

PORTRAIT DES ESPACES INDUSTRIELS VACANTS SUR LE TERRITOIRE DU GRAND MONTRÉAL

Décembre 2019



Communauté métropolitaine
de Montréal

PRÉSENTATION

En 2003, dans son document *Cap sur le monde : bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable*, la Communauté métropolitaine de Montréal faisait état de sa vision stratégique pour 2025. Cette vision a notamment guidé l'élaboration du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté (PMAD) et du Plan métropolitain de développement économique (PMDE) de la Communauté. Le PMAD met en œuvre la vision de la Communauté en ciblant les défis territoriaux en matière d'aménagement, de transport et d'environnement. Le PMDE fait l'énoncé des orientations stratégiques pour le développement économique métropolitain et propose des outils pour relever les défis auxquels la Communauté fait face.

Dans le cadre du PMAD, entré en vigueur en 2012, une étude a été réalisée afin de caractériser l'état des espaces vacants industriels dans la région métropolitaine (« Étude sur les espaces industriels et les contraintes de développement sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal »). Ces travaux ont mené à l'élaboration d'une Stratégie de mise en valeur des espaces industriels, qui est l'outil que la Communauté s'est donné pour faire face à l'incertitude entourant l'évolution de la demande de terrains industriels. La Stratégie vise à établir et maintenir à jour l'inventaire des terrains industriels sans contraintes et à planifier, utiliser et mettre en marché de façon optimale les espaces industriels vacants.

C'est dans ce contexte que la Communauté a réalisé une mise à jour de l'inventaire des espaces industriels. Elle a confié ce mandat à la firme AECOM à la suite d'un appel d'offres sur invitation. La firme sélectionnée a consulté toutes les municipalités régionales de comté (MRC) et les agglomérations du territoire de la CMM afin de valider les informations qu'elle a colligées, tant en ce qui concerne la superficie des espaces industriels que des contraintes au développement.

Ces données ont ensuite fait l'objet d'une harmonisation par les équipes de la Communauté. Une base de données géoréférencées actualisées a été réalisée et des cartes ont été produites pour chacune des 14 MRC et agglomérations de la Communauté.

Le portrait produit dans ce document reflète la situation qui prévalait à la fin de 2018.

Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal

Communauté métropolitaine de Montréal

Livrable 6 - Rapport, version finale

N/Réf. : 60584964

Décembre 2019

Historique de révision

Version	Date du livrable	Description
01	21 octobre 2019	Rapport, version préliminaire
02	16 décembre 2019	Rapport, version finale

Signatures

Préparé par :


Manuel Poulin, urbaniste

Le 6 décembre 2019

Vérifié par :


Serge Poitras, architecte paysagiste,
urbaniste
Directeur

Le 16 décembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

1.	MISE EN CONTEXTE	4
2.	MÉTHODOLOGIE	5
	Historique des données.....	5
	Mise à jour de la base de données	5
	Consultation des MRC et des agglomérations.....	7
	Mesures d'atténuation	9
3.	PORTRAIT DES ESPACES INDUSTRIELS VACANTS DU GRAND MONTRÉAL.....	10
4.	FICHES PAR TERRITOIRE	11
	Agglomération de Montréal	11
	Ville de Laval	12
	Agglomération de Longueuil.....	13
	MRC de Deux-Montagnes.....	14
	MRC de L'Assomption.....	15
	MRC Les Moulins	16
	Ville de Mirabel	17
	MRC de Thérèse-De Blainville	18
	MRC de Beauharnois-Salaberry	19
	MRC de La Vallée-du-Richelieu	20
	MRC de Marguerite-D'Youville.....	21
	MRC de Roussillon.....	22
	MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	23
5.	ANNEXE 1 : CARTES DES ESPACES INDUSTRIELS VACANTS.....	24

1. MISE EN CONTEXTE

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal est entré en vigueur le 12 mars 2012 à la suite de l'avis favorable du gouvernement du Québec. Pour rendre le Grand Montréal plus attractif, compétitif et durable, le PMAD met de l'avant trois grandes orientations en termes d'aménagement, de transport et d'environnement.

En matière d'aménagement, un des objectifs est d'optimiser le développement urbain. La Communauté demande notamment aux MRC et aux agglomérations de consolider le tissu urbain existant en assurant, en premier lieu, l'utilisation des terrains vacants, ou à redévelopper, qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre métropolitain.

Ainsi, il est important pour la Communauté de connaître la localisation et la superficie des espaces vacants et à redévelopper sur le territoire, notamment concernant les espaces à vocation industrielle.

La CMM a déjà réalisé en 2012 un portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal en collaboration avec ses partenaires. La CMM souhaite mettre à jour les données caractérisant les espaces industriels sur son territoire dans un cadre de suivi du PMAD et vise à soutenir les efforts de mise en valeur des terrains industriels et de réduction de temps économique.

