

MUNICIPALITÉ D'ELGIN

**RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 281**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

FÉVRIER 2026

Municipalité d'Elgin

Amendements au plan d'urbanisme numéro 281

Numéro de la codification administrative	Date de la codification administrative	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Novembre 2008	281-1	5 mai 2008	12 juin 2008
2	Décembre 2015	281-2	1 ^{er} juin 2015	13 août 2015
3	Février 2026	281-3	10 novembre 2025	18 décembre 2025

Acronymes des codifications administratives

- (A) Article ajouté
- (M) Article modifié
- (R) Article remplacé
- (S) Article supprimé
- (CAD) Codification administrative

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	1
LOCALISATION.....	1
CHAPITRE 1 LES CRITÈRES ANTHROPIQUES D'AMÉNAGEMENT	3
1.1 Évolution de la population et ménages	3
1.2 Âge de la population	4
1.3 Projections démographiques	5
1.4 Langue et type de travail	5
1.5 Revenu moyen et taux de chômage	6
1.6 Faits saillants sur la population permanente.....	6
CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT	7
2.1 État des permis de construction.....	7
2.2 Logements	7
2.3 Occupation du sol	7
2.3.1 La fonction agricole	8
2.3.2 La fonction résidentielle	9
2.3.3 La fonction commerciale et de services	10
2.3.4 La fonction industrielle	10
2.3.5 La fonction institutionnelle et gouvernementale	10
2.3.6 La fonction récréative.....	10
2.3.7 La fonction utilité publique.....	10
2.4 Le tracé projeté et les types de voies de circulation	15
2.5 Éléments naturels et fauniques	16
2.6 Contexte historique et architectural	23
2.7 Contexte régional.....	26
2.8 Potentiels et contraintes d'aménagement.....	26
2.8.1 Les potentiels	26
2.8.2 Les contraintes.....	26
CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	29
3.1 Favoriser l'agriculture durable.....	29
3.2 Assurer la qualité de l'environnement.....	29
3.3 Favoriser l'agrotourisme	30
3.4 Protéger les boisés existants contre la coupe totale.....	30
3.5 Consolider les usages reliés à l'agriculture.....	30
3.6 Consolider les secteurs déstructurés existants.....	31
3.7 Assurer la protection des personnes et des biens dans la zone à risque d'inondation.....	31
CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS.....	33
4.1 Agricole.....	33
4.2 Agro-forestière.....	34
4.3 Les espaces désignés	35
4.3.1 Hameau	35
4.3.2 Zone rurale.....	36

CHAPITRE 5	DESCRIPTION DES TRAVAUX PERTINENTS ET LES COÛTS APPROXIMATIFS	39
CHAPITRE 6	ENTRÉE EN VIGUEUR	41
6.1	Entrée en vigueur	41

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Variation de la population, de 1981 à 2001	3
Population et ménages, 1981 à 2001	4
Proportion de la population par groupes d'âges.....	4
Langue parlée 1996 à 2001	5
Type de travail, 1996.....	6
Photo « Église presbytérienne d'Elgin »	23
Photo « Hôtel de ville d'Elgin »	23
Photo « Moulin de Kensington »	24
Photo « Pont Gavin »	24
Photo « Pont couvert de Powerscourt (Percy) »	25
Photo « Plaque commémorative, route 138 »	25

LISTE DES CARTES

« Occupation du sol d'Elgin, carte 1 »	11
« Occupation du sol d'Elgin, carte 2 »	12
« Occupation du sol d'Elgin, carte 3 »	13
« Occupation du sol d'Elgin, carte 4 »	14
Carte topographique	19
Couvert forestier 1996.....	20
Carte « Habitats fauniques »	21
Carte « Résumé des éléments du schéma d'aménagement »	27
Carte « Plan des affectations du sol »	37

AVANT-PROPOS

Le 1^{er} novembre 2000, la Municipalité régionale de comté (MRC) du Haut-Saint-Laurent recevait l'avis du ministre confirmant l'entrée en vigueur de son schéma d'aménagement révisé. Les municipalités de la MRC du Haut-Saint-Laurent avaient deux (2) ans à compter de cette date pour se conformer au schéma d'aménagement et la révision du plan d'urbanisme de la Municipalité du Canton de Elgin s'inscrit en ce sens.

La Municipalité du Canton de Elgin a demandé une première extension au ministre des Affaires municipales pour adopter des règlements conformes au schéma d'aménagement révisé jusqu'en novembre 2003 et elle a demandé une seconde extension jusqu'en avril 2004.

C'est en novembre 2003 que les travaux de révision ont débuté afin de respecter le délai accordé par le ministre.

Cette révision du plan d'urbanisme était obligatoire mais également nécessaire car la situation urbanistique change et une mise à jour était nécessaire. Avec ce plan d'urbanisme, la municipalité se conforme d'une part au schéma d'aménagement mais de plus, elle se positionne sur des dossiers locaux d'intérêts régionaux.

LOCALISATION

Le territoire de la Municipalité du Canton de Elgin couvre une superficie de 69,38 kilomètres carrés. Les limites municipales coïncident avec le tracé des rivières Châteauguay et Trout et la frontière des États-Unis (état de New York) en constitue la limite sud. La municipalité se trouve donc isolée de ces voisines de par sa localisation géographique particulière. Les seuls accès à la municipalité s'effectuent par des ponts ou par des postes frontaliers. Les municipalités qui encadrent la Municipalité du Canton de Elgin sont, au nord et à l'ouest, la Municipalité de Godmanchester, à l'est, la Municipalité de Hinchinbrooke et au sud, l'état de New York, États-Unis. La totalité du territoire est protégée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

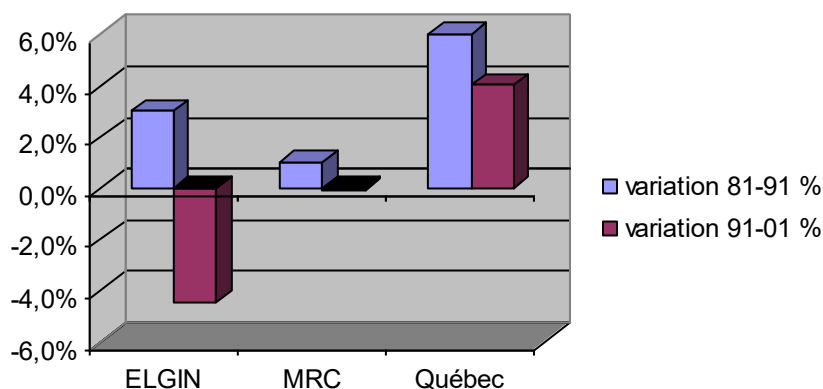
CHAPITRE 1 LES CRITÈRES ANTHROPIQUES D'AMÉNAGEMENT

Au cours des dernières années, les statistiques sur la démographie de Elgin ont changés légèrement. Notez que les statistiques qui vous sont présentées ici sont celles sur la **population permanente** de la municipalité. Voici donc les tendances les plus importantes et intéressantes sur la population permanente du canton.

