



**MEMOIRE**  
soumis par la  
**Cité de Duvernay**  
à l'attention de la  
**Commission d'Etude**  
sur les problèmes  
intermunicipaux de  
**l'Île Jésus**

avril 1964

M E M O I R E

soumis par la

C I T E D E D U V E R N A Y

à l'attention de la

COMMISSION D'ETUDE DES PROBLEMES INTERMUNICIPAUX

DE L'ILE JESUS

## TABLE DES MATIERES

Introduction. . . . .	1
Première Partie: ILE JESUS - SON CONTEXTE REGIONAL. . . . .	4
Chapître Un; Ile Jésus - Zone d'Ombre Urbaine. . . . .	5
Chapître Deux: Ile Jésus - Son Développement Urbain. . . . .	12
Deuxième Partie: ILE JESUS - DONNEES DE BASE. . . . .	20
Chapître Un: Ile Jésus - Traits Physiques. . . . .	21
Chapître Deux: Ile Jésus - Traits Sociologiques. . . . .	25
Chapître Trois: Ile Jésus - Données Economiques. . . . .	42
Chapître Quatre: Ile Jésus - Son Plan d'Aménagement. . . . .	47
Chapître Cinq: Ile Jésus - Problèmes Intermunicipaux . . . . .	53
Troisième Partie: ELEMENTS D'UNE SOLUTION . . . . .	55
Principes Directeurs . . . . .	55
Principes pour l'établissement des limites municipales . . . . .	62
La Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus. . . . .	63
Le Statu Quo . . . . .	64
Quatrième Partie: UNE SOLUTION. . . . .	66
Conclusion . . . . .	88
Appendice. . . . .	89

## LISTE DES CARTES

### Carte

- 1 - Mode de Croissance du Grand Montréal - Phase I : 1945-1950
- 2 - Mode de Croissance de l'Ile Jésus - Phase I : 1945-1950
- 3 - Grand Montréal - Terrain Disponible à la Construction en 1950
- 4 - Mode de Croissance du Grand Montréal - Phase II : 1951-1957
- 5 - Mode de Croissance de l'Ile Jésus - Phase II : 1951-1957
- 6 - Montréal - Spéculation Immobilière
- 7 - Grand Montréal - Terrain Disponible à la Construction en 1958
- 8 - Mode de Croissance du Grand Montréal - Phase III : 1958-1961
- 9 - Mode de Croissance de l'Ile Jésus - Phase III : 1958-1961
- 10 - Mode de Croissance de l'Ile Jésus - Phase IV : Depuis 1962
- 11 - Topographie de l'Ile Jésus
- 12 - Bassins de Drainage de l'Ile Jésus
- 13 - Servitudes Hydro-Electriques sur l'Ile Jésus
- 14 - Cellules Socio-Economiques de l'Ile Jésus.

(Les diapositives 14A à 14Q qui accompagnent ce Mémoire montrent l'Utilisation du Sol de chacune des cellules socio-économiques de l'Ile Jésus)

- 15 - Ile Jésus - Zones Urbanisées en 1971
- 16 - Plan d'Aménagement de l'Ile Jésus
- 17 - Ile Jésus - Plan d'Aménagement et Cellules Socio-Economiques
- 18 - Ile Jésus - Plan d'Aménagement et Zone Urbanisées en 1971
- 19 - Amendements Suggérés au Plan d'Aménagement
- 20 - Amendements Suggérés au Plan d'Aménagement et Cellules Socio-Economiques



LISTE DES CARTES (Suite)

- 21 - Amendements Suggérés au Plan d'Aménagement et Zones Urbanisées  
en 1971
- 22 - Limites Municipales Actuelles sur l'Ile Jésus
- 23 - Une Solution

## LISTE DES GRAPHIQUES

### Graphique

- 1 - Pyramides d'Âges du Grand Montréal et de l'Ile Jésus.
- 2 - Nombre de Logements Construits (1951-1963) et Prévus (1964-1971) sur l'Ile Jésus.

## LISTE DES TABLEAUX

### Tableau

I	Apport de l'Ile Jésus à la Construction Résidentielle dans le Grand Montréal, 1951-1963, par Année. . . . .	6
II	Apport de l'Ile Jésus à la Construction Résidentielle Unifamiliale dans le Grand Montréal, 1952-1963, par Année. . . . .	7
III	Pourcentage de l'Augmentation de Main d'Oeuvre Reçu par les Industries de Chacune des Zones de Banlieue du Grand Montréal, 1952-55 et 1956-61. . . . .	8
IV	Division de l'Ile Jésus en Six Villes: Superficie et Population des Villes Proposées. . . . .	76
V	Population de l'Ile Jésus par Municipalité, 1941, 1951, 1956, 1961 et Rythme d'Accroissement par Municipalité. . . . .	En appendice
VI	Nombre d'Unités de Logement Parachevées par Année, par Municipalités, 1951-1963. . . . .	En appendice
VII	Caractéristiques Ethniques de la Population de l'Ile Jésus - Population Actuelle et Population Nouvelle, par Municipalité, 1961. . . . .	En appendice
VIII	Statut Professionnel de la population de l'Ile Jésus, par Municipalité. . . . .	En appendice
IX	Endroit de Travail des résidents de l'Ile Jésus . . . . .	En appendice
X	Endroit d'Origine des Acheteurs de Maisons. .	En appendice
XI	Salaires de la Population Existante et de la Population Nouvelle . . . . .	En appendice
XII	Prix Médian de Vente des Maisons Unifamiliales, 1960, 1961, 1962. . . . .	En appendice

MEMOIRE DE LA  
C I T E D E D U V E R N A Y

présenté à  
LA COMMISSION D'ETUDE DES PROBLEMES INTERMUNICIPAUX  
DE L'ILE JESUS

Monsieur le Président,  
Messieurs les Commissaires,

La Cité de Duvernay est particulièrement heureuse de l'occasion qu'elle a aujourd'hui de pouvoir témoigner, devant votre Commission d'Etude, sur les problèmes de l'Ile Jésus.

Consciente des problèmes qui se posent à l'heure actuelle aux municipalités qui font partie de l'Ile Jésus, désireuse d'apporter sa contribution à une solution satisfaisante pour tous, la Cité de Duvernay a décidé de préparer ce Mémoire qui se veut d'être une étude scientifique, objective et réaliste des problèmes en jeu.

Votre Commission a eu l'occasion, il y a quelques semaines de rencontrer les membres de notre Conseil et de discuter des problèmes qui sont propres à Duvernay, et le questionnaire que vous nous avez fait parvenir vous aidera sûrement à bien situer les problèmes municipaux et inter-municipaux que la Cité de Duvernay peut connaître et vous aura fait connaître notre appareil administratif.

Ce n'est donc pas notre intention ici de faire un panégyrique de la Cité de Duvernay.

Nous voulons d'abord et avant tout adopter une attitude objective et faire un examen approfondi des problèmes urbains de l'Ile Jésus. Notre étude se base donc sur des analyses sérieuses faites par la Cité de Duvernay, par la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement et par des scientifiques qui se sont longuement penchés depuis quelques années sur les problèmes de croissance du Grand Montréal.

Nous avons suivi par une présence assidue les différents mémoires qui ont été présentés à votre Commission, nous avons consulté longuement tous les rapports et études qui ont traité des problèmes urbains du Grand Montréal et plus particulièrement de l'Ile Jésus pour tenter de dégager les données de base nous permettant d'élaborer une solution.

Dans une première partie de ce Mémoire, nous tentons de replacer l'Ile Jésus dans sa juste perspective régionale, ce qui nous permet de faire ressortir les problèmes globaux de l'Ile Jésus, problèmes qui sont à nos yeux les plus importants.

Dans une deuxième partie, nous analysons les données de base, physiques, sociales et économiques qui donnent à l'Ile ses caractéristiques particulières, sa personnalité.

Dans une troisième partie, nous dégageons, à la lumière des données étudiées dans les deux premières parties, les éléments d'une solution et nous élaborons certains principes directeurs qui doivent être à la base de la solution.

Dans une quatrième et dernière partie, nous soumettons à l'attention de votre Commission une solution que nous croyons viable et appropriée aux problèmes de l'Ile Jésus.



La Cité de Duvernay espère que cette étude aidera à résoudre le problème interurbain de l'Ile Jésus.

Respectueusement soumis,



Charles E. Thérien, M.Sc.Soc.,  
Maire,  
Cité de Duvernay.

P R E M I E R E      P A R T I E

ILE JESUS - SON CONTEXTE REGIONAL

## P R E M I E R    C H A P I T R E

### ILE JESUS - ZONE D'OMBRE URBAINE

L'Ile Jésus constitue, bien sûr, une entité physique facilement identifiable. Cependant, cette caractéristique physique n'est pas suffisante pour qu'on puisse la considérer comme une région qui puisse être aménagée sans tenir compte des territoires avoisinants. L'Ile est ce que les géographes appellent une zone d'ombre urbaine, le prolongement inévitable des zones résidentielles de la métropole.

L'Ile Jésus, dans ce sens, forme l'un des trois grands blocs urbains du Grand Montréal, ces trois grands blocs faisant eux-mêmes partie intégrante de la région de Montréal qui englobe un vaste territoire. Nous pouvons donc faire une première distinction importante: l'aménagement de notre Ile doit être pensé d'abord et avant tout en fonction du rôle qu'elle joue dans une région dynamique. Ceci ne signifie toutefois pas que l'aménagement de l'Ile Jésus doit se faire selon les mêmes cadres administratifs que l'Ile de Montréal ou la Rive Sud. Chacune de ces zones a ses caractéristiques et ses problèmes particuliers dont il faut tenir compte.

Il y a donc des interrelations très étroites entre l'Ile Jésus et les autres zones du Grand Montréal. Elle doit donc d'abord être étudiée dans son cadre régional.

## ILE JESUS 1964 - ZONE PARASITE

L'Ile Jésus, jusqu'à aujourd'hui, s'est développée exclusivement en fonction de Montréal et elle ne constitue, à toutes fins pratiques, qu'un prolongement des zones résidentielles de la ville de Montréal. C'est cette fonction résidentielle qui est la raison d'être de nos villes qui puisent dans le stock humain de la métropole pour se peupler. C'est donc en relation de la croissance globale du Grand Montréal qu'il faut étudier l'aménagement urbain de l'Ile Jésus.

TABLEAU I - Apport de l'Ile Jésus à la Construction Résidentielle dans le Grand Montréal, 1951-1963, par Année

Année	Apport	Année	Apport
1951	5.8%	1958	11.3%
1952	9.2%	1959	12.4%
1953	8.8%	1960	12.1%
1954	12.4%	1961	17.6%
1955	11.8%	1962	15.1%
1956	11.1%	1963	12.5%
1957	10.8%		

Tel que le Tableau ci-dessus l'indique, les villes de l'Ile ont toujours reçu une part importante du volume annuel de construction résidentielle dans le Grand Montréal. Alors qu'en 1951, cet apport était très faible, il a toujours dépassé 10% depuis 1954, atteignant même près de 18% en 1961. Les variations annuelles sont dues le plus souvent aux variations dans le type de marché résidentiel. Lorsque la tendance est vers la construction de maisons unifamiliales, l'apport reçu par les villes de banlieue augmente de façon sensible. Par contre, lorsque le marché s'oriente vers la construction de maisons à

loyer, ce sont les zones centrales qui attirent le plus grand nombre de logements.

Par ailleurs, ces variations dans les tendances du marché de la construction sont, à leur tour, dues la plupart du temps à des amendements apportés aux législations provinciale et fédérale sur l'habitation. Ce fut particulièrement le cas pour les années 1961 et 1963.

On voit donc ici que si l'Ile Jésus joue un rôle dans l'aménagement résidentiel du Grand Montréal, il est toutefois assez limité et partagé avec les autres zones de banlieue et les zones centrales.

Là où l'Ile Jésus constitue le pôle d'attraction par excellence, c'est dans le domaine de la maison unifamiliale. Sa localisation à proximité des zones de haut statut socio-économique canadiennes-françaises qui ont toujours été celles qui fournissaient le plus d'acheteurs de maisons fait de notre Ile un site idéal pour les banlieusards-propriétaires.

TABLEAU II - Apport de l'Ile Jésus à la Construction Résidentielle Unifamiliale dans le Grand Montréal, 1952-1963, par Année.

Année	Apport	Année	Apport
1952	16.0%	1958	31.1%
1953	20.2%	1959	29.6%
1954	23.5%	1960	30.4%
1955	23.9%	1961	37.3%
1956	24.3%	1962	39.4%
1957	25.7%	1963	40.5%

Contrairement à ce que montrait le Tableau I, on voit ici une progression constante. L'Ile Jésus tend donc à devenir le centre



par excellence pour la construction de maisons unifamiliales. La diversification résidentielle est presque inexistante. Ce n'est que depuis 1962 qu'on voit, dans les villes du Sud de l'Ile un certain effort vers la construction de projets à loyer qui permettent un aménagement plus rationnel, mieux balancé économiquement et socialement.

Zone de banlieue à vocation résidentielle, l'Ile Jésus a jusqu'ici reçu une bien maigre part de l'accroissement industriel du Grand Montréal. Elle est, de toutes les zones de banlieue de la région, celle qui offre le moins d'avantages naturels pour une croissance industrielle rapide et soutenue.

Démunie de voies navigables, située en dehors des routes menant aux grands marchés canadiens et américains, sans organisation efficace de transport ferroviaire et routier, habitée par une population qui se dirige surtout vers les secteurs tertiaires de l'économie, l'Ile Jésus peut difficilement concurrencer les autres zones de banlieue. Les statistiques de développement industriel démontrent d'ailleurs très clairement cette situation (Tableau III).

TABLEAU III - Pourcentage de l'Augmentation de Main d'Oeuvre reçu par les Industries de chacune des Zones de Banlieue du Grand Montréal, 1952-55 et 1956-61

Zone de Banlieue	Part de l'Accroissement Total	
	1952-1955	1956-1961
Ouest	60%	70%
Est	25%	10%
Sud	10%	15%
Ile Jésus	5%	5%

Cette situation particulière de notre Ile n'est pas, toutefois, due à de seuls facteurs de localisation. L'organisation administrative de chacune des municipalités est certes déficiente. On a vu par exemple le succès tout de même assez remarquable du Parc Industriel de Chomedey, qui pourtant n'existe que depuis deux ans. Cet effort individuel n'est cependant pas suffisant et il est certain qu'il y a beaucoup d'efforts à déployer dans ce sens.

On peut donc dégager dès le départ certaines caractéristiques globales:

- 1- Le mode de croissance de l'Ile Jésus est directement fonction de celui du Grand Montréal.
- 2- L'Ile Jésus constitue le pôle d'attraction le plus important du Grand Montréal pour la construction de maisons unifamiliales, et cette polarisation a tendance à continuellement s'accentuer.
- 3- Ce n'est que récemment qu'on a pu commencer à déceler une certaine tendance vers la diversification résidentielle et ce, strictement dans les villes du Sud.
- 4- L'Ile Jésus est un vacuum industriel et cette situation est appelée à durer à moins que des gestes bien positifs soient posés par l'ensemble des villes.
- 5- Par suite même de la vocation qu'elle s'est volontairement donnée au départ, l'Ile Jésus est débalancée au point de vue économique, son expansion n'étant axée que sur la seule utilisation résidentielle du sol, forçant ainsi les municipalités à prélever la totalité de leurs revenus d'un mode de développement déficitaire. L'Ile Jésus est une zone urbaine sous-marginale.

## ILE JESUS 1984 - ZONE SATELLITE ?

Doit-on laisser l'Ile Jésus continuer à se développer selon les tendances qu'elle accuse actuellement ou doit-on plutôt tenter d'orienter son aménagement d'une façon plus dynamique, plus rationnelle?

Il est certain qu'on ne doit pas envisager un développement tel qu'elle deviendrait d'une force économique égale à celle de Montréal. On doit toutefois tenter de donner à notre Ile le caractère d'une zone satellite avec sa propre organisation de travail, avec toutes les facilités nécessaires à un plein épanouissement de sa population. Nous devons faire de l'Ile Jésus une para-métropole, d'après les termes employés par les Urbanistes-Conseil de la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus.

Un tel épanouissement signifie que:

- 1- Il faut continuer à encourager le développement résidentiel de l'Ile Jésus en lui assurant toutefois une plus grande diversité, une plus forte densité globale.

Il n'est donc pas question ici de mettre un frein à brève échéance au développement résidentiel. C'est d'ailleurs pour cette raison que les urbanistes ont prévu la majorité des aménagements non-résidentiels dans une zone centrale qui doit être assez éloignée des zones en construction pour ne pas nuire à leur expansion naturelle de façon immédiate.

- 2- Il faut intensifier l'organisation industrielle de l'Ile pour permettre un aménagement mieux balancé et plus rationnel. Ce développement industriel peut d'ailleurs difficilement se faire dans les cadres administratifs actuels. Il faut, pour atteindre ce but, un effort commun.

Il nous faut donc rechercher une solution qui permettra à l'Ile Jésus d'éviter le marasme économique vers lequel elle se dirige et d'orienter son développement de façon globale, tout en lui gardant ses caractéristiques propres.

La solution la plus adéquate n'est certes pas une solution toute faite qu'on peut trouver ailleurs et implanter chez nous. La solution de tout problème réside dans les données mêmes de ce problème. Il nous faut donc étudier les données physiques, sociales et économiques de l'Ile Jésus, les problèmes et principes directeurs qui doivent guider la Commission dans la recherche de la solution la plus adéquate.

## D E U X I E M E      C H A P I T R E

## I L E J E S U S   -   S O N   D E V E L O P P E M E N T   U R B A I N

L'Ile Jésus étant partie d'un tout, son dynamisme lui venant de l'extérieur, il est évident que son mode d'expansion devait suivre les mêmes normes, les mêmes tendances qu'on peut retrouver dans toutes les zones de banlieue.

C'est à l'aide d'une étude globale, à l'échelle du Grand Montréal, qu'on peut encore le plus facilement déceler les problèmes que votre Commission est appelée à étudier ici.

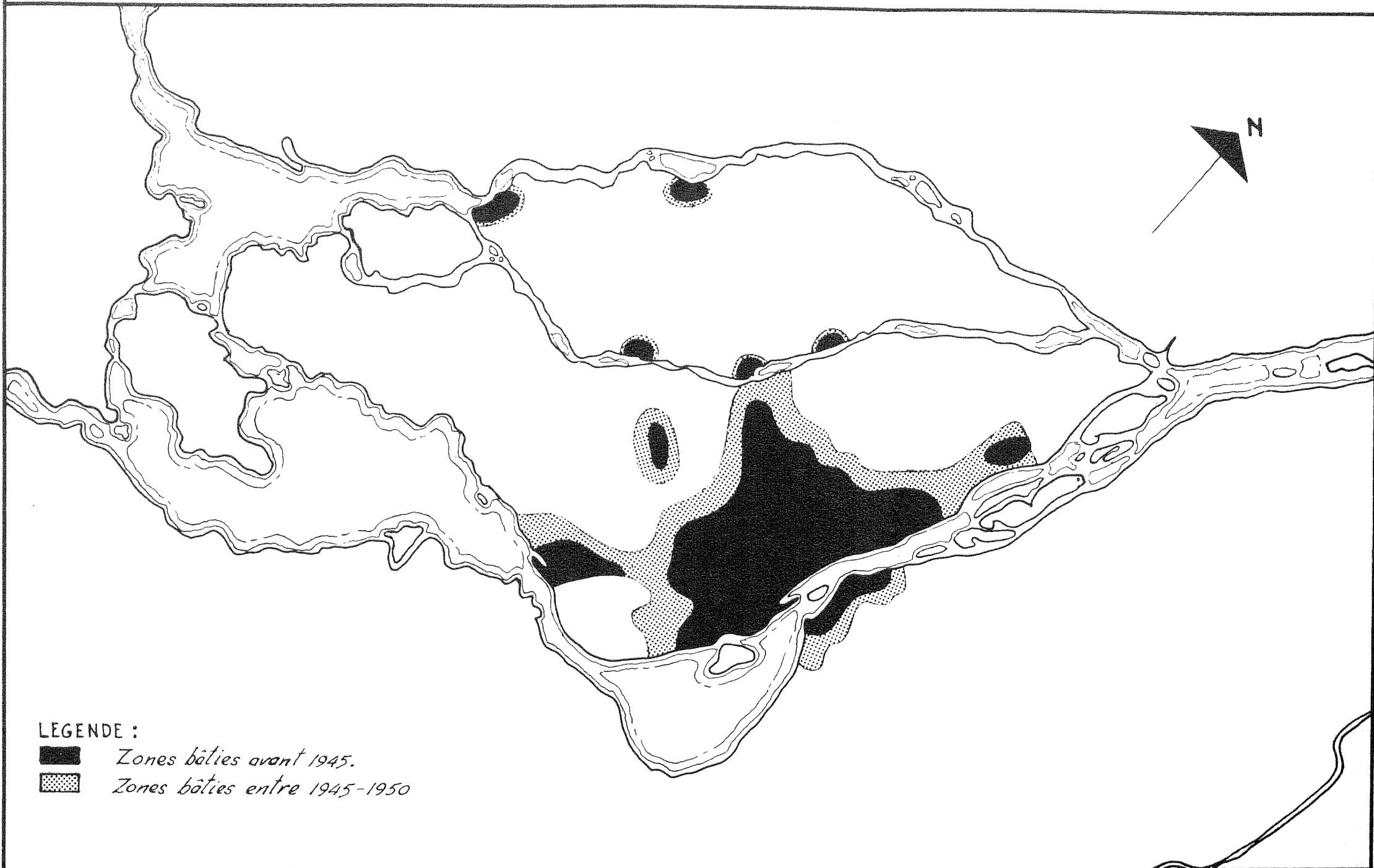
L'étude du Grand Montréal permet d'identifier quatre grandes phases de croissance durant les vingt dernières années, phases de croissance dont nous ne pouvons évidemment étudier ici que les grandes lignes.

## P H A S E   I   -   1 9 4 5 - 1 9 5 0   :   C r o i s s a n c e   C o n c e n t r i q u e



Jusqu'en 1950 (Carte 1), le développement urbain du Grand Montréal était surtout concentré à l'intérieur des limites de la Cité de Montréal et de quelques banlieues adjacentes. La géographie bien particulière de l'Archipel de Montréal, la présence de routes menant jusqu'aux ponts franchissant le fleuve et les rivières ont favorisé le développement de municipalités de têtes de pont, petits noyaux aux caractéristiques bien locales et qui croissaient lentement.



# GRAND MONTREAL



LEGENDE :

-  Zones bâties avant 1945.
-  Zones bâties entre 1945-1950

CITE DE DUVERNAY

ECHELLE : 4 milles = 1 po.

DESCRIPTION

**MODE DE CROISSANCE**  
Phase I 1945 - 1950

NO

**1**

Durant cette période, sur l'Ile Jésus (Carte 2), nous ne sommes témoins d'aucun développement urbain d'envergure. Il y a bien une série de petits noyaux de têtes de pont: L'abord-à-Plouffe, Laval-des-Rapides, Pont Viau et Saint-Vincent-de-Paul dans le Sud, Laval-Ouest, Ste-Rose et St-François, dans le Nord, mais l'accroissement de population y est plutôt faible.

C'est alors la partie sud de l'Ile qui reçoit la grosse part de l'augmentation de population.

De façon générale, toutefois, durant cette première phase de croissance, l'Ile Jésus participe très peu à l'accroissement urbain du Grand Montréal. Elle est encore une zone agricole.

#### PHASE II - 1951-1957 : Croissance Radiale

Durant les années '50, le mode de croissance du Grand Montréal subit de profondes transformations. Les migrations des zones rurales et des pays d'outre-mer vers les centres urbains, le relèvement du niveau de vie amènent un accroissement très rapide des villes et une densité de développement beaucoup plus faible, la maison unifamiliale devenant très populaire.

Le développement se fait selon une séquence assez rapide. Dès 1950, surgit une vague de spéculation immobilière couvrant toute l'Ile de Montréal et des secteurs importants de l'Ile Jésus et de la Rive Sud. Après une courte période de réajustement (Carte 3), on se retrouve en 1951 avec quelques 75,000 acres de terrains disponibles pour la construction domiciliaire.

L'expansion urbaine se fait alors rapidement (Carte 4),

# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE :



*Zones bâties avant 1945*



*Zones bâties entre 1945 et 1950*

DESCRIPTION :

## MODE DE CROISSANCE

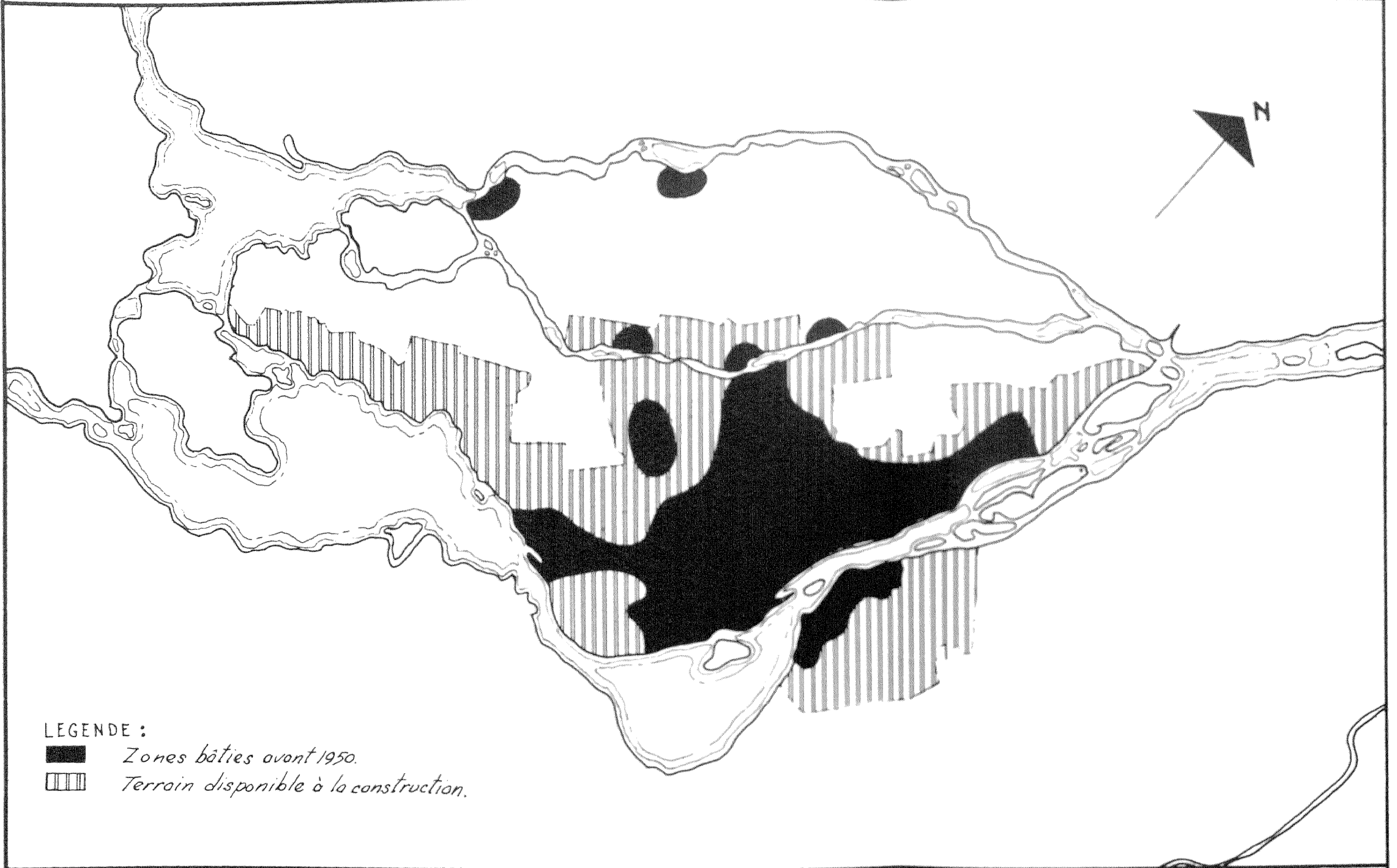
PHASE I

1945 - 1950

NO :

# 2

# GRAND MONTREAL



LEGENDE :



*Zones bâties avant 1950.*



*Terrain disponible à la construction.*

CITE DE DUVERNAY

ECHELLE : 4 milles = 1 po.

