



Gendron Lefebvre
Consultants

226A
AME 2.5.3.5.1(1)
1990
2^e ex. M.

M U N I C I P A L I T É D U
V I L L A G E D E P O I N T E - C A L U M E T
P l a n d ' u r b a n i s m e

Octobre 1990

N° de dossier: 60-25165



Gendron Lefebvre

CONSULTEUR

Laval, le 11 octobre 1990

Monsieur André Soucy, Maire
Messieurs les Conseillers
Village de Pointe-Calumet
861, boulevard de la Chapelle
POINTE-CALUMET (Québec)
J0N 1G0

Messieurs,

Conformément à notre mandat, il nous fait plaisir de vous transmettre le plan d'urbanisme du village de Pointe-Calumet.

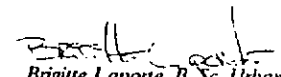
Ce plan d'urbanisme se compose d'une description du contexte actuel, de l'identification des grandes orientations d'aménagement et des grandes affectations du territoire et des densités d'occupations de même que d'une description des autres éléments du plan.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si de plus amples informations s'avéraient nécessaires.

Veillez accepter, Messieurs, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

GENDRON LEFEBVRE INC.

Marie Dupont, urbaniste
Chargée de projet
Service de l'aménagement


Brigitte Laporte, B. Sc. Urbanisme
Service de l'aménagement

MD/BL/LB
60-25 165

TABLE DES MATIÈRES

<u>INTRODUCTION</u>	1
----------------------------	----------

LE MANDAT	2
-----------	---

LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHÉMA	3
---------------------------------------	---

LE CADRE RÉGIONAL	3
-------------------	---

<u>PARTIE 1: CONTEXTE ACTUEL</u>	5
---	----------

MILIEU PHYSIQUE	6
-----------------	---

La composition du sol	6
-----------------------	---

Hydrographie	6
--------------	---

Les contraintes naturelles	7
----------------------------	---

Potentiels du milieu naturel	8
------------------------------	---

MILIEU BÂTI	8
--------------------	----------

Fonction urbaine	8
------------------	---

INFRASTRUCTURE	14
-----------------------	-----------

Aqueduc et égout	14
------------------	----

Réseau routier	15
----------------	----

MILIEU HUMAIN	15
----------------------	-----------

Evolution démographique	15
-------------------------	----

Projections démographiques	16
----------------------------	----

<u>PARTIE 2: PLAN D'URBANISME</u>	18
--	-----------

**LES GRANDES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT** **20**

**AFFECTATIONS DU SOL ET
DENSITÉ D'OCCUPATION** **23**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION 24

AFFECTATION RÉSIDEN-
TIELLE DE FAIBLE DENSITÉ 24

AFFECTATION RÉSIDEN-
TIELLE DE FORTE DENSITÉ 25

AFFECTATION MIXTE 25

AFFECTATION INSTITUTIONNELLE 25

AFFECTATION PARCS E
ESPACES VERTS 25

AFFECTATION RÉCRÉATIVE
INTENSIVE 26

AFFECTATION RÉCRÉATIVE
EXTENSIVE 26

AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN **27**

TERRITOIRE POUVANT FAIRE
L'OBJET DE L'APPLICATION DE
PLAN D'AMÉNAGEMENT D'EN-
SEMBLE (P.A.E.) 28

SECTEUR DE CONSOLIDATION 29

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE 29

SITE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
ET ESTHÉTIQUE 30

ZONE INONDABLE 30

ZONE DE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	30
PISTE CYCLABLE	30
SITE DE MISE À L'EAU	31
RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL	31
SITE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	31

Tableau 4	
Type de commerces	12
Tableau 5	
Evolution démographique 1971-1986	16
Tableau 6	
Projections démographiques	17

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	
Caractéristiques unifamiliales	9
Tableau 2	
Revenus fonciers "Unifamiliale"	10
Tableau 3	
Emission de permis de nouvelles constructions	11

INTRODUCTION

LE MANDAT

Le conseil du village de Pointe-Calumet adoptait une résolution mandatant la firme Gendron Lefebvre consultants pour la confection d'un plan d'urbanisme et la mise à jour de la réglementation d'urbanisme. Pour faire suite à l'entrée en vigueur du schéma de la M.R.C. de Deux-Montagnes, le plan d'urbanisme sera adopté conformément à l'article 33 de la loi 125 qui stipule que celui-ci doit être conforme aux grandes orientations et objectifs du schéma d'aménagement. Quant à la réglementation (art 34, loi 125), elle sera ultérieurement modifiée de façon à la rendre conforme aux dispositions du document complémentaire.

C'est donc dans cet ordre d'idée que le village de Pointe-Calumet adoptait une résolution indiquant sa volonté d'entreprendre l'élaboration d'un plan d'urbanisme et de l'adopter dans un délai de 2 ans après l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Deux-Montagnes.