1.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET MÉNAGES

Entre 1981 et 2001, la population de la municipalité a diminué de 1% passant de 455 à 449. Ce phénomène s'est particulièrement accentué entre 1991 et 2001 puisqu'il y avait 469 personnes en 1991. En comparaison, la MRC du Haut-Saint-Laurent a connu un accroissement de 2% durant cette période de vingt ans.

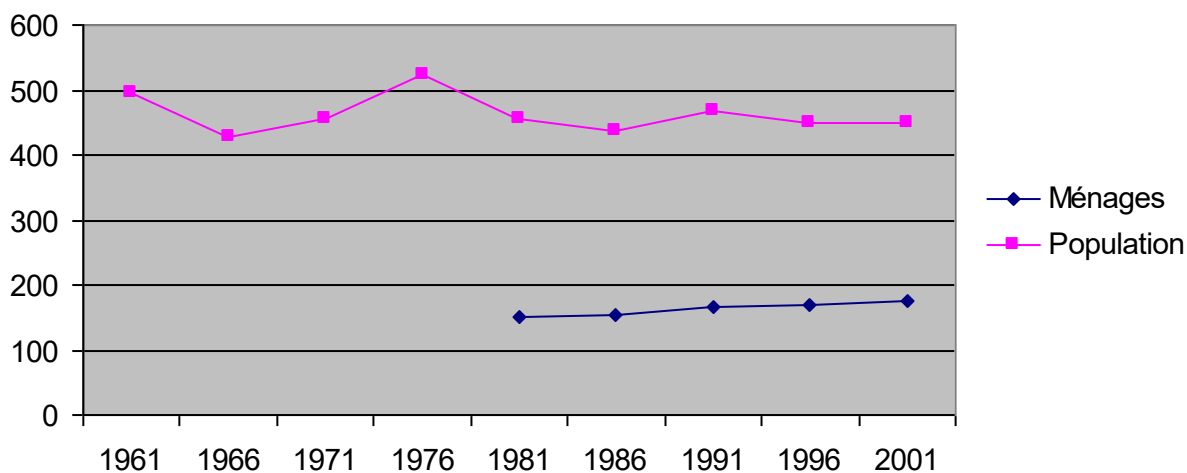
**Variation de la population,
de 1981 à 2001**



Source : Statistique Canada

Dans le même sens, les ménages ont subi une augmentation de 14% au cours des vingt dernières années. En effet, le nombre de ménages est passé de 150 en 1981 à 175 en 2001. Nous constatons cependant un pourcentage en décroissance du nombre de personnes par ménage. En 1981, il y avait en moyenne 3 personnes par ménage et en 2001, ce chiffre est passé à 2,6 personnes.

Population et ménages

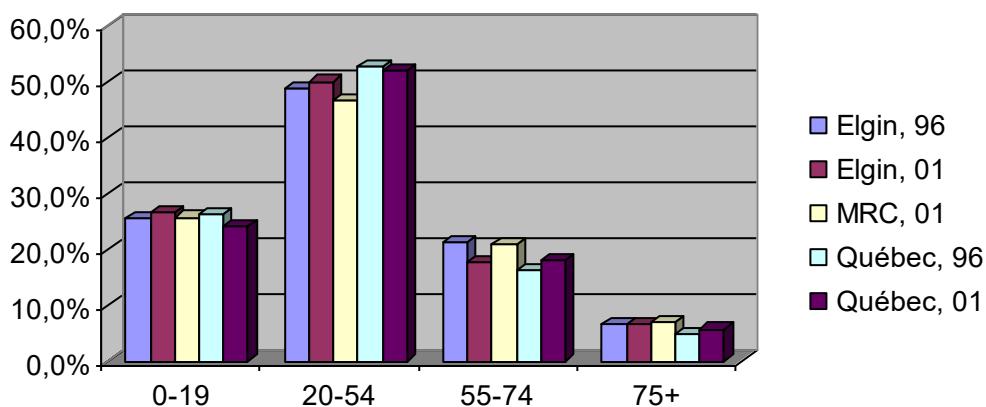


Source : Statistique Canada

1.2 ÂGE DE LA POPULATION

Elgin subit un vieillissement de sa population comme l'ensemble de la MRC et du Québec. Les courbes générales suivent celles de la MRC et du Québec et démontrent en général un vieillissement de la population. Cependant, le Canton de Elgin se démarque de la MRC du Haut-Saint-Laurent et du Québec par une population généralement plus vieille. L'âge moyen en 2001 pour le canton était de 42,7 ans alors que celui de la MRC était de 40,9 et celui du Québec de 38,8.

Proportion de la population par groupes d'âges



Au point de vue de l'urbanisme, le vieillissement de la population de la municipalité aura pour effet d'améliorer la qualité des bâtiments. Nous croyons qu'une population plus âgée sera plus intéressée au patrimoine et capable financièrement d'améliorer ses bâtiments. Nous croyons qu'avec le temps, les citoyens demanderont des normes de construction plus rigoureuses.

1.3 PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

L'Institut de la statistique du Québec projette que la population totale de la MRC du Haut-Saint-Laurent demeurera stable. Elle l'estime à 24 800 en 2001 et la projette à 25 000 en 2021. Par extrapolation, nous prévoyons une stabilité de la population de Elgin et ce, malgré la légère décroissance constatée récemment.