DESCRIPTION

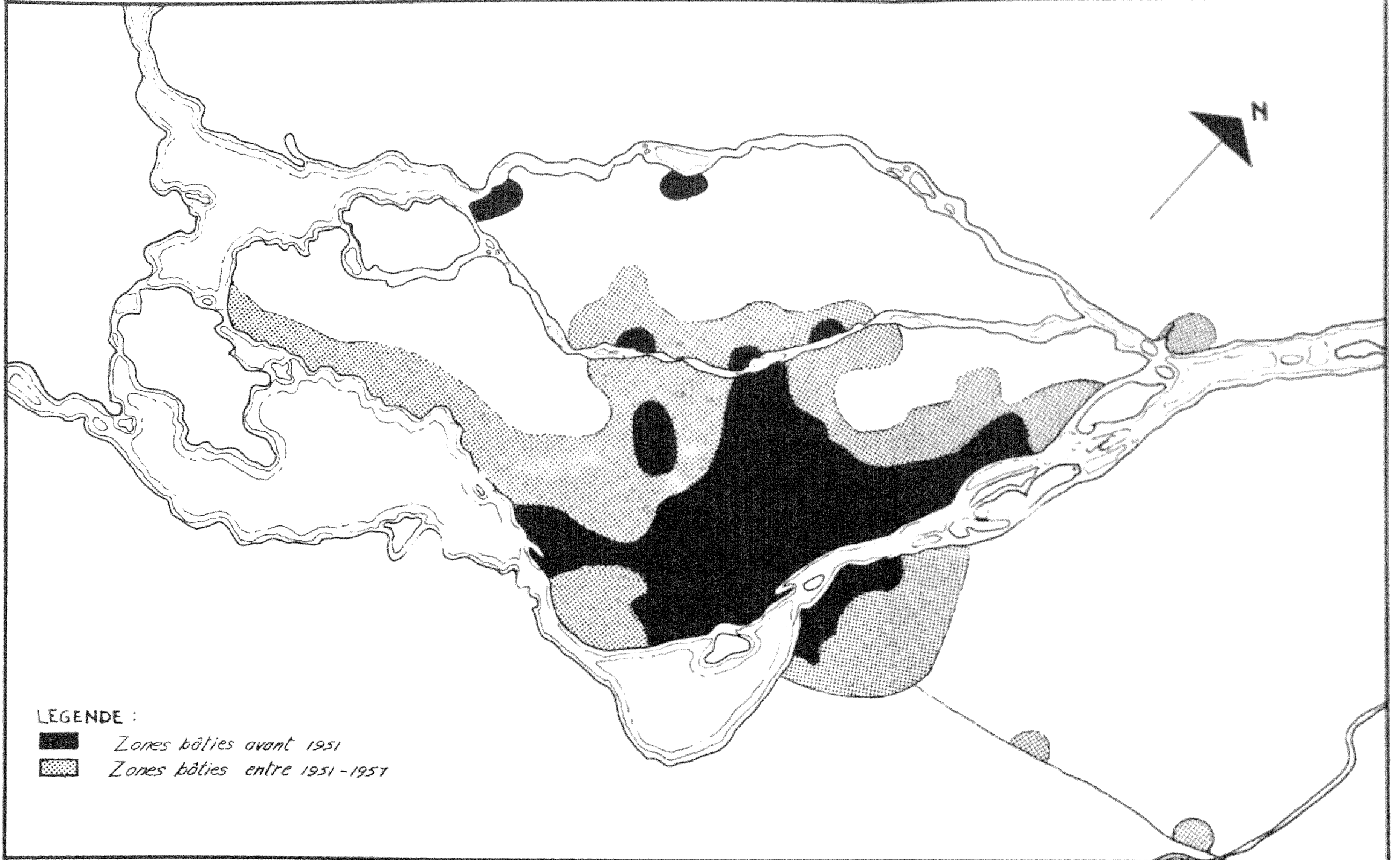
**TERRAIN DISPONIBLE A LA  
CONSTRUCTION EN 1950**

NO

**3**



# GRAND MONTREAL



LEGENDE :

- Zones bâties avant 1951
- ▨ Zones bâties entre 1951-1957

CITE DE DUVERNAY

ECHELLE : 4 milles = 1 po.

DESCRIPTION

**MODE DE CROISSANCE**  
Phase II 1951 - 1957

NO

**4**



d'abord le long des routes et autour des noyaux existants et ensuite entre les noyaux par des bretelles de raccordement.

L'Ile Jésus (Carte 5), cette fois, n'échappe pas à l'expansion de l'espace urbain. La construction domiciliaire se concentre d'abord autour des têtes de ponts du sud de l'Ile pour ensuite s'étendre rapidement vers l'ouest et vers l'est avec de légères poussées vers le nord le long des Routes 11 et 11A. Les villes du nord de l'Ile connaissent certes une certaine expansion, mais elle est encore très limitée. Des 11,366 logements construits durant cette période, plus de 8500 sont concentrés dans la partie sud de l'Ile.

La participation de l'Ile Jésus au mouvement d'urbanisation du Grand Montréal commence donc réellement durant cette deuxième phase de croissance.

Développement de faible densité, mais toutefois resserré dans seulement quelques municipalités du Sud de l'Ile qui mettent rapidement sur pied l'appareil administratif et les services communautaires nécessaires.

### PHASE III - 1958-1961 : Dispersement Désordonné

C'est la période de croissance de 1958 à 1961 qui est à la source de la majorité des problèmes que nous récoltons aujourd'hui, non seulement sur l'Ile Jésus, mais dans toutes les zones de banlieue du Grand Montréal.

On retrouve ici, comme durant la phase précédente une séquence rapide dans le développement.

1958- La plus grande partie des terrains mis sur le marché de la construction en 1951 ayant été absorbés, il ne reste plus que quelques 35,000 acres de terrains disponibles, soit un stock suffi-

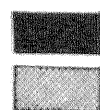
# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE



*Zones bâties avant 1951*  
*Zones bâties entre 1951-1957.*

DESCRIPTION :

**MODE DE CROISSANCE**  
**PHASE II 1951 - 1957**

NO :

**5**

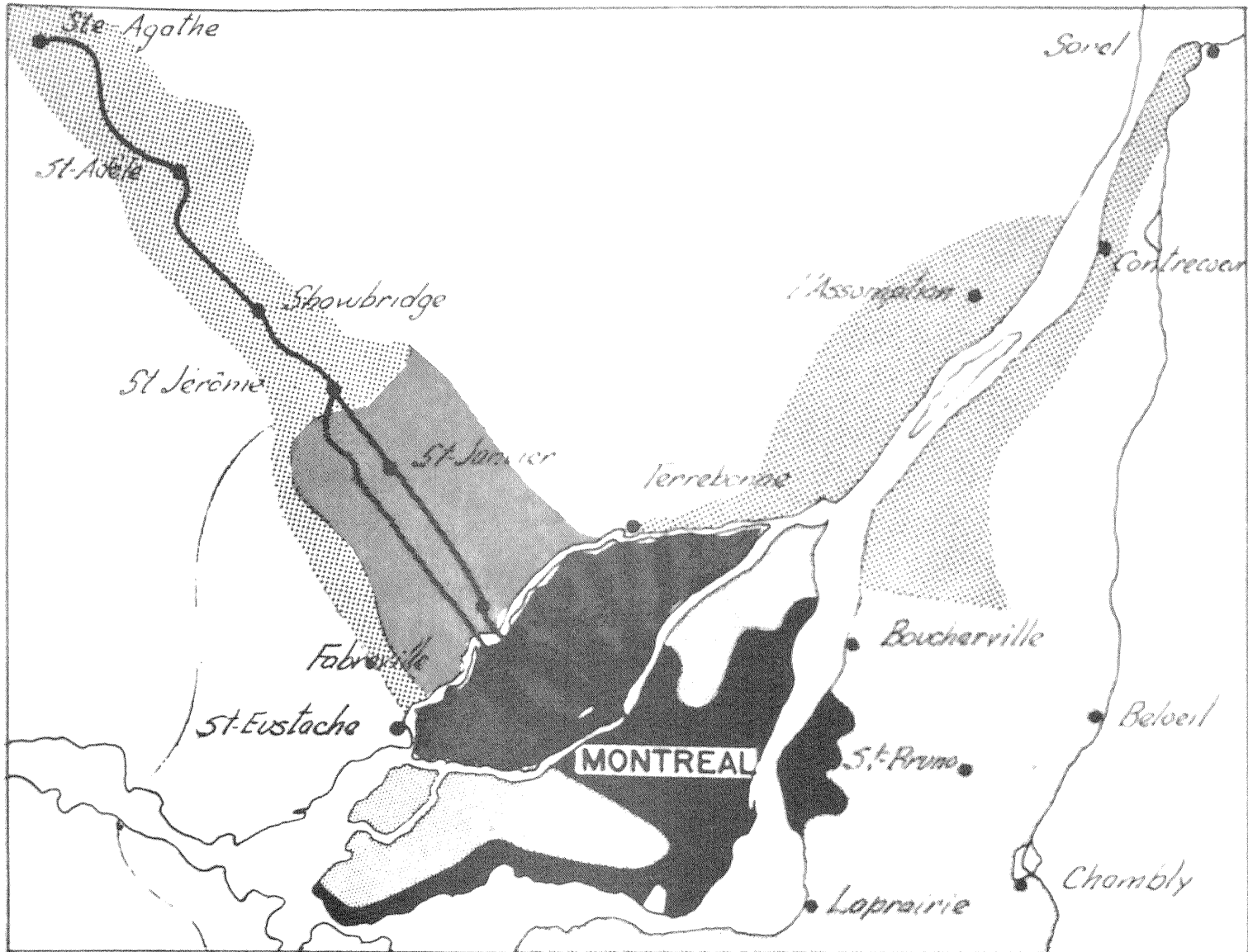
sant pour seulement cinq ans.

Cette carence provoque une vague de spéculation immobilière (Carte 6) d'une envergure extraordinaire: à la fin de 1958, dans la région de Montréal, plus de 620,000 acres de terrains sont sous le contrôle momentané (options) ou permanent de spéculateurs. Cette superficie étant beaucoup trop vaste, il devait y avoir ajustement. Les spéculateurs les plus confiants tentent de convaincre les conseils des municipalités de paroisse de leur fournir les services municipaux et communautaires nécessaires pour développer leurs terrains. L'enthousiasme aidant, 55 nouvelles banlieues surgissent dans le Grand Montréal (Carte 7) couvrant quelques 350,000 acres de terrains qu'on met immédiatement sur le marché.

L'Ile Jésus n'échappe pas à ce mouvement de spéculation immobilière et à un moment donné la majorité du territoire de l'Ile est la propriété ou sous option par les spéculateurs fonciers. C'est de cette vague de spéculation que la plupart des villes de la partie nord de notre Ile ont été incorporées (Ste-Dorothée, Fabreville, Auteuil, Renaud), ont lancé sur le marché de nouveaux secteurs de développement (St-François, secteur est de Duvernay, Vimont) où ont entrepris d'agrandir leur territoire (Ste-Rose, formation de la Cité de Chomedey).

1959- Dès 1959, on met les chantiers en marche (Carte 8). Chacune des nouvelles villes, chacun des nouveaux noyaux se lance avec entrain dans l'installation de services d'aqueduc et d'égoûts,

# MONTREAL SPECULATION IMMOBILIERE



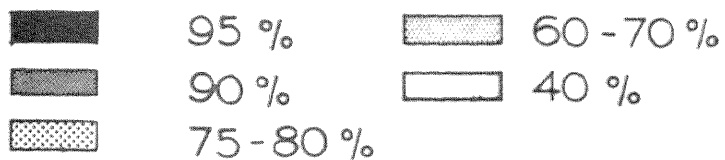
**Pourcentage des terrains  
aux mains  
des spéculateurs**  

---

**decembre 1958**

CITE DE  
DUVERNAY

**LEGENDE**

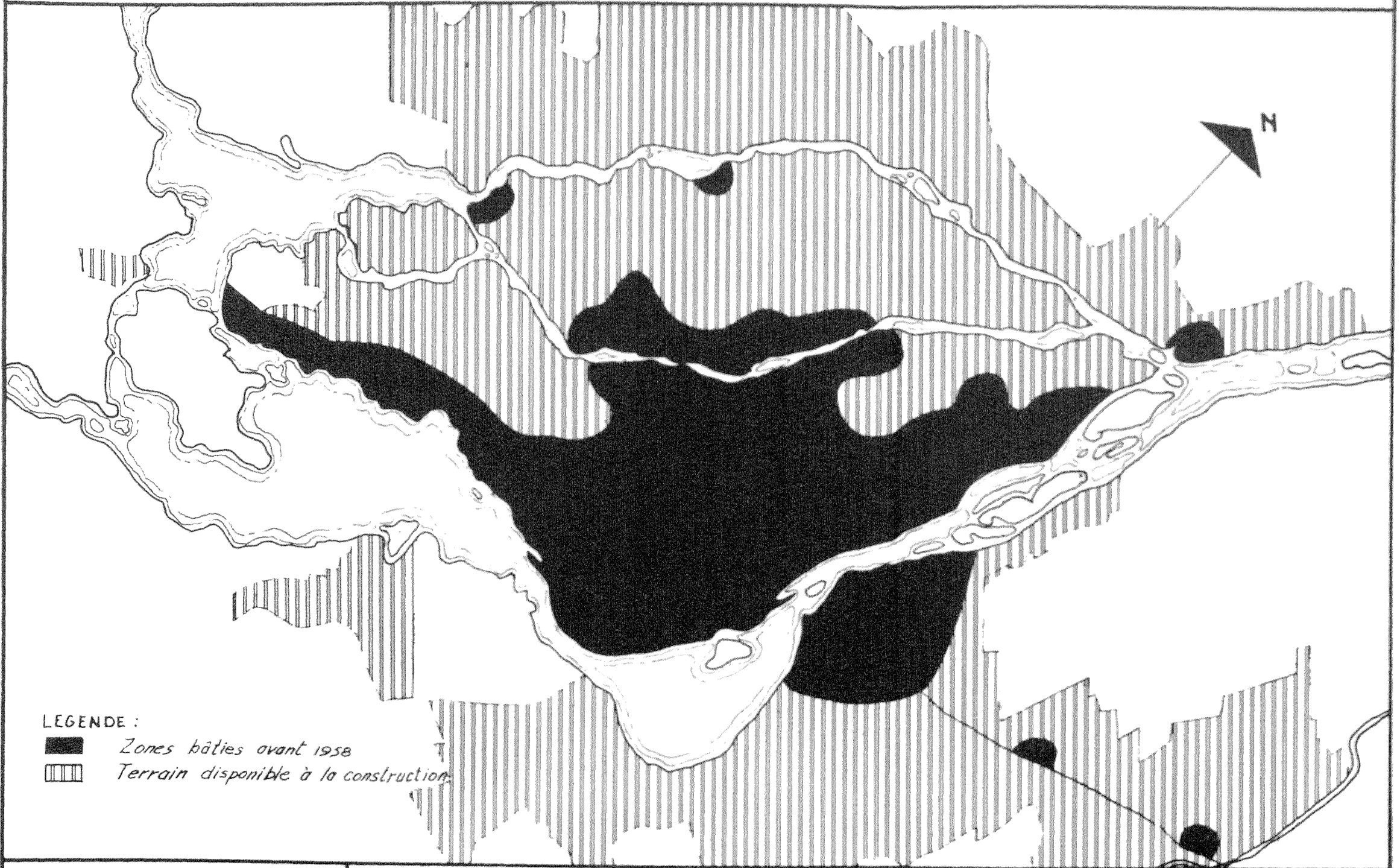


NO



6



# GRAND MONTREAL



LEGENDE :

-  Zones bâties avant 1958
-  Terrain disponible à la construction

CITE DE DUVERNAY

ECHELLE : 4 milles = 1 po.

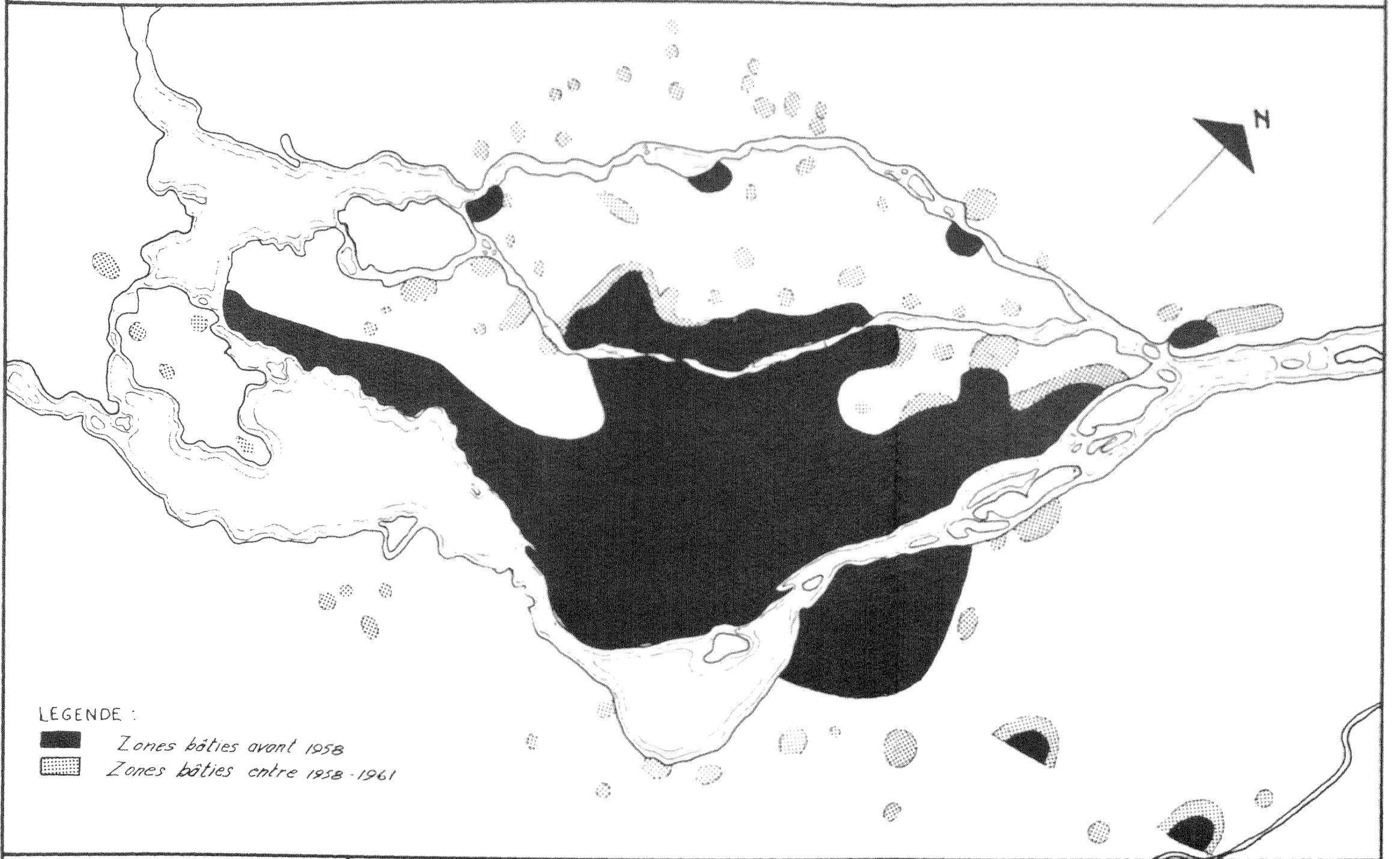
DESCRIPTION

**TERRAIN DISPONIBLE A LA  
CONSTRUCTION EN 1958**

NO

**7**

# GRAND MONTREAL



LEGENDE :

-  Zones bâties avant 1958
-  Zones bâties entre 1958-1961

CITE DE DUVERNAY

ECHELLE : 4 milles = 1 po.

DESCRIPTION

**MODE DE CROISSANCE**  
Phase III 1958 - 1961

NO

**8**

on ouvre des chantiers de construction aux noms ronflants et on attend l'acheteur...qui ne vient pas. Alors que la construction continue à un rythme stable dans les vieilles banlieues, les nouvelles ne reçoivent en moyenne durant l'année 1959 que 50 nouvelles maisons chacune. Pourtant, on a dû dépenser des sommes souvent phénoménales pour amener les services publics aux chantiers de construction.

1960- En juin 1960, le gouvernement provincial vient indirectement à la rescousse: des amendements apportés à la Législation sur le Rabais Provincial, rendant éligibles toutes les maisons de \$12500 ou moins construites à l'aide de prêts consentis sous la Loi Nationale sur l'Habitation, produisent une ruée d'acheteurs de maisons vers les banlieues. Le prix maximum des maisons étant limité à un niveau assez bas, ce sont les nouvelles banlieues qui, cette fois, profitent de la situation. Le prix du terrain étant raisonnablement bas dans ces territoires éloignés, il est possible de mettre sur le marché une maison de moins de \$12500.

Les nouvelles banlieues, vieilles d'un ou de deux ans seulement, reprennent espoir et on se lance de nouveau dans des dépenses capitales d'aménagement.

1961- Le marché artificiel créé par le Rabais Provincial rapporte des dividendes. Déjà, toutefois, il y a rétrécissement du marché et la construction ne se concentre plus que dans une quarantaine des 55 nouvelles banlieues. Elles reçoivent en moyenne, du-

rant 1961, un stock de quelques 100 nouveaux logements. Ici encore, l'enthousiasme est à son comble. Qu'il suffise de mentionner comme exemple que les constructeurs de Fabreville ont fait approuver par la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement pour fins de prêts, en deux ans, des plans de lotissement totalisant 3535 terrains; à date, après six ans de construction, moins de 400 de ces terrains ont été aménagés.

1962- Le marché du rabais provincial est cependant vite épuisé et on revient à des conditions normales de marché.

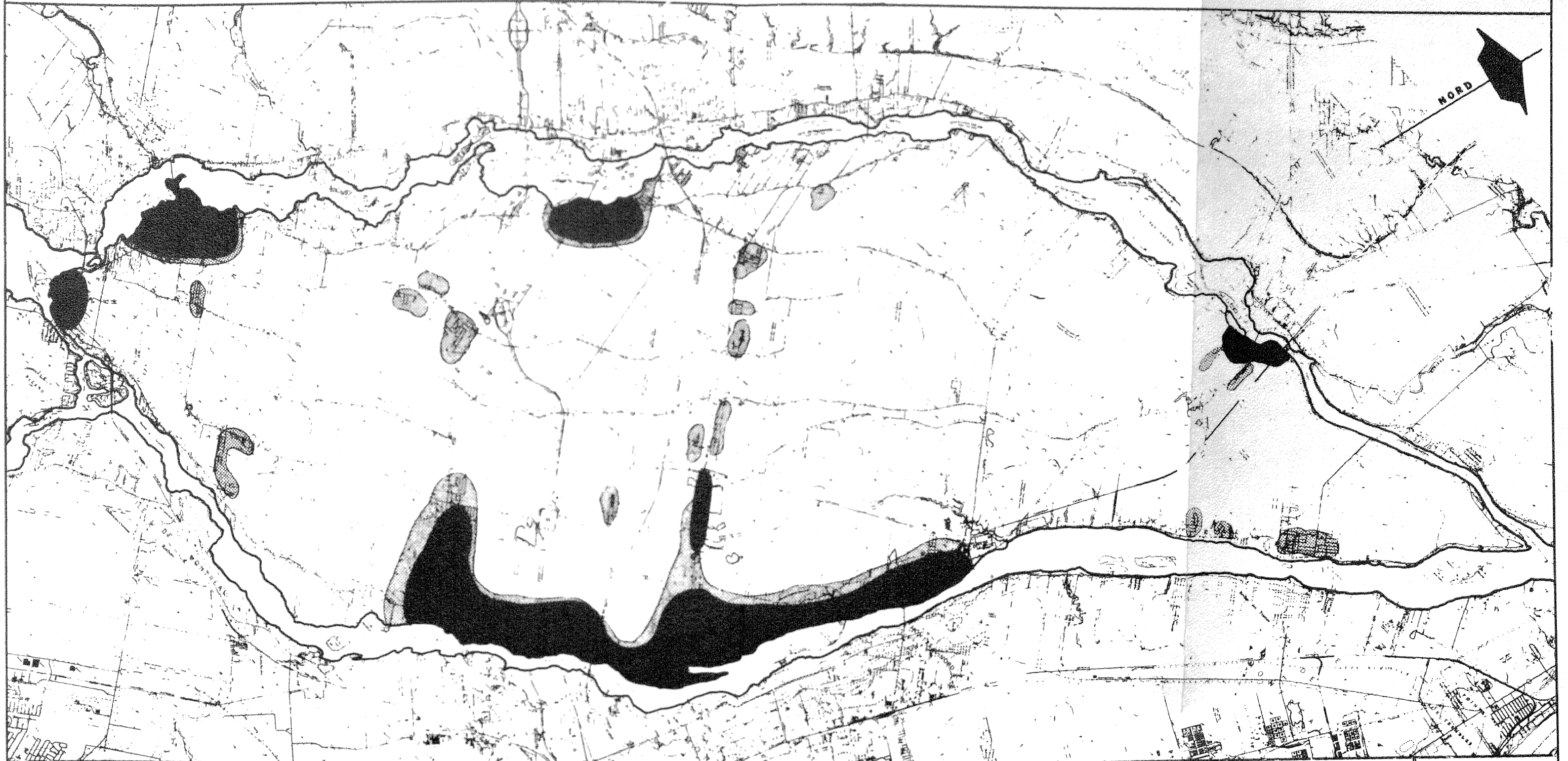
Les nouvelles banlieues avaient à faire face durant cette période à un dilemme sérieux. D'une part, elles pouvaient fournir tous les services publics et communautaires nécessaires à un développement sain et rationnel de leur ville, tout en chargeant évidemment les taxes qui en résulteraient: ces services s'avéraient toutefois très dispendieux puisqu'ils devaient être répartis sur une faible population qui croissait très lentement. Cette solution signifiait la faillite économique.