Le présent rapport est le fruit d'une collaboration avec les MRC et les agglomérations qui a permis d'identifier les espaces industriels vacants et à redévelopper propices au développement, les contraintes qui peuvent y être associées et des mesures d'atténuation.

2. MÉTHODOLOGIE

Cette section présente l'historique des données, les types de contraintes, les niveaux de gravité, les choix méthodologiques et les mesures d'atténuation associées aux types de contraintes.

Historique des données

Lors de l'élaboration du PMAD, la Communauté a mandaté la firme Plania afin de réaliser un inventaire des espaces industriels sur le territoire du Grand Montréal. Afin de bien comprendre les enjeux reliés au développement des espaces industriels, la notion de contrainte a été appliquée aux espaces identifiés. Ces limitations ont été regroupées selon quatre (4) types de contraintes, soit naturelle, de tenure, technique et d'insertion.

La Communauté a sollicité les MRC et les agglomérations de son territoire afin de valider l'inventaire produit et de préciser la notion de gravité (faible à modérée ou modérée à élevée) des contraintes. Ainsi, au courant de l'été 2012, les partenaires ont été consultés afin de raffiner l'information. Les données ont été compilées dans le *Portrait 2012 des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal*.

En 2018, la CMM a entrepris la mise à jour de sa base de données des espaces industriels en fonction des informations les plus récentes concernant la localisation et la gravité des contraintes. Pour l'appuyer dans sa démarche, elle a mandaté la firme AECOM pour entreprendre la consultation des MRC et des agglomérations et produire le présent rapport.

Mise à jour de la base de données

La méthodologie utilisée pour effectuer la mise à jour des espaces industriels vacants se décline en quatre (4) étapes :

Étape 1 : Création de la base de données

En raison de la rénovation cadastrale effectuée par le gouvernement du Québec, la délimitation de certains lots a changé à divers endroits sur le territoire métropolitain. Les espaces vacants dont la géométrie a été modifiée par la rénovation cadastrale, n'ont pu être importés tels quels dans la base de données. Afin de pallier la situation, l'ensemble des lots du cadastre qui recoupent les espaces identifiés comme vacants ont été importés dans la base de données. Pour les espaces n'ayant pas subi de modification cadastrale les lots ont été importés tels quels dans la base de données.

Les lots du cadastre qui étaient situés dans les zones où le cadastre n'était pas rénové, ont été délimités selon les matrices graphiques disponibles. Il s'agit des municipalités suivantes :

- Mercier;
- Châteauguay (en partie);
- Saint-Amable (en partie);
- Sainte-Julie (en partie);
- Varennes;
- Mascouche (en partie et en zone agricole uniquement);
- Oka.

De plus, certains espaces désignés comme « vacants » au rôle d'évaluation foncière de 2016 du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) ont été ajoutés à la base de données.

Étape 2 : Validation et raffinement

La deuxième étape a eu pour objectif de raffiner la banque de données recueillies à l'étape 1 en y retirant un certain nombre de terrains localisés dans des territoires qui ne sont pas voués à l'urbanisation optimale de l'espace, soit tous les espaces situés hors du périmètre métropolitain, qu'ils soient dans la zone agricole ou dans la zone blanche (à l'exception de la zone blanche sise aux abords de l'aéroport de Mirabel et du pôle logistique Les Cèdres).

Étape 3 : Identification des espaces vacants

La troisième étape a eu pour objectif de déterminer si les espaces étaient vacants ou non. Pour ce faire, chaque terrain a été analysé visuellement à l'aide de la couverture orthophotographique du territoire métropolitain d'août 2015. Un espace a été considéré vacant s'il ne possédait pas de bâtiment principal, tel que les stationnements et les terrains servant d'aires d'entreposage de nature diverse. Les emprises routières et les parcs aménagés font figure d'exceptions et n'ont pas été inclus à l'inventaire étant donné leur potentiel de développement pratiquement nul. L'analyse de la vacance des lots est brute en ce sens qu'un espace vacant dont la géométrie semble inadaptée à un développement futur a tout de même été considéré comme étant vacant dans la base de données.

Les espaces ont également été analysés afin de déterminer leur vocation potentielle à des fins de développement futur. La vocation des lots a été déterminée en fonction des caractéristiques d'usages avoisinants, tels qu'inscrits au rôle d'évaluation foncière de 2016. Seuls les espaces à vocation industrielle qui ont été entérinés par les instances de la CMM en 2012 et qui étaient encore vacants en 2015 n'ont pas fait l'objet d'une interprétation lors de l'analyse. Ces espaces ont été automatiquement identifiés comme ayant un potentiel de développement industriel.