Conformément à l'article 83 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme présente les grandes orientations d'aménagement du territoire de la

municipalité, les grandes affectations du sol et les densités d'occupation. De plus, le plan d'urbanisme comprend certains des éléments facultatifs prévus à la loi 125 (article 84), notamment le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et la nature, la localisation et le type des équipements destinés à la vie communautaire. De plus, selon l'article 87 de la loi 125, les travaux que la municipalité entend réaliser au cours des trois prochaines années sont identifiés ainsi que leurs coûts approximatifs.

Le présent plan d'urbanisme définit en premier lieu les principales caractéristiques du milieu physique et ce, tant au niveau des potentiels que des contraintes du milieu naturel. Par la suite, l'analyse des composantes du milieu humain telles l'évolution démographique, l'utilisation du sol, les tendances du développement et les infrastructures du territoire sont là tous des éléments essentiels à maîtriser afin d'élaborer le concept d'organisation spatiale.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHEMA

L'article 33 de la loi 125 stipule que le plan d'urbanisme doit être conforme aux grandes orientations et objectifs du schéma. A ce niveau, le schéma d'aménagement propose six grandes orientations:

- Favoriser la mise en valeur, la protection et la conservation de notre milieu naturel.
- Reconnaître et favoriser la conservation et la protection de notre patrimoine tant archéologique, architectural qu'historique.
- Assurer l'utilisation à des fins agricoles des sols offrant un potentiel élevé.
- Consolider le développement urbain sur le territoire de la M.R.C. de Deux-Montagnes.
- Assurer la protection publique contre les dangers d'ordre naturel pouvant compromettre leur sécurité.

- Maintenir, consolider et améliorer les équipements et les services existants et pourvoir la région de ceux qui sont nécessaires pour la qualité de vie des citoyens.

LE CADRE REGIONAL

Située dans la plaine nord-ouest de Montréal, à 40 kilomètres de la métropole et à 20 kilomètres de Laval, Pointe-Calumet est accessible principalement par l'autoroute 640 et par la route 344. Elle fait partie de la M.R.C. de Deux-Montagnes qui comprend neuf (9) autres municipalités.

Le village de Pointe-Calumet comptait en 1986, 3450 résidents répartis sur un territoire de 7.5 km². Situé aux abords du lac des Deux-Montagnes, le territoire est ceinturé à l'est par Ste-Marthe-sur-le-Lac, au nord par St-Joseph-du-Lac et à l'ouest par Oka paroisse.

Cette situation géographique, près du plan d'eau, a fortement influencé le développement de Pointe-Calumet. De ce fait, on retrouve 494 résidences secondaires dans

la municipalité, soit plus du tiers des résidences secondaires établies dans le territoire de la M.R.C. de Deux-Montagnes.

PARTIE 1: CONTEXTE ACTUEL

MILIEU PHYSIQUE

Le chapitre présente une analyse des caractéristiques physiques du milieu. Cette étude comprend l'analyse de la composition des sols, de l'hydrographie et des contraintes et potentiels du milieu naturel.

LA COMPOSITION DU SOL

Le territoire de Pointe-Calumet est situé dans les basses terres du St-Laurent. Le territoire possède une surface plane et unie. Cette plaine s'étend jusqu'au limite de la route 344.

Le type de sol rencontré sur le territoire de la municipalité est variable. Le dépôt de sable est le plus commun, On le retrouve surtout en bordure des plans d'eau et sur le bord des berges sur une largeur moyenne de 300 mètres. Les autres types de dépôt rencontrés sont surtout le silt argileux en bordure de la 40e Rue, l'argile silteuse dans la périphérie du ruisseau Perrier et les dépôts organiques dans l'extrémité est de la ville. Ces derniers présentent certaines contraintes à

l'aménagement de par leurs sols humides et peu drainés.

HYDROGRAPHIE

Le territoire de Pointe-Calumet est inclus dans le bassin de drainage de la rivière des Outaouais. La qualité du drainage des sols est bonne dans l'axe nord-sud. La zone située entre le boulevard Proulx et le lac des Deux-Montagnes possède également un niveau de drainage de qualité.

Le drainage des sols à l'est de la 13e Avenue est généralement de mauvaise qualité. Le faible degré de percolation des sols de cette zone provoque des milieux très humides et difficilement compatibles au développement urbain.

Les plans d'eau (anciennes carrières) de la municipalité ont une superficie totale de 51.8 hectares. La présence de ces lacs s'explique par l'exploitation antérieure de sablière et par la proximité de la nappe phréatique. Celle-ci n'est située qu'à 1 1/2 mètres de la surface.

De plus, la faible différence de niveau entre ces terres et le lac des Deux-Montagnes justifie l'existence de ces plans d'eau.

