



Demande à portée collective

article 59

Dossier 373059

Loi sur la protection du territoire et

des activités agricoles

BILAN 2024-2025

Préparé par :

Le service d'aménagement du territoire

Le 2 juin 2025

1. Mise en contexte

Le 23 janvier 2013, la Commission de la protection du territoire agricole rendait une décision sur la demande à portée collective visant le territoire des 19 municipalités de la MRC des Appalaches.

À la suite de la décision rendue, le conseil de la MRC a adopté deux RCI qui sont entrés en vigueur le 2 août 2013 pour le RCI numéro 146 et le 15 novembre 2013 pour le RCI numéro 149. Parallèlement, la MRC a adopté un règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé afin d'inclure l'ensemble des dispositions de la décision 373059, règlement qui est entré en vigueur le 11 février 2014. Dans les mois suivants, les municipalités ont toutes adopté des règlements de concordance afin de se conformer au schéma d'aménagement. En fin de compte, toutes les municipalités ont intégré les dispositions dans leur réglementation d'urbanisme de février 2014 à novembre 2014.

Une des dispositions de la décision est de produire un bilan annuel des constructions résidentielles en zone agricole. Le premier bilan annuel a été élaboré à l'hiver 2015 et comprenait les années civiles 2013 et 2014. Après avoir reçu une demande de la Commission, les bilans annuels se feront pour les années financières de la Commission soit du 1^{er} avril d'une année au 31 mars de l'année suivante. Le bilan de 2024-2025 s'échelonne donc du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025.

2. La construction résidentielle

Entre le 23 janvier 2013 et le 31 mars 2025, 246 permis pour la construction d'une résidence avaient été émis dans la zone agricole sur le territoire de la MRC des Appalaches.

Entre le 1^{er} avril 2024 et le 31 mars 2025, 13 permis pour la construction d'une résidence ont été émis dans la zone agricole permanente (annexe 1). Les municipalités d'Adstock, de Beaulac-Garthby, de Kinnear's Mills, de Saint-Julien, de Saint-Jacques-de-Leeds, de Sacré-Cœur-de-Jésus, de Saint-Pierre-de-Broughton et de la ville de Thetford Mines ont émis des permis de construction résidentielle en zone agricole.

Huit des treize permis ont été émis dans les différents secteurs (agroforestier de type 1 et agroforestier de type 2 et agricole dynamique) et près de la moitié des permis ont été émis dans des îlots déstructurés avec morcellement. 75 % des permis de construction résidentielle qui ont été émis relèvent de la demande à portée collective. Les autres permis émis (25 %) relèvent soit d'une déclaration de droits acquis ou d'une autorisation déjà émise par la Commission.

En somme, depuis que la décision de la demande à portée collective a été rendue dans la MRC des Appalaches, 246 résidences ont été construites dans la zone agricole

permanente. Néanmoins, un près des deux tiers (61 %) de ses nouvelles résidences relèvent de la décision rendue pour la demande à portée collective.

À l'annexe 2, un bilan récapitulatif par municipalité a été ajouté pour chaque année depuis que la décision a été rendue.

3. Les constats

Le bilan des constructions résidentielles en zone agricole est positif dans l'ensemble. Pour l'année fiscale 2024-2025, huit municipalités ont émis des permis de construction résidentielle dans la zone agricole. La superficie de ces municipalités occupée par la zone agricole varie de 51 % pour la ville de Thetford à 99,5 % pour la municipalité de Saint-Jean-de-Brébeuf. La demande à portée collective est donc profitable pour les municipalités largement occupées par la zone agricole.