D'autre part, les municipalités pouvaient se résoudre à construire leur territoire sans fournir tous les services communautaires nécessaires de manière à garder les taxes à un niveau moins élevé. La majorité des nouvelles banlieues ont de fait choisi cette dernière solution: on évitait peut-être ainsi une faillite économique, mais on créait automatiquement une faillite sociale.

Sur l'Ile Jésus, c'est exactement ce qui s'est passé durant cette troisième phase de croissance (Carte 9). Création d'une quinzaine de noyaux de développement dans les parties Ouest, Nord et



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE



*Zones bâties avant 1958*



*Zones bâties entre 1958-1961*

DESCRIPTION :

**MODE DE CROISSANCE**

**PHASE III**

**1958 - 1961**

NO :

**9**

Est de l'Ile. Les villes du Sud continuent de croître au même rythme que durant la phase de croissance précédente, alors que l'afflux de nouveaux logements est surtout dirigé vers les noyaux créés durant cette période. Le même processus que décrit plus haut s'y répète: croissance d'abord très lente en 1959 et début de 1960, croissance accélérée à la fin de 1960, durant 1961 et une partie de 1962.

#### PHASE IV - Depuis 1962 : Développement Concentrique et Nodal

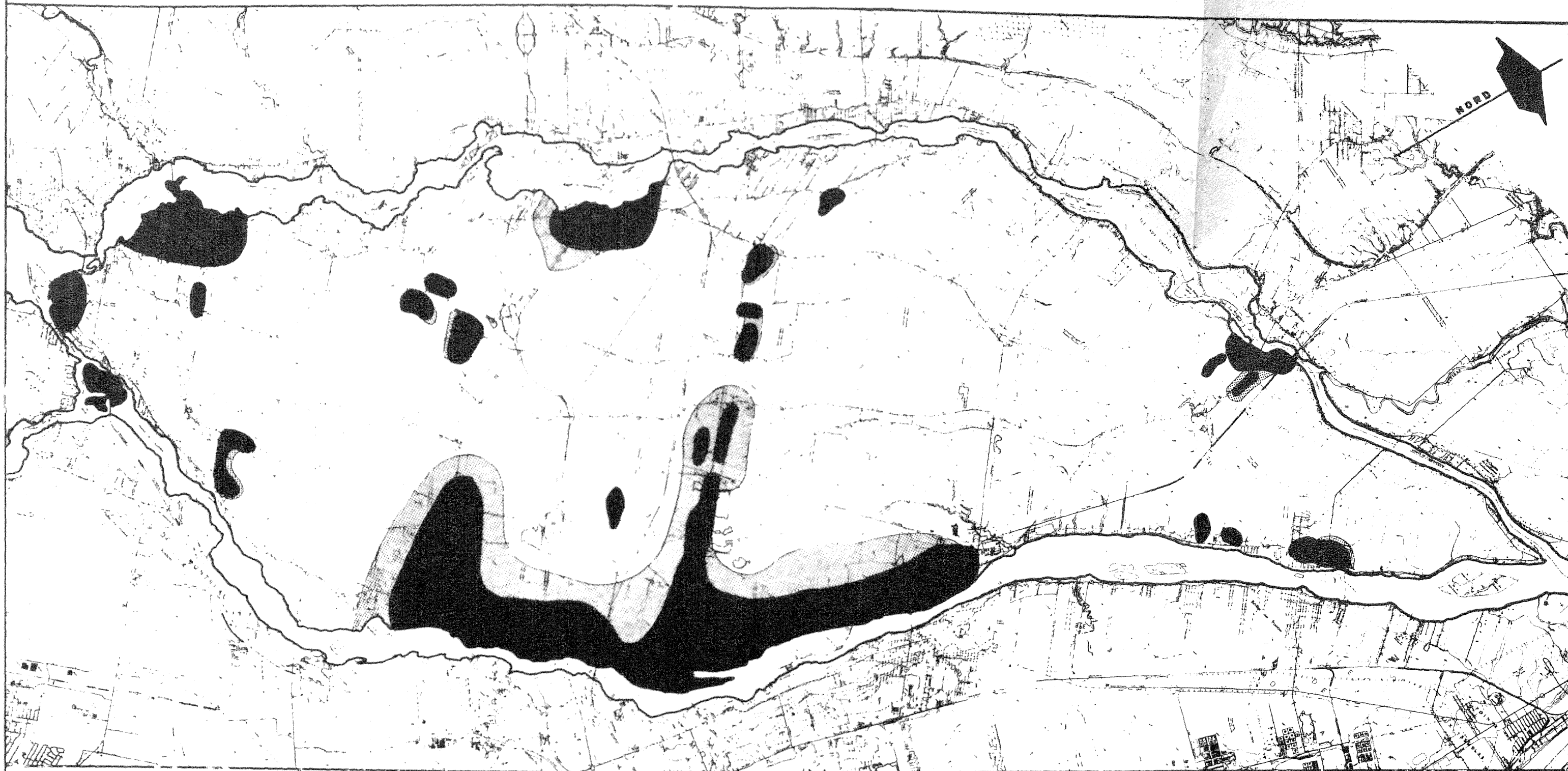
1962 marque un cran d'arrêt dans la croissance des nouveaux noyaux: la ruée temporaire du Rabais Provincial a pris fin et le marché est revenu à la normale. Les banlieues du Sud de l'Ile Jésus (Carte 10) continuent à se développer rapidement, alors que celles du Nord progressent très lentement. Cette phase de croissance est de fait identique à celle de 1951 à 1957.

#### CONCLUSIONS

Nous pouvons dégager de cette brève étude quelques caractéristiques globales d'un grand intérêt.

- 1- La situation que nous avons décrite n'est pas unique à l'Ile Jésus. On a vu qu'elle se retrouve à divers degrés dans les autres zones de banlieue du Grand Montréal.
- 2- Une grande partie des problèmes que votre Commission est appelée à étudier ont trouvé leur source dans la phase de développement désordonné de 1958 à 1961. Ces problèmes ne pourront d'ailleurs être résolus qu'avec le temps.
- 3- L'Ile Jésus se développe en deux zones bien distinctes: les villes du Sud, relativement bien organisées et équipées connaissent une croissance rapide. D'autre part, les villes du Nord de l'Ile se développent beaucoup

# ILE JESUS





NORD

CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

-  Zones bâties avant 1962
-  Zones bâties après 1962

DESCRIPTION :

**MODE DE CROISSANCE**  
PHASE IV 1962 - +

NO :

**10**

plus lentement sans pouvoir se cristalliser autour d'un noyau solide.

- 4- La conjoncture économique de l'Ile permet de prévoir que ce mode de développement se continuera encore pour quelques années. Il serait faux toutefois de dire qu'une fois les zones sud construites, l'expansion se déplacera vers les villes du Nord de l'Ile. Les caractéristiques sociales et économiques des deux zones sont tellement différentes qu'il serait plus normal de prévoir que les marchés des villes du Sud se déplaceront alors vers la rive nord de la Rivière des Mille-Iles et qu'on verra la création de nouvelles villes comme Lorraine et Rosemère, dans le même district.

Les villes du Nord de l'Ile sont imprégnées d'un caractère tel qu'il devient presque immuable.

Ces quelques notes sur les relations économiques qui existent entre l'Ile Jésus et le Grand Montréal ainsi que sur le mode de croissance des villes de notre Ile nous ont permis de bien situer les problèmes de l'Ile dans un contexte global.

C'est à l'intérieur de ce contexte que nous pouvons maintenant étudier brièvement les caractéristiques internes de l'Ile Jésus, son anatomie et en dégager les traits qui nous permettront d'élaborer les éléments d'une solution viable aux problèmes de l'Ile Jésus.

D E U X I E M E   P A R T I E

ILE JESUS - DONNEES DE BASE

## PREMIER CHAPITRE

## ILE JESUS - TRAITS PHYSIQUES

Les traits physiques ont une incidence importante sur l'aménagement du territoire. Il existe, de fait, bien des facteurs physiques qui peuvent être étudiés; toutefois, dans ce Mémoire, nous devons nous limiter à ceux qui affectent directement les modalités générales du plan d'aménagement.

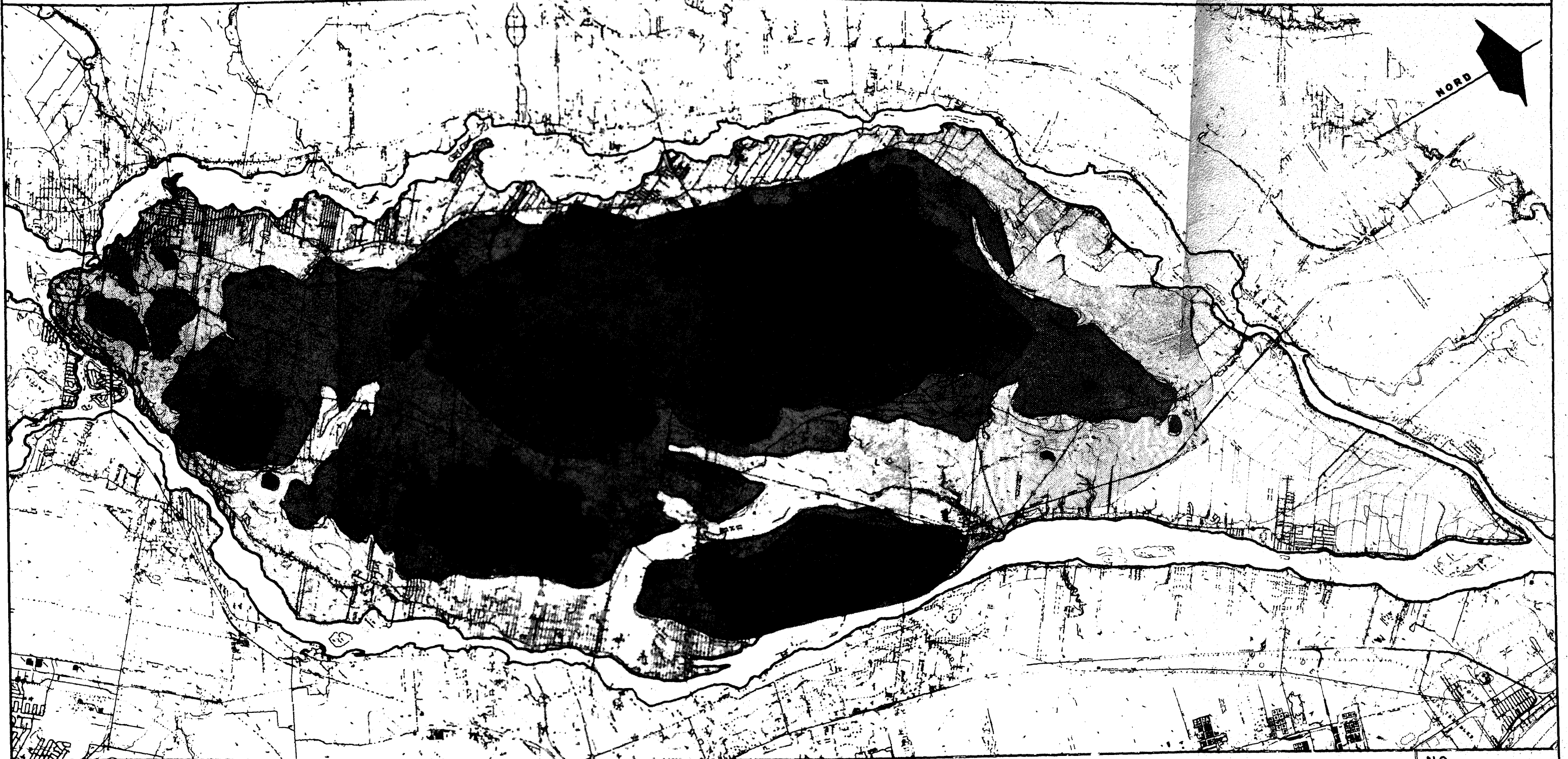
## TOPOGRAPHIE (Carte 11)

La topographie de l'Ile Jésus est en général assez simple. Dans les parties Est et Ouest de l'Ile, la pente est assez régulière s'élevant graduellement à partir des deux rivières. Dans les parties centres, toutefois, la topographie est plus découpée et épouse la forme d'un dos de chameau: à partir des deux rivières, le terrain s'élève assez abruptement jusqu'à une altitude d'environ 160 pieds pour ensuite s'affaisser brusquement vers le centre et former une soucoupe d'une altitude variant de 70 à 100 pieds d'altitude, soucoupe dont le centre est formé d'un réseau complexe de ruisseaux de drainage.

Les pentes, en général, ne sont pas trop prononcées, sauf sur les rives dans la partie est de l'Ile. La partie sud-est de l'Ile, dans le secteur Est de Duvernay, est entrecoupée de ravins étroits et profonds.



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

	180 - +		100 - 130
	150 - 180		70 - 100
	130 - 150		0 - 70

DESCRIPTION :

## TOPOGRAPHIE

NO :

# 11

De façon générale, la topographie est donc assez simple et ne cause pas trop de problèmes de planification.

#### GEOMORPHOLOGIE

Il ne nous a pas été possible d'obtenir toutes les données nécessaires pour cartographier ce phénomène pourtant très important dans l'aménagement du territoire. Il existe bien une carte géomorphologique, types de sols, profondeur du roc, aux bureaux des urbanistes-conseils de la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus, mais cette carte contient un nombre d'erreurs tel qu'elle devient inutilisable.

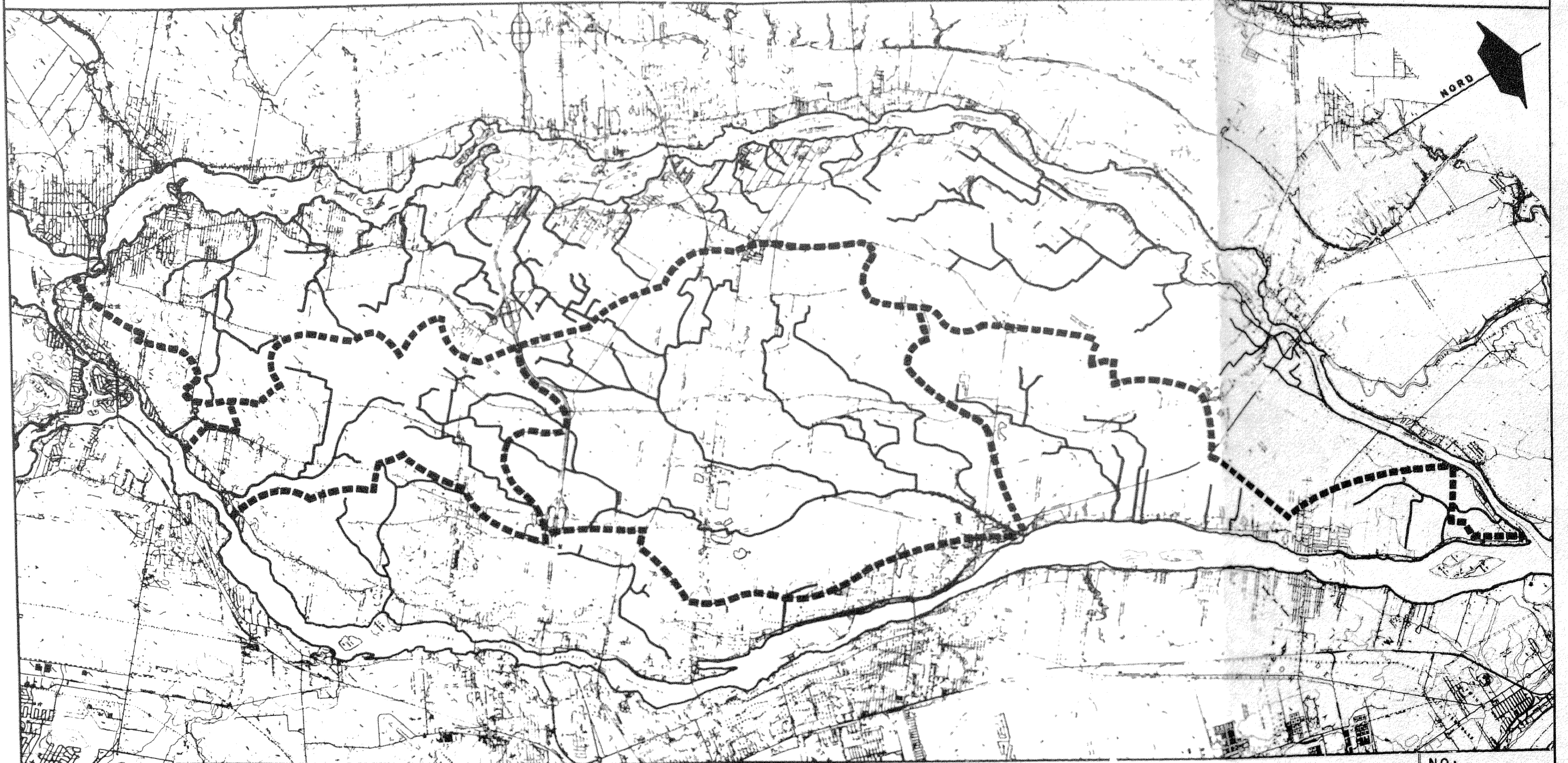
#### DRAINAGE (Carte 12)

Le drainage est un élément physique de la plus haute importance parce qu'il a des répercussions économiques sur le développement des villes. On constate sur l'Ile Jésus une série de grands bassins de drainage, longs et étroits, qui longent les rives des deux rivières. Vers l'intérieur, on trouve deux grands bassins qui englobent des territoires très vastes couvrant actuellement plusieurs municipalités.

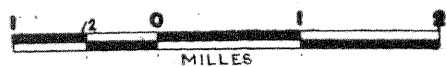
Ce n'est que depuis trois ou quatre ans que la disposition de ces bassins de drainage a provoqué des problèmes inter-municipaux. En effet, avant cette date, le développement urbain était plutôt concentré le long des rivières et chacune des villes possédait son bassin de drainage propre. Aujourd'hui, toutefois, dans plusieurs villes, l'expansion urbaine a dépassé la crête des bassins de draina-



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

- BASSINS DE DRAINAGE
- COURS D'EAU

DESCRIPTION :

## BASSINS DE DRAINAGE

NO :

# 12

ge riverains et s'est engagé dans les bassins du Centre. Cette situation a exigé des ententes intermunicipales, sources fréquentes de mésentente.

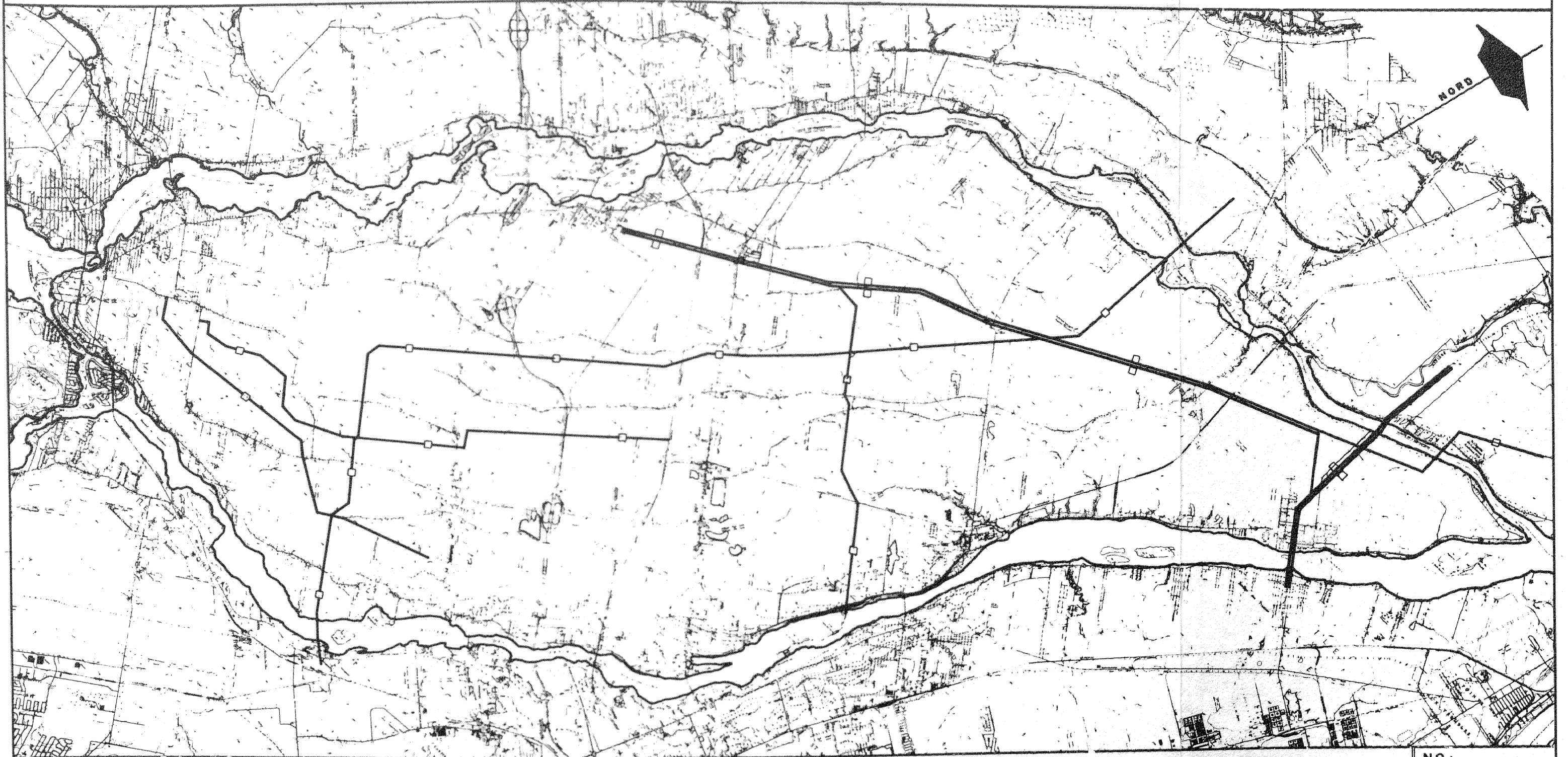
La carte 12 montre toutefois qu'il serait très difficile de faire un aménagement de territoires administratifs dont les limites correspondraient aux bassins de drainage. Leur forme, leur superficie varient et causeraient nombre de problèmes. Si les bassins de drainage constituent un des éléments de base pour la détermination des territoires, il est certain qu'il y aura toujours nécessité d'échanges de services entre les municipalités. Ces échanges sont possibles s'ils sont faits sur une base d'affaires et avec une certaine dose de coopération.

#### SERVITUDES (Carte 13)

On néglige trop souvent les servitudes hydro-électriques comme éléments d'importance dans le développement urbain. Elles constituent d'une part une entrave sérieuse en imposant une certaine forme de réseau routier et en créant des barrières sociales très définies. Elles peuvent par contre très souvent être utilisées comme zones tampon entre divers types d'utilisation du sol, par exemple entre une zone industrielle et une zone résidentielle.

L'Ile Jésus est farcie de ces servitudes qu'on devrait tenter d'utiliser à leur maximum en minimisant les désavantages qu'elles présentent et en leur faisant jouer le rôle de zones tampon. Nous croyons qu'elles devraient jouer un rôle important dans l'aménagement du

# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE



Lignes aériennes de transmission  
hydro-électrique

DESCRIPTION :

## SERVITUDES

NO :

# 13

territoire de l'Ile Jésus, tel que nous le verrons plus loin.

#### CONCLUSIONS

Nous avons donc sur l'Ile Jésus seulement trois caractéristiques physiques principales qui peuvent être appelées à imposer certaines utilisations du sol et qui peuvent nous mener à suggérer certaines divisions territoriales. Nous n'avons évidemment pas considéré ici les routes et voies ferrées comme caractéristiques physiques.

Nous avons pu paraître négliger ici certains traits physiques, mais tel n'est pas le cas. La nécessité de n'inclure dans le Mémoire que les éléments qui ont une répercussion globale nous ont fait exclure l'étude de certains phénomènes qui prendront une plus grande importance lors de l'aménagement détaillé de l'Ile.



## CHAPITRE DEUX

## ILE JESUS - SES TRAITS SOCIOLOGIQUES

L'aménagement urbain comporte certes un ensemble de mesures techniques, administratives et économiques, mais ces mesures doivent d'abord et avant tout viser à assurer l'épanouissement des éléments humains de l'agglomération urbaine.

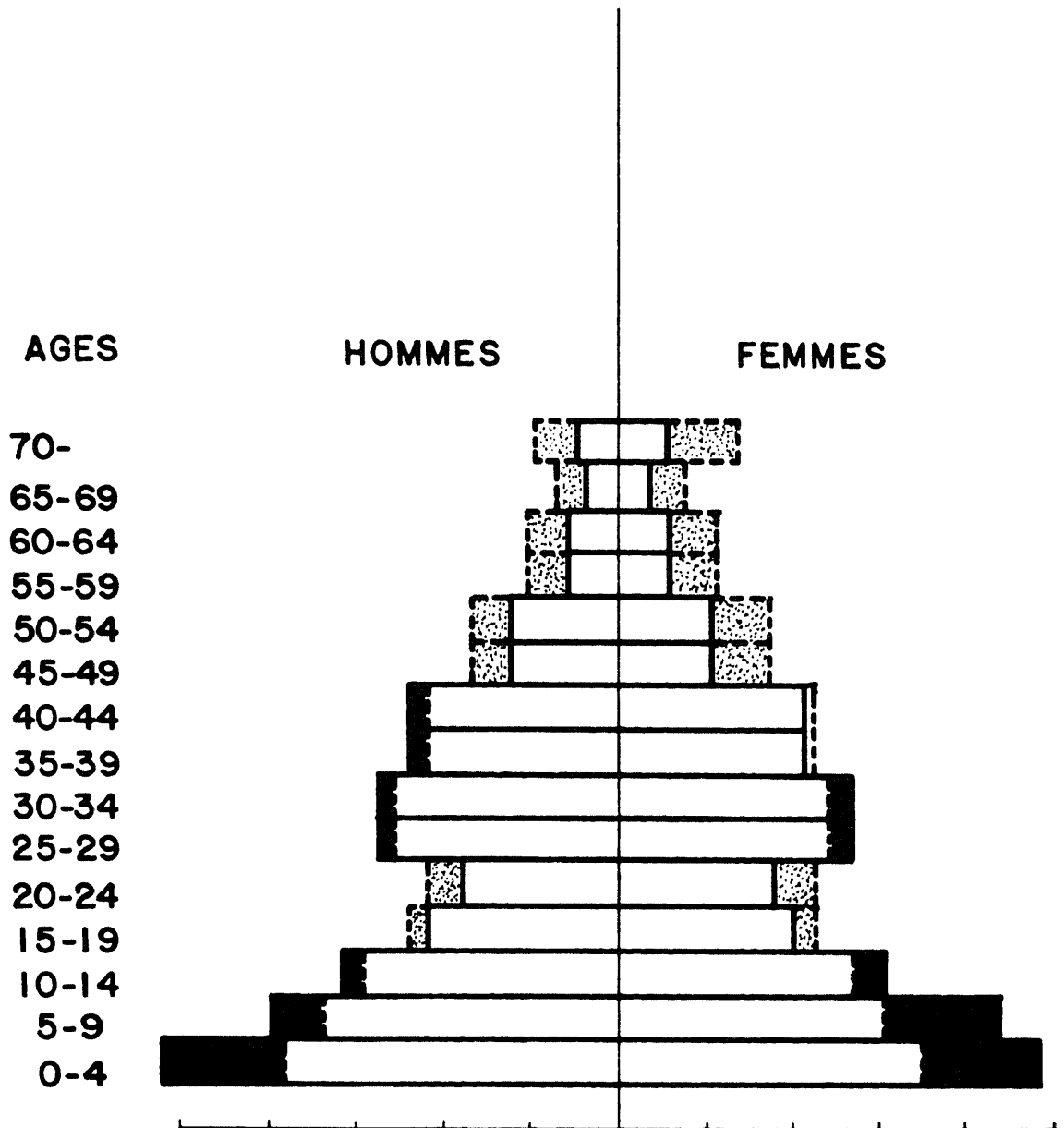
La solution recherchée doit donc s'appuyer sur les données sociologiques, sur les besoins de la population. Les citoyens de l'Ile Jésus sont en très grande majorité d'anciens résidents de l'Ile de Montréal et on tend trop souvent à leur appliquer les caractéristiques globales de la population du Grand Montréal. Elles sont, à bien des points de vue identiques, mais il reste que l'Ile Jésus présente des caractéristiques démographiques qui sont bien siennes. L'Ile Jésus n'est pas non plus homogène dans sa composition sociologique. Il est donc important de dégager d'abord certains traits d'ensemble et d'étudier par la suite l'oécologie sociale de l'Ile.