LES CONTRAINTES NATURELLES

La présence de zones inondables de récurrences vingtenaire et centenaire s'avère la contrainte majeure du milieu naturel. Elle s'étend à l'est de la 13e Avenue, des berges jusqu'à la piste cyclable ainsi que dans la partie du parc Paul Sauvé à l'extrémité ouest de la ville. Telle qu'indiquée dans le schéma d'aménagement, la plaine inondable du lac des Deux-Montagnes possède des côtés de 24.63 mètres pour la crue de 20 ans (zone de grand courant) et de 24.23 mètres pour la crue de 100 ans (zone de faible courant).

La zone inondable et surtout à l'est de la 13e Avenue nécessite des réflexions quant à la vocation possible de cette zone. Culture maraîchère, drainage artificiel ou zone écologique; voilà quelques alternatives auxquelles il faudra réfléchir.

L'importance des dépôts de sable et de talus escarpés en bordure des plans d'eau (anciennes carrières) sont là des éléments pouvant entraîner des risques variables de mouvements de terrain.

Les territoires identifiés à Pointe-Calumet sont les anciennes carrières. De façon à établir les coefficients de sécurité de ces zones, une formule tenant compte de la pente et de la hauteur du talus nous permet d'identifier les zones à risque élevé. Tel qu'identifié au schéma d'aménagement et sur la carte des caractéristiques physiques (plan 1), le plan d'eau avec le camping en bordure possède le plus haut taux de risque de mouvement de sol, soit 5,6. Le plan d'eau relié à l'aqua-parc possède un taux de 5,3.

Ces zones nécessitent des attentions spéciales de façon à diminuer les risques. L'implantation d'équipements et d'infrastructures nécessite des études démontrant la possibilité de support du sol et ce, pour éviter des accidents fâcheux.

POTENTIELS DU MILIEU NATUREL

La présence de potentiels naturels sur le territoire de Pointe-Calumet permet autant à la population résidente qu'aux visiteurs de bénéficier d'endroits intéressants pour les loisirs. La conservation et l'intégration de ces éléments face au milieu urbain apporte une dimension favorable au développement de Pointe-Calumet.

Située à la limite "est" de la 13e Avenue et d'une superficie de 1.7 Km², une concentration d'érables argentés entrecoupée du ruisseau Perrier, apporte au milieu un caractère esthétique et écologique important. Le boisé d'érable argenté est très représentatif régionale-ment et cette zone possède un fort potentiel de reproduction pour certaines espèces floriques. La présence de cette concentration d'érable argenté s'explique par le type de sol rencontré (dépôts organiques et argile silteuse) et par l'humidité qui persiste dans le sol.

Zone retenue dans le schéma d'aménagement comme "territoire d'intérêt esthétique et écologique", la municipalité de Pointe-Calumet devra se doter d'instruments afin d'assurer la protection du milieu naturel.

Les plans d'eau (anciennes carrières) et le lac des Deux-Montagnes sont des éléments naturels qui suggèrent un niveau de vie intéressant. Ceux-ci permettent des aménagements urbains où l'intégration de ces potentiels tant au niveau des percées visuelles qu'aux niveaux des fonctions de récréation et de villégiature sont d'une valeur inestimable.

MILIEU BÂTI

FONCTION URBAINE

Fonction résidentielle

Pointe-Calumet est caractérisé par une typologie résidentielle majoritairement composée d'unifamiliale isolée (90% de l'espace). Ce type d'habitation se divise en deux fonctions: les résidences permanentes et les résidences secondaires.

Ce tableau nous offre une image actualisée de la situation.

Tableau 1
CARACTERISTIQUES UNIFAMILIALES

	Résidences permanentes	Résidences secondaires
Nombre *	1697 (77%)	494 (23%)
Lot moyen	525 m ²	525 m ²
Superficie habitation	80 m ²	25 m ²

*Source: Permis de construction et urbanisme, Village de Pointe-Calumet, 1988

De façon à mieux cerner cette problématique, un bref rappel historique nous transporte au début du développement de Pointe-Calumet.

La municipalité était vouée à un développement axé surtout sur la villégiature de par la présence du Lac des Deux-Montagnes et la proximité de Montréal. On y retrouvait une population surtout saisonnière qui venait passer l'été ou les fins de semaine à leurs chalets.

Depuis ce temps, l'urbanisation dans la couronne périphérique de Montréal a fait son chemin pour atteindre Pointe-Calumet.

Ces deux types de résidences se côtoient et on ne remarque qu'une légère démarcation en ce qui concerne la localisation spatiale de ces types d'unifamiliales. Les résidences secondaires se concentrent surtout aux abords du littoral sur une bande moyenne de 200 à 300 mètres du lac. En s'éloignant des berges, le milieu résidentiel retrouve son homogénéité en l'occurrence une fonction purement résidentielle de type urbain.

Le côtoiement de ces deux fonctions résidentielles unifamiliales apporte certaines inégalités au milieu et ce surtout au niveau du lotissement et de la valeur foncière des habitations. Tel que démontré au tableau 1, le lot moyen varie d'un type à l'autre. Les résidences permanentes ont un lot moyen de 525 m² avec une superficie de maison de l'ordre de 80 m² comparé à quatre chalets de dimensions de 25 m² implantés sur un lot de 525 m² pour les résidences secondaires.