De manière à exclure les espaces vacants qui revêtent un intérêt moindre en termes de possibilités de développement et de ne conserver que ceux qui ont une incidence plus métropolitaine, les espaces vacants (lots non contigus) et les regroupements d'espaces vacants (lots contigus) dont la superficie est inférieure à 0,5 hectare ont été retirés de l'inventaire.

Étape 4 : Identification des contraintes

La quatrième étape du processus de mise à jour des espaces vacants consistait à discriminer les superficies vacantes sans contraintes qui sont propices au développement, de celles grevées de contraintes.

Les types de contraintes, détaillées au tableau 1, sont répertoriés en quatre (4) grandes catégories; 1. Naturelle, 2. Tenure, 3. Technique et 4. Insertion. Selon la nature des contraintes, un niveau de gravité a été déterminé, soit faible à modéré ou modéré à élevé.

Comme pour l'étude de 2012, les espaces grevés de contraintes naturelles ont été considérés comme non développables. Il faut noter que les habitats essentiels identifiés dans un programme de rétablissement en vertu de la *Loi sur les espèces en péril* (L.C. 2002, ch. 29) a été pris en compte dans la présente étude, ce qui n'avait pas été le cas en 2012. Les espaces qui sont grevés de contraintes naturelles font, dans la majorité des cas, l'objet d'une protection en vertu de législations provinciales et fédérales. Une partie de ces espaces pourrait néanmoins faire l'objet d'un développement, selon la législation qui s'applique et dans l'hypothèse où un certificat d'autorisation était délivré par les autorités compétentes.

Soulignons que dans le présent exercice, les contraintes ont été délimitées de façon beaucoup plus précise que lors du portrait 2012. À l'époque, lorsqu'un lot avait en partie une contrainte, tout le lot était identifié avec la contrainte. La mise à jour a permis d'avoir un meilleur portrait des espaces avec et sans contrainte. De plus, pour une même superficie identifiée avec contrainte, plusieurs types de contraintes peuvent s'appliquer. Ainsi, un (1) hectare avec contrainte pourrait être identifié comme un (1) hectare avec une contrainte de tenure et un (1) hectare avec une contrainte d'insertion. C'est pourquoi l'addition des superficies de chaque contrainte ne représente pas le total des espaces avec contrainte.

Consultation des MRC et des agglomérations

Le 29 août 2018, la CMM a transmis un courriel pour informer les responsables de l'aménagement des MRC et des agglomérations du chantier à venir et du mandat octroyé à la firme AECOM pour la mise à jour du portrait des espaces industriels vacants.

Le 11 septembre 2018, un courriel a été envoyé à chacune des MRC et des agglomérations de la région métropolitaine avec une carte des espaces industriels disponibles, des données géoréférencées, un tableau des superficies et des propositions de mesures d'atténuation. Il était demandé aux MRC et aux agglomérations de valider que les informations transmises étaient bel et bien des espaces industriels, qu'ils étaient vacants, que les limites étaient justes et s'ils étaient grevés de contraintes. Seule la MRC de Rouville n'a pas été contactée puisqu'il n'y avait pas d'espace industriel vacant sur son territoire.

Un délai de 4 semaines a été accordé aux partenaires pour transmettre leur validation. Toutes les MRC et les agglomérations comportant des espaces industriels ont validé l'inventaire en précisant les correctifs à apporter et les contraintes présentes.

Tableau 1 - Type et gravité des contraintes

Type de contrainte	Gravité de la contrainte
Contraintes naturelles	
Les zones sujettes aux inondations	Terrain non disponible au développement
Les milieux humides	Terrain non disponible au développement
Les zones sujettes aux risques de mouvements de terrain	Terrain non disponible au développement
Les caractéristiques topographiques créant des obstacles majeurs ou empêchant la construction	Terrain non disponible au développement
Habitat de la Rainette faux-grillon de l'Ouest	Terrain non disponible au développement
Contraintes de tenure	
Les problématiques liées à la tenure des terres (ex: spéculation foncière)	Faible à modérée
La revendication de terrains par une réserve autochtone	Modérée à élevée
Les mises en réserve foncière (terrain visé par un projet spécifique, mais encore identifié comme disponible)	Faible à modérée
Le contrôle d'un terrain par un propriétaire institutionnel	Modérée à élevée
Contraintes techniques	
La contamination des sols	Modérée à élevée
Les problèmes de capacité portante des sols	Faible à modérée
Les problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueducs	Faible à modérée
Les problèmes d'accessibilité et d'enclavement	Faible à modérée
Contraintes d'insertion	
Les emprises réservées aux utilités publiques ou aux infrastructures majeures (ligne électrique, gazoduc, voie ferrée et autres)	Modérée à élevée
Les éléments ou sites d'intérêt (faune, flore, patrimoine bâti, paysage et autres)	Modérée à élevée
La proximité d'espaces sensibles et les conflits d'usage (zones résidentielles, secteurs récréatifs et autres)	Faible à modérée
Les problématiques d'usages réservés (les limitations imposées par la réglementation d'urbanisme, les affectations très spécialisées, par exemple, dans les secteurs limitrophes aux grands équipements ferroviaires ou aéroportuaires)	Faible à modérée