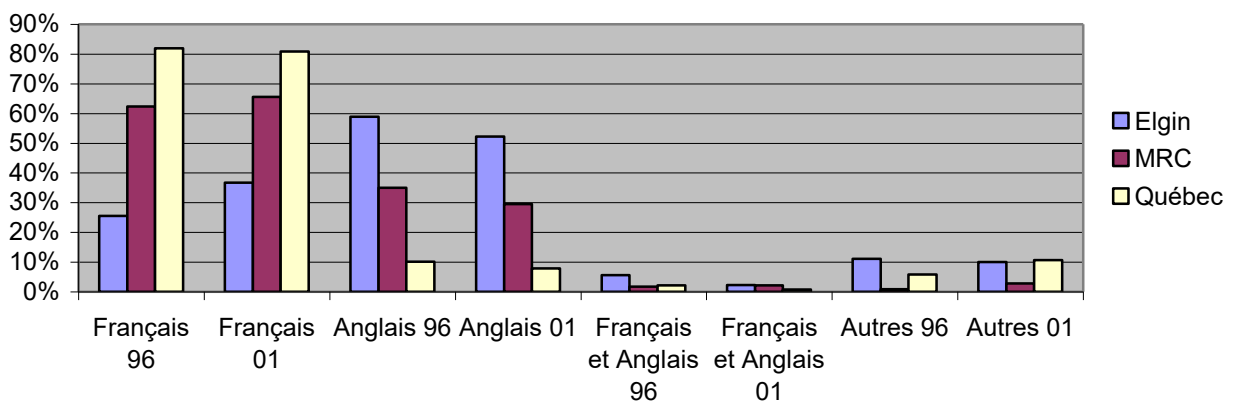
Le vieillissement de la population continuera de progresser dans la MRC passant de 13% de la population âgée de plus de 65 ans en 1996 à 23% en 2021. Si la tendance se maintient au canton, la population demeurera plus vieille que celle de la MRC.

Alors, une population vieillissante créera de nouveaux besoins. Le logement intergénérationnel et les centres d'hébergement privés pour personnes âgées pourraient s'avérer une solution pour ceux qui voudront demeurer dans le canton.

1.4 LANGUE ET TYPE DE TRAVAIL

La langue parlée à Elgin en 2001 était majoritairement l'anglais à 52% comparativement au français à 37%. Ces chiffres ressemblent à ceux de 1996 où il y avait une majorité d'anglophones à 59% de la population. Le canton se distingue de la MRC et du Québec par sa proportion plus élevée d'anglophones.

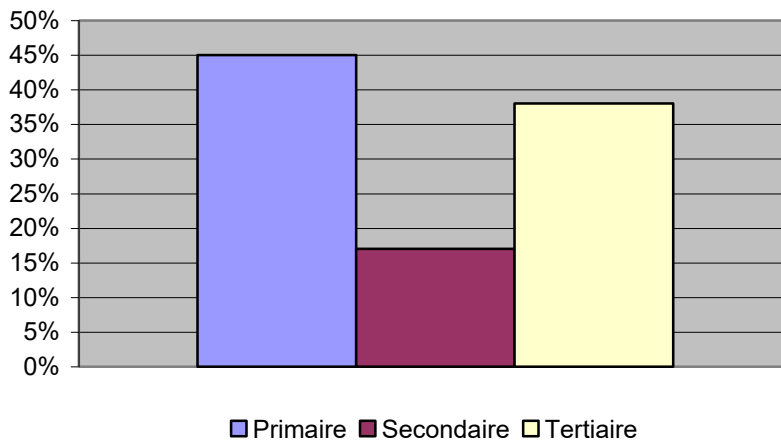
Langue parlée 1996-2001



Source : Statistique Canada

Au niveau du type de travail, il est surprenant de constater, qu'en dépit de la zone agricole qui occupe 100% du territoire, les secteurs secondaires et tertiaires occupent au total 55% de la population active. En d'autres mots, plus de la moitié de la population ne travaille pas directement sur les terres agricoles mais plutôt à la transformation des produits et aux services.

Type de travail, 1996



Source : Statistique Canada

1.5 REVENU MOYEN ET TAUX DE CHÔMAGE

À Elgin, le revenu moyen est légèrement inférieur à la moyenne québécoise. En effet, le revenu total moyen des habitants du canton était de 27 112\$ en 2001, comparativement 29 385\$ pour le Québec. Par contre, le taux de chômage était beaucoup plus bas à Elgin qu'au Québec avec un taux de 6,7% en 2001 comparativement à 8,2% pour le Québec.

1.6 FAITS SAILLANTS SUR LA POPULATION PERMANENTE

- Vieillessement de la population;
- croissance du groupe d'âges 20-54 qui représente le poids démographique le plus important;
- stabilité prévisible de la population de la municipalité;
- 45% de la population travaille dans le secteur primaire;
- revenu moyen plus bas que celui du Québec;
- taux de chômage plus bas que celui du Québec.

CHAPITRE 2 LES CRITÈRES SPATIAUX D'AMÉNAGEMENT

2.1 ÉTAT DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Au cours des neuf (9) dernières années, il s'est construit neuf (9) maisons isolées soit une moyenne d'une (1) maison par année, ceci étant le résultat des contraintes reliées à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles qui affecte 100% du territoire. Comparativement au plan d'urbanisme de 1989, les années 1980 à 1986 comptaient en moyenne 1,7 maison par année. Il nous apparaît donc que la tendance actuelle, quant à la maison unifamiliale, est en baisse.

Année	95	96	97	98	99	00	01	02	03
Maisons isolées	0	0	0	1	1	1	4	2	0

Source : Canton de Elgin

2.2 LOGEMENTS

Le pourcentage de logements dont les gens sont propriétaires à la municipalité est élevé comparativement à celui de la MRC et à celui de la province. Il est de 83% à Elgin, de 78% pour la MRC et de 58% pour le Québec. Ceci s'explique en partie par le fait qu'il y a peu d'immeubles locatifs dans la municipalité. Une tendance générale se dégage toutefois au Québec à l'effet qu'il y a de plus en plus de propriétaires que de locataires.

Nous croyons que cette tendance aura comme effet une meilleure qualité du cadre bâti. Lorsque quelqu'un possède son logement, il en prend plus soin qu'un locataire en général.

Il y a au total deux cent sept (207) logements à Elgin, de ce nombre quatre-vingt-dix (90) sont reliés à la fonction résidentielle, cent douze (112) à la fonction agricole et cinq (5) aux fonctions commerciales et industrielles. Il y a seize (16) unités d'évaluation de deux (2) logements dont huit (8) sont reliés à la fonction agricole et huit (8) à la fonction résidentielle, les autres sont d'un (1) logement et il n'y a pas de trois (3) logements et plus¹.

2.3 OCCUPATION DU SOL

Les différentes occupations du sol sont localisées sur les cartes « Occupation du sol de Elgin, cartes 1 à 4 ». (pages 11, 12, 13 et 14).

(M) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

¹ Rôle d'évaluation 2003.

2.3.1 LA FONCTION AGRICOLE

Le territoire agricole, sous juridiction de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) couvre 100% des 69,38 kilomètres carrés que couvre le canton. En 1996, 53,86 kilomètres carrés étaient déclarés agricoles, ce qui représente 77% du territoire. Ceci représente une augmentation par rapport à 1991 où 53% du territoire était déclaré agricole.