La municipalité tend actuellement à combattre le problème de dégradation du cadre bâti des chalets qui confronte la municipalité à des revenus fonciers très

différent pour ces deux types d'habitation. La valeur foncière des chalets est plus faible comme le démontre le tableau ci-après.

Tableau 2
REVENUS FONCIERS "UNIFAMILIALE"

	Résidences permanentes	Résidences secondaires	Total
Nombre ¹	494	1697	2191
Ratio %	23% <u>494</u> 2191	77% <u>1697</u> 2191	100%
Revenus fonciers ²	13% *	87% *	100%

Source: (1) Permis de construction et urbanisme, village de Pointe-Calumet, 1988

(2) Schéma d'aménagement, M.R.C. de Deux-Montagnes

* Valeur ajustée du schéma, 1988

Ces caractéristiques majeures de l'habitation unifamiliale de Pointe-Calumet, supposent donc de mûres réflexions. Cette concertation devra tenir compte des

éléments mentionnés ci-haut, soit la dégradation du bâti et l'intégration harmonieuse de ces deux fonctions.

Au niveau de l'habitation bi-familiale et tri-familiale, on ne retrouve aucun pôle majeur. Une implantation ponctuelle caractérise plutôt cette typologie. Son importance relative au domaine habitable est assez faible puisqu'on en dénombre que neuf sur tout le territoire.

L'habitation multifamiliale est concentrée sur le boulevard Lachapelle au sud du plan d'eau et du pôle principal de services de la municipalité.

Ce secteur comporte cinq bâtiments locatifs à six logements. On y retrouve également un bâtiment multifamilial isolé, situé sur la 48e Avenue. Tout juste à l'est, trois bâtiments d'usage communautaire (personnes âgées) offrent un total de 48 logements pour cette clientèle.

Pour mieux comprendre le cadre bâti résidentiel, il importe d'observer comment s'est effectuée l'évolution résidentielle. Pointe-Calumet a connu au cours des dernières années une croissance substantielle en ce qui concerne la construction de résidences. Cette augmen-

tation se manifeste surtout vis-à-vis la construction de bungalows, implantés ponctuellement sur le territoire.

Le tableau 3 nous offre une image de l'évolution des dernières années.

Tableau 3

**EMISSION DE PERMIS DE
NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Année	80	81	82	83	84	85	86	87	88
Nombre	6	3	9	22	8	21	18	34	38*

Source: Permis de construction et urbanisme, Village de Pointe-Calumet, 1988.

* en date de mai 1988

Présentement, on assiste à un phénomène nouveau sur le territoire. Le potentiel du lac attire des résidences luxueuses en bordure de celui-ci. Le renouvellement du bâti apporte un changement dans l'assiette fiscale du village. Cela nécessite donc certaines réflexions

quant à l'intégration de ces résidences avec le parc résidentiel déjà établi.

De grandes surfaces et plusieurs lots ne sont pas construits. On a qu'à penser aux espaces entre les 39e et 40e rues (42000 m²) qui sont déjà desservis par les services publics pour réaliser que la superficie disponible ne représente pas une contrainte immédiate.

Un autre phénomène observé réside dans la transformation des résidences secondaires en résidences permanentes, ce qui a pour effet, une fois de plus, d'augmenter la valeur foncière de Pointe-Calumet.

Fonction commerciale

La vocation commerciale de Pointe-Calumet est caractérisée par la présence de commerces de détails (14) et de services (12). Le rayon de desserte des commerces est surtout local.

Tableau 4

TYPE DE COMMERCES

DETAILS	Nombre	SERVICES	Nombre
Dépanneur	4	Restauration	3
Station-service	2	Plomberie	2
Pièces automobiles	2	Sport	2
Alimentation	2	Hébergement	1
Fleuriste	1	Coiffure	1
Motocyclette	1	Caisse Populaire	1
Bar salon	1	Couture	1
Marina	1		
	14		11

La présence d'un pôle principal sur la montée de la Baie confère à cet axe une importance majeure au niveau économique de la municipalité. Des commerces d'alimentation et de restauration génèrent une animation au sein de la rue de même que certains services tels que la caisse populaire, station d'essence. La proximité du parc aquatique permet à cette zone de bénéficier d'une augmentation d'utilisateurs.

La vocation commerciale de cette zone devra être structurée en tenant compte de l'environnement de celle-ci. Le pôle multifamilial, le parc aquatique, le camping et la zone institutionnelle ont tous une influence directe sur sa rentabilité et son organisation spatiale.

Les autres commerces se localisent ponctuellement sur le territoire. Les commerces reliés aux sports aquatiques sont intégrés aux équipements en tant que tel (Marina), les dépanneurs se situent au coeur des différents quartiers alors que les commerces comme les stations-service et les restaurants se localisent sur les principales voies de circulation.

