vétérinaire et il est fréquent que l'animal en décède. L'ajout d'usagers excursionnistes, qui ne sont pas nécessairement sensibilisés à ces enjeux, est un risque non négligeable.

Il y a aussi un risque d'accentuer les intrusions. On remarque que pour donner des percées visuelles sur les paysages agricoles, les pistes cyclables et les sentiers semblent généralement longer de près les parcelles cultivées et les bâtiments agricoles. Très récemment, un producteur de fraises situé dans la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford s'est fait voler trois pompes d'irrigation neuves. Les caméras sur place ont permis de confirmer que les voleurs avaient effectué leur intrusion par la piste cyclable qui longe l'exploitation agricole.

### **3.2.3 La notion d'espaces disponibles appropriés**

Le dépôt d'une demande d'exclusion est une intervention beaucoup plus importante que celle d'une demande d'autorisation, puisqu'elle vient exclure un lot de la zone agricole de façon permanente, ce qui affecte directement la pérennité de celle-ci. Les dispositions actuelles de la LPTAA énoncent clairement la volonté du législateur de privilégier l'utilisation de la zone non agricole avant de considérer un empiètement en zone agricole. Une démarche de planification régionale rigoureuse en amont doit logiquement précéder le dépôt d'une demande d'exclusion. Néanmoins, les articles 45 et 53 du PL 86 vise à élargir la notion d'espaces appropriés disponibles lors de la démonstration prévue pour les demandes d'exclusion sur une échelle différente en fonction du groupe de MRC.

En effet, la modification propose qu'il soit possible pour toutes les MRC de faire une démonstration sur une échelle différente lorsqu'elle est prévue à leur Schéma d'aménagement et de développement (SAD). Pour les MRC F, cette démonstration peut s'effectuer à l'échelle de la municipalité locale. Toutes les MRC pourront donc établir n'importe quelle échelle dans leur SAD, ce qui pourrait leur permettre de rechercher des espaces appropriés disponibles à une échelle plus petite que celle de la municipalité locale, par exemple, à une échelle basée sur les affectations du territoire. Une fois de plus, cet élargissement aura pour incidence de fragiliser davantage la zone agricole en facilitant la recherche d'espaces appropriés disponibles pour les MRC.

Les modifications législatives proposées par les articles 40, 45, 47 et 53 du PL 86, en plus d'instaurer un régime de protection du territoire agricole à deux vitesses, envoient un message clair au monde municipal. D'une part, que la LPTAA sera de plus en plus soumise à la volonté politique en matière d'aménagement du territoire et d'autre part, que l'étalement urbain pour des usages résidentiels en zone agricole est encouragé et même facilité.

**La Fédération demande de :**

- **Retirer les articles 40, 45, 47 et 53 du projet de loi 86.**

### **3.3 Les décisions favorables sans condition ne nécessitant plus d'orientation préliminaire**

L'article 44 du PL 86 modifierait l'article 60.1 pour que la Commission ne doive plus émettre d'orientation préliminaire (OP) lorsqu'elle s'apprête à rendre une décision favorable sans condition. À l'heure actuelle, après une première analyse de la demande par la CPTAQ, cette dernière fournit aux demandeurs ainsi qu'aux personnes intéressées une OP qui inclut un compte rendu de la demande ainsi que l'annonce de la décision qu'elle s'apprête à rendre. Les demandeurs ainsi que les personnes intéressées ont donc l'occasion de transmettre leurs commentaires sur la demande ou de requérir la tenue d'une rencontre publique dans le délai de 30 jours prévu à la LPTAA.

À noter que les personnes intéressées sont d'office la municipalité locale, la municipalité régionale de comté, la communauté (le cas échéant) ainsi que l'association accréditée au sens de la Loi sur les producteurs agricoles, soit l'UPA. Au sein de l'UPA, cette compétence a toutefois été déléguée aux fédérations régionales qui ont une plus grande connaissance terrain ainsi qu'une expertise accrue en aménagement du territoire.

Ainsi, à la Fédération, l'ensemble des demandes d'autorisation soumises sur le territoire sont analysées par nos ressources. Annuellement, ce sont plus de 350 avis qui sont transmis à la CPTAQ afin de bonifier leur analyse grâce à notre connaissance terrain, de remettre en question la pondération attribuée à certains critères ou simplement d'appuyer sur les éléments permettant d'assurer la protection du territoire et des activités agricoles.