La proportion de l'évaluation totale reliée à l'agriculture (capital agricole) est en baisse dans le canton tandis que l'évaluation totale (richesse foncière uniformisée) est en hausse. En fait, l'évaluation non agricole est croissante inversement à l'évaluation agricole, ce qui explique les résultats. Le nombre de fermes de même que leurs superficies a augmenté entre 1991 et 1996 tandis qu'il a baissé entre 1996 et 2001. Ces statistiques sont préoccupantes car elles semblent indiquer une décroissance des activités agricoles. Ces chiffres contrastent avec ceux de la MRC où le nombre de fermes descend, les superficies augmentent et le capital agricole s'accroît.

Le Canton de Elgin connaît donc une situation particulière au niveau de l'agriculture et elle se doit de le gérer différemment. Le mouvement en faveur de l'agriculture biologique qui est en train de s'installer dans le canton est peut-être une piste de solution.

Évolution des fermes à Elgin

	1991	1996	2001
Nombre de fermes	38	45	40
Superficie moyenne	96,8 ha.	119,6 ha.	103,2 ha.
Superficie totale exploitée ²	3678.4 ha.	5382 ha.	4128 ha.
Richesse foncière uniformisée	18 690 000\$	19 941 610\$	-
Capital agricole	14 289 757\$	13 717 912\$	-
Part relative du capital agricole	76,5%	68,8%	-

L'agriculture biologique

En plus de la fonction agricole traditionnelle, on retrouve à l'intérieur de la zone agricole une concentration particulièrement élevée de fermes biologiques. À ce jour, cinq (5) fermes sont certifiées biologiques et deux (2) autres sont en processus de certification³. Ces chiffres paraissent petits mais si on considère qu'il y a quarante (40) fermes à Elgin, cela représente 17% des fermes qui sont approuvées biologiques ou en voie de le devenir. En comparaison, seulement 1% des fermes au Québec et dans la MRC du Haut Saint-Laurent sont biologiques⁴.

² Nombre de fermes multipliées par leurs superficies moyennes.

³ Données municipales.

⁴ Statistiques Canada, recensement agricole 2001.

La Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)

La Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) veille au maintien du territoire agricole et entend les personnes qui ont des demandes pour des projets en zone agricole. La MRC du Haut-Saint-Laurent compile depuis 1979 les décisions de la CPTAQ. Voici donc quelques statistiques intéressantes sur les cinquante-trois (53) demandes reçues :

Bilan des demandes d'autorisation adressées à la CPTAQ

Nature de la demande	Période 1979 à 1988		Période 1989 à 2003	
	Autorisée	Refusée	Autorisée	Refusée
Agricole aliénation	4	-	5	3
Résidentielle utilisation	2	5	3	3
Résidentielle aliénation	-	-	4	1
Commerciale	-	1	1	1
Utilité publique	3	-	3	-
Acquisition non résident	3	1	3	-
Sablière	4	-	1	-
Droits acquis	1	-	1	-
Total	17	7	21	8

2.3.2 LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

La fonction résidentielle se compose essentiellement d'habitations unifamiliales isolées, au nombre de quatre-vingt-deux (82). Il y a également trente (30) chalets et huit (8) maisons mobiles. Huit (8) de ces résidences ont deux (2) logements. Toutes les fermes ont un (1) seul logement et huit (8) fermes ont deux (2) logements.

Évaluation 2003	Maisons unifamiliales	Chalets	Maisons mobiles	Autres bâtiments résidentiels
Nombre total	82	30	8	5
Valeur moyenne des bâtiments	49 283\$	21 903\$	28 125\$	2 840\$

Cette fonction est relativement dispersée sur le territoire mais on identifie tout de même trois (3) endroits où il y a une plus grande densité résidentielle. Il s'agit du chemin de la Quatrième Concession, du secteur du golf Trout River et du secteur au nord du poste frontalier de Trout River. Au niveau de l'évaluation, le secteur résidentiel occupe 21% de l'évaluation totale de 32 547 300\$ en 2003. La qualité physique des bâtiments est généralement faible dans tout le canton ainsi que les évaluations, entre autres, seulement huit (8) bâtiments résidentiels sur les 125 inscrits au rôle dépassent les 80 000\$ d'évaluation.

2.3.3 LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES

La fonction commerciale et de services est passablement discrète sur le territoire et ce, en raison de la zone agricole permanente. Il y a un commerce de réparation de motocyclette sur la route 138 et un entrepôt sur le chemin du Quatrième Rang.

2.3.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE

La fonction industrielle est moyennement active en comparaison à la fonction commerciale. Il y a en effet trois (3) scieries sur le chemin de la Quatrième Concession et un (1) atelier d'usinage à Kensington, qui sont toujours actifs. Une (1) des scieries (Fibres Armtex inc.) est le plus important employeur du canton (46 employés).

2.3.5 LA FONCTION INSTITUTIONNELLE ET GOUVERNEMENTALE

La fonction institutionnelle et gouvernementale est composée de l'hôtel de ville et de l'église presbytérienne d'Elgin sur la Deuxième Concession d'une part, du garage municipal sur la Troisième Concession et, d'autre part, des deux (2) postes frontaliers, le poste permanent « Trout River » sur la route 138 et le poste saisonnier « Jamieson » sur la montée Jamieson.

2.3.6 LA FONCTION RÉCRÉATIVE

La fonction récréative occupe proportionnellement très peu de territoire mais cela s'explique par le fait que Elgin est à 100% en terre agricole. En effet, seulement deux (2) terrains sont affectés à cette fonction soit celui du golf Trout River sur la montée Watson et celui des Scouts sur Première Concession.

2.3.7 LA FONCTION UTILITÉ PUBLIQUE

La fonction « utilité publique » est occupée seulement par l'emprise du chemin de fer abandonné de la compagnie « Consolidated rail corporation, CSX transportation » de Floride aux États-Unis. Il n'y a pas, entre autre, d'antenne de télécommunication, de ligne électrique majeure ou de gazoduc.