Fonction communautaire

La vocation communautaire de la municipalité est de type local. Concentrés sur le boulevard Lachapelle, les services municipaux, l'église, le bureau de poste et l'école Marie-Médiatrice confèrent à ce boulevard un pouvoir attractif intéressant et ce, tout en étant relié au pôle commercial.

La localisation de ces équipements démontre très bien l'existence d'un pôle principal sur le boulevard Lachapelle. De façon à assurer une desserte efficace, la localisation stratégique de ces équipements devra être étudiée en fonction des besoins de la communauté soit au niveau du trajet à effectuer ou du type d'équipement.

Espaces verts

Pointe-Calumet offre un réseau d'espaces verts diversifié. Un parc récréatif de 13600 m² au coin des boulevards Lachapelle et de montée de la Baie offre à la population l'occasion de pratiquer ses sports préférés. Face à l'école Marie-Médiatrice, un parc permet à la gente étudiante et aux résidents de s'y divertir.

Favorisé par la présence d'un plan d'eau Pointe-Calumet peut offrir à sa population la possibilité de se détendre aux abords de celui-ci. Celle-ci bénéficie d'un parc linéaire de 350 mètres entre la 13e et la 18e Avenue. Le mobilier urbain de ce parc favorise la marche et le contact visuel avec le lac. Ajoutons à cela deux (2) rampes d'accès à l'eau.

Le réseau des parcs est complété par des parcs de quartiers offrant moins d'infrastructures mais tout autant de potentiels de loisir.

La problématique du réseau des parcs devra aborder la question du développement d'espaces publics en bordure du lac ainsi que la localisation spatiale de ceux-ci.

Fonction récréative

Le territoire de Pointe-Calumet bénéficie de l'implantation de trois infrastructures récréatives, tous reliées à la montée de la Baie: la piste cyclable, le parc aquatique et le camping.

La piste cyclable traverse la ville d'est en ouest dans la partie nord. Ses effets bénéfiques sont autant d'ordre récréatif qu'au niveau du transport. Cet équipement public permet de relier le parc Paul Sauvé à Saint-Eustache, d'où son caractère régional.

Situés sur la montée de la Baie, le parc aquatique (Super Aqua-Club) et le camping possèdent un niveau d'attraction régional. Jumelés à des plans d'eau, ces espaces offrent des loisirs axés sur la récréation aquatique.

Point commun aux trois équipements, la montée de la Baie demeure la porte d'entrée principale à la ville. De façon à tirer profit de cette collectrice et du regroupement des trois équipements, des réflexions concernant la possibilité d'apport de consommateurs à la zone commerciale et l'interception de cyclistes en direction du parc Paul Sauvé constituent deux points à exploiter.

INFRASTRUCTURE

AQUEDUC ET EGOUT

Les services publics d'aqueduc desservent tout le territoire sauf les zones RX et les terrains localisés à l'est de la 13^{ième} Avenue.

Les dispositifs d'égouts sont d'ordre privés ou communautaires.

Le service d'aqueduc demeure un avantage indéniable pour attirer le développement résidentiel. Le grand nombre de lots desservis mais non construits demeure les espaces prioritaires à développer. Cependant, la municipalité n'exclut pas le prolongement de ces services si la demande se fait sentir. Les développements résidentiels avec services privés intégrés reste une alternative intéressante.

RESEAU ROUTIER

L'accessibilité régionale de Pointe-Calumet se constitue à partir de deux axes majeurs: l'autoroute 640 qui relie Pointe-Calumet aux autoroute 13 et 15, permettant ainsi un accès à Montréal et la route 344 qui agit comme lien à l'intérieur de la M.R.C.

Au niveau local, la Montée de la Baie agit comme collectrice dans l'axe nord-sud de la municipalité. Perpendiculaires à cette dernière, les boulevards Lachapelle et Proulx distribuent la circulation dans les quartiers et ce, dans un axe est-ouest. Le croisement de ces deux axes avec la Montée de la Baie met en relief deux noeuds routiers à ces intersections.

La trame urbaine est majoritairement linéaire, entrecoupée de rues dans l'axe nord-sud. Un certain manque se fait sentir dans la desserte est-ouest et principalement pour accéder à Pointe-Calumet de Ste-Marthe-sur-le-Lac. Aucun axe ne permet un accès direct à Pointe-Calumet en provenance de Ste-Marthe-sur-le-Lac.

MILIEU HUMAIN

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le cadre démographique de Pointe-Calumet a connu une croissance notable de 54% au cours des 15 dernières années. Tel qu'indiqué au tableau 5, la population a connu ses années fortes de croissance entre 1976 et 1986 alors que la population est passée de 2485 à 3450, soit une augmentation de 39%. Cette hausse peut s'expliquer par la transformation de résidences secondaires, en résidences permanentes et par la récente croissance dans la construction résidentielle, tendance généralisée au Québec.