Mesures d'atténuation

Les mesures d'atténuation ont pour but de lever les contraintes au développement et de maximiser les espaces potentiels à l'intérieur du périmètre métropolitain. Les mesures indiquées dans le tableau suivant émanent de la *Stratégie de mise en valeur des espaces industriels* et sont en lien avec les types de contraintes identifiés dans le présent document.

Tableau 2 – Mesures d'atténuation

Type de contrainte	Mesures d'atténuation
Technique	Faire une caractérisation des contaminants des terrains identifiés comme contaminés
	Évaluer le temps et le montant nécessaires pour décontaminer les terrains et créer des catégories
	Évaluer la création d'un programme de décontamination (municipale, CMM, provincial, fédéral)
	Faire des représentations pour modifier la législation provinciale en matière de décontamination
	Évaluer les dessertes en infrastructure d'égouts et d'aqueducs nécessaires au besoin de développement
	Évaluer les infrastructures routières nécessaires pour rendre accessibles et désenclaver les terrains restés vacants
Tenure	Évaluer et créer des ententes d'utilisation pour certains terrains de propriété institutionnelle
	Faire des suivis réguliers de l'avancement des projets de mises en réserve foncière
	Créer des mécanismes pour diminuer le nombre de terrains sous spéculation et jugés stratégiques
Insertion	Proposer un guide d'aménagement dans les emprises d'utilité publique ou d'infrastructures majeures
	Créer une entente-cadre pour les espaces sensibles et les sites d'intérêt limitrophes aux espaces industriels pour le territoire de la CMM

3. PORTRAIT DES ESPACES INDUSTRIELS VACANTS DU GRAND MONTRÉAL

L'inventaire 2019 des espaces industriels vacants recense 4 380 ha d'espaces industriels sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. De ce nombre, 485 ha ont été identifiés avec une contrainte naturelle. Comme mentionné dans la méthodologie, ces espaces ne sont pas considérés comme étant disponibles au développement.

Les espaces industriels disponibles se divisent en deux (2) catégories, soit les espaces sans contrainte (1 135 ha) et les espaces avec contraintes (2 688 ha). Les espaces avec contraintes se subdivisent en trois (3) catégories selon les types suivants : tenure (869 ha), technique (1 605) et d'insertion (791 ha). Rappelons qu'un (1) hectare avec contrainte peut comprendre plus d'un (1) type de contrainte. Selon la nature précise des contraintes, un niveau de gravité y est associé. Dans ce cas-ci, on compte 1 015 ha avec une contrainte faible à modérée et 2 050 ha avec une contrainte modérée à élevée.

Les espaces industriels à redévelopper ont été identifiés par les MRC et les agglomérations lors de l'exercice. Quoiqu'en petit nombre, ces espaces ont une importance stratégique pour le développement industriel. Toutefois, ces espaces n'ont pas fait l'objet d'une caractérisation précise au niveau des contraintes.

Tableau 3 – Espaces industriels vacants du Grand Montréal - 2019¹

	Espace industriel vacant	Contrainte naturelle	Espace industriel disponible	Espace disponible sans contrainte	Types de contrainte			Espace disponible avec contraintes	Gravité des contraintes		Redéveloppement
					Tenure	Technique	Insertion		Faible/modérée	Modérée/élevée	
Montréal	938	30	908	280	0	494	201	628	23	605	0
Laval	518	64	454	34	129	380	132	420	234	186	207
Longueuil	445	80	365	230	0	135	0	135	0	135	0
Couronne Nord	1 085	133	952	244	433	255	20	708	264	444	13
Deux-Montagnes	57	12	45	27	0	18	0	18	18	0	0
L'Assomption	9	0	9	0	4	0	5	9	8	1	13
Les Moulins	397	59	338	101	0	237	0	237	237	0	0
Mirabel	479	44	435	4	429	0	2	431	1	430	0
Thérèse-De Blainville	143	18	125	112	0	0	13	13	0	13	0
Couronne Sud	1 394	178	1 216	419	307	341	438	797	494	303	116
Beauharnois-Salaberry	435	88	347	60	260	207	109	287	0	287	74
Vallée-du-Richelieu	238	19	219	78	0	0	141	141	141	0	0
Marguerite-D'Youville	184	26	158	40	44	20	54	118	106	12	0
Roussillon	258	36	222	136	0	86	0	86	86	0	42
Vaudreuil-Soulanges	279	9	270	105	3	28	134	165	161	4	0
Rouville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grand total	4 380	485	3 895	1 207	869	1 605	791	2 688	1 015	1 673	336

¹ Les superficies validées ont été calculées avec l'extension Live Statistics de QGIS.