## CARACTERISTIQUES SOCIOLOGIQUES

La population de l'Ile Jésus est, de par sa nature, une population jeune. La pyramide d'âge de sa population (Graphique 1), comparativement à celle de la population de la région métropolitaine révèle que la population de l'Ile Jésus est supérieure en nombre

# PYRAMIDES D'AGE

## GRAND MONTREAL ET ILE JESUS



CITE DE  
DUVERNAY

### LEGENDE



Ile Jésus

Montréal Métropolitain

GRAPHIQUE -

1

dans les couches d'âge de 0 à 10 ans plus particulièrement et qu'elle accuse un déficit important dans les couches d'âge de plus de 44 ans.

Nous avons donc une population jeune qui connaît un accroissement naturel très rapide, non seulement à cause d'un taux de naissance élevé, mais par suite d'un taux de mortalité particulièrement bas, les personnes âgées étant en nombre restreint. Qu'il suffise de mentionner comme exemple une paroisse de la Cité de Duvernay où on a enregistré l'année dernière un taux de naissance de 21.3 et un taux de mortalité de seulement 1.9 par 1000 de population.

D'un côté, nous avons donc une population adulte nombreuse qui est sur le marché du travail, alors que par contre, le nombre de nouveaux arrivants sur ce même marché du travail est faible. Ce n'est que dans quelques années que les jeunes deviendront disponibles: à ce moment là, ils seront très nombreux, et il faudra leur trouver du travail. L'Ile Jésus ne pourrait le faire aujourd'hui.

Le statut économique de la population de l'Ile est légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la région métropolitaine. Sur une base individuelle, toutefois, il existe cinq municipalités où les chefs de famille ont un revenu annuel médian légèrement inférieur à celui de l'ensemble du Grand Montréal. Quatre de ces villes, Laval-Ouest, Auteuil, St-François et Vimont sont des banlieues de la partie Nord de l'Ile Jésus.

Le statut professionnel de la population est dans l'ensemble semblable à celui de la population du Grand Montréal. On note toutefois une concentration relativement plus forte dans les professions supérieures, administration, professions libérales, vente.

On peut donc conclure, à l'étude de ces données très générales, que, dans l'ensemble, la population de l'Ile Jésus est plus jeune, gagne des salaires plus élevés et jouit d'un statut social légitimement supérieur à celui de l'ensemble de la population du Montréal Métropolitain.

#### OECOLOGIE SOCIALE DE L'ILE JESUS

L'Ile Jésus peut sembler, à première vue, comme une masse uniforme de résidences identiques. Il n'en est pas ainsi pourtant. Les caractéristiques de la population, leurs besoins et leurs aspirations varient sensiblement d'un secteur à un autre sur l'Ile.

L'agglomération urbaine étant d'abord et avant tout une entité qui se veut humaine et dynamique, il est fort normal qu'on tente d'abord d'identifier les entités socio-économiques qui forment son territoire.

#### Concept d'une Cellule Socio-Economique

Une zone métropolitaine est un organisme vivant composé de secteurs qui sont utilisés à des fins spécifiques: industries, commerces, résidences. Cette spécialisation fonctionnelle existe aussi à l'intérieur des secteurs résidentiels proprement dits. Des personnes de même origine ethnique, de même classe de revenus, de même statut social ont tendance à établir résidence dans un même voisinage, et, souvent, ils sont même prêts, pour parvenir à ces fins, à céder certains avantages tels que prix ou proximité de leur endroit de travail de façon à pouvoir se sentir membre d'une communauté qui les situe socialement, économiquement et ethniquement.



Ce que les sociologues appellent la cohésion sociale ou l'identification sociale a provoqué la création de banlieues cellulaires homogènes quant à l'âge, le revenu, l'origine ethnique, la stratification sociale, où les maisons érigées font généralement partie de strates économiques très rapprochées et montrent un très grand degré de similarité.

On peut donc définir la cellule socio-économique comme un lieu dont toutes les parties sont homogènes quant aux caractéristiques sociales et économiques de la population.

Les limites d'une cellule socio-économique peuvent être physiques, politiques ou sociales, mais, dans tous les cas, elles existent parce que la communauté les accepte comme telles.

Les limites peuvent avoir été établies de façon arbitraire parce que la population attribue tel ou tel statut social à tel endroit, comme c'est le cas pour le quartier Rosemont vis-à-vis Ville St-Michel. Le prestige d'une cellule peut dériver de sa localisation, comme c'est le cas pour Westmount; il peut avoir été provoqué par les autorités municipales à l'aide d'une politique d'isolement, comme à Ville Mont-Royal, Hampstead, les Iles-Laval, Laval-sur-le-Lac. En certains cas, il suffit même de la seule politique de développement d'un constructeur tel Ville D'Anjou il y a quelques années ou Lorraine plus récemment.

Les barrières physiques, naturelles ou faites de main d'homme, sont très fréquentes: le Canal de l'Aqueduc entre Montréal et Verdun, la falaise entre Montréal-Ouest et Ville St-Pierre. Les voies de transport ferroviaire sont un autre exemple de barrière physique qu'on retrouve très fréquemment.

Par contre, certaines cellules sont souvent séparées l'une de l'autre par des seules barrières psychologiques. Les rues Mont-Royal, Jean-Talon, St-Laurent et Pie IX sont autant d'exemples de limites qui ne sont ni physiques ni administratives mais que la population a établi comme telles. Les terrains non construits constituent souvent des limites de cellules comme c'est le cas en plusieurs endroits de l'Ile Jésus. Il suffit parfois d'un terrain de golf pour constituer une telle limite.

Les limites municipales, quoiqu'elles agissent souvent comme limites de cellules ne jouent pas toujours ce rôle. Il existe plusieurs cas de ce genre sur l'Ile Jésus. Il existe des municipalités qui ne constituent même pas par elles-mêmes des cellules, mais dont différentes parties appartiennent à des cellules qui ont leur centre dans d'autres municipalités. C'est le cas, entre autres, de la ville de Laval-des-Rapides sur l'Ile Jésus. Divisée en deux parties par la voie ferrée du Pacifique Canadien, elle est composée de deux groupes de population aux caractéristiques socio-économiques différentes. Les citoyens vivant à l'est de la voie ferrée ont des caractéristiques sociales s'apparentant à celles de la population de Pont Viau et de Duvernay, alors que les citoyens vivant à l'ouest de la voie ferrée ont beaucoup plus d'affinités sociales avec la population de Chomedey.

Il est d'ailleurs assez étrange de constater dans la région de Montréal que dans presque tous les cas où les cellules socio-économiques se forment sans considération des limites municipales, on peut facilement remarquer que ces limites municipales ont été établies de façon arbitraire et artificielle. Le cas se produit fréquemment

sur l'Ile Jésus.

Une cellule socio-économique est elle-même un petit monde organique avec son propre cycle d'évolution dans l'orbite de l'organisme métropolitain. Les locataires, par exemple, vont tendre à déménager à l'intérieur même de la cellule qu'ils habitent déjà. Seul un changement dans l'emploi ou un changement dans leur statut social les amènera à déménager dans une autre cellule. Les mouvements inter-cellulaires sont d'ailleurs d'une importance marginale comparativement aux déménagements intra-cellulaires.

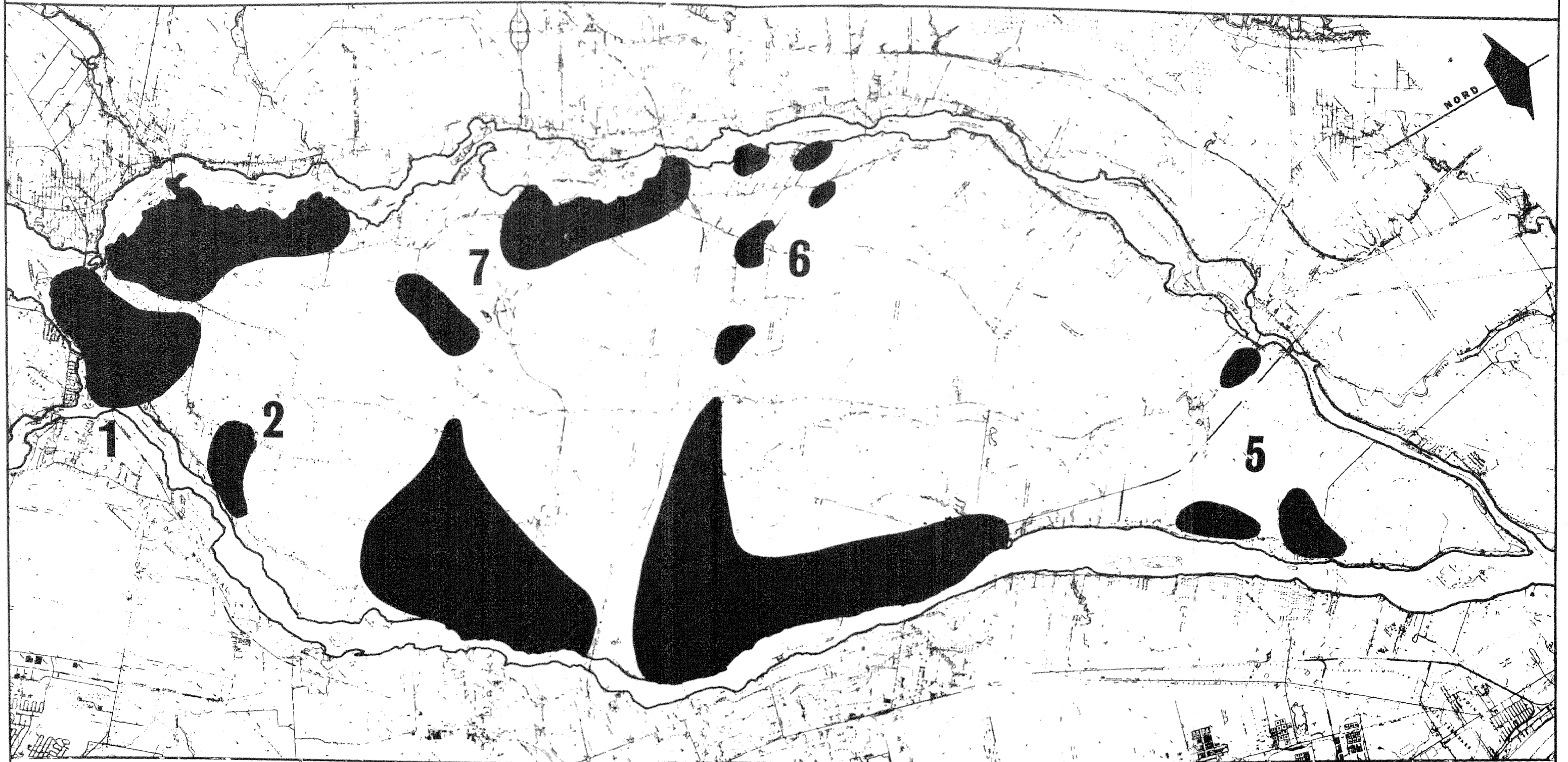
Chacune des cellules socio-économiques représente donc une force humaine, un dynamisme bien particulier et offre de grandes chances que les problèmes humains d'une part et économiques d'autre part eu égard à la capacité de payer des citoyens soient homogènes et qu'on puisse plus facilement leur apporter des solutions adéquates. L'homogénéité interne d'une cellule offre donc automatiquement des avantages, tant aux points de vue social et économique qu'administratif. La communion de pensées entre les citoyens, l'identité sociale représentent une des meilleures garanties d'une saine administration.

Les Cellules Socio-Economiques de l'Ile Jésus (Carte 14)

Les cellules socio-économiques de l'Ile Jésus peuvent être identifiées de façon très précise par l'étude de l'utilisation du sol, des caractéristiques sociales et économiques de la population, des fonctions urbaines de la communauté.

Une étude poussée de ces éléments a été faite à l'aide de relevés sur le terrain, des statistiques du Recensement du Canada, et

# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

DESCRIPTION :

**CELLULES SOCIO-ECONOMIQUES**

NO :

**14**

à l'aide de données fournies par la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement et par la Société de Recherche et de Planification en Urbanisme. Une partie de ces données apparaissent dans les divers tableaux en appendice, dans les publications du Recensement Fédéral, ainsi que sur les cartes et diapositives accompagnant ce Mémoire.

#### Cellule 1 (Diapositive 14-A)

La première cellule socio-économique qu'on peut identifier englobe le territoire formé par les villes de Laval-sur-le-Lac et des Iles Laval plus cette partie de la municipalité de Ste-Dorothée située à l'Ouest de la Route No 8. (Diapositive 14-B)

Limitée à l'est par un golf et des terrains non construits, au sud par la rivière des Prairies, à l'ouest par le lac des Deux-Montagnes et au nord par des zones non construites et par la ville de Laval-Ouest, cette cellule est bien située physiquement.

Dans ses parties construites, cette cellule présente une très grande homogénéité. Les deux villes de Laval-sur-le-Lac et des Iles-Laval se sont développées en zones résidentielles de prestige à caractère exclusif tant socialement qu'économiquement. Le statut professionnel dans ces deux villes est parmi les plus élevés dans le Grand Montréal et le salaire médian des chefs de famille est près du double de celui des chefs de famille pour l'ensemble de l'Ile Jésus. Ce sont deux municipalités qui se développent lentement par suite du peu de terrains disponibles à la construction.

Il existe toutefois une grande partie de territoire qui

n'est pas encore construit dans cette cellule. Ce territoire est en partie occupé par trois terrains de golf, dont deux ont un caractère exclusif. La majeure partie des terrains qui restent sont la propriété de la compagnie Webb and Knapp qui entend mettre sur pied un projet de maisons de luxe qui seraient habitées par une population de professionnels et d'administrateurs. Ce projet de \$18,000,000 dollars constituera à bien des points de vue un prolongement du caractère urbain qu'on a implanté dans les deux villes de Laval-sur-le-Lac et des Iles-Laval.

Nous voyons donc ici que cette cellule s'est donnée une caractéristique bien définie d'oasis de tranquillité et qu'elle est habitée par une population qui a voulu développer ce territoire de cette façon bien précise. Et on peut noter, de plus, que les projets futurs sont déjà orientés vers un prolongement de ce caractère.

Cette cellule est bien définie territorialement, socialement et économiquement.

#### Cellule 2 (Diapositive 14-C)

Cette cellule n'est pas à proprement parler une cellule complète: le terme embryon de cellule s'y applique beaucoup mieux. Sans limites précises, elle est formée d'un des innombrables noyaux de développement qui sont apparus durant la troisième phase de croissance de l'Ile Jésus (Diapositive 14-D). En effet, la ville de Ste-Dorothée fut incorporée en 1959 et ce n'est que depuis 1960 qu'elle connaît une croissance accrue quoiqu'encore limitée.

Cette cellule en formation est en fait constituée de deux

parties distinctes adjacentes l'une à l'autre. D'une part, le "village" de Ste-Dorothée composé de bâtisses relativement âgées et groupées autour de l'église et de la rue principale; d'autre part, les nouvelles constructions résidentielles axées sur le Boulevard Lévesque dans la partie Sud.

La nouvelle population (environ 700 familles depuis 1959) est mixte dans ses origines ethniques, la population non-française étant prépondérante dans certains secteurs. Son statut professionnel est moyen et le salaire annuel médian des chefs de famille se compare bien à celui des autres zones de l'Ile. C'est strictement une population de banlieusards travaillant sur l'Ile de Montréal dans une très grande majorité.

Les fonctions commerciales et industrielles sont encore inexistantes.

Cette cellule n'est encore qu'à l'état de formation et elle se développe spatialement vers l'Est, c'est-à-dire vers la Cellule 3 dont elle est tout probablement appelée à faire partie socialement.

#### Cellule 3 (Diapositive 14-E)

La troisième cellule socio-économique englobe toutes les parties de territoire des villes de Chomedey et de Laval-des-Rapides situées à l'ouest de la voie ferrée du Canadien Pacifique.

Si les limites Est (voie ferrée) et sud (rivière) sont bien précises, il n'en est pas ainsi des limites nord et ouest qui sont des territoires non développés mais vers lesquels cette Cellule

prend son expansion. (Diapositive 14-F)

Cette cellule possède une organisation fonctionnelle assez remarquable. Diversification résidentielle assez poussée, établissements commerciaux de plus en plus nombreux, développement d'une zone industrielle, autant de facteurs positifs dans son aménagement. Cette cellule comptait une population de près de 40,000 âmes en 1961 et elle n'a cessé de croître, puisqu'elle a augmenté son stock de logements de plus de 5,000 unités depuis 1959.

On note à l'étude de cette cellule une augmentation très rapide des éléments non-français, qui comptent aujourd'hui en certains secteurs pour plus du tiers de la population. Les caractéristiques de la population sont d'ailleurs assez homogènes à travers tout le territoire. Les nouveaux résidents travaillent presque tous dans les secteurs ouest de l'île de Montréal et 74% d'entre eux demeuraient précédemment dans ces mêmes secteurs ouest.

Cette cellule a donc des caractéristiques bien définies: organisation bien en place, accroissement rapide vers l'Ouest et le Nord, population non-française qui prend une importance de plus en plus grande, statut professionnel et social relativement élevé.

A cette cellule se raccroche un embryon dans le quartier Renaud, juste à l'Est de l'Autoroute des Laurentides. Cet embryon de cellule, créé durant la troisième phase de croissance en 1959 n'est rattaché nulle part socialement ou économiquement. Habité par un grand nombre de Néo-Canadiens, ce territoire n'apparaît aujourd'hui que comme une agglomération difforme de maisons qu'on a plantées là sans raison



valable. Il est évident qu'avec le temps, ce groupement de maisons sera rattaché socialement avec les zones situées au sud, c'est-à-dire la Cellule 3.

#### Cellule 4 (Diapositive 14-G)

La quatrième cellule socio-économique englobe le territoire de plusieurs villes: la partie Est de Laval-des-Rapides, la partie sud de Vimont, la ville de Pont Viau au complet, tout le secteur ouest de Duvernay, ainsi que la ville de Saint-Vincent-de-Paul.

Cette cellule était, avec 46,000 habitants, la cellule la plus peuplée de l'Ile Jésus. Encore aujourd'hui, elle est celle qui se développe le plus rapidement, ayant augmenté son stock de logements de 6,000 unités depuis 1959 (Diapositive 14-H).

Formée à l'origine de deux épïcètres, soient les vieux secteurs de Pont Viau et de Saint-Vincent-de-Paul, le développement urbain s'est rapidement propagé à partir de ces deux centres pour finalement se joindre il y a quelques années à Duvernay qui est aujourd'hui devenu le nouveau centre de prestige de cette Cellule.

La population de cette Cellule est extraordinairement homogène, tant aux points de vue ethnique (90% d'origine française), statut professionnel très élevé que statut économique qui est aussi particulièrement élevé surtout dans le secteur Duvernay, tel qu'on peut le voir dans les Tableaux en Appendice.

A l'instar de la Cellule 3, la Cellule 4 est bien équipée dans son aménagement urbain: croissance très rapide, diversification résidentielle de plus en plus prononcée, établissements commerciaux assez nombreux, même si moins concentrés que dans la Cellule 3. Cette cellule présente actuellement une certaine lacune au

point de vue développement industriel, par suite du découpage particulier du territoire. La plupart des municipalités formant cette cellule sont toutefois à élaborer des plans de zone industrielle.

L'accroissement très rapide de l'agglomération urbaine se fait actuellement surtout vers le nord, dans Vimont, Duvernay et Saint-Vincent-de-Paul, vers l'ouest dans Laval-des-Rapides, alors qu'on est à préparer les plans d'aménagement pour une certaine expansion vers l'est dans Duvernay.

Nous avons donc ici une cellule forte, bien organisée.

#### Cellule 5 (Diapositive 14-I)

La cinquième cellule est de fait formée de trois embryons de cellules socio-économiques, un dans la partie est de Duvernay et deux dans les limites de la ville de Saint-François (Diapositive 14-J)

Ces trois parties de cellules consistent en des territoires semi-organisés qui ont été créés plus particulièrement durant la troisième phase de croissance de l'Ile Jésus. Le développement urbain est au ralenti dans ces zones puisque seulement 750 maisons y ont été construites depuis 1959. Les trois zones présentent des caractéristiques communes très précises: caractère français, salaires médians assez faibles, statut professionnel inférieur, maisons à bon marché.

Certes, ces trois zones sont encore relativement petites, mais elles ont toutefois imprégné ce territoire d'un caractère bien défini.

Ces embryons de cellules manquent des services communautaires nécessaires à un plein épanouissement social de leur population. Toutefois, ces services ne pourront être logiquement fournis tant que

la population ne se sera accrue à un point suffisant pour justifier ces services.

Nous sommes donc ici en face d'une cellule stationnaire ou à peu près dans son développement surtout à cause de son manque d'accès.

#### Cellule 6 (Diapositive 14-K)

L'amas de micro-cellules qui forme la Cellule 6 a beaucoup de ressemblance avec la Cellule 5, mais elle est encore plus dispersée et plus désordonnée dans son mode de développement (Diapositive 14-L).

Ici encore, nous voyons une série de petits noyaux créés durant la troisième phase de croissance. Composé de la partie nord de la ville de Vimont et de Ville d'Auteuil, le territoire couvert par cette cellule présente tout de même une population aux caractéristiques homogènes, tel qu'on peut le voir dans les tableaux en appendice: population d'origine française, revenus assez faibles, maisons très peu dispendieuses, croissance très lente (seulement 650 maisons depuis 1959).

Cette cellule se compare donc, dans son mode de croissance, à la Cellule 5.

#### Cellule 7 (Diapositive 14-M)

La septième cellule est formée de deux micro-cellules qui croissent l'une vers l'autre. D'une part, la vieille ville de Ste-Rose qui a longtemps été le centre régional de l'Ile Jésus, le chef-lieu de comté. Resserrée dans ses limites exigües, (Diapositive 14-N) cette petite ville avait atteint un point de saturation il y a quelques

années. En 1960, par voie d'annexion de territoires des villes d'Auteuil et Fabreville, elle agrandit son territoire, multipliant sa superficie originale de 600 à plus de 3500 acres. Le temps nécessaire à la préparation des plans d'aménagement a fait que ce n'est réellement que cette année que cette ville viendra sur le marché de l'habitation avec des territoires assez vastes pour accommoder un grand nombre de maisons.

Au sud-ouest de Ste-Rose, la deuxième micro-cellule formée de la section est de la ville de Fabreville. Cette ville est un exemple typique de ville née de la spéculation, spéculation immobilière d'abord, mais surtout d'une spéculation par le Conseil municipal, par les constructeurs et par les acheteurs de maisons sur les effets qu'apporterait la construction de l'Autoroute des Laurentides. On avait misé que cette route amènerait un afflux considérable d'acheteurs, et on s'est empressé de mettre sur le marché un très grand nombre de terrains en y installant les services publics. On avait mal misé: après un départ assez lent en 1959 et 1960, l'artifice du rabais provincial est venu doubler la production annuelle en 1961 et 1962. 1963 a par contre connu une production égale à celle de 1959 et 1960.

Les nouveaux résidents de Ste-Rose et la partie est de Fabreville (1300 familles depuis 1959) ont des caractéristiques socio-économiques semblables: population d'origine française en majorité avec cependant d'importants groupes non-français, statuts professionnel et économique moyens.

La Route 11A qui joint ces deux micro-cellules agit com-

me lien étroit entre elles et il est à prévoir que l'accroissement urbain les réunira complètement d'ici quelques années. L'Autoroute des Laurentides n'agit pas ici comme barrière socio-économique par suite de l'existence d'un rond-point élaboré sur la Route 11A.

Nous voyons donc ici une cellule qui se cristallise très rapidement, aux caractéristiques homogènes.

#### Cellule 8 (Diapositive 14-P)

La dernière cellule socio-économique de l'Ile Jésus présente des caractéristiques spéciales. Formée de la partie ouest de Fabreville et de la ville de Laval-sur-le-Lac, cette cellule côtoie à l'Ouest, la Cellule 1 de Laval-sur-le-Lac et elle présente des caractéristiques complètement à l'opposé: logements de seconde et troisième classe, développement désordonné, salaires peu élevés, statut professionnel inférieur (Diapositive 14-Q).

Le secteur englobé par cette cellule renferme beaucoup de problèmes internes à cause des besoins de rénovation urbaine, un très grand nombre des bâtisses étant des camps d'été bâtis depuis plusieurs années et de mauvaise qualité. Le Conseil Municipal de la ville de Laval-Ouest a d'ailleurs bien expliqué ces problèmes, dans son Mémoire présenté à votre Commission.

Cette cellule a des problèmes financiers assez sérieux et elle aurait certes besoin d'une administration très rigide pour corriger les défauts de développement souvent vieux d'une trentaine d'années mais qui paralysent néanmoins son développement urbain. L'expansion urbaine y est actuellement à peu près inexistante, 125

logements seulement ayant été construits depuis 1959. L'installation des services d'égoûts qu'on vient de compléter n'est pas non plus une garantie d'expansion urbaine accrue.

La population de cette zone présente elle aussi des caractéristiques homogènes dans toutes les parties de la Cellule.

#### CONCLUSIONS

Nous réalisons pleinement que cette description n'a pu rendre de façon exacte et complète la vraie image des divisions en cellules socio-économiques. Une telle tâche aurait été beaucoup trop longue. La Cité de Duvernay serait toutefois heureuse de montrer aux membres de votre Commission chacune de ces cellules sur le terrain à l'occasion d'une randonnée que nous pourrions faire ensemble sur l'Ile Jésus. Il serait alors beaucoup plus facile de démontrer "de visu" cette stratification socio-économique.

Nous pouvons dégager de cette étude des données socio-économiques de l'Ile Jésus certaines conclusions générales très pertinentes.