Quatrième ville en importance au niveau de la M.R.C, Pointe-Calumet affiche un poids relatif de 5.3% (1986). Cependant, celui-ci a une tendance à la baisse depuis 1971. De 6.2% qu'il était en 1971, il baisse à 5.7% en 1976 pour ensuite se stabiliser à 5.3% en 1981 et 1986. Cette baisse est en partie due par la forte croissance de Saint-Eustache.

Tableau 5

**EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
1971-1986**

	1971	1976	1981	1986
Pointe-Calumet Population totale	2245	2485	2945	3450
M.R.C Deux- Montagnes Population totale	36500	43340	54905	65055
Accroissement annuel Pointe-Calumet		10.6%	18.5%	17.0%
Poids relatif Ville/M.R.C.	6.2%	5.7%	5.3%	5.3%

Sources: Statistique Canada, recensement 1971-1986

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

L'élaboration de projections démographiques est un processus dépendant de plusieurs facteurs. Dans le cas de Pointe-Calumet, notons la transformation des résidences secondaires, possibilité de développement résidentiel (lot 106, 405 personnes), diminution du nombre de ménages, condition économique, croissance rapide de Saint-Eustache et Deux-Montagnes et la situation géographique de Pointe-Calumet.

L'hypothèse la plus plausible s'avère celle qui tient compte du poids relatif de la ville dans la M.R.C. de Deux-Montagnes. A cet effet, ce scénario s'appuie sur l'importance de la ville du niveau régional.

L'évolution de Pointe-Calumet au fil des ans subit une baisse face à la population de la M.R.C. Sa population augmente toujours mais son poids relatif a diminué de 6.2% (1971) à 5.3% (1986). Cette tendance nous permet d'établir pour 1991 et 1996 un poids relatif respectivement de 5.2% et de 5.1%. Confrontée aux statistiques de la M.R.C., la population totale de Pointe-Calumet devrait augmenter de 16% jusqu'en 1996. Le tableau 6 permet de visualiser la situation prévue.

Tableau 6
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

	Pointe-Calumet				M.R.C.			
	1981	1986	1991	1996	1981	1986	1991	1996
Population	2 945	3 450	3 791	4 177	54 905	65 055	72 899	80 329
Taux d'accroissement	17%	10%	10%		18%	12%	10%	
Poids relatif	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	100%	100%	100%	100%

Source: Statistique Canada, recensement 1981, 1986
Etude démographique, M.R.C. de Deux-Montagnes, Norbert Robitaille, septembre 1985

PARTIE 2: PLAN D'URBANISME

Cette partie du document constitue le plan d'urbanisme de la municipalité de Pointe-Calumet. Elle regroupe les éléments essentiels d'un plan ainsi que certains éléments facultatifs, c'est-à-dire:

- Les grandes orientations d'aménagement;
- Les affectations du sol et densités d'occupation;
- Les autres éléments du plan.

Le concept d'aménagement s'articule à travers ces trois volets et intègre les éléments les plus déterminants de la municipalité en matière de planification du territoire.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Découlant des préoccupations municipales, du contexte actuel, des éléments de la problématique ainsi que des orientations du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Deux-Montagnes, les grandes orientations reflètent la situation envisagée à Pointe-Calumet.

M.R.C.: FAVORISER LA MISE EN VALEUR ÉCOLOGIQUE ET ESTHÉTIQUE DE NOTRE MILIEU NATUREL

Municipalité:

- protéger les boisés à valeur écologique et esthétique, en les identifiant et en assurant la protection intégrale des arbres, sauf pour des coupes sanitaires;
- protéger les berges des différents cours d'eau;
- améliorer l'accès aux différents secteurs d'intérêt écologique et esthétique ainsi qu'aux différents plans d'eau;
- favoriser le développement d'activités récréatives extensif dans les secteurs d'intérêt.

M.R.C.: CONSOLIDER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA M.R.C. DE DEUX-MONTAGNES

Municipalité:

- consolider les activités commerciales à l'intérieur d'un même pôle;
- consolider les aires urbaines résidentielles;
- contrôler la qualité des futurs développements (ex. P.A.E.).

M.R.C.: ASSURER LA PROTECTION PUBLIQUE CONTRE LES DANGERS D'ORDRE NATUREL POUVANT COMPROMETTRE LEUR SÉCURITÉ

Municipalité:

- empêcher toute construction à l'intérieur des zones inondables;
- respecter les marges de recul en bordure des anciennes sablières qui comportent des risques de

mouvement de terrain, sauf en ce qui concerne les débarcadères, quais, pilones et rampes de lancement.

M.R.C.: MAINTENIR, CONSOLIDER ET AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES EXISTANTS ET POURVOIR LA RÉGION DE CEUX QUI SONT NÉCESSAIRES POUR LA QUALITÉ DE VIE DES CITOYENS

Municipalité:

- rentabiliser les infrastructures existantes.

AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Le chapitre suivant précise la nature et la répartition des différentes affectations du territoire, de même que les densités d'occupation du sol.