4. FICHES PAR TERRITOIRE

La présente section détaille les espaces industriels vacants par MRC et agglomérations.

Agglomération de Montréal

La Ville de Montréal dispose de 938 hectares d'espaces industriels vacants dont 908 sont disponibles au développement, soit 97 %. Une part importante de ces espaces disponibles présente des contraintes, soit 69 %.

Tableau 4 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, Ville de Montréal

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	938	30	908	280	628	0*
Pourcentage	100	3	97	31	69	0*

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent ces espaces relèvent de problématiques techniques dans 79 % des cas (494 ha) et d'insertion pour 32 % des cas (201 ha). Ces contraintes sont d'une gravité qui varie de faible à modérée dans 4 % des cas (23 ha) et de modérée à élevée dans 96 % des cas (605 ha).

Tableau 5 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, Ville de Montréal

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	628	0	494	201	23	605
Pourcentage	100	0	79	32	4	96

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de définir une solution concernant la problématique des terrains avec usages réservés.

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre une caractérisation des contaminants et d'évaluer les montants nécessaires afin de réaliser une décontamination de ces terrains (en créant notamment des catégories).

Ville de Laval

La Ville de Laval dispose de 518 hectares d'espaces industriels vacants dont 454 sont disponibles au développement, soit 88 %. Environ un tiers de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 34 ha.

Notons que la ville détient 207 hectares d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 6 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, Ville de Laval

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	518	64	454	34	420	207
Pourcentage	100	12	88	7	93	

Les contraintes en présence relèvent de questions d'insertion dans 31 % des cas, de questions techniques dans 90 % et de questions de tenures pour les 31 % restants. Ces contraintes sont d'une gravité qui varie de faible à modérée dans 56 % des cas (234 ha) et de modérée à grave pour les 44 % restant (186 ha).

Notons que la Ville de Laval détient des espaces industriels qui se caractérisent par la présence simultanée de différents types de contraintes.

Tableau 7 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, Ville de Laval

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	420	129	380	132	234	186
Pourcentage	100	31	90	31	56	44

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, une entente-cadre pour les espaces sensibles et les sites d'intérêt limitrophe des espaces industriels pourrait être créée.

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, notamment par la présence de nombreuses servitudes, il serait intéressant d'évaluer et de créer des ententes d'utilisation pour certains terrains de propriété institutionnelle.

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre une caractérisation des contaminants et d'évaluer les montants nécessaires afin de réaliser une décontamination de ces terrains (en créant notamment des catégories). Il serait également pertinent d'évaluer les dessertes en infrastructure d'égouts et d'aqueducs nécessaires au besoin de développement ainsi que des infrastructures routières nécessaires pour rendre accessibles et désenclaver les terrains restés vacants.

Agglomération de Longueuil

La Ville de Longueuil dispose de 445 hectares d'espaces industriels vacants dont 365 sont disponibles au développement, soit 82%. Une part importante de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 63%.

Notons que l'agglomération ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 8 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, Ville de Longueuil

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	445	80	365	230	135	0
Pourcentage	100	18	82	63	37	0

Les contraintes qui s'appliquent sur les 37% d'espaces disponibles restants sont de nature technique avec une gravité variant de modérée à élevée sur une superficie de 135 hectares.

Tableau 9 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, Ville de Longueuil

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	135	0	135	0	0	135
Pourcentage	100	0	100	0	0	100

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre une caractérisation des contaminants et d'évaluer les montants nécessaires afin de réaliser une décontamination de ces terrains (en créant notamment des catégories).

MRC de Deux-Montagnes

La MRC Deux-Montagnes dispose de 57 hectares d'espaces industriels vacants dont 45 sont disponibles au développement, soit 79 %. Une part importante de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 60 %.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 10 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Deux-Montagnes

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	57	12	45	27	18	0*
Pourcentage	100	21	79	60	40	0*

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui s'appliquent sur ces espaces sont de nature technique avec une gravité faible à modérée sur une superficie de 18 hectares.

Tableau 11 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Deux-Montagnes

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	18	0	18	0	18	0
Pourcentage	100	0	100	0	100	0

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre une évaluation des infrastructures routières nécessaires pour rendre accessibles et désenclaver les terrains restés vacants.

MRC de L'Assomption

La MRC de L'Assomption dispose de 9 hectares d'espaces industriels vacants qui sont tous disponibles au développement. La totalité de ces espaces disponibles présente des contraintes.