Tel que mentionné, la nouvelle disposition prévue au PL 86 supprime les OP lorsque la décision de la CPTAQ est favorable et n'impose pas de conditions, soit dans environ 25% des dossiers selon le MAPAQ. Du point de vue de la Fédération, cette nouvelle façon de faire engendre un risque que des décisions favorables soient rendues dans des dossiers présentant des enjeux importants que la CPTAQ aurait pu sous-estimer. Dans le même ordre d'idées, cela vient aussi encadrer plus restrictivement la possibilité pour une partie intéressée de contester une décision. En tant que chien de garde de la LPTAA, l'UPA n'hésite jamais à s'exprimer, allant d'un simple avis écrit à une contestation devant les tribunaux d'une décision de la CPTAQ qui va à l'encontre des principes prévus à la LPTAA. À titre d'exemple, c'est la Fédération qui a contesté la décision

425657 Fondation SÉTHY jusque devant la Cour supérieure afin de faire reconnaître que l'usage conservation ne constitue pas une activité agricole.

Finalement, la Fédération est d'avis que ce nouveau processus vient limiter et complexifier les interventions qui peuvent être faites par les partenaires locaux de la Commission. Considérant que certaines dispositions du PL 86 (articles 36 et 37) permettront d'assurer une meilleure prise en compte des « *particularités régionales* » par les personnes intéressées, il apparaît contradictoire que le droit de s'exprimer de ces mêmes personnes soit aussi limité par le même projet de loi. La Fédération est d'avis qu'une meilleure prise en compte des particularités régionales passe notamment par la prise en compte des avis des organismes œuvrant sur le territoire.

**La Fédération demande de :**

- **Retirer l'article 44 du projet de loi 86.**

### **3.4 Les usages accessoires à une exploitation agricole**

La Fédération de l'UPA de la Montérégie est préoccupée par la facilitation des ajouts d'usages accessoires à une exploitation agricole engendrée par les nouvelles dispositions prévues au PL 86. Le premier aspect ayant attiré notre attention est la permission de réaliser certaines activités sans l'autorisation de la CPTAQ en vertu de l'article 80 de la LPTAA, soit des activités d'entreposage, de vente et de conditionnement de produits agricoles sur une ferme (article 69 du PL 86).

La Fédération est d'avis que les modifications apportées en 2019 puis en 2022 à l'article 80 de la LPTAA concernant la vente et la transformation de produits agricoles sont encore récentes et que le gouvernement n'a pas été en mesure d'analyser pleinement leurs effets ainsi que leurs retombées sur le milieu agricole. Ainsi, il paraît prématuré d'ajouter d'autres dispositions allant en ce sens, sans avoir fait un bilan des modifications passées. Telle qu'elle est actuellement, la LPTAA permet déjà le développement d'activités connexes à l'agriculture, sans toutefois brimer la protection du territoire agricole. Une trop grande ouverture à ce type d'usages accessoires met en péril les activités agricoles présentes qui pourtant, sont supposées être prioritaires aux yeux de la LPTAA.

Le second aspect concerne l'ajout d'un critère décisionnel spécifique aux activités agrotouristiques (article 48 du PL 86) afin d'exiger que la CPTAQ prenne en compte leur apport à la viabilité de l'exploitation agricole par la mise en valeur de ses produits agricoles et au développement du secteur agricole. La Fédération est d'avis qu'il faut éviter d'accorder un poids prépondérant à ces activités commerciales, même si elles sont accessoires aux activités agricoles présentes.

De façon générale, la multiplication des usages commerciaux en zone agricole, même s'ils sont accessoires aux activités agricoles, a des impacts sur la préservation de la base territoriale pour

la pratique de l'agriculture. En effet, même si ces activités sont initiées par des producteurs agricoles, ces derniers peuvent y voir un avantage en désirant diversifier leurs sources de revenus en offrant différentes activités à la ferme : repas, hébergement, transformation, entreposage, etc. Toutefois, la LPTAA leur donne déjà une série de privilèges et bien qu'individuellement il puisse être avantageux d'obtenir davantage de privilèges, il faut toujours soupeser les impacts potentiels que cela pourrait avoir sur la collectivité agricole.