- 1- On peut observer sur l'Ile Jésus le même phénomène que dans les autres secteurs de banlieue du Grand Montréal: structuration sociale et économique bien découpée, bien définie. Cette ségrégation volontaire des groupes humains par classes ethniques, sociales et économiques nous aide à délimiter des zones naturelles.
- 2- Si les caractéristiques socio-économiques de la population de l'Ile Jésus varient beaucoup selon les secteurs: français ou non-français, riches ou moins riches, statut professionnel supérieur ou inférieur, croissance rapide ou stationnaire, on voit toutefois qu'à l'intérieur de chacune des cellules socio-économiques, il y a grande homogénéité dans la population.

- 3- Il y a aussi homogénéité des problèmes économiques et administratifs à l'intérieur de chacune des cellules, alors qu'en prenant l'Ile Jésus comme un tout, il y a grande diversité apparente de ces problèmes. Les problèmes communs à tous les secteurs d'une communauté sont beaucoup plus faciles à résoudre.
- 4- On voit, de plus, que les limites municipales actuelles ne jouent qu'un rôle administratif et que, dans la plupart des cas, elles n'existent que sur papier. Sociologiquement, on ne s'identifie pas toujours à telle ou telle municipalité. On dira: je demeure à Laval-des-Rapides Est ou je demeure à Duvernay-Est, en spécifiant bien cette différence.

Ces cellules socio-économiques constituent l'élément de base pour la solution des problèmes administratifs, économiques et sociaux de l'Ile Jésus. Elles sont à la source de la solution recherchée.

## CHAPITRE TROIS

## ILE JESUS - DONNEES ECONOMIQUES

L'étude des traits physiques et sociologiques de l'Ile Jésus nous a permis de dégager certaines données de base pour l'élaboration d'une solution d'aménagement de l'Ile Jésus. Il reste toutefois à étudier avec plus de détails la conjoncture économique de l'Ile Jésus.

## DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Nous avons touché ce problème particulier dans la première partie de ce Mémoire en soulignant la carence de développement industriel sur l'Ile Jésus, et les difficultés auxquelles on aura à faire face pour assurer à l'Ile une croissance industrielle soutenue.

Un rapport préparé par les Chemins de Fer Pacifique Canadien, en 1962, dénombre seulement 79 industries sur toute l'Ile, la majorité de celles-ci étant d'ailleurs situées dans la partie sud de l'Ile.

Depuis cette date, d'autres industries sont venues se construire sur l'Ile Jésus, mais en nombre insuffisant.

Il faudra créer un climat industriel sur l'Ile Jésus, ce qui ne peut se faire que par un effort commun de tous les corps publics intéressés.

## AGRICULTURE

Doit-on miser sur une industrie agricole sur l'Ile Jésus?



Quelle importance doit-on attacher à la préservation des terres agricoles? Les urbanistes-conseil de la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus, dans leur étude de l'économie agricole des terres de l'Ile, arrivent à des conclusions qui ne laissent aucun doute sur l'avenir de cette économie agricole:

"Devant les signes d'une forte demande de terrain, les terres agricoles de l'Ile Jésus ont acquis une valeur de spéculation supérieure au rendement telle que les cultivateurs, devant les difficultés créées par l'empiètement urbain n'ont pas hésité et n'hésitent pas à vendre.

... La culture reste cependant en voie de disparition vu que les terres les plus rentables pour l'agriculture sont déjà vendues et qu'une forte proportion des autres terres sont abandonnées. ... Il ne serait pas exagéré de prédire que dans des circonstances inchangées, il ne restera dans 25 ans, que 10% des terres dites agricoles."

Ces conclusions ne laissent pas d'équivoque, et il est certain qu'on ne peut compter sur l'économie agricole comme l'un des éléments d'économie soutenue sur l'Ile. A long terme, on ne doit donc pas miser sur le maintien de l'agriculture sur l'Ile Jésus.

#### DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

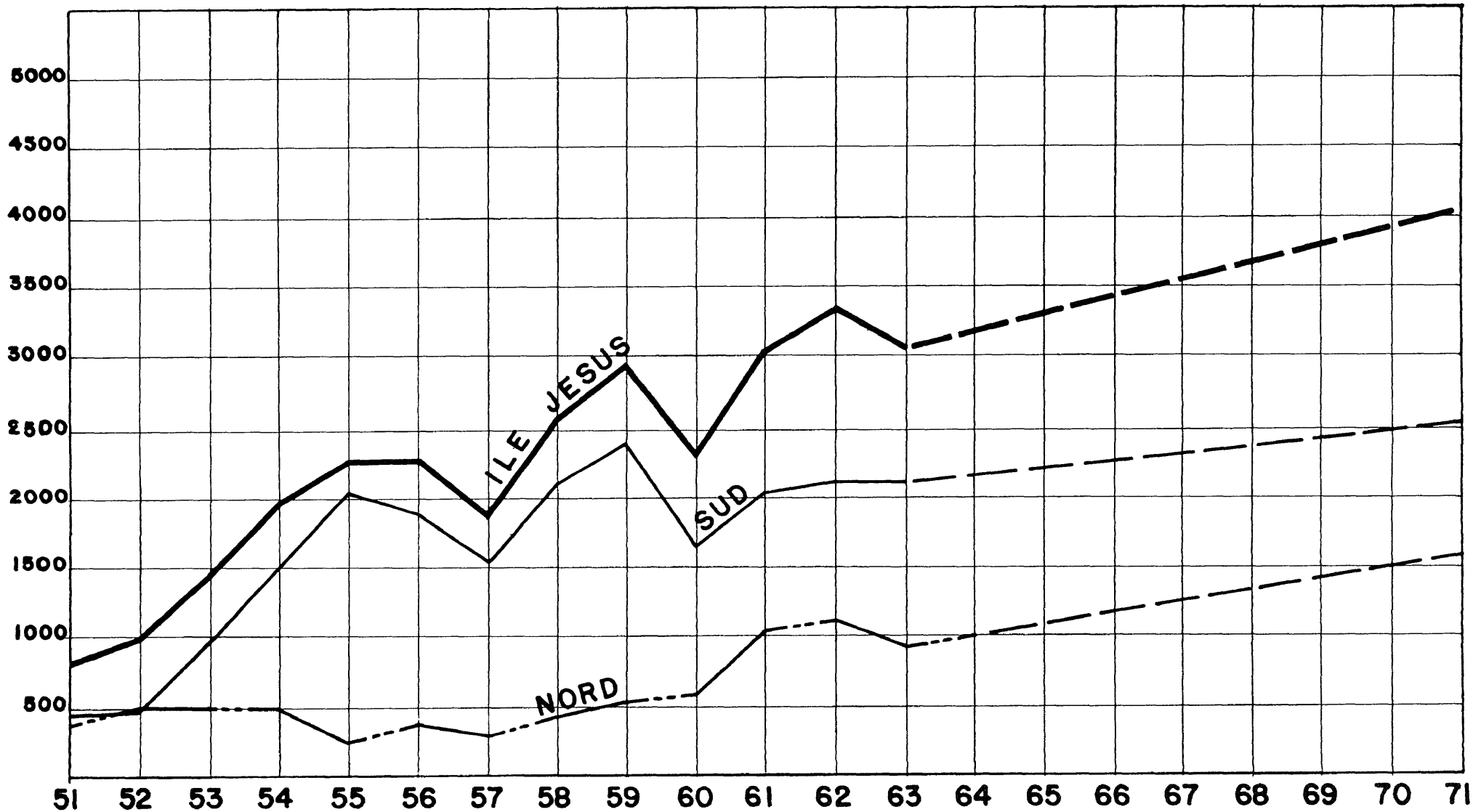
Tel que mentionné dans la première partie de ce Mémoire, c'est le développement résidentiel qui constitue à date le véritable élément de dynamisme de l'Ile Jésus. Il est à prévoir que la construction d'habitations continuera à un rythme rapide et que l'attrait que l'Ile Jésus constitue pour les banlieusards-proprétaires

se perpétuera et même s'accentuera.

Les urbanistes-conseil de la Corporation Inter-Urbaine écrivent en effet, dans leur rapport:

" Devant ces perspectives, il nous faut reconnaître que, pour l'ensemble de l'Ile Jésus, les municipalités auront, au cours des prochaines années, à rencontrer une demande pour l'aménagement, l'organisation, l'installation de services sur un territoire équivalent à la moitié au moins du territoire urbain actuel, et pouvant atteindre près de trois fois la superficie urbaine actuelle. " (p.48)

On peut donc se demander quelle sera la répartition de cet accroissement urbain. L'examen des données du marché dans le Grand Montréal permet de prévoir une augmentation graduelle de la production de logements sur l'Ile Jésus (Graphique 2). On prévoit que d'ici 1971, la production annuelle de logements continuera à augmenter graduellement pour atteindre un volume annuel d'environ 4,000 unités par année, ce qui signifierait une production totale de quelques 35,000 nouveaux logements de faible densité durant la période 1961-1971, logements qui viendraient s'ajouter aux quelques 27675 logements existants en 1961. A ce chiffre, on doit ajouter une production certaine de logements à haute densité: la production de ce type de logements sera assez lente au début pour graduellement augmenter. D'ailleurs, cette poussée a déjà commencé par la construction de projets à loyer à Chomedey et Pont Viau. La Cité de Duvernay est actuellement à étudier les plans de projets à loyer qui résulteraient dans la construction de 400 logements à loyer durant les années 1964 et 1965. On peut prévoir la construction de près de 10,000 logements de ce type, sur l'Ile Jé-



- PRODUCTION ANNUELLE (1951-63) ET PREVUE (1964-71) DE LOGEMENTS DE BASSE DENSITE SUR L'ILE JESUS.

sus, durant la période 1961-1971.

Nous avons donc un total de quelques 45,000 nouveaux logements pour cette période, soit 1.6 fois le nombre de logements existants en 1961.

Il est certain que la très grande majorité des logements à haute densité seront construits dans la partie sud de l'Ile, la seule zone prête et équipée à recevoir ces types de logements.

Les logements de basse densité, unifamilial, duplex, triplex seront évidemment plus dispersés sur l'Ile Jésus. Toutefois, les villes situées dans la partie Sud continueront à recevoir la très grande majorité de ces logements. Durant la période 1951-1963, la zone Sud a reçu 21,000 nouveaux logements, soient 73.7% du nombre total des nouveaux logements pour cette période.

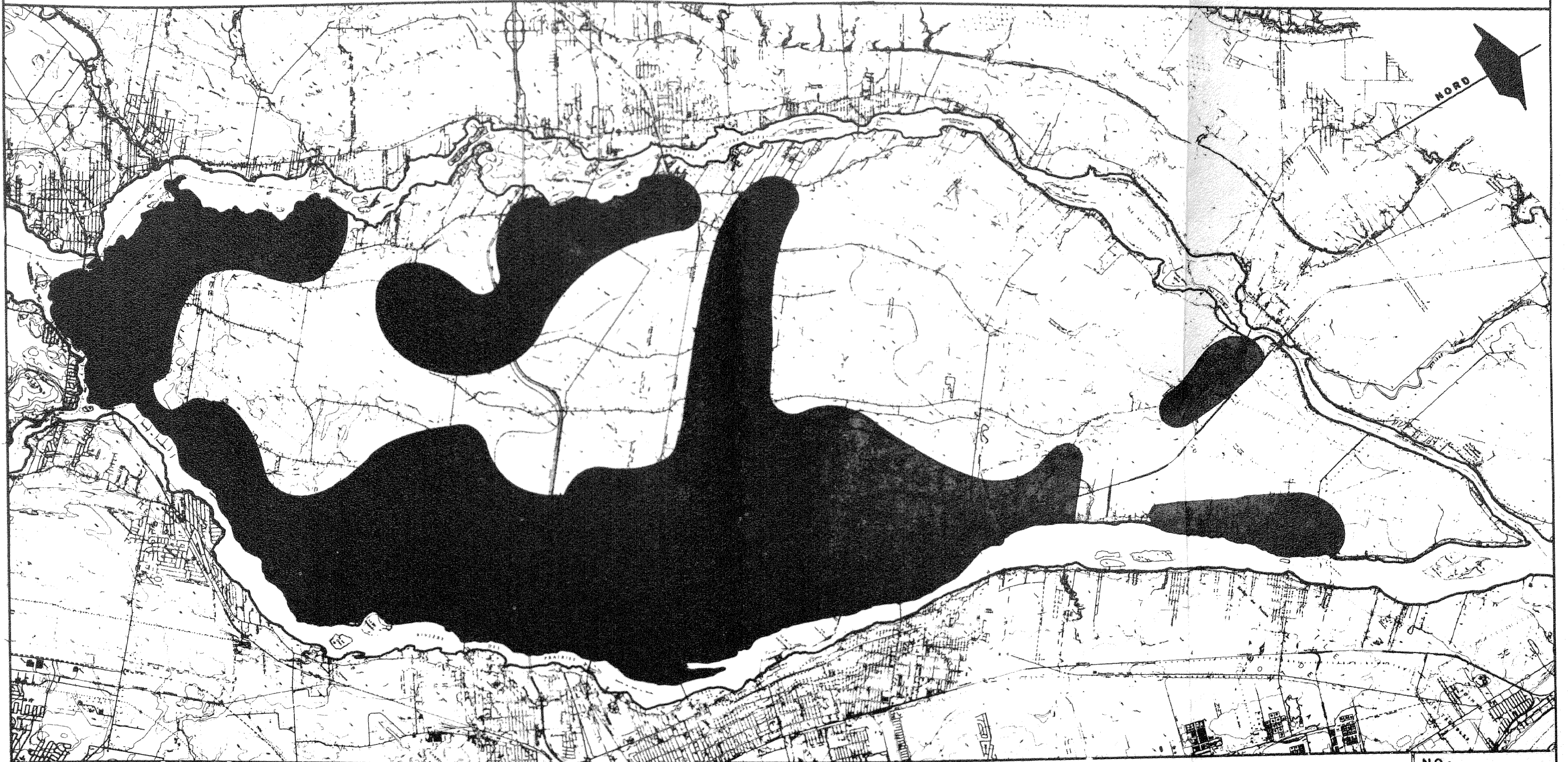
Les villes du Nord de l'Ile reçoivent maintenant une part beaucoup plus forte de l'accroissement, particulièrement depuis 1960. Il n'est donc pas exagéré d'établir à environ 60% le nombre de logements de basse densité construits dans la zone sud et de 40% dans les autres zones, pour la période 1961-1971.

Ceci signifie donc que les zones Sud (Cellules 3 et 4) recevraient un total de quelques 31,000 nouveaux logements de basse et haute densité, alors que les autres recevraient quelques 14,000 nouveaux logements, toujours dans la période 1961-1971.

Une telle croissance amènera l'utilisation de quelques 7000 arpents de terrain dans les zones Sud et de 4000 arpents dans les autres cellules.

La Carte 15 montre de façon généralisée la répartition cal-

# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE :

DESCRIPTION :

**ZONES EN DEVELOPPEMENT 1971**

NO :

**15**

culée de ces nouveaux logements et les zones en développement prévues pour 1971.

La superficie construite à cette date serait donc plus que doublée, comparativement à 1961.

#### CONCLUSIONS

Ici encore, nous pouvons dégager certaines conclusions générales qui joueront un rôle important dans l'élaboration d'une solution adéquate.

- 1- La croissance urbaine de l'Ile Jésus se continuera de façon soutenue et continue durant les prochaines années, les zones urbaines devant plus que doubler leur étendue durant les dix prochaines années.
- 2- Les Cellules 3 et 4 dans la partie sud de l'Ile continueront à recevoir la plus grande partie de cette croissance. Les autres zones connaîtront aussi un accroissement accru et pourront avoir en 1971 des cellules socio-économiques bien formées.
- 3- Cette répartition spatiale des logements devra jouer un grand rôle dans la préparation des plans d'aménagement de l'Ile Jésus.

## CHAPITRE QUATRE

## ILE JESUS - SON PLAN D'AMENAGEMENT

En juillet 1963, la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus a approuvé un principe d'aménagement d'un réseau primaire de circulation sur l'Ile Jésus. Il est opportun toutefois de rappeler ici les termes exacts et la portée de cette approbation de principe (Carte 16).

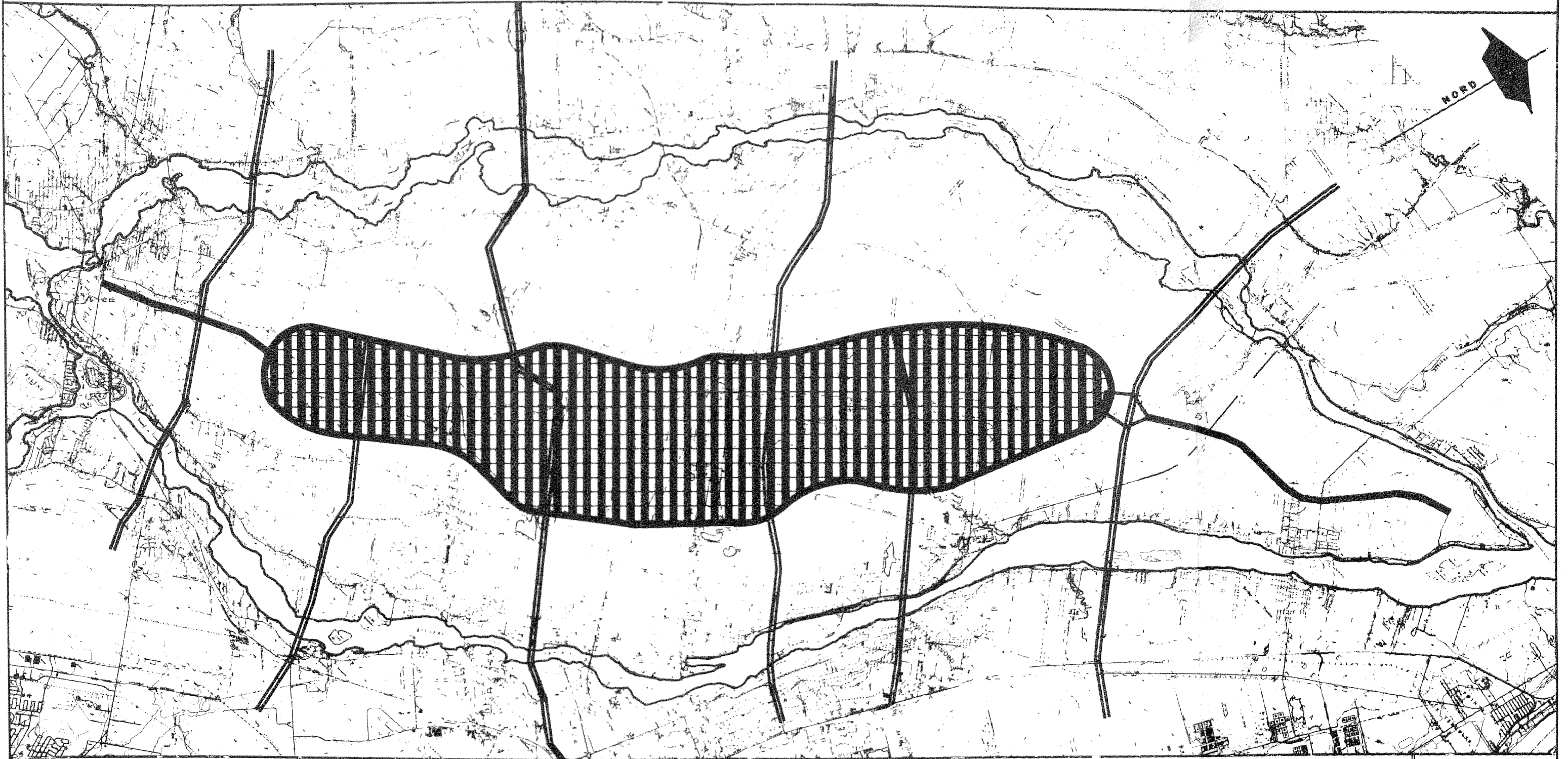
Dans une lettre aux municipalités de l'Ile Jésus, en date du 30 Juillet 1963, M Esat Turak, du Bureau de Jean-Claude LaHaye & Associés écrit:

"Il faut toutefois insister sur le fait suivant: le plan adopté se limite à un système de circulation, tandis que les autres aspects de la planification - particulièrement le zonage - ne sont en aucune façon impliqués par cette acceptation."

Cette restriction d'implications sur le zonage prend évidemment sa source dans la charte même de la Corporation qui a obtenu les pouvoirs de faire préparer un plan de réseau routier primaire, sans pour autant pouvoir légiférer sur le zonage. C'est là une anomalie incompréhensible. Le réseau routier doit s'appuyer sur l'utilisation du sol. S'il n'est aucune garantie que l'utilisation du sol va être respectée, le plan ne vaut tout simplement rien. Actuellement, les municipalités détiennent seules le pouvoir de légiférer sur le zo-



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

DESCRIPTION :

**PLAN D'AMENAGEMENT  
DE L'ILE JESUS**

NO :

**16**



nage. On doit donc s'assurer d'abord avec une certaine garantie que les municipalités sont d'accord avec les utilisations du sol prévues dans leur territoire avant de pouvoir compléter le plan d'aménagement.

L'approbation de principe donnée par la Corporation Inter-Urbaine ne doit pas être interprétée comme une approbation du tracé détaillé des routes du réseau primaire, mais comme une approbation générale du principe d'avoir une route de ceinture encerclant une zone centrale où les activités régionales seraient concentrées. C'est là une distinction importante.

Il serait trop long de décrire ici dans ses détails le plan conçu par les urbanistes-conseil. Votre Commission est d'ailleurs très au fait de ces données.

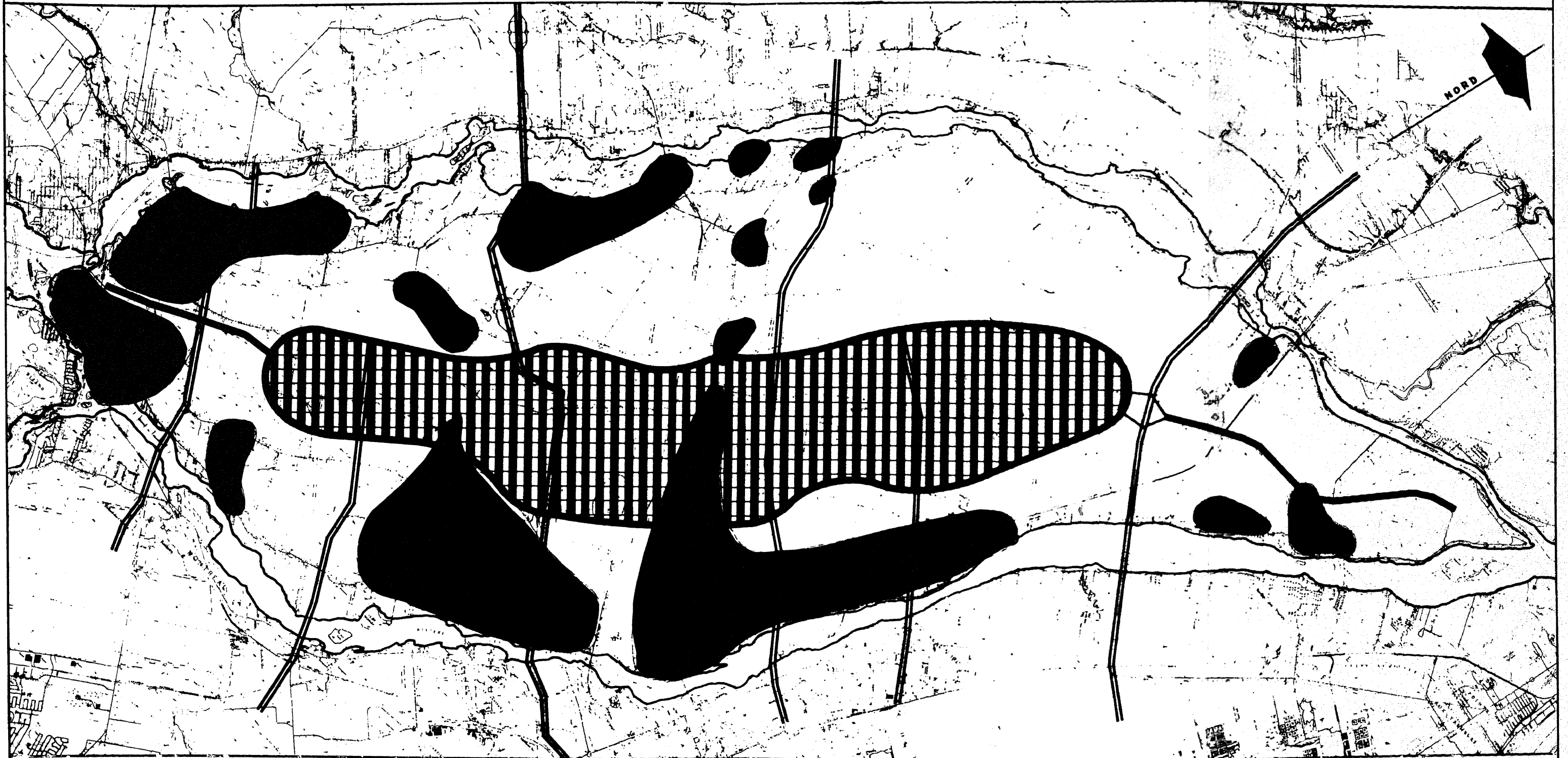
Il est utile toutefois de comparer sur carte le Plan préliminaire d'aménagement avec certaines des données de base qu'on a pu dégager dans les cinq premiers chapitres de ce Mémoire.

La Carte 17 montre les cellules socio-économiques décrites au quatrième chapitre ainsi que le réseau routier primaire suggéré à la Corporation Inter-Urbaine. On voit ici que ces cellules socio-économiques s'imbriquent très bien dans le réseau routier et qu'elles entourent la zone centrale, le "cigar", d'une façon très naturelle.

La Carte 18 est aussi très indicative: elle montre superposés le réseau routier primaire tel qu'approuvé dans son principe de base à la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus et les zones en développement prévues pour 1971.