CARTE « OCCUPATION DU SOL D'ELGIN, CARTE 1 »

CARTE « OCCUPATION DU SOL D'ELGIN, CARTE 2 »

CARTE « OCCUPATION DU SOL D'ELGIN, CARTE 3 »

CARTE « OCCUPATION DU SOL D'ELGIN, CARTE 4 »

2.4 LE TRACÉ PROJETÉ ET LES TYPES DE VOIES DE CIRCULATION

Le réseau routier se compose essentiellement de routes du réseau local qui s'orientent en fonction des limites du cadastre et d'une emprise ferroviaire abandonnée qui traverse le territoire selon un axe nord-est/sud-ouest. Ainsi, nous retrouvons, dans l'axe nord-sud, les montées Morrison, Smaill, Paul, Wattie, Shearer et Jamieson. D'est en ouest, nous retrouvons les rangs suivants: Première, Deuxième, Troisième et Quatrième Concession. Finalement, nous notons la présence de la montée Gilmore, cette dernière s'oriente selon un axe nord-est/sud-ouest. La plupart des ces montées et rangs rejoignent soit la route 138 qui longe la partie ouest de la municipalité ou le Chemin d'Athelstan qui longe la partie est.

La route nationale 138, située à Elgin et à Godmanchester jusqu'à Huntingdon permet majoritairement de drainer la circulation du canton et le chemin Athelstan à Hinchinbrooke draine également une partie de la circulation. En 1993, le ministère des Transports du Québec a cédé à la municipalité la majorité des chemins et des ponts se trouvant sur son territoire. Les tableaux de la page suivante listent tous les chemins et ponts sous la responsabilité du canton.

Les liens avec les États-unis sont assurés par les postes frontaliers « Trout River » et « Jamieson ». La route nationale 138 permet le lien avec la première et la route locale Jamieson avec la seconde.

Aucun nouveau tracé de circulation n'est projeté pour Elgin.

Nom de la route ⁵	Responsabilité	Longueur (Km)
1. Route 138	nationale	1.16
2. Chemin de la 1ère concession	locale	12.06
3. Chemin de la 2e concession	locale	6.38
4. Chemin de la 3e concession	locale	8.01
5. Chemin de la 4e concession	locale	7.16
6. Chemin Flynn	locale	0.21
7. Chemin Watson	locale	0.97
8. Montée Gilmore	locale	2.65
9. Montée Jamieson	locale	1.64
10. Montée Morrison	locale	0.72
11. Montée Paul	locale	2.03
12. Montée Shearer	locale	3.34
13. Montée Smaill	locale	3.25
14. Montée Wattie	locale	3.26
Total :	locale	51.68
Total :	locale et nationale	52.84

⁵ Les routes sont identifiées sur la carte « Résumé des éléments du schéma d'aménagement révisé », page 27.

Nom du pont ⁶	Chemin, montée	Obstacle	Longueur (m.)
1. Barry	Deuxième concession	Ruisseau Oak	14
2. Brims	Troisième concession	Rivière Châteauguay	21
3. Brown	Troisième concession	Ruisseau Oak	9
4. Conrail	Quatrième concession	Rivière Trout	33
5. Gavin	Deuxième concession	Rivière Trout	30
6. Grant	Shearer	Ruisseau Mc Intosh	7
7. Holbrook	Première concession	Rivière Trout	32
8. Kelvingrove	Paul	Rivière Trout	28
9. Morrisson	Morrisson	Rivière Trout	24
10. Pringle	Première Concession	Ruisseau Oak	11
11. Robidoux	Wattie	Ruisseau Oak	14
12. Taillefer	Gilmore	Rivière Châteauguay	34

2.5 ÉLÉMENTS NATURELS ET FAUNIQUES

Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la Municipalité du Canton de Elgin se compose de trois (3) cours d'eau désignés soit les rivières Châteauguay et Trout et le ruisseau Oak et de petits ruisseaux associés davantage à l'irrigation des terres agricoles et dénommés Dawson-Brims, De Martin, McIntosh, Murray, Pond, Quatrième Rang, Spring ainsi que les décharges Hamilton et Pelton.

Le Canton de Elgin est borné à l'est par la rivière la plus importante de la région, la rivière Châteauguay. Le canton, étant à la tête du bassin versant de la rivière Châteauguay, y retrouve des avantages comme la descente de rivière mais aussi des inconvénients comme les inondations. Deux (2) de ses affluents dans le canton, la rivière Trout et le ruisseau Oak causent également des inondations.

Les rivières Châteauguay et Trout possèdent un potentiel de descente de rivière en canot et un potentiel de pêche sportive. Entre autres, on y retrouve comme poissons de la truite brune et arc-en-ciel. Il y a un site d'observation de la rivière Châteauguay à côté du pont couvert Percy de Powerscourt et un débarcadère sur la montée Gilmore, donnant accès à la rivière Châteauguay, du côté de Hinchinbrooke. Il serait intéressant d'y aménager des débarcadères et des sites d'observation dans l'avenir.

Topographie et couvert forestier

L'ensemble du territoire est plat. L'endroit le plus haut est à 110 mètres au-dessus du niveau de la mer et est situé à l'intersection de la rivière Châteauguay et de la frontière américaine.

⁶ Les ponts sont identifiés sur la carte « Carte topographique », page 19.

L'endroit le plus bas est à 50 mètres et est situé tout au long de la rivière Trout au nord-est de la Deuxième Concession.

Une part relativement appréciable est sous couvert forestier. En 1983, celle-ci représentait 42,1%, ce qui plaçait le canton au troisième rang des municipalités les plus boisées de la MRC du Haut-Saint-Laurent derrière Havelock (59,6%) et Franklin (49,2%). La forêt de 1983 était composée de feuillus à 74%, de forêt mélangée à 24% et de résineux à 2% tandis que la forêt de 1996 était composée de feuillus à 59%, de forêt mélangée à 34% et de résineux à 7%. On remarque une grande perte au niveau des feuillus au profit des deux autres classes de 1983 à 1996. Par contre, au total, la municipalité était plus boisée en 1996 qu'en 1983.

Couvert forestier	Feuillus ha	Mélangés ha	Résineux ha	Érablière ha	Total ha	Part relative %
Elgin 1983	2 157	706	56		2 919	42.1
Elgin 1996	1 824	1 051	204	1 224	3 079	44.4

Le réseau hydrographique, la topographie et le couvert forestier ci-dessus mentionnés se retrouvent sur la carte intitulée « Carte topographique » (page 19).

Habitats fauniques

Il y a deux (2) importants habitats fauniques dans le canton, celui du cerf de Virginie et celui des oiseaux aquatiques. Ces habitats ont été identifiés dans le cadre de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*.

Les habitats fauniques ci-dessus mentionnés se retrouvent sur la carte intitulée « Habitats fauniques » (page 21).

Rivière Trout

La rivière Trout, qui s'étend de la frontière américaine jusqu'à la confluence de la rivière Châteauguay, a cette particularité d'un faciès fluvial typique d'habitat pour les salmonidés. D'une superficie approximative de cent vingt (120) hectares, la rivière Trout forme une aire de reproduction de plusieurs espèces d'eau vive comprenant les espèces introduites (ensemencement de salmonidés).