Annexe 1 – Bilan des constructions résidentielles en 2024-2025 (1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025)

Demande	Numéro du permis	Date d'émission du permis	Nom propriétaire	Numéro de lots	Cadastre	Matricule	Superficie	Unité de mesure	Superficie (ha)	Secteur	Municipalité	# Décision	Type de permis
1	2024-239	10/06/2024	Yvon Dostie	5 448 521	Québec	5297-63-1207	2 786,70	m ²	0,2800	Îlot déstructuré avec morcellement	Adstock	373059	Construction neuve
2	2024-538	28/10/2024	Samuel Vachon	6 623 918	Québec	4706-40-4629	4 271,50	m ²	0,4300	Îlot déstructuré avec morcellement	Adstock	373059	Construction neuve
3	2024-575	12/11/2024	Michel Robert	5 449 823	Québec	6599-35-2763	530 200,00	m ²	53,0200	Agroforestier de type 2 (10 ha)	Adstock	373059	Construction neuve
4	2025-01-0001	2025-01-23	Adam Turmel-Larivée	5 846 631	Québec	3376-56-8459	413 160,40	m ²	41,3200	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Beaulac-Garthby	373059	Construction neuve
5	2024-04-0046	2024-04-26	Martin Chrétien	5 846 645	Québec	3378-75-0712	453 422,30	m ²	45,3400	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Beaulac-Garthby	373059	Construction neuve
6	2024-008	09/05/2024	Caroline Jalbert	5 691 415	Québec	2001-28-6521	4 000,40	m ²	0,4000	Îlot déstructuré avec morcellement	Saint-Julien	373059	Construction neuve
7	2024-014	02/07/2024	9362-7933 Quebec Inc.	5 691 483	Québec	2301-18-2301	18 300,00	m ²	1,8300	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Saint-Julien	327444	Reconstruction
8	2024-021	07/08/2024	Gaetan Sevigny	6 631 577	Québec	2500-03-6685	3 000,00	m ²	0,3000	Îlot déstructuré avec morcellement	Saint-Julien	373059	Construction neuve
9	2024-032-C	19/08/2024	Cédric Gosselin	6 621 168	Québec	4117-14-6370	4 000,00	m ²	0,4000	Îlot déstructuré avec morcellement	Kinnear's Mills	373059	Construction neuve
10	2024-012	27/05/2024	Kevin Tuite	4 449 250	Québec	4231-93-7140	134 600,00	m ²	13,4600	Agricole dynamique (100 ha)	Saint-Jacques-de-Leeds	442584	Reconstruction
11	COL240018	2024-06-04	Patrick Laplante	4 544 660	Québec	5925-14-3401	816 500,00	m ²	81,6500	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Sacré-Cœur-de-Jésus	373059	Construction neuve
12	COL240045	2024-12-11	Sylvain Vachon	4 448 762	Québec	5128-65-5429	680 600,00	m ²	68,0600	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Saint-Pierre-de-Broughton	448023	Reconstruction
13	2024-0250	2024-04-05	France Delisle	4 603 068	Thetford	4915-33-2613	117 600,00	m ²	11,7600	Agroforestier de type 1 (20 ha)	Thetford Mines	438164	Construction neuve

Annexe 2 – Bilan des constructions résidentielles par municipalités (de 2013 à 2025)