En continuité avec les étapes antérieures, les affectations projetées tiennent compte des orientations mentionnées ci-haut. Elles ont été élaborées dans un objectif d'harmonisation et de rationalisation de l'occupation actuelle et future du territoire municipal, tout en demeurant relativement souples.

Le plan d'urbanisme de Pointe-Calumet se compose de sept (7) grandes affectations et d'un périmètre d'urbanisation dont les particularités sont présentées dans les pages suivantes.

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

A la base, la délimitation du périmètre d'urbanisation vise à consolider les fonctions dites urbaines. Elle tend du même fait, à maximiser la rentabilité des services municipaux, tels les infrastructures et les équipe-

ments publics en imposant une concentration du développement à l'intérieur de limites précises.

Le périmètre d'urbanisation de Pointe-Claumet prend position au centre du territoire et correspond rigoureusement à la partie endiguée de la municipalité. L'aire circonscrite par cette limite concorde donc avec la partie non inondable de Pointe-Calumet. Pour cette raison, il regroupe des usages d'habitations ainsi que toute forme de services offerts à la population (commerces, institutions, activités récréatives, etc.).

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

L'affectation résidentielle de faible densité occupe une partie importante du périmètre d'urbanisation. Elle se caractérise par une typologie résidentielle de faible densité, soit des habitations unifamiliales isolées ou jumelées. Les équipements communautaires et les parcs et espaces verts locaux y sont permis.

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FORTE DENSITÉ

Le plan d'urbanisme identifie deux (2) secteurs résidentiels de haute densité. Localisée dans le noyau central de la municipalité, cette affectation permet une typologie multifamiliale, soit des bâtiments pouvant regrouper trois (3) unités de logements et plus. Les équipements communautaires et les parcs et espaces verts sont aussi permis.

AFFECTATION MIXTE

L'affectation mixte se situe, de façon sporadique, aux abords des principaux axes de circulation de la municipalité. Ces axes représentent les points de services commerciaux de la municipalité. Les habitations unifamiliales, les parcs et les espaces verts locaux y sont aussi permis.

AFFECTATION INSTITUTIONNELLE

On retrouve cinq (5) ensembles institutionnels, tous localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La vocation générale de cette affectation se rattache à des usages reliés à l'administration publique, à l'éducation, au loisir, à la culture et est de nature communautaire, publique et semi-publique. Il s'agit en général d'une reconnaissance d'activités déjà en place. Notons toutefois que le secteur affecté Institutionnel en bordure de la limite municipale nord, correspond à l'identification de terrains municipaux représentant un site potentiel pour l'emplacement futur du garage municipal.

AFFECTATION PARCS ET ESPACES VERTS

Le plan d'urbanisme identifie quatre (4) parcs qui regroupent une série d'équipements tels des terrains de tennis, de soccer, etc. Ces espaces assurent un cadre de vie de haute qualité aux résidents et résidentes. Un d'entre eux favorise l'accessibilité au milieu riverain

de moins en moins accessible dans le périmètre d'urbanisation.

tiers ainsi que d'un centre d'interprétation de la nature pourrait être à considérer.

AFFECTATION RÉCRÉATIVE INTENSIVE

L'affectation récréative intensive se localise en périphérie des anciennes sablières, aujourd'hui devenues des plans d'eau à grand potentiel récréatif. Cette affectation permet des activités de récréation ponctuelles qui peuvent entraîner l'implantation d'équipements lourds, tel un terrain de camping.

AFFECTATION RÉCRÉATIVE EXTENSIVE

Localisée aux deux extrémités du territoire, soit à l'extérieur du périmètre urbain, cette affectation se superpose à la zone inondable. Étant donné le caractère inondable du territoire concerné, l'affectation récréative extensive permet des usages de récréation ne nécessitant aucun équipement lourd. La création de sen-

AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN

Le présent chapitre décrit les aspects spécifiques des autres éléments à considérer dans le plan d'urbanisme.

TERRITOIRE POUVANT FAIRE L'OBJET DE L'APPLICATION DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

Il existe maintenant de nouveaux instruments d'urbanisme permettant de répondre aux préoccupations municipales et de résoudre certains problèmes spécifiques. Les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) en sont un exemple.

Cette démarche fait maintenant partie intégrante d'une démarche globale de planification et de design qui vise à établir une continuité à la réglementation d'urbanisme. Cette formule permet à la municipalité d'avoir un contrôle "qualitatif" des développements effectués sur son territoire.

L'objectif de cette démarche est d'avoir un développement qui prenne en considération les composantes socio-économiques et physiques du milieu. Le succès

de cette entreprise démontre à quel point la municipalité est soucieuse d'un développement de qualité.

Il est maintenant possible de conclure qu'avec des interventions issues des P.A.E., la municipalité peut planifier de façon très concrète ses interventions sur le milieu, en ayant une vision globale de celles-ci.