CARTE TOPOGRAPHIQUE

COUVERT FORESTIER 1996

CARTE « HABITATS FAUNIQUES »

2.6 CONTEXTE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

Le Canton de Elgin formé en 1849 et la Corporation municipale du Canton de Elgin fondée en 1855 possèdent une histoire distincte et cette histoire se reflète dans son architecture et ses infrastructures. Vous trouverez ci-dessous différents exemples de l'architecture et de l'histoire de Elgin.

Chemin de la Deuxième Concession



Église presbytérienne d'Elgin :

Construite de briques en 1891, elle possède un style renouveau gothique décoratif et elle remplace la première église presbytérienne construite vers 1828-1829, de l'autre côté de la route en biais avec la présente église.



Hôtel de ville d'Elgin :

Construite en 1869, l'hôtel de ville a été construite selon un modèle d'école de rang.

Kensington



Moulin de Kensington :

Lieu de la construction d'un moulin vers les années 1828. Il ne reste que les fondations d'origine et le barrage. Le site est maintenant occupé par un atelier d'usinage.



Pont Gavin :

Permettant de traverser la rivière Trout par le chemin de la Deuxième Concession, de Godmanchester vers Elgin, le pont à poutre à treillis « Gavin » contribue au caractère historique de Kensington.

Powerscourt



Pont couvert de Powerscourt (Percy):

Permettant de traverser la rivière Châteauguay par le chemin de la Première Concession, de Hinchinbrooke vers Elgin, ce pont en structure d'arche en treillis rigide a été construit en 1862. Le pont Percy a été classé monument historique en 1987.

Route 138

Route 138, près des frontières américaines :

Plaque commémorative d'une bataille en 1870. Les miliciens locaux repoussèrent des américains venus conquérir le Canada.



2.7 CONTEXTE RÉGIONAL

La Municipalité du Canton de Elgin est l'une des municipalités de la MRC du Haut-Saint-Laurent et est donc soumise aux règles de base du Schéma d'aménagement révisé de novembre 2000. Entre autres, le plan d'urbanisme doit respecter les éléments suivants :

- Les affectations du territoire, agricole 1, agricole 2, agro-forestière;
- les zones inondables (voir la carte topographique, page 19);
- les îlots déstructurés à l'agriculture ;
- le territoire désigné hameau de Kensington;
- les lieux historiques tels que l'église protestante et le pont couvert;
- le réseau routier national et local;
- les routes d'intérêt esthétique.

Ces éléments sont illustrés à la carte « Résumé des éléments du schéma d'aménagement révisé » (page 27).

(M) Amendement 281-2 – CAD#2 – entrée en vigueur le 13 août 2015

2.8 POTENTIELS ET CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

2.8.1 LES POTENTIELS

- Le potentiel agricole;
- le potentiel forestier;
- l'accès facile à un grand axe routier (route 138);
- l'accès direct aux États-Unis par les postes frontaliers de Trout River et Jamieson;
- l'utilisation possible des rivières Châteauguay et Trout à des fins récréatives.

2.8.2 LES CONTRAINTES

- Les zones inondables et d'embâcles le long des rivières Châteauguay et Trout;
- la présence d'un ancien site d'élimination des déchets (lot 24, rang 4), fermé en avril 1981;
- le canton est enclavé par les rivières et la limite des États-Unis;
- les douze (12) ponts à gérer;
- la qualité architecturale à améliorer dans plusieurs secteurs.

CARTE « RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT »

CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1 FAVORISER L'AGRICULTURE DURABLE

La situation géographique particulière de Elgin favorise tout particulièrement ce genre de pratique, l'enclave formée par les rivières Trout et Châteauguay et par la frontière des États-Unis en fait un territoire facile à gérer et la proximité d'un marché immense (Montréal) constitue un atout majeur pour le développement des produits agricoles de Elgin. La municipalité désire, par cette orientation, démontrer sa volonté d'encourager ce type d'agriculture. La présence de plusieurs fermes biologiques sur le territoire démontre l'intérêt des agriculteurs de faire les choses autrement.

Afin de favoriser l'agriculture durable, il faut premièrement laisser toute la place à l'agriculture en zone agricole et concentrer les usages autres qu'agricoles dans les secteurs déstructurés.

Deuxièmement, la municipalité désire travailler avec ses agriculteurs afin de :

- Favoriser le développement et l'amélioration des systèmes de production animale afin qu'ils soient à la fois respectueux des ressources, de l'environnement, de la qualité de vie et de la santé des humains et du bien-être des animaux ;
- Favoriser le développement et l'amélioration des systèmes de production végétale intégrés afin qu'ils soient à la fois respectueux des ressources et de l'environnement;
- Favoriser des pratiques de culture, d'élevage et de conservation qui puissent améliorer et garantir la qualité et l'innocuité.

De par ces sous-objectifs et de façon plus concrète, la municipalité désire :

- Maintenir et améliorer la qualité des sols;
- Réduire l'utilisation de pesticides et de fertilisants;
- Protéger la qualité de l'eau;
- Que les aliments produits sur son territoire soient de qualité supérieure;
- Léguer aux générations futures un environnement sain;
- Encourager le partage des connaissances et des expériences des agriculteurs;
- Améliorer la qualité de vie des citoyens.

3.2 ASSURER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

La municipalité désire être proactive dans la protection et l'amélioration de la qualité de l'environnement, le tout dans l'intérêt de la santé et du bien-être des citoyens.

Les moyens dont elle dispose pour arriver à ces fins sont multiples, entre autres elle dispose des moyens suivants :

- Contrôle des pesticides et des fertilisants par divers moyens, réglementaires et volontaires;
- Application du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, Q-2, r.8;
- Application du règlement sur le captage des eaux souterraines, Q - 2, r.1.3;
- Application des normes de protection des rives et du littoral;
- Contrôle du déboisement.

3.3 FAVORISER L'AGROTOURISME

L'agrotourisme permet d'atteindre deux (2) objectifs importants : il permet de diversifier l'économie locale tout en favorisant l'agriculture. Afin d'en arriver à favoriser ce type de tourisme, le Règlement de zonage devra contenir des dispositions permettant entre autres les tables champêtres, les gîtes du passant et la vente des produits du terroir. Il faudra, en complément, mettre en valeur les éléments naturels, fauniques, historiques et architecturaux afin d'offrir aux visiteurs une expérience éco-touristique intéressante.