Notons que la MRC détient 13 hectares d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 12 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de L'Assomption

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	9	0	9	0	9	13
Pourcentage	100	0	100	0	100	

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent les espaces disponibles relèvent de questions d'insertion dans 56 % des cas (5 ha) et de questions de tenures pour les 44 % restant (4 ha). Ces contraintes sont d'une gravité qui varie de faible à modérée dans 89 % des cas (8 ha) et de modérée à élevée dans 11 % des cas (1 ha).

Tableau 13 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de L'Assomption

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	9	4	0	5	8	1
Pourcentage	100	44	0	56	89	11

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de définir une solution concernant la problématique des terrains avec usages réservés.

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, il serait intéressant d'évaluer et de créer des mécanismes pour diminuer le nombre de terrains sous spéculation et jugés stratégiques.

Portrait des espaces industriels vacants

MRC Les Moulins

La MRC Les Moulins dispose de 397 hectares d'espaces industriels vacants dont 338 sont disponibles au développement, soit 85 %. Une très large part de ces espaces disponibles présente une ou plusieurs contraintes de développement, soit 70 %.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 14 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC Les Moulins

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	397	59	338	101	237	0
Pourcentage	100	15	85	30	70	0

La totalité des espaces disponibles est soumise à des contraintes techniques de gravité faible à modérée. On parle ici d'une superficie de 237 hectares.

Tableau 15 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC Les Moulins

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	237	0	237	0	237	0
Pourcentage	100	0	100	0	100	0

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être intéressant de recourir à une évaluation des dessertes en infrastructures d'égouts et d'aqueducs nécessaires aux besoins de développement.

Portrait des espaces industriels vacants

Ville de Mirabel

La Ville de Mirabel dispose de 479 hectares d'espaces industriels vacants dont 435 sont disponibles au développement, soit 91 %. L'immense majorité de ces espaces disponibles présente des contraintes de développement, soit 99 %.

Notons que la Ville de Mirabel ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 16 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, Ville de Mirabel

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	479	44	435	4	431	0
Pourcentage	100	9	91	1	99	0

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent les 429 hectares disponibles relèvent de questions de tenures. Mentionnons néanmoins la présence de 2 hectares présentant des contraintes d'insertion.

Hormis un hectare, les contraintes qui grèvent ces espaces sont d'une gravité qui varie de modérée à élevée.

Tableau 17 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, Ville de Mirabel

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	431	429	0	2	1	430
Pourcentage	100	100	0	0	0	100

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, il serait intéressant d'évaluer et de créer des ententes d'utilisation pour certains terrains de propriété institutionnelle.

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, un guide d'aménagement dans les emprises d'utilité publique pourrait être créé.

MRC de Thérèse-De Blainville

La MRC de Thérèse-De Blainville dispose de 143 hectares d'espaces industriels vacants dont 125 sont disponibles au développement, soit 87 %. Une large part de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 90 %.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 18 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Thérèse-De Blainville

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	143	18	125	112	13	0*
Pourcentage	100	13	87	90	10	0*

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui s'appliquent sur ces espaces sont des contraintes d'insertion d'une gravité modérée à forte.

Tableau 19 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Thérèse-De Blainville

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	13	0	0	13	0	13
Pourcentage	100	0	0	100	0	100

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de proposer un guide d'aménagement dans les emprises d'utilité publique ou d'infrastructures majeures.

MRC de Beauharnois-Salaberry

La MRC de Beauharnois-Salaberry dispose de 435 hectares d'espaces industriels vacants dont 347 sont disponibles au développement, soit 80 %. Une part importante de ces espaces disponibles présente des contraintes, soit 83 %.

Notons que la MRC détient 74 hectares d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 20 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Beauharnois-Salaberry

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	435	88	347	60	287	74
Pourcentage	100	20	80	17	83	21

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent ces espaces disponibles relèvent de questions d'insertion dans 38 % des cas (109 ha), de questions techniques dans 72 % (207 ha) et de questions de tenures pour 91 % des cas (260 ha). La gravité des contraintes discutées varie de modérée à élevée.

Tableau 21 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Beauharnois-Salaberry

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	287	260	207	109	0	287
Pourcentage	100	91	72	38	0	100

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de proposer un guide d'aménagement dans les emprises d'utilité publique ou d'infrastructures majeures.

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, il serait intéressant d'évaluer et de créer des ententes d'utilisation pour certains terrains de propriété institutionnelle.

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre des solutions permettant de répondre à la problématique de capacité portante des sols.