Le plan actuel place la zone centrale légèrement plus vers



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

-  *Zone centrale*
-  *Cellules socio-économiques*

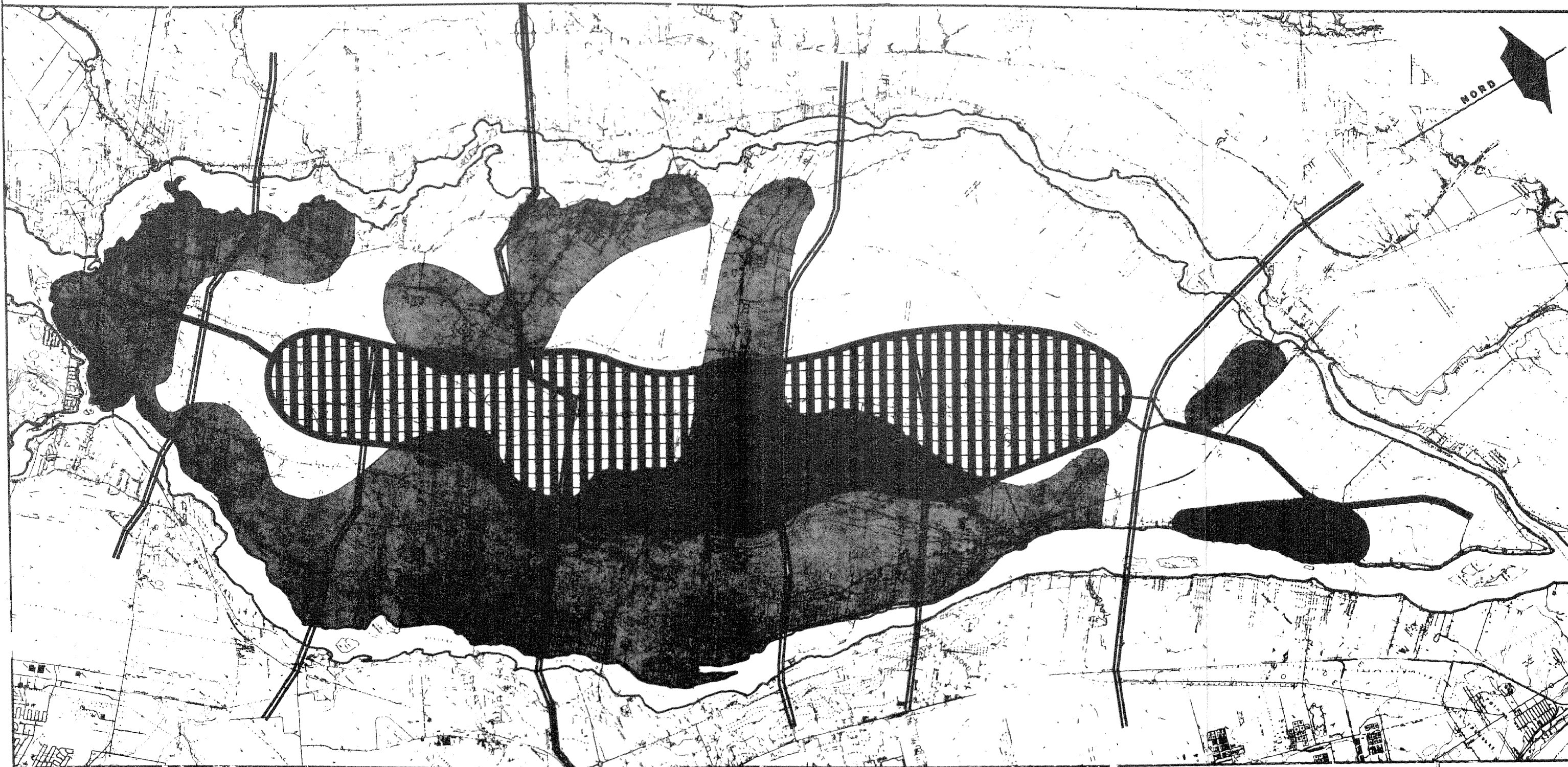
DESCRIPTION :

**PLAN D'AMENAGEMENT ET  
CELLULES SOCIO-ECONOMIQUES**

NO :

**17**

# ILE JESUS




CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

 Zone centrale

 Zones urbanisées en 1971

DESCRIPTION :

**PLAN D'AMENAGEMENT ET  
ZONES EN DEVELOPPEMENT 1971**

NO :

**18**

le sud que vers le nord et laisse entre les zones construites et la bande centrale des distances qui varient de seulement environ 500 pieds à quelques 4000 pieds, totalisant une superficie totale de quelques 4000 arpents entre les zones actuellement construites et le cigar, dans la partie Sud.

Or, nous avons établi, en se basant en partie sur des prévisions dressées par les urbanistes-conseil de la Corporation et en partie sur des données du marché, que les parties Sud de l'Ile Jésus auraient besoin de quelques 7000 arpents de terrain pour leur expansion normale de 1961 à 1971. Ceci signifie donc que, si le plan actuel était imposé tel quel, les parties sud auraient atteint leur point de saturation dès l'année 1966. A ce moment-là, les villes du Sud devraient donc mettre un frein à leur développement résidentiel. Et il est faux de prétendre que le marché domiciliaire se déplacerait alors vers les villes de la partie nord de l'Ile. Les différences marquées qui existent dans les zones de marché domiciliaires du sud et du nord de l'Ile, les caractéristiques socio-économiques très différenciées dans ces deux zones rend à peu près impossible un simple déplacement du marché du Sud vers le nord, en sautant le "cigar", la zone centrale. De plus, si telle était l'éventualité, l'Ile Jésus perdrait une grande part de son marché au profit d'autres zones de banlieue et on verrait sûrement apparaître de nouvelles villes de statut supérieur, comparables à celles du Sud de l'Ile Jésus, sur la rive nord de la rivière des Mille-Iles autour de Ste-Thérèse, Rosemère, Lorraine et Bois-des-Filion.

Le plan tel que présenté dans les esquisses préliminai-

res pourraient mener à l'un de deux résultats:

1- Les municipalités de la partie sud, ayant atteint en 1966 ou 1967 la limite de leur développement urbain mettront un frein à toute expansion sauf en ce qui regarde la zone centrale qui, elle, se développera très lentement. Elles sauront résister aux pressions des propriétaires de terrains et à la demande de la population, en respectant intégralement les utilisations du sol suggérées pour la zone centrale.

ou

2- elles changeront le zonage de ces districts et permettront aux développements résidentiels d'envahir la zone centrale.

Il est plus que probable que c'est cette dernière solution que les municipalités seraient forcées d'accepter. Le résultat en serait donc que la zone centrale ne pourrait être construite de la façon préconisée sur les plans préliminaires de la Corporation Inter-Urbaine. Le principe de réseau routier primaire qui est basé sur un certain mode d'utilisation du sol ne serait alors plus valable. Nous créerions là un cercle vicieux.

Les municipalités du nord n'ont pas le même problème. Les zones construites couvrent à date une très faible superficie de terrain et leur expansion normale n'est pas mise en danger, puisque d'une part la superficie de terrain non construit est immense et d'autre part le rythme de croissance urbaine est limité.

Les urbanistes-conseil de la Corporation Inter-Urbaine, dans leur lettre aux municipalités le 30 Juillet 1963, établissaient que le réseau routier devrait suivre les normes suivantes:

"...les artères nord-sud devront s'insérer, dans les zones côtières, entre les centres urbanisés, tandis que les artères Est-Ouest seront disposées dans l'espace central pratiquement vierge. Elles devront être assez

loin des rives pour ne pas couper en deux les communautés existantes et même pour leur laisser une possibilité raisonnable de développement."

Cette possibilité raisonnable de développement doit s'interpréter à notre avis comme étant cette période qu'il faudra pour commencer à aménager la zone centrale de façon continue et soutenue. Cette période nécessaire, nous l'estimons comme devant durer jusqu'en 1971 environ.

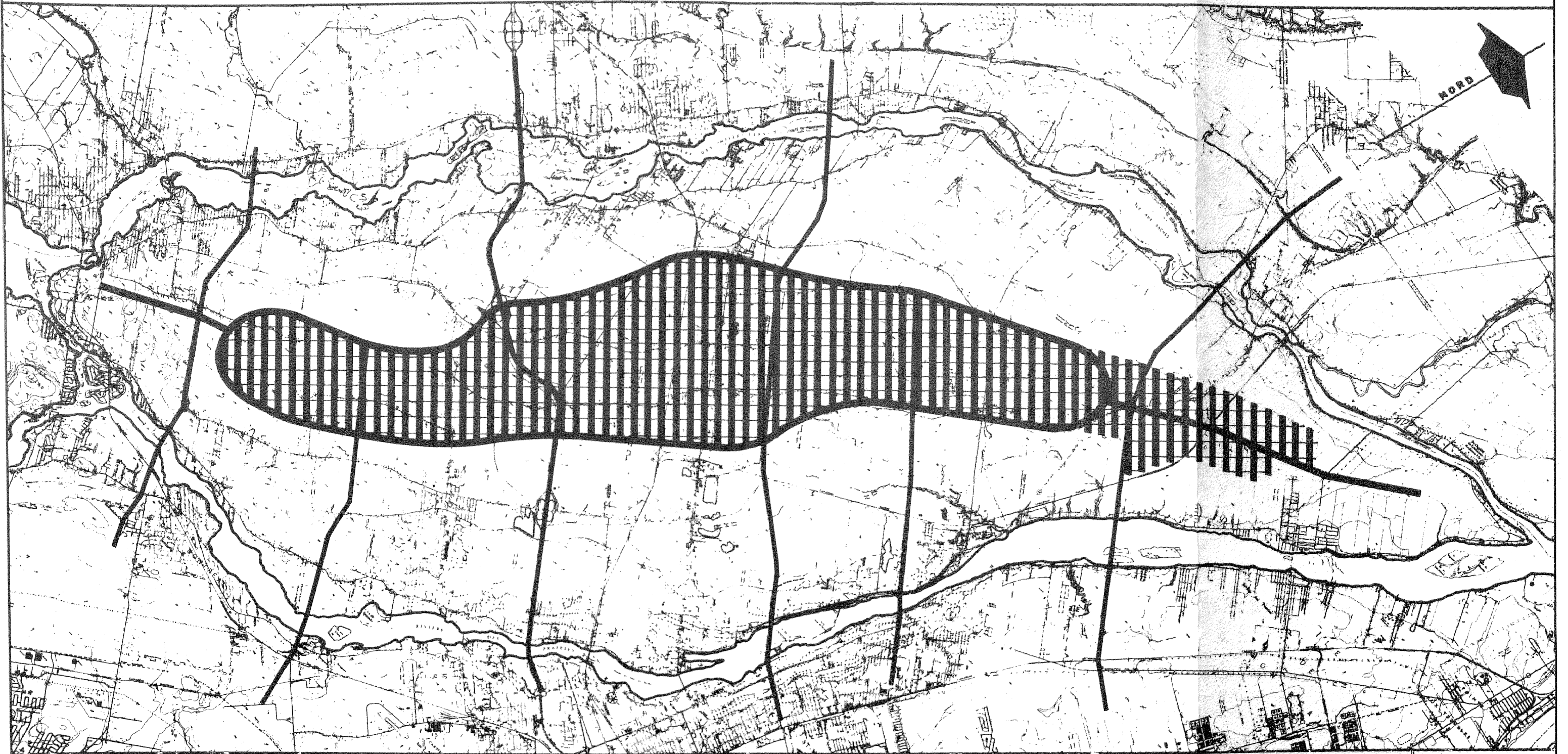
Nous croyons donc qu'il serait nécessaire d'apporter des modifications au Plan proposé en déplaçant la zone centrale un peu plus vers le nord (Carte 19). Cette modification, tout en ne changeant pas le principe de base permettrait une expansion urbaine plus facile à partir des zones Sud de l'Ile et donnerait aussi une meilleure répartition des zones résidentielles dans les parties nord et sud de l'Ile. On peut voir sur cette carte que presque toutes les servitudes hydro-électriques sont utilisées comme zones tampon entre les utilisations de la zone centrale et celles des zones résidentielles.

La carte 20 montre les cellules socio-économiques en relation avec le tracé amendé de la zone centrale. Elles s'imbriquent bien et forment des zones naturelles.

La carte suivante (Carte 21) montre les zones en développement prévues pour 1971 en relation avec le réseau routier amendé. On voit qu'en général, ce nouveau réseau routier cadre bien avec le développement prévu et permettrait aux municipalités du Sud et du Nord de continuer leur expansion pendant quelques années avant d'at-




# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

 *Zone Centrale*

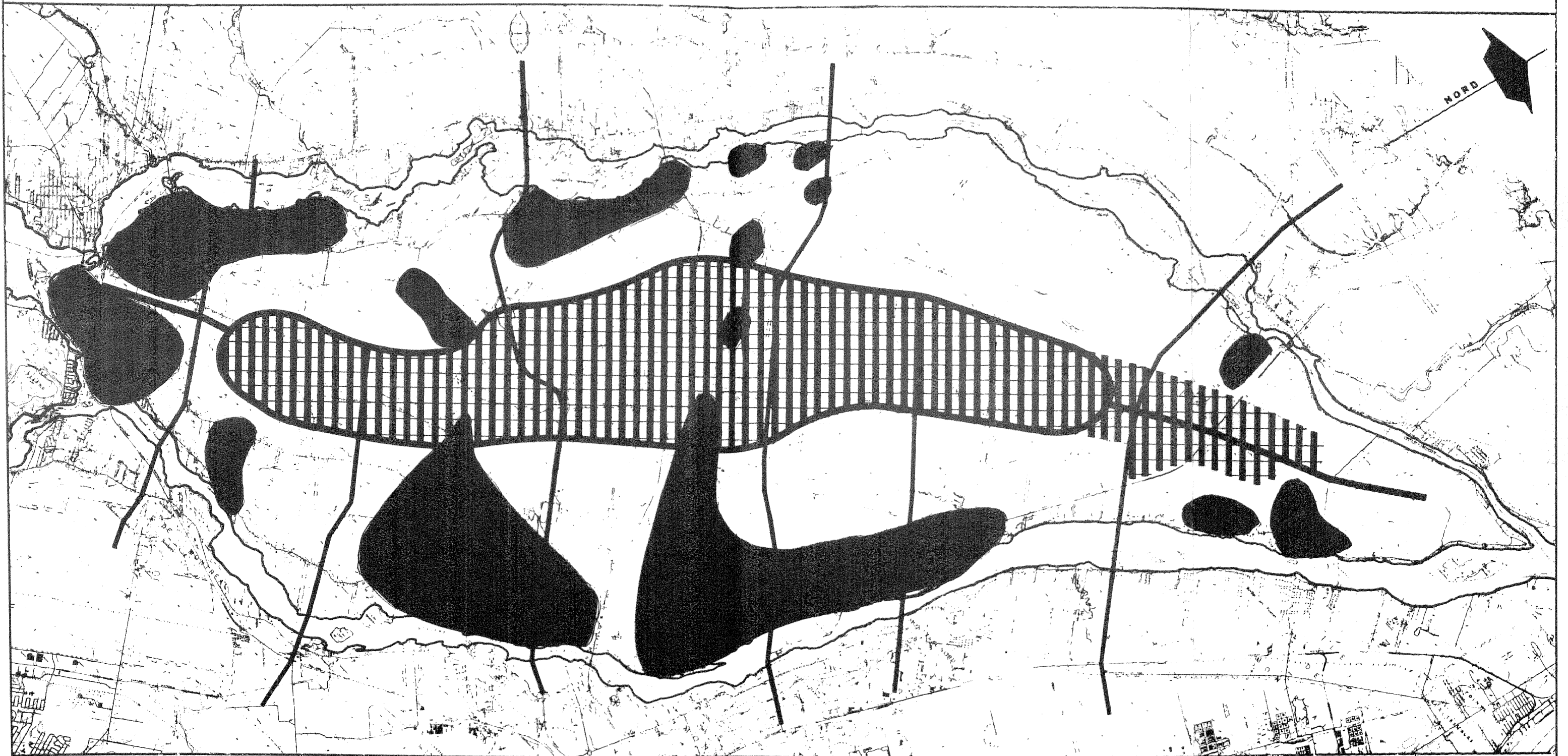
DESCRIPTION

**AMENDEMENTS SUGGERES AU PLAN  
D'AMENAGEMENT**

NO:

**19**



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

-  *Zone Centrale*
-  *Cellules Socio-Economiques.*

DESCRIPTION :

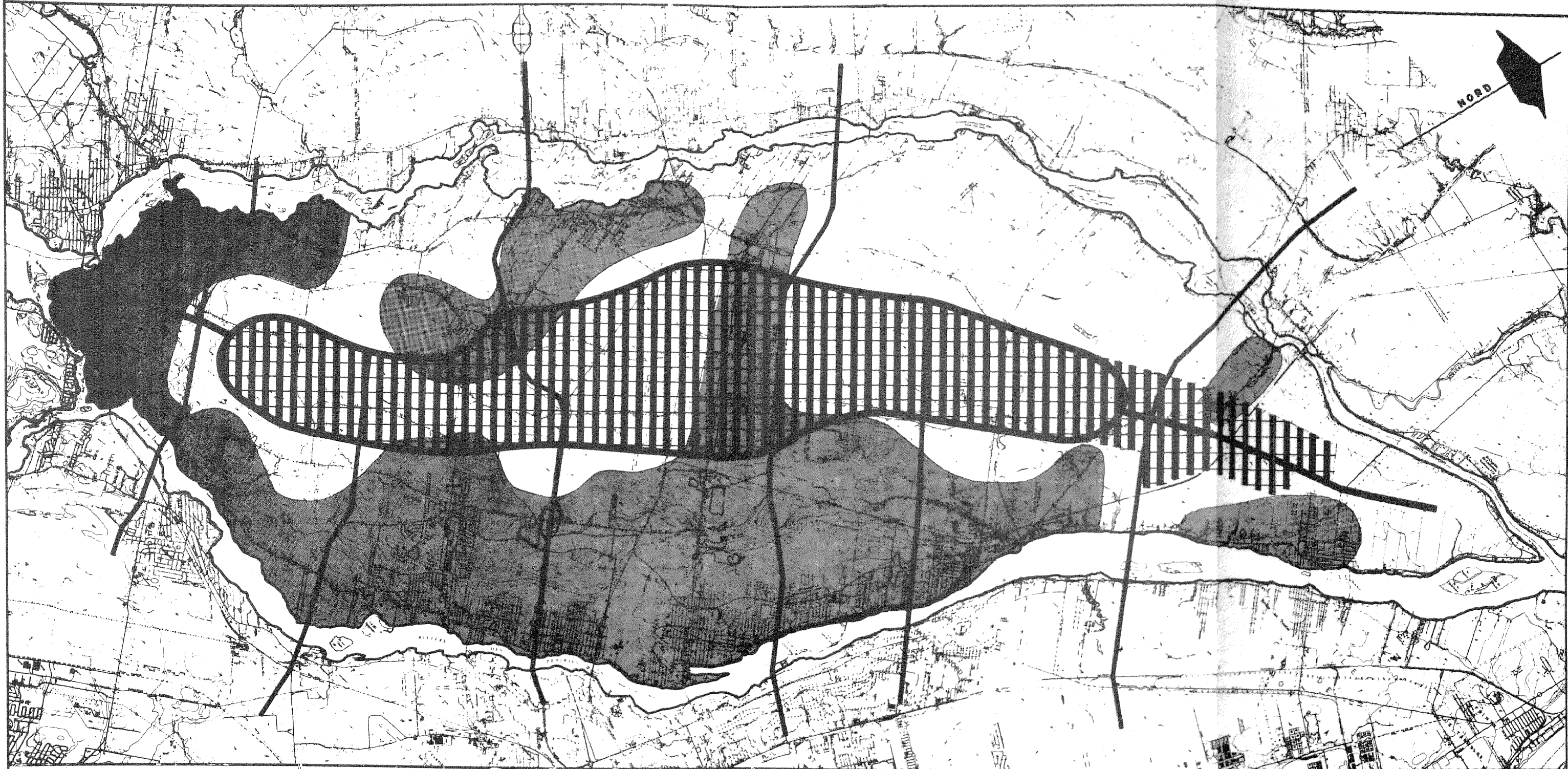
**Amendements suggérés au plan d'aménagement** (et Cellules Socio-Economiques).

NO :

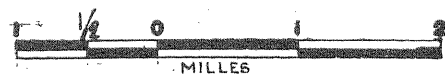
**20**



# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE



*Zone Centrale*



*Zone en développement 1971*

DESCRIPTION :

**Amendements suggérés au plan  
d'aménagement** (et Zones en développement 1971)

NO :

**21**

teindre la zone centrale.

Ce réseau routier amendé serait une garantie beaucoup plus forte de protection pour la zone centrale. Il est d'ailleurs notre intention de soumettre ce plan amendé à la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus.

Le Plan d'Aménagement de l'Ile Jésus cadre donc bien, en général, avec les données de base que nous avons pu dégager dans les premiers chapitres de ce Mémoire. Ce Plan, de par sa nature même, renforcera la division socio-économique Nord-Sud qui existe dans le moment. Les zones résidentielles de la partie Nord seront séparées de celles du Sud par une large bande d'utilisations non résidentielles et ce phénomène rendra encore plus forte la différenciation entre les cellules socio-économiques du Sud et du Nord.

La bande centrale jouera aussi, par ses fonctions régionales, le rôle de lien entre les zones Sud et Nord.

## CHAPITRE CINQ

## ILE JESUS - PROBLEMES INTERMUNICIPAUX

Nous n'avons pas l'intention de nous attarder longuement sur l'étude détaillée des problèmes inter-municipaux de l'Ile Jésus. Ils ont été amplement démontrés dans plusieurs Mémoires. C'est plutôt la source de ces problèmes qui doit nous intéresser. Nous sommes d'avis que la majorité des problèmes inter-municipaux actuels n'existeraient pas, les limites municipales eussent-elles été logiques (Carte 22).

Il y a des municipalités qui sont très grandes et d'autres qui sont minuscules. Il existe des enclaves comme celle de Chomedey entre les villes de Vimont et Pont Viau ou comme celle de St-Vincent-de-Paul à l'intérieur de Duvernay. Certaines rues de Laval-des-Rapides est même construite de maisons qui chevauchent la limite municipale entre Laval-des-Rapides et Pont Viau.

Le mauvais découpage de la carte administrative est à la source de la plupart des problèmes de zonage qui existent entre les municipalités.

Il faut aussi ajouter qu'il y a eu manque de coordination entre les plans directeurs des différentes municipalités. Il y a eu aussi à certains moments manque de coopération intermunicipale, phénomène presque toujours d'ailleurs provoqué à la suite d'un découpa-

ge municipal inadéquat.

Les lignes limitatives entre paroisses cadastrales sont souvent aussi utilisées comme limites municipales. Leur découpage particulièrement fantaisiste peut aussi être la source de problèmes inter-municipaux.

Les problèmes de circulation, les difficultés qu'on rencontre dans les services d'aqueduc et d'égoûts, de la protection contre l'incendie, de l'organisation des services de police, dans l'organisation des loisirs, dans le transport en commun sont autant de problèmes qui seraient de beaucoup amenuisés si les municipalités couvraient des territoires logiques, de dimensions adéquates pour assurer une administration bien organisée.

Il faut, à notre avis, dans l'étude de l'Ile Jésus faire abstraction des limites municipales actuelles et repenser le découpage de l'Ile en relation de ses problèmes globaux et en vue de l'aménagement rationnel de son territoire.

TROISIEME PARTIE

ELEMENTS D'UNE SOLUTION

## TROISIEME PARTIE

## ELEMENTS D'UNE SOLUTION

Nous avons rassemblé dans les premières parties de ce Mémoire les données sociales, physiques et économiques qui caractérisent l'Ile Jésus et son développement urbain, et nous avons pu dégager certains éléments qui conditionnent l'aménagement de notre Ile.

Il est important toutefois d'établir, avant de présenter une solution basée sur les caractéristiques mêmes de l'Ile Jésus, certains principes directeurs qui, nous croyons, doivent être mis de l'avant et qui peuvent favoriser l'aménagement rationnel du territoire.

## A- PRINCIPES DIRECTEURS

## 1- Grandeur optima d'une municipalité

L'essence même de l'existence des gouvernements municipaux repose sur la nécessité de fournir aux citoyens les services dont ils ont besoin au prix le plus bas possible. Il y a donc à la base un double principe qui doit servir à la détermination de la grandeur optima d'une municipalité.

Les municipalités sont des entités humaines donnant à

leur population des services personnels. La municipalité ne doit pas être considérée comme une industrie où on fabrique en série, à la chaîne, un produit standardisé qu'on met sur le marché. On doit tenter principalement de conserver la touche humaine de façon constante.

Il faut évidemment que les municipalités soient économiquement viables. Pour ce, il faut remplir plusieurs conditions:

- 1- Il faut diversifier l'utilisation du sol en prévoyant dans un même territoire plusieurs fonctions urbaines: habitations de divers types, lieux de travail, activités commerciales, divertissements. Une telle agglomération de fonctions peut constituer une entité urbaine, même si par ailleurs elle peut faire partie d'un tout métropolitain ou régional. Cette notion exclut donc, de façon générale, les villes déséquilibrées économiquement.
- 2- Cela suppose aussi un territoire suffisamment étendu et elle doit posséder les services essentiels à toute organisation moderne. Il faut viser de plus à ce que le territoire corresponde à une zone naturelle clairement délimitée socialement ou physiquement.
- 3- Cela suppose aussi un minimum de population ultime. Il existe beaucoup d'avancés sur la population optima d'une ville, sur les barèmes à utiliser pour atteindre la situation la plus adéquate. On a soumis dernièrement à votre Commission un Mémoire, d'ailleurs très bien fait, vous suggérant les critères à utiliser pour la détermination de cette grandeur optima.

Pour notre part, nous ne désirons ici qu'attirer votre attention sur une étude faite en 1959 par le Comité d'Etudes Régionales Economiques et Sociales pour ce sujet spécifique et intitulée

Niveau optima des villes, un Essai de Définition d'après l'analyse des structures urbaines du Nord et du Pas-de-Calais. Cette étude est très élaborée et tire ses conclusions de données et d'analyses très précises.

Les critères choisis dans l'étude, pour la détermination du niveau optima des villes sont les suivants: 1- coût de fonctionnement des services municipaux (charges collectives), 2- équipement collectif, 3- équipement individuel pour l'organisation de la vie privée (le confort), 4- l'ambiance générale ou le milieu humain propre d'une agglomération, et 5- le rayonnement régional. Ces critères n'ont évidemment pas tous le même poids dans l'analyse. Comme les auteurs le mentionnent en page 81 de leur rapport:

"L'examen de cette liste détaillée de critères nous a fait sentir la différence de leur importance pour l'appréciation d'une agglomération. L'absence ou la carence de l'un de ceux-ci est certainement un défaut pour l'agglomération mais il peut être plus ou moins grave selon le critère considéré.

Le confort individuel est, pour un habitant moyen, le fait immédiat et primordial; avant tout, il désire avoir un logement, un emploi sur place, un établissement scolaire pour ses enfants, etc... Une fois ces conditions essentielles et matérielles de la vie réalisées, il désire trouver une bonne ambiance sociale. Vivre parmi une population moralement saine, calme, propre et d'un certain niveau culturel n'est pas seulement un agrément mais une nécessité.

En passant à l'équipement collectif, on sent une chute de valeur. Ni une bonne voirie urbaine, ni de vastes jardins publics ne compensent la vie en taudis dans une ambiance malsaine. Moins important encore est le critère des charges collectives: quelques milliers de francs de dépenses annuelles pour



un habitant moyen ne sont pas comparables aux conditions précédentes, même pas avec celles de l'équipement. Il vaut mieux avoir un bon équipement collectif, quitte à en supporter les charges, qu'un équipement inexistant n'imposant aucune dépense.

... Le confort individuel et l'ambiance générale étant absolument nécessaires et présentant les seuils minima infranchissables sont donc des critères déterminants. Quant aux autres, comme ils pèsent peu à côté de ceux-ci et n'arrivent pas à modifier l'appréciation que le confort et l'ambiance nous imposent, ils ne seront que des critères complémentaires. Nous ne pouvons cependant pas les négliger car sans eux nous n'aurions qu'une idée partielle de l'agglomération; de plus, de deux agglomérations ayant le même niveau de confort et d'ambiance, celle qui possède un équipement collectif irréprochable ou qui a un rayonnement régional important est, sans aucun doute supérieure à l'autre."

Les résultats de leur étude sont concluants. Ils peuvent se résumer à trois points (page 102 de leur rapport):

A- Les petites agglomérations offrent toujours en même temps des situations convenables et des situations insuffisantes.