En effet, la cohabitation entre les activités agricoles et les usages accessoires, plus particulièrement l'agrotourisme, est susceptible d'entraîner des contraintes à la pratique de l'agriculture et des activités agricoles, notamment, aux activités d'élevage existantes ou potentielles. D'importantes contraintes à l'exercice de l'agriculture peuvent être imposées en réaction à l'implantation d'un usage agrotouristique sur le territoire, telles que le respect de distances séparatrices supplémentaires (si immeuble protégé), des restrictions à l'épandage au champ, des distances de recul à respecter pour un puits d'alimentation en eau potable, la perte de superficie cultivable ainsi que des enjeux au niveau de la sécurité routière (augmentation de la circulation, traverse de la machinerie agricole, etc.).

Cette future délégation des pouvoirs aux mains des municipalités, et même à la bonne volonté des producteurs agricoles, fait en sorte que la Commission n'aura plus aucun moyen de contrôle sur les activités réellement faites en zone agricole. Bien qu'elle ait encore la compétence pour faire les vérifications nécessaires, il est clair que le manque d'effectifs qu'elle connaît depuis de nombreuses années l'empêchera de jouer adéquatement son rôle. De plus, qui osera formuler une plainte alors qu'il sera impossible de savoir si les producteurs agricoles respectent réellement les normes établies au présent règlement. Les municipalités seront bien contentes que des activités commerciales puissent se développer en zone agricole et les producteurs avoisinants seront les victimes des enjeux de cohabitation.

L'implantation de ce type d'usage peut donc, à court terme, apporter un avantage individuel, mais finira toujours par brimer et limiter le développement des activités agricoles environnantes, de même qu'encourager et intensifier le phénomène spéculatif déjà constaté dans ce milieu. Il va sans dire que l'augmentation de la valeur des terres limite la capacité d'acquisition d'immeubles à des fins agricoles, ce qui a un effet direct sur la relève agricole, favorisant ainsi sa précarité.

#### **La Fédération demande de :**

- **Retirer les articles 48 et 69 du projet de loi 86.**

### **3.5 La construction de résidences au bénéfice d'un producteur**

L'article 49 du PL 86 introduit l'article 62.2 qui faciliterait la construction de résidences au bénéfice d'un producteur, de son enfant, de son employé, de son actionnaire ou de son sociétaire, lorsque l'article 40 de la LPTAA ne peut être invoqué par une personne morale ou physique pour la construction d'une nouvelle résidence.

La Fédération accueille favorablement cette modification puisqu'elle répond à plusieurs demandes des producteurs concernant leurs besoins émergents et changeants. Sans s'y limiter, la hausse du recours à de la main-d'œuvre étrangère dans le secteur agricole vient changer les besoins des producteurs agricoles en matière de logement. En effet, l'implantation de résidences liées aux activités agricoles demeure nécessaire afin de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles. Toutefois, des ajustements doivent être apportés à cet article afin d'éviter des retombées négatives potentielles, telles que l'atteinte à l'homogénéité du territoire agricole et la hausse du prix des terres.

Lorsqu'une personne construit une résidence en vertu de l'article 40 de la LPTAA, elle exerce un privilège réservé aux agriculteurs qui veulent construire une résidence qu'ils estiment nécessaire à l'exploitation de leur entreprise agricole. Il s'agit d'un privilège qui s'adresse uniquement aux professionnels de l'agriculture, soit ceux dont c'est leur principale occupation.

Le nouvel article 62.2 ne doit pas devenir un moyen détourné de construire des résidences en zone agricole; cela doit demeurer un privilège rattaché au titre de producteur agricole. La Fédération serait rassurée par l'introduction de ce nouveau privilège s'il comportait les mêmes limites que celui de l'article 40. Par exemple, la résidence ne doit pas générer de distances séparatrices; elle ne peut être détachée d'un lot; si l'activité agricole cesse, la résidence devient dérogatoire et ne pourrait être reconstruite en cas de sinistre, puisqu'il s'agit d'un droit personnel.

#### **La Fédération demande à :**

- **Interdire explicitement le lotissement des résidences concernées en ajoutant un alinéa à la fin de l'article 62.2 LPTAA : « L'autorisation de construire une résidence accordée en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30. ».**

### **3.6 Le principe de zéro perte nette**

Les terres agricoles sont souvent visées pour la réalisation de projets de toutes sortes, car elles sont souvent moins chères que celles situées en zone blanche. Au cours des dernières années, les pressions sur les terres agricoles se sont multipliées. Bien que l'urbanisation demeure le principal élément perturbateur, il y a aussi les pressions pour la conservation, pour la restauration de milieux naturels et pour certaines activités récréotouristiques qui se sont accentuées.