MRC de La Vallée-du-Richelieu

La MRC de La Vallée-du-Richelieu dispose de 238 hectares d'espaces industriels vacants dont 219 sont disponibles au développement, soit 92 %. Une part importante de ces espaces disponibles présente des contraintes, soit 64 %.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 22 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de La Vallée-du-Richelieu

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	238	19	219	78	141	0
Pourcentage	100	8	92	36	64	0

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent ces espaces relèvent exclusivement de questions d'insertion sur une superficie de 141 hectares. Ces contraintes sont d'une gravité qui varie de faible à modérée.

Tableau 23 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de La Vallée-du-Richelieu

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	141	0	0	141	141	0
Pourcentage	100	0	0	100	100	0

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de définir une solution concernant la problématique des terrains avec usages réservés.

MRC de Marguerite-D'Youville

La MRC de Marguerite-D'Youville dispose de 184 hectares d'espaces industriels vacants dont 158 sont disponibles au développement. De ces espaces disponibles, 25 % n'ont aucune contrainte et 75 % ont une ou plusieurs contraintes.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 24 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Marguerite-D'Youville

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	184	26	158	40	118	0
Pourcentage	100	14	86	25	75	0

Près de la moitié des espaces avec contraintes de la MRC relève de problématiques d'insertion, suivi de questions de tenure dans 37 % (44 ha) des cas et de questions techniques dans 17 % (20 ha) des cas. Dans 90 % des cas, la gravité des contraintes est de nature faible à modérée. Elle est de modérée à élevée pour les 10 % restant (12 ha).

Tableau 25 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Marguerite-D'Youville

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	118	44	20	54	106	12
Pourcentage	100	37	17	46	90	10

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, une entente-cadre pour les espaces sensibles et les sites d'intérêt limitrophes des espaces industriels pourraient être créés.

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, il serait pertinent de réaliser des suivis réguliers de l'avancement des projets de mises en réserve foncière.

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être intéressant de recourir à une évaluation des dessertes en infrastructures d'égouts et d'aqueducs nécessaires aux besoins de développement.

MRC de Roussillon

La MRC de Roussillon dispose de 258 hectares d'espaces industriels vacants dont 222 sont disponibles au développement, soit 86 %. Une part importante de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 66 %.

Notons que la MRC détient 42 hectares d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 26 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Roussillon

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	258	36	222	136	86	42
Pourcentage	100	14	86	66	34	0

Les contraintes qui s'appliquent sur ces espaces sont de nature technique avec une gravité faible à modérée sur une superficie de 86 hectares.

Tableau 27 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Roussillon

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	86	0	86	0	86	0
Pourcentage	100	0	100	0	100	0

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre une caractérisation des contaminants et d'évaluer les montants nécessaires afin de réaliser une décontamination de ces terrains (en créant notamment des catégories).

MRC de Vaudreuil-Soulanges

La MRC de Vaudreuil-Soulanges dispose de 279 hectares d'espaces industriels vacants dont 270 sont disponibles au développement, soit 97 %. Une part non négligeable de ces espaces disponibles ne présente pas de contraintes, soit 39 %.

Notons également que 125 hectares d'espaces vacants sont localisés en zone agricole dans la municipalité Les Cèdres. Ce sont des terrains qui ont bénéficié de décisions favorables de la part de la CPTAQ. Néanmoins, sur ce site où se rejoignent les voies du CN et du CP, il convient de signaler que les activités autorisées en vertu des décisions de la CPTAQ sont donc limitées à certains usages reliés à cette réalité.

Notons que la MRC ne détient pas d'espaces industriels propices au redéveloppement.

Tableau 28 – Espaces industriels vacants, disponibles et à redévelopper, MRC de Vaudreuil-Soulanges

	Espace vacant		Espace disponible			Redéveloppement
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes	
Superficie totale (ha)	279	9	270	105	165	0*
Pourcentage	100	3	97	39	61	0*

* pas d'informations communiquées

Les contraintes qui grèvent ces espaces relèvent de questions d'insertion dans 81 % (134 ha) des cas, de questions techniques dans 17 % (28 ha) et de questions de tenures pour les 2 % restant (3 ha). Dans 98 % des cas (161 ha), ces contraintes sont d'une gravité qui varie de faible à modérée alors que cette gravité varie de modérée à élevée pour les 2 % restant (4 ha).

Tableau 29 – Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Vaudreuil-Soulanges

	Espace avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	165	3	28	134	161	4
Pourcentage	100	2	17	81	98	2

Pour pallier aux espaces avec des contraintes d'insertion, il pourrait être pertinent de définir une solution concernant la problématique des terrains avec usages réservés.

Pour contrer les problématiques liées aux contraintes de tenure, il serait intéressant d'évaluer et de créer des ententes d'utilisation pour certains terrains de propriété institutionnelle. Aussi, il pourrait être pertinent de créer des mécanismes pour diminuer le nombre de terrains sous spéculation et jugés stratégiques.