On trouve dans ces petites agglomérations de 6,000 à 20,000 habitants des situations extrêmes très satisfaisantes ou très insatisfaisantes. Il suffit de mentionner comme exemple les villes de Laval-sur-le-Lac et de Laval-Ouest pour comprendre à quels extrêmes on peut se rendre.

B- La tranche de population la moins intéressante se situe entre 50 et 110,000 habitants du point de vue général de l'agglomération (Charges collectives et équipement collectif) et entre 20 et 65,000 du point de vue de l'habitant (confort et ambiance générale).

C'est là, à certains points de vue, une constatation

assez surprenante à prime abord, mais qui est fort compréhensible lorsqu'on analyse certaines villes de province ou même des régions métropolitaines.

C- Les zones optima se dessinent toujours vers les grandes agglomérations.

Ces villes sont celles qui offrent le maximum de confort individuel et d'ambiance générale avec les charges les plus basses. Dans le cas de l'étude dont nous rapportons les conclusions ici, les deux villes qui étaient classées comme ayant une grandeur optima avaient respectivement des populations de 284,000 et 373,000 habitants.

2- Nécessité de conserver le caractère propre à chaque ville.

Les citoyens développent rapidement ce qu'on pourrait appeler un patriotisme local qu'il faut encourager. Nous avons vu comment la population tend à se grouper en cellules socio-économiques auxquelles on tend à donner un caractère particulier et auquel les citoyens aiment à s'identifier. L'expérience prouve d'ailleurs qu'il est relativement facile d'amener le citoyen à prendre une grande part à un aménagement sain de sa ville quand elle a un caractère homogène qui lui est propre et auquel tous s'identifient.

3- Nécessité de conserver, sur une base de taxation, des entités homogènes.

Lorsqu'une ville englobe des territoires, par fusion ou annexion, qui sont desservis par des services publics de qualité différente et généralement moins bonne, il se produit généralement une série d'événements qui contribuent à augmenter le niveau des taxes. En effet, les territoires moins bien desservis exigent alors une qua-

lité de services égale aux zones les mieux desservies. Les travaux qu'on doit alors effectuer dans les zones les moins bien desservies sont alors répartis, du moins en partie, sur la totalité de la population. Cette répartition amène nécessairement une augmentation de la taxe foncière dans les territoires où on installe les nouveaux services et aussi une augmentation de taxes dans les territoires déjà bien desservis. La population de ces derniers étant généralement plus forte, elle doit alors supporter une plus forte charge de l'installation des services dans des territoires qui ont une faible population et qui ne peuvent absorber la part légitime des dépenses qui sont faites pour eux. Le cas n'est évidemment pas tellement grave si les territoires mal desservis sont très restreints.

Si, par exemple, le cas devait se présenter de fusions entre les villes situées dans la partie sud de l'Ile Jésus et celles situées dans les parties nord qui possèdent des services qui, quoique satisfaisants en bien des cas, sont de qualité moindre, les dépenses seraient excessivement élevées et il en résulterait automatiquement des augmentations de taxe très sensibles. Si donc il doit y avoir regroupement de municipalités, il serait important que tels regroupements se fassent de territoires qui ont des équipements collectifs à peu près comparables de façon à éviter d'entrer dans le cercle vicieux d'augmentations de taxes que nous mentionnons plus haut.

4- Nécessité d'avoir des municipalités équilibrées en territoire et population.

S'il soit y avoir regroupement municipal, il est essentiel que les villes aient des territoires à peu près égaux en super-

ficie et que leurs populations, sinon nécessairement actuelles, mais du moins ultimes soient à peu près égales. Les discussions entre partenaires égaux sont toujours plus faciles. Un tel équilibre de territoire et de population assure aussi un équilibre dans les déboursés à être faits lorsqu'il y a dépenses communes. Cet équilibre ne peut être qu'à l'avantage de toutes les municipalités.

5- Nécessité d'assurer une solution viable à long terme.

La croissance de l'Ile Jésus est très rapide. La population de l'Ile qui n'était que de 21273 personnes en 1941 a passé très rapidement à 35,000 en 1951, 124,000 en 1961 et on estime sa population de 1971 à près de 300,000 habitants. Il est évident qu'une croissance aussi rapide provoquera une évolution des fonctions urbaines. La solution la plus adéquate doit donc d'abord s'appuyer sur l'avenir, c'est-à-dire qu'il n'est pas absolument nécessaire d'assurer un équilibre parfait à l'Ile Jésus dès cette année, mais la solution doit tendre à donner cet équilibre à long terme.

La solution doit encore être acceptable et appropriée en 1980 autant qu'aujourd'hui.

6- Nécessité d'assurer le développement sur une base régionale.

Il est important de ne pas renouveler les erreurs du passé alors que l'utilisation du sol s'est faite à la va-comme-j'te-pousse, de façon sporadique, au hasard de la spéculation immobilière et sans prévision adéquate. La solution d'aménagement administratif de l'Ile Jésus devra donc tenir compte de ce facteur et tenter de mettre en valeur le Plan préconisé dans son principe par la Corporation

Inter-Urbaine de l'Ile Jésus, de façon à assurer à l'Ile un développement urbain bien balancé.

#### B- PRINCIPES POUR L'ETABLISSEMENT DES LIMITES MUNICIPALES.

Les limites municipales doivent, si elles veulent être viables, correspondre à des réalités physiques, économiques, sociales et administratives.

Nous avons montré, dans la deuxième partie de ce Mémoire qu'il serait excessivement difficile de faire correspondre les limites municipales aux bassins de drainage à cause des formes fantaisistes de ces derniers. Il devra, à notre avis, continuer à y avoir échanges de services entre les diverses municipalités. Certes, nous devons tenter de dresser des limites municipales qui correspondront le mieux possible à ces facteurs physiques mais, sans pour autant sacrifier la bonne administration des entités municipales. C'est un domaine où le gouvernement provincial, par l'intermédiaire de la Régie des Services Publics et de la Régie d'Épuration des Eaux, devrait intervenir lorsque nécessaire et voir à ce que les échanges de services qui doivent être faits le soient sur une base logique et de coopération mutuelle.

Les limites municipales devraient de plus correspondre autant que possible aux limites des entités sociales présentes ou futures, aux limites des cellules ou groupes de cellules socio-économiques. On doit tenter d'atteindre des entités socio-économiques dans la formation des municipalités.

Enfin, les municipalités devraient être divisées de façon à être orientées vers la zone centrale qui deviendra à long terme le centre des activités économiques de l'Ile Jésus.

## C- LA CORPORATION INTER-URBAINE DE L'ILE JESUS

On prétend que la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus peut difficilement jouer un rôle utile et efficace dans l'organisation urbaine de l'Ile Jésus et que cette solution n'est pas viable.

Il est vrai qu'à date, la Corporation Inter-Urbaine s'est souvent bornée à être le lieu de rencontre mensuelle pour les maires de l'Ile Jésus et qu'elle s'est surtout révélée un endroit de discussions. Il est vrai aussi que la Corporation a souffert depuis ses débuts de "malorganisation" et qu'il y a là sérieuse lacune. Il faut aussi souligner que, depuis deux ans, certaines personnes ont fait tous les efforts pour détruire le prestige et le bon fonctionnement de la Corporation, en utilisant au maximum sa "malorganisation".

Pourtant, elle a à son crédit des réalisations fort utiles, dont la moindre n'est pas la préparation d'un Plan Directeur du Réseau Routier, dont le principe a été accepté à la quasi-unanimité de l'assemblée.

Le mal intrinsèque dont souffre la Corporation est l'absence de pouvoirs bien définis et positifs. Comme l'indique le Regroupement Municipal de l'Ile Jésus, dans son Mémoire, "...la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus s'est révélé (sic) un organisme impuissant, par suite de pouvoirs insuffisants ou inopérants" (p.47).

Il faut aussi que les pouvoirs de toute autorité régionale ou inter-municipale soit adaptés aux besoins du territoire qu'elle administre. Ce n'était certes pas le cas de la Corporation Inter-Urbaine.

Il ne faut pas non plus condamner le principe de la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus sur la foi de l'expérience du Gouvernement Métropolitain de Montréal où on s'est constamment contenté de

ménager la chèvre et le chou.

On ne peut donc pas, sur l'expérience actuelle de la Corporation Inter-Urbaine condamner le principe de base de cet organisme.

Nous sommes donc en accord sur le fait que la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus, telle qu'elle existe actuellement, n'est pas une solution qui puisse répondre adéquatement aux problèmes inter-municipaux de l'Ile Jésus. Nous acceptons toutefois le principe et nous sommes au fait de la nécessité d'un aménagement régional de l'Ile Jésus sous le contrôle d'un organisme qui verrait à diriger l'aménagement général de certaines parties et fonctions de l'Ile.

#### D- LE STATU QUO

Plusieurs personnes ont préconisé le Statu Quo sur l'Ile Jésus avec toute une gamme d'alternatives: avec ou sans Corporation Inter-Urbaine, avec ou sans corrections de frontières.

Le Statu Quo constitue, à nos yeux, une négation de l'existence de problèmes municipaux, inter-municipaux et régionaux et est à rejeter. La correction de frontières qui, soit dit en passant, s'avérerait excessivement difficile, réglerait peut-être certains problèmes locaux, mais que ferait-elle pour résoudre les problèmes économiques globaux de l'Ile Jésus, problèmes qui, comme nous l'avons vu, sont encore beaucoup plus sérieux que les problèmes inter-municipaux.

Cette solution, ou plutôt cette gamme de solutions développées autour de l'idée centrale du statu quo se base à notre avis sur un esprit de clocher qui provoque un manque de réalisme en face

des problèmes fondamentaux de l'Ile Jésus.

On crie à l'autonomie municipale, mais on évite quotidiennement les charges qu'elle crée, tout en profitant largement de ses avantages.

Le problème de l'aménagement de l'Ile Jésus est trop sérieux pour qu'on puisse adopter une solution qui ne servirait qu'à corriger des peccadilles. La Cité de Duvernay ne peut, en toute objectivité, se ranger vers cette solution.



QUATRIEME PARTIE

UNE SOLUTION

ILE JESUS - UNE SOLUTION

Il est évident qu'à l'examen des données de base le découpage municipal actuel ne correspond, dans la très grande majorité des cas, à aucune entité physique, sociale ou économique. L'Ile Jésus, dans son état actuel, n'est qu'un conglomérat d'entités administratives fantaisistes et qui ne pourraient jamais constituer un tout dynamique.

Il faut donc repenser les divisions administratives en fonction des caractéristiques et des problèmes de l'Ile Jésus. Cette restructuration de l'Ile devra nécessairement impliquer certains regroupements municipaux.

REGROUPEMENT MUNICIPAL

Cette restructuration, ce regroupement doit, pour être viable, coller aux réalités physiques, sociales et économiques de l'Ile et être conforme aux principes directeurs que nous avons pu établir.

Il est donc nécessaire ici de faire une brève rétrospective de ces données et d'en dégager les modes de regroupement qu'elles peuvent sembler dicter.

Données Physiques

Les données physiques, on l'a vu, jouent un rôle déterminant bien relatif. Si les bassins de drainage peuvent, théoriquement, dicter un certain mode de découpage municipal, leur configuration, sur l'I-

le Jésus, rend le problème excessivement complexe. Considérant la possibilité d'échanges de services entre les villes, il est possible d'en conclure que les bassins de drainage ne suggèrent aucun mode global de regroupement, mais devraient être gardés en ligne de compte pour les limites détaillées.

Les routes, en général, ne constituent pas des barrières physiques d'un caractère tel qu'elles séparent complètement deux zones dans leurs caractéristiques sociales et économiques. Certes, le fait existe, mais ce n'est habituellement pas la route qui en est la cause première. L'Autoroute des Laurentides, par exemple, ne joue pas ce rôle à Laval-des-Rapides, ni à Ste-Rose - Fabreville. Les routes existantes ou prévues ne doivent donc pas être considérées comme dictant un mode particulier de regroupement municipal. Il reste toutefois qu'elles peuvent constituer, lorsque d'autres facteurs le justifient, des limites municipales très commodes, particulièrement dans le cas des routes à accès limité.

Les voies ferrées sont des facteurs économiques qui souvent deviennent des barrières physiques importantes. Nous avons vu, aussi, qu'elles jouent sur l'Ile Jésus, un rôle sociologique dans les délimitations de Cellules. Elles peuvent en de maints cas devenir des facteurs déterminants, sans toutefois servir de base essentielle à un regroupement. S'il fallait utiliser toutes les voies ferrées de l'Ile Jésus comme base de regroupement, les formes de villes qui en résulteraient seraient quelque peu fantaisistes. Si cette remarque ne s'applique pas à la section nord-sud de la voie ferrée, elle est certes pertinente en ce qui concerne sa section Est-Ouest à travers les villes de Vimont, Duvernay, St-Vincent-de-Paul et St-François

Les servitudes ne sont pas non plus des facteurs déterminants dans le mode de regroupement municipal. Elles aussi peuvent toutefois servir de limites municipales puisqu'elles peuvent être utilisées comme zones tampon.

De façon générale, on voit donc que les caractéristiques physiques de l'Ile Jésus ne créent aucun impératif spécial dans le mode de regroupement des municipalités. On doit toutefois retenir leur grande utilité, comme limites municipales, en autant que les autres facteurs qui entrent en ligne de compte dictent une division municipale à proximité de ces caractéristiques physiques.

#### Données Socio-Economiques

La base de toute communauté, fut-elle urbaine ou rurale, est d'abord et avant tout sociale. On doit donc rechercher l'entité sociale qui permettra un épanouissement de la population dans un milieu avec lequel elle s'identifie. Cette ambiance sociale à créer dans une même municipalité doit donc être recherchée de façon constante dans le mode de regroupement des municipalités. On a vu que l'Ile Jésus, dans cette perspective, n'est pas homogène et qu'elle est, sociologiquement parlant, déjà assez bien structurée.

Nous avons pu identifier une série de cellules socio-économiques déjà bien formées ou en voie de formation. Ces cellules, à notre avis, constituent une base déterminante pour le mode de regroupement municipal. Si, en certains cas, deux cellules se rapprochent l'une de l'autre par leur croissance et tendent lentement à se fondre l'une dans l'autre, à s'assimiler l'une à l'autre, ce n'est pas tou-

jours le cas. La cellule socio-économique No 1 (Laval-sur-le-Lac) continue d'afficher sa personnalité propre malgré que ses zones construites touchent celles de Laval-Ouest; (Carte 14) la même remarque s'applique d'ailleurs en ce qui regarde sa limite Est avec Ste-Dorothée dont le développement spatial se rapproche graduellement de cette Cellule No 1.

On a aussi vu que les Cellules Nos 3 (Chomedey) et 4 (Pont Viau - Duvernay - St-Vincent-de-Paul), malgré qu'elles se touchent ont conservé une entité telle qu'elles accaparent chacune une partie de la ville de Laval-des-Rapides.

Nous avons par contre des exemples de cellules qui tendent lentement à s'assimiler les unes aux autres. Les deux micro-cellules de la Cellule 7 (Ste-Rose et Fabreville), quoiqu'elles étaient séparées il n'y a pas tellement longtemps par une distance de plus d'un mille, croissent lentement l'une vers l'autre et tendent graduellement à se fondre l'une dans l'autre. La même remarque peut aussi s'appliquer à la Cellule No 2 (Ste-Dorothée) dont la croissance se fait vers la Cellule 3 (Chomedey) et dont les populations ont des caractéristiques socio-économiques semblables.

Enfin, nous avons vu deux cellules en formation, soient les Cellules Nos 5 (St-François et Secteur Est de Duvernay) et 6 (Auteuil et partie nord de Vimont) qui sont actuellement constituées par de petits noyaux de développement. Les caractéristiques de la population de chacun de ces noyaux sont toutefois identiques dans chacun des cas.

Nous avons donc ici des entités sociales très précises,

très différentes les unes des autres, mais dont les caractéristiques internes sont homogènes. Ces entités sociales constituent, à nos yeux, des facteurs déterminants dans le mode de regroupement des municipalités.

Dans cette perspective, il semble, à première vue, que l'Ile pourrait être divisée en sept villes, chacune des cellules formant une municipalité, sauf pour la Cellule No 2 (qui ne formerait, avec la Cellule 3, qu'une seule ville).

Nous avons donc, avec les données socio-économiques, un premier jalon.

#### Données Economiques

Le développement économique des différentes zones sur l'Ile Jésus ne se fait pas au même rythme, tel que nous avons pu le montrer dans la deuxième partie de ce Mémoire. Nous avons aussi mentionné le danger de fusionner sous une même administration des territoires hétérogènes. Cette situation, à chaque fois qu'elle se produit, provoque des dissensions, les zones qui connaissent un développement au ralenti jalosant celles qui en connaissent un plus rapide, exigeant aussi en retour des services leur permettant de créer une ambiance générale et de provoquer un confort individuel qui ne peuvent se justifier économiquement.

Le regroupement municipal devrait donc se faire de façon à englober des territoires qui connaissent un même rythme de développement urbain aujourd'hui tout aussi bien que dans l'avenir. L'étude des données économiques nous a permis de déterminer l'étendue des

zones en développement pour l'année 1971. Cette analyse nous permet donc de prévoir un mode de regroupement qui excluerait le regroupement des municipalités du Sud avec celles du Nord, de l'extrême Ouest ou de l'extrême Est qui connaissent un rythme de développement beaucoup plus lent.

#### Le Plan d'Aménagement de l'Ile Jésus

Les urbanistes-conseil de la Corporation Inter-Urbaine de l'Ile Jésus ont longuement étudié dans leur rapport les données de planification du territoire et ils ont proposé un mode d'aménagement qui, dans ses principes, cadre bien avec les besoins économiques de l'Ile et les besoins de circulation routière qu'une telle conjoncture économique peut laisser prévoir.

Ce plan d'aménagement, toutefois, par suite de l'utilisation du sol qui est prévue dans la zone centrale, provoque un impératif dans le mode de regroupement: les villes devraient être regroupées de façon à englober, chacune d'elles, une partie de la zone centrale à peu près uniforme pour chaque ville, ce qui automatiquement signifie une division en deux villes (Est et Ouest ou Nord et Sud), ou en plusieurs villes dans les bandes nord et sud de l'Ile.

#### Grandeur optima d'une ville

Les spécialistes du Comité d'Etudes Régionales Économiques et Sociales, dans leur étude que nous avons citée dans la troisième partie de ce Mémoire concluent que les "les petites agglomérations (de 6,000 à 20,000 habitants) offrent toujours en même temps

des situations convenables et des situations insuffisantes". Dans cette perspective, il nous semble qu'il n'existe que deux municipalités qui puissent prétendre pouvoir être dans des situations convenables, c'est-à-dire ayant atteint exactement le niveau de confort individuel et d'ambiance générale qu'elles recherchaient. Ce sont les Iles-Laval et Laval-sur-le-Lac. Il serait donc possible de considérer des petites agglomérations que dans ce cas bien spécifique.

Les mêmes experts concluent aussi que "les zones optimales se dessinent toujours vers les grandes agglomérations", citant en particulier deux villes de 284,000 et 373,000 habitants.

La population ultime de l'Ile Jésus devant se chiffrer à quelques 1,500,000 habitants, l'Ile pourrait donc mathématiquement se diviser en cinq ou six villes, c'est-à-dire une petite agglomération (Laval-sur-le-Lac) et quatre ou cinq agglomérations de 300,000 à 375,000 habitants.

Caractère propre à chaque zone

La division de l'Ile Jésus en cellules socio-économiques crée des zones homogènes avec leurs caractéristiques particulières.  
 Certaines zones ont toutefois développé un caractère qui leur est propre, un prestige qui les place bien à part, qui leur donne une force encore plus grande que celle rattachée au concept d'une cellule socio-économique. Les villes de Laval-sur-le-Lac et des Iles-Laval sont typiques dans ce sens. On ne doit pas tenter de détruire ce prestige, au contraire.

Le mode de regroupement municipal doit aussi être fait se-



lon les principes directeurs que nous avons étudiés dans la troisième partie du Mémoire. Nous nous contenterons ici de les rappeler: nécessité de conserver, sur une base de taxation, des entités homogènes; nécessité d'avoir des municipalités équilibrées en territoire et population; nécessité d'assurer une solution viable à long terme.

Ce dernier principe vaut d'être explicité dans ses implications. Il est certain que l'Ile Jésus de l'an 2000 aura de beaucoup évolué dans ses fonctions, et son expansion aura certainement été très rapide. La solution qui doit être appliquée à l'Ile doit l'être, certes, en fonction des problèmes d'aujourd'hui, mais surtout en fonction d'un aménagement à long terme. Ce principe a d'ailleurs été reconnu par les maires de l'Ile Jésus qui, comme commissaires à la Corporation Inter-Urbaine, ont voté en faveur du principe d'aménagement de l'Ile, aménagement à long terme. Il est donc possible que certaines municipalités soient temporairement débalancées en population ou en évaluation. L'important est d'assurer le regroupement de territoires homogènes aujourd'hui et dans l'avenir et qui se développent à des rythmes semblables, qui ont des problèmes communs.

Cette rétrospective qualifiée des données de base et de leurs implications nous a donc permis d'établir certaines normes à être appliquées dans le mode de regroupement des municipalités.

#### REGROUPEMENT EN SIX VILLES

A la lumière des principes directeurs et normes de regroupement municipal qui découlaient de ces principes et des caractéristiques physiques, sociales et économiques de l'Ile, le mode de

regroupement qui nous a paru être le plus approprié est celui qui apparaît sur la Carte 23 et qui offre les caractéristiques suivantes:

La restructuration, telle que conçue ici, regroupe les quatorze villes de l'Ile Jésus en six municipalités.

Ces municipalités constituent toutes des entités physiques, sociales et économiques homogènes. Les cellules socio-économiques sont respectées dans leurs limites et la plupart forment une seule municipalité. Les deux seules à faire exception sont la Cellule 2 qui est jointe à la Cellule 3 - on se souvient que cette cellule en formation présente des caractéristiques semblables à celles de la Cellule 3; le deuxième cas où des cellules socio-économiques sont fusionnées est celui de la ville No 6 (Carte 23) où les cellules 7 et 8 sont jointes. Nous reparlerons de ces cellules plus loin.

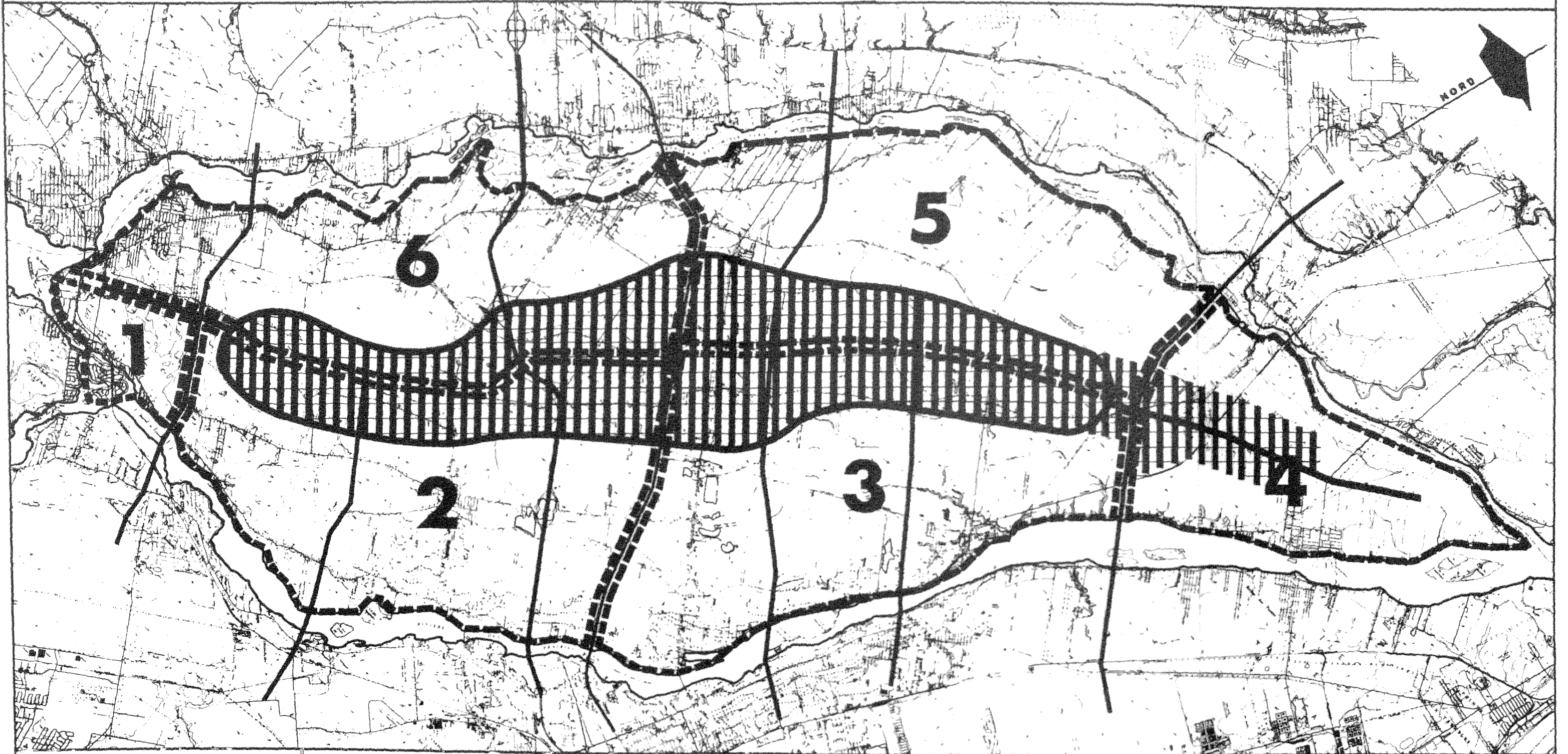
Les divisions municipales suggérées correspondent aussi à des entités économiques et groupent des territoires qui se développent à des rythmes identiques et de façon homogène.

Chacune des municipalités groupe des zones qui, au point de vue des services publics disponibles se comparent avantageusement.

La population ultime et la superficie de chacun des territoires sont, à l'exception de ville No 1, à peu près identiques. La ville No 3 est aussi plus petite que les autres mais conserverait toutefois un territoire suffisant pour loger quelques 200,000 personnes. (Tableau IV)

TABLEAU IV - Division de l'Ile Jésus en Six Villes: Superficie et population des villes proposées.

# ILE JESUS



CITE DE DUVERNAY



LEGENDE

DESCRIPTION :

## UNE SOLUTION

NO :

# 23

Ville	Superficie dans la Zone Centrale	Superficie résidentielle	Superficie totale	Population ultime
1	n i l	2050 arp.	2050 arp.	20,000 h.
2	4300 arp.	12100 arp.	16400 arp.	315,000 h.
3	4400 arp.	11800 arp.	16200 arp.	306,000 h.
4	2400 arp.	6600 arp.	9000 arp.	200,000 h.
5	3600 arp.	10700 arp.	14300 arp.	278,000 h.
6	3700 arp.	9800 arp.	13500 arp.	255,000 h.

Chacune des six villes, à l'exception de la Ville No 1, engloberait dans son territoire une partie de la zone centrale, territoire dont la superficie est à peu près identique dans chacun des cas. Ce regroupement permettrait donc à toutes les municipalités de participer à l'aménagement de l'Ile et d'en tirer les bénéfices qui en découleront.