ADSTOCK			BEAULAC-GARTHBY		
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés
	219	43		25	7
Nombre de permis émis	2013	0	2013	0	0
	2014	2	2014	0	0
	2015-2016	1	2015-2016	0	0
	2016-2017	0	2016-2017	0	0
	2017-2018	0	2017-2018	0	0
	2018-2019	1	2018-2019	0	0
	2019-2020	3	2019-2020	0	0
	2020-2021	1	2020-2021	0	0
	2021-2022	0	2021-2022	0	0
	2022-2023	1	2022-2023	0	0
	2023-2024	4	2023-2024	1	0
	2024-2025	1	2024-2025	2	0
	Total	14	14	Total	3
Proportion des résidences potentielles	6,4%	32,6%	Proportion des résidences potentielles	12,0%	0,0%
PAROISSE DE DISRAELI			VILLE DE DISRAELI		
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés
	39	41		1	4
Nombre de permis émis	2013	2	2013	0	0
	2014	1	2014	0	0
	2015-2016	1	2015-2016	0	0
	2016-2017	1	2016-2017	0	1
	2017-2018	0	2017-2018	0	0
	2018-2019	1	2018-2019	0	0
	2019-2020	1	2019-2020	0	0
	2020-2021	0	2020-2021	0	0
	2021-2022	0	2021-2022	0	0
	2022-2023	0	2022-2023	0	0
	2023-2024	1	2023-2024	0	0
	2024-2025	0	2024-2025	0	0
	Total	8	5	Total	0
Proportion des résidences	20,5%	12,2%	Proportion des résidences	0,0%	25,0%
EAST BROUGHTON			IRLANDE		
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés
	1	8		76	49
Nombre de permis émis	2013	0	2013	1	1
	2014	0	2014	2	0
	2015-2016	0	2015-2016	2	0
	2016-2017	0	2016-2017	2	0
	2017-2018	0	2017-2018	1	4
	2018-2019	0	2018-2019	0	2
	2019-2020	0	2019-2020	0	0
	2020-2021	0	2020-2021	3	0
	2021-2022	0	2021-2022	0	0
	2022-2023	0	2022-2023	0	2
	2023-2024	0	2023-2024	2	0
	2024-2025	0	2024-2025	0	0
	Total	0	1	Total	13
Proportion des résidences potentielles	0,0%	12,5%	Proportion des résidences potentielles	17,1%	18,4%

Annexe 2 – Bilan des constructions résidentielles par municipalités (de 2013 à 2025) – suite

KINNEAR'S MILLS			SACRÉ-CŒUR-DE-JÉSUS			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	101	31		82	29	
Nombre de permis émis	2013	2	1	2013	0	1
	2014	3	0	2014	1	0
	2015-2016	3	0	2015-2016	1	1
	2016-2017	3	3	2016-2017	2	2
	2017-2018	2	0	2017-2018	2	0
	2018-2019	1	0	2018-2019	5	0
	2019-2020	1	0	2019-2020	0	1
	2020-2021	0	1	2020-2021	0	1
	2021-2022	0	0	2021-2022	2	1
	2022-2023	0	2	2022-2023	0	0
	2023-2024	1	1	2023-2024	0	1
	2024-2025	0	1	2024-2025	1	0
	Total	16	9	Total	14	8
Proportion des résidences potentielles	15,8%	29,0%	Proportion des résidences potentielles	17,1%	27,6%	
SAINT-ADRIEN-D'IRLANDE			SAINTE-CLOTILDE-DE-BEAUCE			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	27	32		56	13	
Nombre de permis émis	2013	0	0	2013	0	0
	2014	0	1	2014	0	0
	2015-2016	0	1	2015-2016	0	0
	2016-2017	0	0	2016-2017	0	0
	2017-2018	1	1	2017-2018	1	0
	2018-2019	1	1	2018-2019	2	0
	2019-2020	0	0	2019-2020	1	0
	2020-2021	1	1	2020-2021	0	0
	2021-2022	0	0	2021-2022	1	0
	2022-2023	0	0	2022-2023	0	0
	2023-2024	0	0	2023-2024	0	0
	2024-2025	0	0	2024-2025	0	0
	Total	3	5	Total	5	0
Proportion des résidences potentielles	11,1%	15,6%	Proportion des résidences potentielles	8,9%	0,0%	
SAINTE-PRAXÈDE			SAINT-FORTUNAT			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	87	11		48	3	
Nombre de permis émis	2013	1	1	2013	0	0
	2014	0	0	2014	1	0
	2015-2016	0	0	2015-2016	0	0
	2016-2017	0	1	2016-2017	1	0
	2017-2018	1	0	2017-2018	0	0
	2018-2019	0	0	2018-2019	0	0
	2019-2020	1	0	2019-2020	2	0
	2020-2021	0	0	2020-2021	0	0
	2021-2022	1	0	2021-2022	1	0
	2022-2023	1	0	2022-2023	0	0
	2023-2024	1	0	2023-2024	1	0
	2024-2025	0	0	2024-2025	0	0
	Total	6	2	Total	6	0
Proportion des résidences potentielles	6,9%	18,2%	Proportion des résidences potentielles	12,5%	0,0%	