Afin de bonifier la desserte en hébergement touristique existante pour permettre aux visiteurs de prolonger leur séjour dans la région tout en favorisant la promotion des produits agricoles du terroir, l'hébergement de plein air lié à une entreprise agricole enregistrée est à promouvoir. Afin d'en arriver à encadrer ce type d'hébergement, le règlement de zonage, celui de régie interne et de permis et certificats devront contenir des dispositions permettant sur l'ensemble du territoire, l'hébergement de plein air lié à une entreprise agricole enregistrée.

(M) Amendement 281-3 – CAD#3 – entrée en vigueur le 18 décembre 2025

3.4 PROTÉGER LES BOISÉS EXISTANTS CONTRE LA COUPE TOTALE

La municipalité possède quelques 29,2 kilomètres carrés de boisés ce qui représente 42,1% de son territoire. Ces boisés sont généralement situés dans des sites non favorables à l'agriculture et c'est la raison pour laquelle ils sont encore là. Une part relative de ces boisés est constituée d'érablières protégées par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles pour laquelle la gestion ne cause pas de problème. Par contre, les autres boisés sont sans réglementation et des coupes totales peuvent avoir lieu à tout moment. Ces boisés font maintenant partie du paysage de la municipalité et une saine gestion forestière ne peut se faire sans un minimum de réglementation.

3.5 CONSOLIDER LES USAGES RELIÉS À L'AGRICULTURE

Il y a présentement trois (3) scieries sur le chemin de la Quatrième Concession. L'une (1) d'entre elle est un important employeur dans le canton et elle occupe des bâtiments d'importance. La deuxième est toujours en opération et la troisième est présentement à vendre. La reconnaissance de ces commerces comme activités commerciales reliées à l'agriculture leur permettra d'être conformes à la réglementation tout en ayant la possibilité de se transformer en un autre usage relié à l'agriculture (illustré à la carte « Occupation du sol, carte 3 », page 13).

3.6 CONSOLIDER LES SECTEURS DÉSTRUCTURÉS EXISTANTS

Il y a cinq secteurs où l'agriculture est déstructurée, soit le secteur du poste frontalier Trout River, celui de la quatrième concession, celui du Hameau Kensington et finalement celui de Kelso.

Le secteur près du poste frontalier de Trout River est très grand (89 ha) et comprend plusieurs usages. Il y a un golf d'une superficie de 31 hectares et, tout près, nous comptons douze (12) logements sur la montée Watson ainsi que deux (2) sur le chemin des Chalets. Du côté de la route 138, nous comptons vingt-deux (22) logements, le poste frontalier et un (1) commerce de réparation de motocyclettes. Ce secteur est illustré à la carte «Occupation du sol, carte 2». Ce secteur est également un îlot déstructuré à l'agriculture.

Le secteur de la quatrième concession, d'une superficie de 27 hectares, est caractérisé par la présence de trois scieries. Nous comptons également cinq bâtiments résidentiels. Ce secteur est illustré à la carte «Occupation du sol, carte 3».

Le secteur de Kensington est identifié au schéma d'aménagement révisé et est situé de part et d'autre de la rivière Trout. La plus grande partie étant à Godmanchester, la partie d'Elgin occupe une superficie de 0,9 hectares. Du côté d'Elgin, on y retrouve l'ancien moulin de Kensington, le pont Gavin ainsi qu'une résidence. Ce secteur est également un îlot déstructuré à l'agriculture.

Le secteur de la première concession est également un îlot déstructuré à l'agriculture où l'on retrouve quelques résidences.

Finalement, le secteur Kelso est formé de l'ancienne Église presbytérienne d'Elgin, qui s'est transformée en centre culturel et communautaire (Centre Kelso), de l'hôtel de ville d'Elgin, du cimetière Kelso et d'une résidence. D'une superficie de 2,2 hectares, ce secteur constitue le centre d'activité publique de la municipalité. Ce secteur est illustré à la carte « Occupation du sol, carte 4 ».

(R) Amendement 281-2 – CAD#2 – entrée en vigueur le 13 août 2015

(R) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

3.7 ASSURER LA PROTECTION DES PERSONNES ET DES BIENS DANS LA ZONE À RISQUE D'INONDATION

En période de crue, les rivières Châteauguay, Trout et le ruisseau Oak sortent de leurs lits et inondent les terres adjacentes. La planification de l'aménagement doit tenir compte des risques inhérents aux inondations et minimiser les impacts négatifs de certaines activités. Pour ce faire, la délimitation de la zone et des mesures de protection relatives aux plaines inondables est identifiée au Règlement de zonage.

CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS

Il y a deux (2) grandes affectations sur le territoire de la municipalité soit : agricole et agro-forestière. Il y a également deux (2) zones rurales et deux (2) hameaux. Elles sont identifiées au plan intitulé « Plan des affectations » (page 37) et décrites ci-dessous.

(M) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

4.1 AGRICOLE

L'affectation « agricole » a pour but d'identifier la zone agricole désignée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec. Cette zone est la plus productive au niveau agricole. Tous les usages agricoles seront autorisés dans cette affectation en plus de certains autres usages commerciaux complémentaires à l'agriculture.

Les usages non agricoles ou n'ayant pas les droits et privilèges consentis par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doivent préalablement être autorisés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Aire d'intervention	Territoire sous juridiction de la LPTAQ.
Objectifs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la mise en valeur du territoire agricole et le renforcement des activités. • Assurer le développement durable des ressources en milieu agricole. • Favoriser la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles existantes.
Usages et activités dominantes	<ul style="list-style-type: none"> • Des constructions résidentielles dans les îlots déstructurés à l'agriculture. • Des constructions résidentielles reliées à l'activité agricole (droits et privilèges consentis par la LPTAA, réf : art.40 et 31.1). • Des commerces reliés à la production agricole (ex : pépinières, piscicultures, serres, kiosques de vente de la production, etc.) sur les lieux mêmes de production. • Des activités temporaires de vente de semences et d'engrais en complémentarité avec la production agricole sans que cette activité ne génère d'impact supplémentaire. • Des activités récréatives intensives qui n'occasionnent pas de contrainte à la pratique agricole. La récréation intensive est la continuité d'activités d'abord reliées à l'agriculture (ex : producteur de chevaux : centre équestre, exploitation d'une érablière : cabane à sucre). • Compte tenu de la présence des bâtiments agricoles abandonnés, occasionnés par la restructuration des entreprises agricoles, il est autorisé à l'intérieur de ces bâtiments existants, une activité d'entreposage. • Les activités de transformation des produits agricoles sur les lieux mêmes de la production, ces activités sont considérées accessoires. • Le maintien des droits acquis des moulins à scie de première transformation existants en leur permettant de se remplacer par d'autres usages de la même classe tels que : concessionnaires de machinerie agricole, vente d'articles et d'équipements agricoles, meuneries, vente de pesticides, vente et entreposage des grains, vente et entreposage du bétail et abattoirs d'animaux. • L'atelier d'usinage dans le hameau de Kensington. • La sylviculture. • Les activités de mise en valeur des terres à des fins agricoles.