La philosophie retenue consiste à ce que la municipalité dirige son développement vers des ensembles planifiés possédant une qualité supérieure. Des critères précis concernant l'aménagement ont été formulés et c'est dans cette optique qu'il faut envisager les futurs projets résidentiels d'envergure.

L'approche retenue consiste à identifier les secteurs d'expansion pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.). Cet instrument de planification permet à la municipalité d'établir les critères et les objectifs devant régir l'aménagement et le développement des territoires identifiés. Toute demande de développement devra donc se traduire par la préparation d'un plan d'aménagement conforme aux critères établis. Son acceptation par les autorités municipales se fera selon les mécanismes prévus à cette fin.

Le plan d'urbanisme identifie cinq (5) secteurs pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble, dont les critères à respecter sont similaires.

Les secteurs A, B, C, D et E se localisent en bordure de la limite nord du territoire municipal. Les critères à respecter sont les suivants:

- la typologie résidentielle retenue doit être unifamiliale isolée ou jumelée;
- les secteurs de développement devront inclure au moins un (1) service;
- une étude de desserte en infrastructure devra être effectuée;
- la planification d'une trame de rue adéquate est essentielle;
- l'intégration aux zones contiguës doit être respectée en terme de trame de rue;
- la répartition des espaces doit comprendre au minimum 5% d'espaces verts.

SECTEUR DE CONSOLIDATION

Le plan d'urbanisme identifie le noyau central de la municipalité afin de mentionner la nécessité d'y favoriser une consolidation autant au niveau du cadre bâti que des différentes fonctions qu'on y retrouve. Cette consolidation participera à la création et à l'identification d'un secteur à vocation de centre-ville regroupant divers services à la population et représentant le pôle commercial majeur de la municipalité.

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

De façon à protéger le Lac des Deux-Montagnes, le schéma d'aménagement identifie les rives du cours d'eau comme corridor écologique. Ce corridor devra faire l'objet de mesures précises, tel que spécifié au document complémentaire du schéma d'aménagement.

SITE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET ESTHÉTIQUE

Les boisés localisés dans la partie est du territoire sont identifiés par le schéma d'aménagement comme site d'intérêt écologique et esthétique ainsi que la partie ouest du territoire qui fait partie intégrante du parc Paul Sauvé. Pour cette raison, la coupe d'arbres à l'intérieur de ces limites est interdite, sauf pour des coupes sanitaires.

ZONE INONDABLE

Le territoire municipal est soumis à une importante zone inondable. Les deux extrémités du territoire sont soumises dans leur totalité, à des inondations de récurrence 0-20 ans ainsi qu'un petit secteur au nord du territoire (selon le M.E.N.V.I.Q.). Dans le but de protéger ces aires et du même coup de protéger les investissements, le plan d'urbanisme interdit toute construction ou travaux majeurs à l'intérieur de cette zone.

Notons enfin qu'une petite partie de la zone inondable localisée dans le périmètre d'urbanisation fait actuellement l'objet d'une négociation. En effet, les lots 45-112 à 45-121 (approximativement) seraient exclus de la zone inondable. Le lot 45-111 pour sa part se classerait dans la zone d'inondation centenaire et donc pourrait être construit moyennant des mesures d'immunisation.

ZONE DE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La présence d'anciennes sablières sur le territoire entraîne des problèmes reliés à des risques de mouvements de terrain. Relativement à cette situation, la M.R.C. prescrit certaines mesures afin d'assurer la sécurité publique. Il s'agit de la détermination d'une zone de non-construction aux abords des anciennes sablières, dont la mesure exacte est issue d'un calcul de coefficient de sécurité expliqué au document complémentaire du schéma. Notons toutefois que ces normes ne concernent pas les débarcadères, les quais, les pilons et les rampes de lancement.

PISTE CYCLABLE

La municipalité jouit actuellement d'une piste cyclable à caractère régional. Cette piste longe la limite nord du territoire et donne accès à divers pôles récréatifs régionaux.

SITE DE MISE À L'EAU

Le plan d'urbanisme reconnaît l'existence de deux sites de mise à l'eau d'embarcations à caractère public et ce, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.


RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL

Le plan d'urbanisme identifie le réseau routier principal de la municipalité, soit Montée de la Baie, le boulevard Lachapelle et le boulevard Proulx.


SITE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Pointe-Calumet est desservie en eau potable par l'usine de filtration de Deux-Montagnes.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



ANDRÉ SOUCY, maire



PIERRE Y. VERMETTE,
secrétaire-trésorier

**ONT COLLABORÉ À LA RÉALISATION DE
CETTE ÉTUDE:**

DUPONT, Marie	urbaniste, chargée de projet
LAPORTE, Brigitte	b. sc. urbanisme
TREMBLAY, Alain	technicien
BRIERE, Louise	dessinatrice
ROSS, Vianney	dessinateur
DESCHENES, Nicole	traitement de texte
BOURGOUIN, Lise	secrétaire