Annexe 2 – Bilan des constructions résidentielles par municipalités (de 2013 à 2025) – suite

SAINT-JACQUES-DE-LEEDS			SAINT-JACQUES-LE-MAJEUR-DE-WOLFESTOWN			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	32	10		28	10	
Nombre de permis émis	2013	0	0	2013	0	0
	2014	2	0	2014	0	0
	2015-2016	0	0	2015-2016	1	0
	2016-2017	0	0	2016-2017	0	0
	2017-2018	0	0	2017-2018	1	1
	2018-2019	0	0	2018-2019	1	0
	2019-2020	1	0	2019-2020	0	0
	2020-2021	0	0	2020-2021	0	0
	2021-2022	0	1	2021-2022	0	0
	2022-2023	1	1	2022-2023	0	0
	2023-2024	0	0	2023-2024	0	0
	2024-2025	1	0	2024-2025	0	0
	Total	5	2	Total	3	1
Proportion des résidences potentielles	15,6%	20,0%	Proportion des résidences potentielles	10,7%	10,0%	
SAINT-JEAN-DE-BRÉBEUF			SAINT-JULIEN			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	58	10		52	22	
Nombre de permis émis	2013	2	0	2013	0	0
	2014	0	0	2014	1	1
	2015-2016	0	0	2015-2016	0	0
	2016-2017	0	0	2016-2017	1	0
	2017-2018	1	0	2017-2018	0	0
	2018-2019	0	0	2018-2019	0	0
	2019-2020	2	0	2019-2020	0	0
	2020-2021	0	0	2020-2021	0	0
	2021-2022	0	0	2021-2022	0	0
	2022-2023	1	0	2022-2023	0	2
	2023-2024	0	0	2023-2024	0	0
	2024-2025	0	0	2024-2025	1	2
	Total	6	0	Total	3	5
Proportion des résidences potentielles	10,3%	0,0%	Proportion des résidences potentielles	5,8%	22,7%	
SAINT-JOSEPH-DE-COLERAINE			SAINT-PIERRE-DE-BROUGHTON			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	12	--		144	65	
Nombre de permis émis	2013	0	--	2013	0	1
	2014	0	--	2014	3	1
	2015-2016	0	--	2015-2016	1	0
	2016-2017	0	--	2016-2017	4	2
	2017-2018	0	--	2017-2018	1	1
	2018-2019	0	--	2018-2019	1	0
	2019-2020	0	--	2019-2020	1	0
	2020-2021	0	--	2020-2021	2	3
	2021-2022	0	--	2021-2022	1	1
	2022-2023	0	--	2022-2023	1	0
	2023-2024	0	--	2023-2024	4	0
	2024-2025	0	--	2024-2025	1	0
	Total	0	--	Total	20	9
Proportion des résidences potentielles	0,0%	--	Proportion des résidences potentielles	13,9%	13,8%	

Annexe 2 – Bilan des constructions résidentielles par municipalités (de 2013 à 2025) – suite

VILLE DE THETFORD MINES			MRC DES APPALACHES			
Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	Nombre de résidences potentielles	Secteurs	îlots déstructurés	
	111	98		1199	486	
Nombre de permis émis	2013	3	0	2013	11	5
	2014	2	3	2014	18	7
	2015-2016	0	2	2015-2016	10	7
	2016-2017	3	3	2016-2017	17	13
	2017-2018	1	1	2017-2018	12	12
	2018-2019	2	2	2018-2019	15	5
	2019-2020	3	4	2019-2020	16	5
	2020-2021	2	3	2020-2021	9	11
	2021-2022	2	1	2021-2022	8	5
	2022-2023	3	4	2022-2023	8	15
	2023-2024	3	2	2023-2024	18	6
	2024-2025	1	0	2024-2025	8	5
	Total	25	25	Total	150	96
Proportion des résidences potentielles	22,5%	25,5%	Proportion des résidences potentielles	12,5%	19,8%	