De l'autre côté, les possibilités d'augmenter les superficies en culture sont de plus en plus limitées. Plusieurs dispositions provenant de règlements provinciaux, régionaux et locaux complexifient la mise en culture des terres. C'est le cas par exemple de l'article 50.3 du REA qui empêche l'augmentation des superficies en culture dans bon nombre de régions du Québec, et des règlements d'abattage d'arbres aux niveaux local et régional qui sont de plus en plus stricts. Il devient plus difficile de cultiver les terres et chaque perte de terre agricole au profit d'un autre usage que l'agriculture constitue finalement un recul net de la capacité nourricière du Québec.

Dans son mémoire sur le fascicule 1 de la CNTAA, la Fédération souligne qu'il est impératif de limiter toute perte de terres cultivables sur son territoire et de travailler à l'atteinte du principe de « *zéro perte nette* », soit le maintien des superficies agricoles et des superficies forestières productives de même qualité. Elle recommandait au gouvernement d'amorcer une réflexion avec les parties prenantes (incluant l'UPA) sur les ajustements qui pourraient être apportés à la LPTAA afin de travailler sur le principe de « *zéro perte nette* ».

Bien que les modifications apportées par les articles 17 (art. 2), 52 (art. 65.0.2) et 54 (art. 66) du PL 86 visent à favoriser l'inclusion de superficies lors de décrets et d'exclusions, la Fédération considère que cela mènerait plutôt à un système de troc qui fragiliserait au final les limites de la zone agricole et impacterait à la hausse la valeur des terres. La Fédération martèle qu'il faut d'abord éviter toute perte de superficies cultivables, puisqu'elles ne représentent que 2 % du territoire du Québec, d'où l'importance de les protéger. L'instauration d'un système d'échange ne fait que déplacer le problème et ne responsabilise pas le gouvernement et ses créatures dans la protection de ce patrimoine collectif, ni ne les encourage à faire preuve de créativité dans leur choix d'aménagement pour s'implanter en dehors de celui-ci.

Mentionnons aussi que le Décret 700-2017 pour le parc industriel Alta à Coteau-du-Lac avait prévu que des démarches soient entreprises pour que des « *terrains appartenant à Hydro-Québec, de superficie équivalente [...] soient inclus dans la zone agricole, pour réduire au maximum les impacts sur l'agriculture dans la région de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent, en Montérégie* ».

Selon les informations que nous possédons, la mesure de compensation prévue par le décret gouvernemental n'a jamais été appliquée. Le gouvernement ne peut pas continuer à morceler le territoire agricole par décrets en fonction de projets économiques aléatoires. Les décrets doivent d'abord impérativement être évités pour préserver la pérennité du territoire agricole.

#### **La Fédération demande :**

- **De retirer les articles 17, 52 et 54 du projet de loi 86.**

## Conclusion

La Fédération invite la Commission de l'aménagement du territoire à tenir compte des présentes demandes et à apporter les ajustements nécessaires au PL 86 pour prendre en considération les préoccupations de ces membres. Avec plus de 6 926 fermes en Montérégie, ces productrices et producteurs agricoles façonnent le territoire agricole et forestier et contribuent activement par leur leadership à la pérennité de l'agriculture et des activités agricoles dans un contexte de développement durable. Ces derniers sont les principaux maîtres d'œuvre du plus important projet de société qui soit, c'est-à-dire celui de nourrir durablement les Québécoises et les Québécois.

**En somme, la Fédération demande de :**

- **Retirer, de l'article 20 du PL 86, le paragraphe 1a), lequel exclurait certaines serres (b) et certains bâtiments de production végétale (c).**
- **Retirer les articles 40, 45, 47 et 53 du projet de loi 86.**
- **Retirer l'article 44 du projet de loi 86.**
- **Retirer les articles 48 et 69 du projet de loi 86.**
- **D'interdire explicitement le lotissement des résidences concernées en ajoutant un alinéa à la fin de l'article 62.2 LPTAA : « L'autorisation de construire une résidence accordée en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30. ».**
- **Retirer les articles 17, 52 et 54 du projet de loi 86.**