Usages et activités complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> • Des gîtes touristiques (ex : gîtes du passant, gîtes à la ferme, bed & breakfast, tables champêtres) comme usages domestiques reliés à un usage résidentiel. • Des activités récréatives extensives qui n'occasionnent pas de contrainte à la pratique agricole. La récréation extensive consiste en la pratique d'activités de sports, de loisirs, de détente ou d'éducation se déroulant principalement à l'extérieur. Ces activités n'impliquent aucune modification significative du milieu naturel et ne nécessitent aucune infrastructure ou équipement lourd (ex : sentiers pédestre, équestre, de ski, de motoneige, aires de pique-nique, aires d'observation, pistes d'avions téléguidés, aires de stationnement reliées à l'une de ces activités). • Utilité publique.
--	---

(M) Amendement 281-2 – CAD#2 – entrée en vigueur le 13 août 2015

4.2 AGRO FORESTIÈRE

L'affectation « agro forestière » se situe dans la zone agricole désignée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec et est moins productive au niveau agricole à cause de contraintes telles que : roc de surface, milieux humides, terre non fertile. Par contre, cette affectation compte un potentiel de développement touristique avec ses forêts, ses vallons et ses paysages. Des usages plus touristiques y sont autorisés.

Les usages non agricoles ou n'ayant pas les droits et privilèges consentis par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, doivent préalablement être autorisés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Aire d'intervention	Territoire sous juridiction de la LPTAQ.
Objectifs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la mise en valeur du territoire agricole et le renforcement des activités. • Assurer le développement durable des ressources en milieu agricole. • Favoriser la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles existantes.
Usages et activités dominantes	<ul style="list-style-type: none"> • Des constructions résidentielles dans les îlots déstructurés à l'agriculture. • Des constructions résidentielles reliées à l'activité agricole (droits et privilèges consentis par la LPTAA, ref : art.40 et 31.1). • Des commerces reliés à la production agricole (ex : pépinières, pisciculture, serres, kiosques de vente de la production, etc.) sur les lieux mêmes de production. • Des activités temporaires de vente de semences et d'engrais en complémentarité avec la production agricole sans que cette activité ne génère d'impact supplémentaire. • Des activités récréatives intensives qui n'occasionnent pas de contrainte à la pratique agricole. La récréation intensive est la continuité d'activités d'abord reliées à l'agriculture (ex : producteur de chevaux : centre équestre, exploitation d'une érablière: cabane à sucre). • Compte tenu de la présence de bâtiments agricoles abandonnés, occasionnés par la restructuration des entreprises agricoles, il est autorisé à l'intérieur de ces bâtiments existants, une activité d'entreposage. • Les activités de transformation des produits agricoles sur les lieux mêmes de la production, cette activité sont considérées accessoires.

<p align="center">Usages et activités dominantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La sylviculture. • Les activités de mise en valeur des terres à des fins agricoles. • Les activités de douane sur la route 138 et sur le chemin Jamieson. • Les golfs dans le secteur du golf de Trout River. • La résidence le long de la route 138 et sur le chemin Watson.
<p align="center">Usages et activités complémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des gîtes touristiques (ex : gîtes du passant, gîtes à la ferme, bed & breakfast, tables champêtres) comme usages domestiques reliés à un usage résidentiel. • Des activités récréatives extensives qui n'occasionnent pas de contrainte à la pratique agricole. La récréation extensive consiste à la pratique d'activités de sports, de loisirs, de détente ou d'éducation se déroulant principalement à l'extérieur. Ces activités n'impliquent aucune modification significative du milieu naturel et ne nécessitent aucune infrastructure ou équipement lourd (ex : sentiers pédestre, équestre, de ski, de motoneige, aires de pique-nique, aires d'observation, pistes d'avions téléguidés, aires de stationnement reliées à l'une de ces activités). • Utilité publique.

(M) Amendement 281-2 – CAD#2 – entrée en vigueur le 13 août 2015

4.3 LES ESPACES DÉSIGNÉS

4.3.1 HAMEAU

Les hameaux se situent tous dans la zone agricole désignée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* et sont des lieux caractérisés par un contexte historique et architectural. Au schéma d'aménagement, les hameaux ne sont pas des affectations mais des espaces désignés. Exceptionnellement, des usages autres qu'agricoles peuvent y être autorisés. À Elgin, seul Kensington a été identifié par le schéma d'aménagement révisé toutefois, la municipalité désire identifier le hameau Kelso puisqu'il possède aussi les caractéristiques désirées par le schéma. Seuls les groupes d'usages déjà présents dans ces hameaux sont autorisés dans cet espace désigné.

Les usages non agricoles autorisés ou n'ayant pas les droits et privilèges consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, doivent préalablement être autorisés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

(A) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

4.3.2 ZONE RURALE

Les espaces désignés «zone rurale» se situent en territoire agricole en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* et sont déstructurés à l'agriculture. Le schéma d'aménagement n'a reconnu aucun secteur mais la municipalité désire reconnaître le secteur du poste frontalier de Trout River ainsi qu'un secteur de la quatrième concession comme une zone rurale puisqu'ils possèdent une concentration d'usages non agricoles importante. Seuls les groupes d'usages déjà présents dans ces zones rurales sont autorisés dans cet espace désigné.

Les usages non agricoles autorisés ou n'ayant pas les droits et privilèges consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, doivent préalablement être autorisés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

(A) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

CARTE « PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL »

CHAPITRE 5 DESCRIPTION DES TRAVAUX PERTINENTS ET LES COÛTS APPROXIMATIFS

Projets dans le hameau Kelso :

- agrandissement de l'hôtel de ville;
- rénovation du centre Kelso;
- création d'un espace communautaire extérieur;
- création d'un espace de stationnement;
- construction d'installations septiques pour le centre Kelso et pour l'hôtel de ville.

(M) Amendement 281-1 – CAD#1 – entrée en vigueur le 12 juin 2008

CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DU CANTON DE ELGIN

Projet de règlement adopté le 5 avril 2004

Consultation publique le 28 avril 2004

Règlement adopté le 3 mai 2004

Entré en vigueur le 2 juillet 2004

Noëlla Daoust, mairesse

Rémi Raymond, secrétaire-trésorier et directeur général