Les limites municipales sont ici très logiques et bien définies sur le terrain. Les limites en direction Nord-Sud sont constituées soit par la voie ferrée du Pacifique Canadien, soit par des boulevards à accès limité, alors que les limites Est-Ouest sont tracées le long d'un boulevard à accès limité (entre les villes Nos 1 et 2) ou le long de lignes de servitude hydro-électriques et dans certains cas le long de routes existantes.

Enfin, chacune de ces nouvelles villes possède déjà, dans la plupart des cas, par l'intermédiaire des villes existantes, l'appareil administratif suffisant pour se développer adéquatement.

Il est approprié ici de donner de chacune de ces villes une brève description.

## Ville No 1

La Ville No 1 couvre le territoire des villes de Laval-sur-le-Lac, des Iles-Laval et une partie du territoire de Ste-Dorothée, soit la zone située à l'ouest de la Route 8 et de son prolongement, c'est-à-dire à l'Ouest d'un Boulevard Nord-Sud préconisé dans le plan d'aménagement de l'Ile Jésus.

Cette ville, aux dimensions restreintes (environ 2000 arpents) aura une population ultime de seulement quelques 20,000 personnes. Une telle division permet toutefois de conserver à cette zone son caractère propre, bien défini et différent de celui des autres villes à plus d'un égard.

## Ville No 2

La Ville No 2 couvrirait la partie de Chomedey située à l'ouest du chemin de fer du Pacifique Canadien, la partie de Laval-des-Rapides située à l'ouest de ce même chemin de fer, ainsi que la majeure partie de la ville de Ste-Dorothée. Cette ville, d'une superficie totale de plus de 16,000 arpents aurait une population ultime d'environ 315,000 habitants. C'est un secteur bien organisé, au développement très rapide. L'appareil administratif de la cité de Chomedey, combiné à celui des autres villes englobées dans ce territoire, pourrait amplement suffire à l'aménagement de cette ville.

## Ville No 3

La troisième ville est celle qui impliquerait le plus grand nombre de changements. Elle engloberait la partie est de Laval-des-Rapides, la partie de Chomedey située à l'est de la voie ferrée, la partie sud de Vimont, la ville de Pont Viau au complet,

toutes les parties de la ville de Duvernay qui sont à l'ouest d'un Boulevard prévu sur le plan d'aménagement de l'Ile, ainsi que la ville de Saint-Vincent-de-Paul au complet.

Sa superficie totale serait à peu près égale à la Ville No 2, soit 16,000 arpents et sa population ultime atteindrait 305,000 habitants.

Ce territoire, à l'instar de celui de la Ville No 2, se développe très rapidement. L'appareil administratif conjoint des diverses villes fusionnées pourrait avec quelques ajustements mineurs suffire à l'administration de ce territoire.

#### Ville No 4

Cette quatrième ville couvrirait le territoire de Duvernay situé à l'est du Boulevard proposé et cette partie de Saint-François située à l'est de la Route 18 en construction.

Ce territoire connaît actuellement un rythme de développement au ralenti et la cellule socio-économique qu'elle englobe est à se cristalliser.

Il semble que l'appareil administratif de Saint-François serait suffisant, du moins pour le moment, pour continuer à développer ce territoire.

D'une superficie totale de 9,000 acres, cette ville pourrait loger quelques 200,000 habitants.

#### Ville No 5

La Ville No 5 engloberait la ville d'Auteuil au complet, la partie de Saint-François située à l'Ouest de la Route 18 en construction, ainsi que la partie nord de la ville de Vimont et une partie de la ville de Duvernay.

Cette municipalité aurait une superficie totale de plus de 14000 arpents et sa population ultime se chiffrerait à environ 275,000 personnes.

Ce territoire connaîtra d'ici quelques années une croissance plus rapide et l'appareil administratif actuel ne nous semble pas suffisant pour entreprendre l'aménagement de cette zone. Il y aurait donc là besoin d'ajustements.

#### Ville No 6

La dernière ville fusionnerait trois municipalités, soient Ste-Rose, Fabreville et Laval-Ouest. Cette municipalité engloberait donc deux cellules socio-économiques. Ces deux cellules, quoique pr  sentrant des caractéristiques qui, en certains cas, sont assez différentes sont séparées par un territoire peu développé où les deux cellules pourraient se fondre l'une dans l'autre. Le fait que ce territoire non développé soit à l'intérieur de Fabreville et que les deux cellules prennent naissance dans cette ville aiderait sûrement cette assimilation qui serait, nous le prévoyons, assez facile étant donné les caractéristiques des petites zones développées à l'intérieur de ce no man's land.

La superficie de cette ville serait de près de 14,000 arpents et elle pourrait loger quelques 255,000 personnes.

Nous voyons donc, à cette brève description, que les territoires proposés dans cette solution sont très homogènes et qu'ils répondent bien aux normes de regroupement qui avaient été établies en se basant sur des principes directeurs et sur les données physi-

ques, sociales et économiques de l'Ile Jésus.

#### GOUVERNEMENT REGIONAL

Cette solution de regroupement des municipalités en six villes règle, à notre avis, la majorité des problèmes municipaux et inter-municipaux de l'Ile Jésus. Elle n'apporte toutefois pas, à nos yeux, une solution totalement satisfaisante aux problèmes globaux de l'Ile.

L'Ile Jésus, nous l'avons mentionné à plusieurs reprises, a à faire face à certains problèmes économiques, en particulier en ce qui regarde son développement industriel, problèmes qui doivent être résolus globalement, à l'échelle de l'Ile.

Tous sont d'ailleurs d'accord sur ce sujet. Le Regroupement Municipal de l'Ile Jésus, dans son Mémoire, ne mentionne-t-il pas, en page 43:

"Nous avons pu constater dans les chapitres qui précèdent, le problème à la fois physique, social et économique, qui résulte du défaut de planification à l'échelle de l'Ile Jésus toute entière. Cette absence de planification est principalement due à un régime politique rétrograde dans sa conception et irréaliste dans son application, du fait qu'il rend extrêmement difficile, sinon impossible, toute action concertée en vue de l'élaboration et de la mise à exécution d'une politique générale de développement de l'Ile Jésus".

Toutes les parties de l'Ile Jésus ont donc des problèmes communs et il leur faut faire un effort concerté pour leur trouver une solution globale. Il existe, à notre avis, deux méthodes possibles.



La première solution serait de faire de l'Ile Jésus une seule ville. Cette solution, toutefois, irait à l'encontre d'à peu près toutes les données de base et critères qu'on a pu établir en étudiant l'Ile Jésus.

La deuxième solution réside dans l'établissement d'une autorité supra-municipale, d'une autorité régionale.

Les éléments qui peuvent justifier la mise sur pied d'un tel organisme et le rôle qu'il doit jouer sont très bien définis dans le Mémoire du Regroupement Municipal de l'Ile Jésus, en pages 8 et 9:

"Le but d'un organisme de gouvernement régional est de pourvoir à l'administration publique dans les matières d'envergure régionale et de régler des problèmes qui ne pourraient être résolus à l'échelle municipale en suppléant à l'insuffisance ou à l'incapacité de gouvernements locaux et son existence n'est justifiée qu'en autant que sa juridiction s'étend à plusieurs municipalités dont le groupement correspond à une entité physique, sociale et économique, c'est-à-dire en autant que les diverses agglomérations soumises à son autorité ont des intérêts communs à sauvegarder ou des problèmes communs à résoudre".

L'Ile Jésus rencontre bien ces normes. D'une part, nous le savons déjà, l'Ile, de par sa nature, forme une entité physique et elle présente des caractéristiques sociales qui lui sont propres, même s'il y a variante d'une cellule socio-économique à l'autre.

Toutes les parties de l'Ile Jésus, enfin, ont un problème commun d'une extrême importance: la zone centrale prévue dans le plan d'aménagement de l'Ile Jésus.

C'est dans l'aménagement de cette zone centrale que réside la balance économique de l'Ile. Si cette zone centrale ne devait

pas être développée, l'Ile continuerait à s'embourber dans le marasme économique vers lequel elle tend actuellement. Par contre, cette zone centrale ne peut être développée que par un effort commun.

Le problème de l'aménagement du "cigar" aurait pu sembler à première vue pouvoir être résolu en créant, à l'intérieur de l'Ile, une septième ville qui aurait été administrée et aménagée par une Corporation Régionale formée des représentants des six villes. Cette solution créait toutefois beaucoup de problèmes: taxation, répartition des revenus, représentation des résidents de la zone centrale, administration, etc. Cette solution quoique théoriquement alléchante nous semble toutefois présenter trop de problèmes pratiques pour être retenue comme valable.

Le problème de l'aménagement de la zone centrale de l'Ile Jésus est d'une envergure telle qu'il devrait relever d'un Gouvernement Régional.

Ce Gouvernement Régional, pour être valable, doit cependant être charpenté de telle façon qu'il puisse jouer son rôle d'une façon positive et bien définie. Nous ne devons pas ici nous contenter d'une situation de compromis et le Gouvernement Régional ne doit pas être considéré comme un régime fantoche. Son rôle doit se refléter dans ses pouvoirs, son financement doit lui être assuré d'une façon équitable pour tous; le mode de représentation doit être tel qu'il puisse rendre ce Gouvernement Régional réellement opérant; et, finalement, ce Gouvernement doit être muni d'un appareil administratif à la hauteur de la tâche qu'il aura à affronter.

#### a) Pouvoirs du Gouvernement Régional

Les pouvoirs de ce gouvernement doivent être précis, posi-

tifs et bien appropriés au rôle qu'il doit jouer dans l'aménagement de l'Ile Jésus.

1- Réseau Routier Primaire: C'est à la Corporation Régionale qu'incomberait la tâche de transiger avec les gouvernements fédéral et provincial pour la construction du réseau primaire de circulation.

2- Pouvoir d'aménagement de certains projets spéciaux: Il sera nécessaire, dans la zone centrale, d'ériger certains projets régionaux, tels que centres culturels régionaux, parcs régionaux d'amusement, etc., concernant toutes les villes de l'Ile Jésus. C'est le Gouvernement Régional qui serait chargé de préparer les plans de tels aménagements et de les édifier, après ratification par les conseils municipaux.

3- Pouvoir de Contrôle sur l'Aménagement de la Zone Centrale: Si c'est à la municipalité concernée à installer les services publics dans la zone centrale, c'est toutefois le Gouvernement Régional qui d'une part devrait établir les règlements de zonage, ces plans ne pouvant être amendés par les municipalités sans son approbation préalable. C'est aussi cet organisme qui devrait établir les normes de construction devant régir l'aménagement de la zone centrale. La préparation des devis généraux devant servir à l'aménagement du "cigar", tels que emprise des diverses routes, leur localisation, leurs normes de construction, services publics, etc. devrait aussi être confiée au Gouvernement Régional.

4- Pouvoir supplétif: Le Gouvernement Régional, grâce à son appareil administratif, pourra aider les municipalités dans la préparation de plans d'aménagement de leur territoire; les municipalités pourront donc mettre à profit l'organisation et les talents des techniciens du Bureau Technique d'Aménagement. Ce Bureau Technique serait d'ailleurs appelé un rôle important dans l'aménagement du territoire.

5- Pouvoirs généraux: Le Gouvernement Régional détendrait aussi des pouvoirs plus généraux tels que collection et répartition de la taxe de vente, pouvoir de légiférer sur les heures de fermeture des magasins, et autres pouvoirs qu'il reste à préciser.

Les pouvoirs du Gouvernement Régional seraient donc bien précis et positifs, lui assurant la possibilité de jouer pleinement son rôle. Par ailleurs, les municipalités conserveraient leurs pleins droits dans les zones situées en dehors de la zone centrale.

#### b) Financement du Gouvernement Régional

Le mode de financement actuellement en vigueur a été maintes fois critiqué, mais il reste toutefois qu'il s'est avéré jusqu'à date à peu près la formule la plus équitable. Nous prévoyons donc que la Corporation chargerait aux diverses municipalités une cotisation basée sur leur évaluation foncière. Le Gouvernement Régional devrait faire approuver son budget annuel par le Ministère des Affaires Municipales.

#### c) Représentation

Le mode de représentation au sein d'un tel organisme soulève toujours beaucoup de commentaires et d'objections.

Divers modes ont été suggérés. Le Regroupement Municipal de l'Ile Jésus, dans son Mémoire, dit en page 10:

"...l'autorité supra-municipale chargée de les régler devrait être élue démocratiquement de la même manière que toutes les autres formes de gouvernement, qu'elle soit municipale, provinciale ou fédérale. La souveraineté du peuple doit en effet être préservée et toute autorité supra-municipale devrait, en raison de ce principe, être représentative, c'est-à-dire élue par le peuple et responsable de ses décisions directement à l'électorat".

Pourtant, en page 111 de ce même rapport, on lit

"Ainsi, le Regroupement Municipal de l'Ile Jésus, préconiserait un organisme métropolitain où l'Ile de Montréal aurait une représentation égale à celle de la banlieue, de sorte qu'elle pourrait y déléguer, à titre d'exemple, quatre représentants alors que, pour leur part, l'Ile Jésus et la Rive Sud pourraient chacune en déléguer deux".

La Cité de Duvernay préconise le mode de représentation suivant:

- 1- Le président du Gouvernement Régional devrait être une personne ne dépendant d'aucune des villes de l'Ile et il serait nommé par le gouvernement provincial. Les fonctions de l'organisme prendraient une telle ampleur que cette fonction exigerait un homme qui s'y dévouerait à temps plein.
- 2- Le rôle primordial de ce Gouvernement Régional étant de mettre en valeur l'Ile comme un tout, de façon globale, il est normal que les Commissaires qui siègent sur cet organisme soient, du moins en partie, élus par l'ensemble de la population, c'est-à-dire "at large" pour cette fonction précise et sans double représentation au Gouvernement Régional et dans un des Conseils Municipaux.

3- La zone centrale étant située dans les diverses municipalités composant l'Ile Jésus, et les municipalités étant directement affectées par cet aménagement, il est aussi normal que les villes y soient représentées. Chacun des maires devrait donc ipso facto être Commissaire au Gouvernement Régional.

Cet organisme compterait donc treize membres, c'est-à-dire le Président nommé par le Gouvernement Provincial, six Commissaires élus "at large" par la population et six Commissaires-Maires.

Un tel mode de représentation garantirait à notre avis l'aménagement rationnel de la zone centrale et de l'Ile en général et accorderait à la fois une protection adéquate à chacune des six villes.

#### d) Appareil administratif

Le Gouvernement Régional, possédant des pouvoirs aussi précis et positifs, devrait nécessairement se munir d'un appareil administratif adéquat. Cet appareil administratif devrait, à notre avis, inclure deux sections principales:

1- Secrétariat qui remplirait toutes les fonctions administratives du Gouvernement Régional.

2- Bureau Technique d'Aménagement qui devrait être composé d'experts en leur domaine et qui s'occuperait de promotion industrielle principalement pour la zone centrale mais aussi pour les villes; ce bureau s'occuperait aussi de promotion commerciale, principalement pour la zone centrale; la troisième section de ce bureau comprendrait les services techniques nécessaires pour l'aménagement de la zone centrale, collation de données, recherches, préparation des plans d'aménagement, génie, arpentage, urbanisme. Il aiderait

aussi les municipalités qui le désirent à résoudre certains problèmes d'aménagement dans leur territoire, même en dehors de la zone centrale.

Ces pouvoirs accordés au Gouvernement Régional, son mode de financement et de représentation ainsi que l'appareil administratif et technique dont elle disposerait, contiennent les garanties nécessaires pour mener à bien les tâches qui incomberaient à cet organisme.

## C O N C L U S I O N

Cette solution, c'est-à-dire regroupement des quatorze municipalités en six agglomérations municipales autonomes sous l'é-gide d'un Gouvernement Régional nanti de pouvoirs précis et positifs, cette solution que la Cité de Duvernay soumet à l'attention de votre Commission pour l'aménagement de l'Ile Jésus répond, à notre avis, à la plupart des exigences d'un sain aménagement du territoire de l'Ile, tient compte des données physiques, sociales, économiques et administratives que nous avons pu dégager et assurerait un dévelop-pement rationnel de toutes les parties du territoire en gardant à l'Ile Jésus sa personnalité propre.

Faute de temps, nous n'avons pu élaborer tous les dé-tails, toutes les facettes de cette solution. Nous possédons tou-tefois tous les éléments nous permettant de le faire et nous nous proposons, dans un rapport supplémentaire, d'apporter à votre Com-mission les précisions qui s'imposeront.



A P P E N D I C E

TABLEAU V - Population de l'Île Jésus par Municipalité, 1941, 1951, 1956, 1961 et rythme d'accroissement par Municipalité

Municipalité	Pop.	Pop.	Pop.	Pop.	Part de l'accroissement total de population		
	1941	1951	1956	1961	1941-1951	1951-1956	1956-1961
Laval-sur-le-Lac	312	189	363	620	-0.9%	0.6%	0.4%
Laval-Ouest	542	1935	3818	5440	10.4%	6.2%	2.8%
Fabreville	857	1345	1840	5213	3.6%	1.6%	5.7%
Ste-Rose	2292	3660	5378	7571	10.2%	5.6%	2.9%
Ste-Dorothée	1688	726	1158	5297	-7.2%	1.4%	7.0%
Chomedey	3868	7732	16677	30145	28.8%	29.4%	23.4%
Laval-des-Rapides	3242	4998	11248	19227	13.1%	20.5%	13.6%
Pont-Viau	1342	5129	8218	16077	28.3%	10.1%	13.4%
Duvernay	1425	1521	3095	10939	0.7%	5.2%	13.3%
St-Vincent-de-Paul	2850	3480	6784	11214	4.7%	10.8%	7.5%
Vimont	925	1596	2589	4150	5.0%	3.3%	2.6%
Auteuil	769	1088	1337	2603	2.4%	0.8%	2.2%
St-François	1161	1275	2630	5122	0.8%	4.4%	4.2%
ILE JESUS	21273	34674	65135	123918	100.0%	100.0%	100.0%

Note: Source-Recensement du Canada et Société de Recherche et de Planification en Urbanisme

TABLEAU VI - Nombre d'unités de logement parachevées par année, par Municipalité, 1951 - 1963

Municipalité	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Total	% de l'Ile
Iles Laval	2	0	1	3	22	27	23	12	3	7	0	4	6	110	0.4%
Laval-sur-le-Lac	3	2	5	11	13	13	9	4	0	5	3	5	6	79	0.3%
Laval-Ouest	60	162	130	92	4	54	21	18	25	23	32	17	25	663	2.3%
Fabreville	68	55	78	48	14	1	7	43	124	150	355	342	159	1444	5.0%
Ste-Rose	80	67	130	100	46	89	68	100	72	49	72	49	82	1004	3.5%
Ste-Dorothée	85	88	88	76	64	51	83	75	96	116	156	191	154	1323	4.6%
Chomedey	161	155	237	557	811	780	483	834	845	497	936	938	976	8210	28.7%
Laval-des-Rapides	105	110	242	350	435	411	436	397	437	360	380	358	335	4356	15.2%
Pont-Viau	55	76	147	201	243	284	320	318	521	164	224	222	218	2993	10.5%
Duvernay	21	31	75	150	326	334	197	463	359	312	316	406	357	3347	11.7%
St-Vincent-de-Paul	64	92	108	168	184	65	81	181	215	340	175	234	263	2171	7.6%
Vimont	32	46	44	86	22	33	23	31	25	115	183	328	253	1221	4.3%
Auteuil	8	11	16	14	15	41	54	52	64	34	120	153	58	640	2.2%
St-François	40	60	84	64	52	59	24	62	105	114	97	109	181	1051	3.7%
ILE JESUS	784	955	1385	1920	2251	2242	1829	2590	2892	2286	3049	3356	3073	28612	100.0%

Note: Source: Société Centrale d'Hypothèques et de Logement et Société de Recherches et de Planification en Urbanisme

TABLEAU VII - Caractéristiques ethniques de la population de l'île Jésus - Population actuelle et population nouvelle, par Municipalité, 1961

Municipalité	Population totale				Population nouvelle			
	Français	Britannique	Juifs	Autres	Français	Britannique	Juifs	Autres
Iles Laval	56.0%	35.0%	-	9.0%	N/A	N/A	N/A	N/A
Laval-sur-le-Lac	74.8%	15.3%	-	9.9%	N/A	N/A	N/A	N/A
Laval-Ouest	60.2%	33.0%	5.3%	1.5%	N/A	N/A	N/A	N/A
Fabreville	77.2%	12.8%	0.3%	9.7%	66.4%	16.3%	4.2%	13.1%
Ste-Rose	77.2%	17.6%	0.2%	5.0%	66.7%	26.7%	6.6%	n i l
Ste-Dorothée	78.3%	14.1%	0.1%	7.5%	41.7%	41.7%	6.2%	10.4%
Chomedey	62.3%	14.0%	11.9%	11.8%	14.9%	16.0%	56.9%	12.2%
Laval-des-Rapides	86.6%	5.5%	0.3%	7.6%	73.4%	3.2%	9.7%	13.7%
Pont-Viau	90.4%	3.5%	0.2%	5.9%	91.4%	5.2%	n i l	3.4%
Duvernay	86.5%	5.8%	0.1%	7.6%	87.1%	3.0%	n i l	9.9%
St-Vincent-de-Paul	89.0%	4.6%	0.3%	6.1%	78.5%	8.3%	0.7%	12.5%
Vimont	91.5%	3.1%	n i l	5.4%	82.7%	7.5%	0.8%	9.0%
Arteuil	90.2%	5.3%	n i l	4.5%	85.8%	6.6%	2.8%	4.8%
St-François	94.2%	2.2%	0.1%	3.5%	90.2%	3.9%	n i l	5.9%
ILE JESUS TOTAL	99953	12291	3718	8779	1066	199	303	181
%	80.1%	9.8%	3.0%	7.1%	60.9%	11.4%	17.3%	10.4%

Note: Source: Recensement du Canada, 1961; Société Centrale d'Hypothèques et de Logement; Société de Recherches et de Planification en Urbanisme.

TABLEAU VIII - Statut professionnel de la population de l'Ile Jésus, par Municipalité.

Iles Laval	2.8
Laval-sur-le-Lac	2.8
Laval-Ouest	6.1
Ste-Rose	5.8
Fabreville	6.1
Ste-Dorothée	6.2
Chomedey	5.7
Laval-des-Rapides	5.2
Pont-Viau	6.7
Duvernay	3.5
St-Vincent-de-Paul	5.4
Vimont	6.3
Auteuil	6.4
St-François	6.3
TOTAL ILE JESUS	5.9

Note: Source: Société de Recherche et de Planification en Urbanisme

Le Statut Professionnel prend en ligne de compte la profession de chacun des chefs de famille sur le marché du travail. Le Statut professionnel s'apparente au statut social qui lui ne peut se mesurer mathématiquement. Le Statut le plus élevé est, théoriquement 0.5 et se produirait dans une zone où tous les chefs de famille seraient des professionnels. Par contre, le statut théoriquement le plus bas est 9.5 et se produirait dans une localité où tous les chefs de famille sont des manoeuvres.

Voir pour les méthodes de calcul: The Suburban Expansion of Greater Montreal, par M. C. Langlois.

TABLEAU IX - Endroit de travail des résidents de l'île Jésus

Municipalité	Centre-Ouest	Centre-Est	Centre	Ile Jésus	Ailleurs	(Voir Note)
Fabreville	36%	20%	28%	4%	12%	
Ste-Rose	27%	13%	20%	6%	34%	
Ste-Dorothée	47%	14%	21%	4%	14%	
Chomedey	36%	17%	36%	3%	8%	
Laval-des-Rapides	30%	19%	30%	4%	17%	
Pont-Viau	21%	28%	33%	5%	13%	
Duvernay	20%	27%	30%	6%	17%	
St-Vincent-de-Paul	17%	28%	33%	2%	20%	
Vimont	32%	22%	32%	5%	9%	
Auteuil	21%	32%	27%	7%	13%	
St-François	30%	36%	16%	8%	10%	
ILE JESUS	30%	22%	31%	4%	13%	

Note: Source: Société de Recherches et de Planification en Urbanisme.

La zone centre-Ouest est la zone axée sur le Boulevard Décarie; la zone Centre-Est est la zone axée sur la rue Saint-Denis; le Centre est ce qu'on appelle communément le Bas de la Ville, d'Atwater à Delorimier au sud de la rue Sherbrooke.

TABLEAU X - Endroit d'origine des acheteurs de maisons, par Municipalité.

Municipalité	Centre-Ouest	Centre-Est	Centre	Ile Jésus	Ailleurs
Fabreville	27%	38%	4%	22%	9%
Ste-Rose	26%	19%	0%	47%	8%
Ste-Dorothée	42%	21%	2%	19%	16%
Chomedey	72%	13%	2%	10%	3%
Laval-des-Rapides	13%	55%	3%	24%	5%
Pont-Viau	13%	57%	5%	16%	9%
Duvernay	10%	65%	4%	11%	10%
St-Vincent-de-Paul	6%	72%	2%	8%	12%
Vimont	12%	64%	8%	6%	10%
Arteuil	8%	62%	7%	8%	15%
St-François	10%	61%	4%	16%	9%
ILE JESUS	30%	44%	3%	14%	9%

Note: Source: Société de Recherches et de Planification en Urbanisme  
 Les limites des zones sont les mêmes qu'au Tableau IX

TABLEAU XI - Salaires de la Population existante et de la Population nouvelle

Municipalité	Salaires médian des chefs de famille pour Population totale (1) (Annuel)	Salaires médian des chefs de famille pour Population nouvelle (2) (Annuel)
Iles Laval	\$ 6389	N/A
Laval-sur-le-Lac	\$ 7810	N/A
Laval-Ouest	\$ 3963	N/A
Fabreville	\$ 4575	\$ 5750
Ste-Rose	\$ 4622	\$ 5671
Ste-Dorothée	\$ 4466	\$ 5733
Chomedey-Ouest	\$ 4676	\$ 6090
Laval-des-Rapides	\$ 4879	\$ 6024
Pont-Viau	\$ 4331	\$ 5992
Duvernay-Ouest	\$ 6089	\$ 6117
St-Vincent-de-Paul	\$ 4655	\$ 6046
Vimont	\$ 4171	\$ 5098
Auteuil	\$ 4032	\$ 5124
St-François	\$ 4008	\$ 4699
Duvernay-Est	\$ 4400	\$ 5755
ILE JESUS	\$ 4532	

Source: (1) Recensement du Canada, 1961

(2) Société de Recherches et de Planification en Urbanisme



TABLEAU XII - Prix médian de Vente des Maisons Unifamiliales, 1960, 1961 et 1962

Municipalité	Prix médian de Vente (Maisons Unifamiliales)
Fabreville	\$ 12,878
Ste-Rose	\$ 12,769
Ste-Dorothée	\$ 12,617
Chomedey-Ouest	\$ 13,776
Laval-des-Rapides	\$ 15,027
Pont-Viau	\$ 13,880
Duvernay-Ouest	\$ 14,140
St-Vincent-de-Paul	\$ 13,580
Vimont	\$ 12,195
Auteuil	\$ 11,594
St-François	\$ 11,503
Duvernay-Est	\$ 12,791

Source: Société de Recherches et de Planification en Urbanisme