Pour faire face aux contraintes techniques, il pourrait être pertinent de mettre en œuvre des solutions permettant de répondre à la problématique de capacité portante des sols.

5. ANNEXE 1 : CARTES DES ESPACES INDUSTRIELS VACANTS



Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

-  Naturelle
-  Technique
-  Insertion
-  Tenure
-  Technique et insertion
-  Technique et tenure
-  Insertion et tenure
-  Aucune

 Agricole

 Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Laval

0 1 2

Kilomètres



SIGMA

Mars 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal



Communauté métropolitaine de Montréal

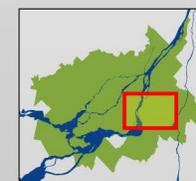
Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



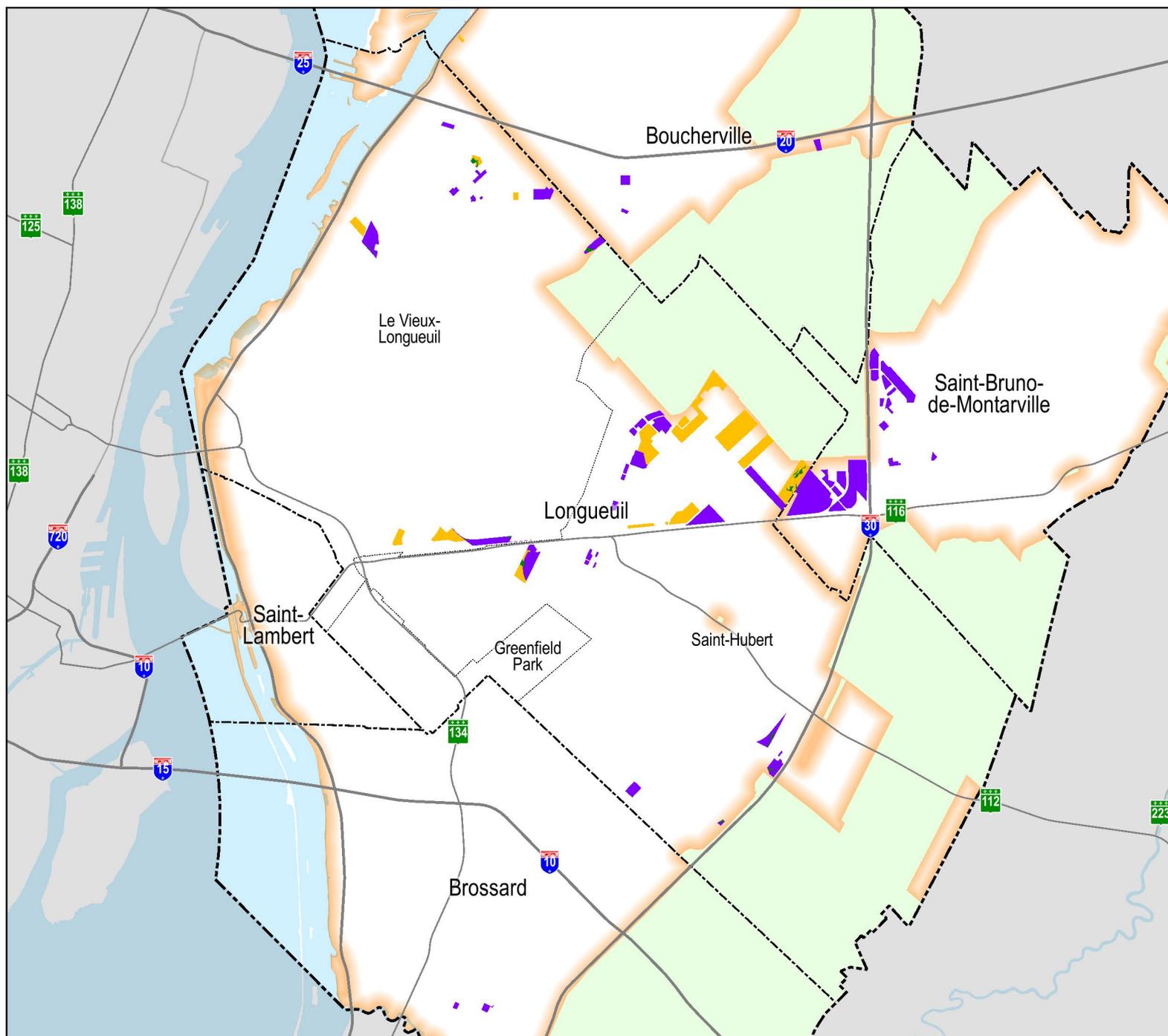
Agglomération de Longueuil



SIGMA

Février 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Deux-Montagnes

0 1 2

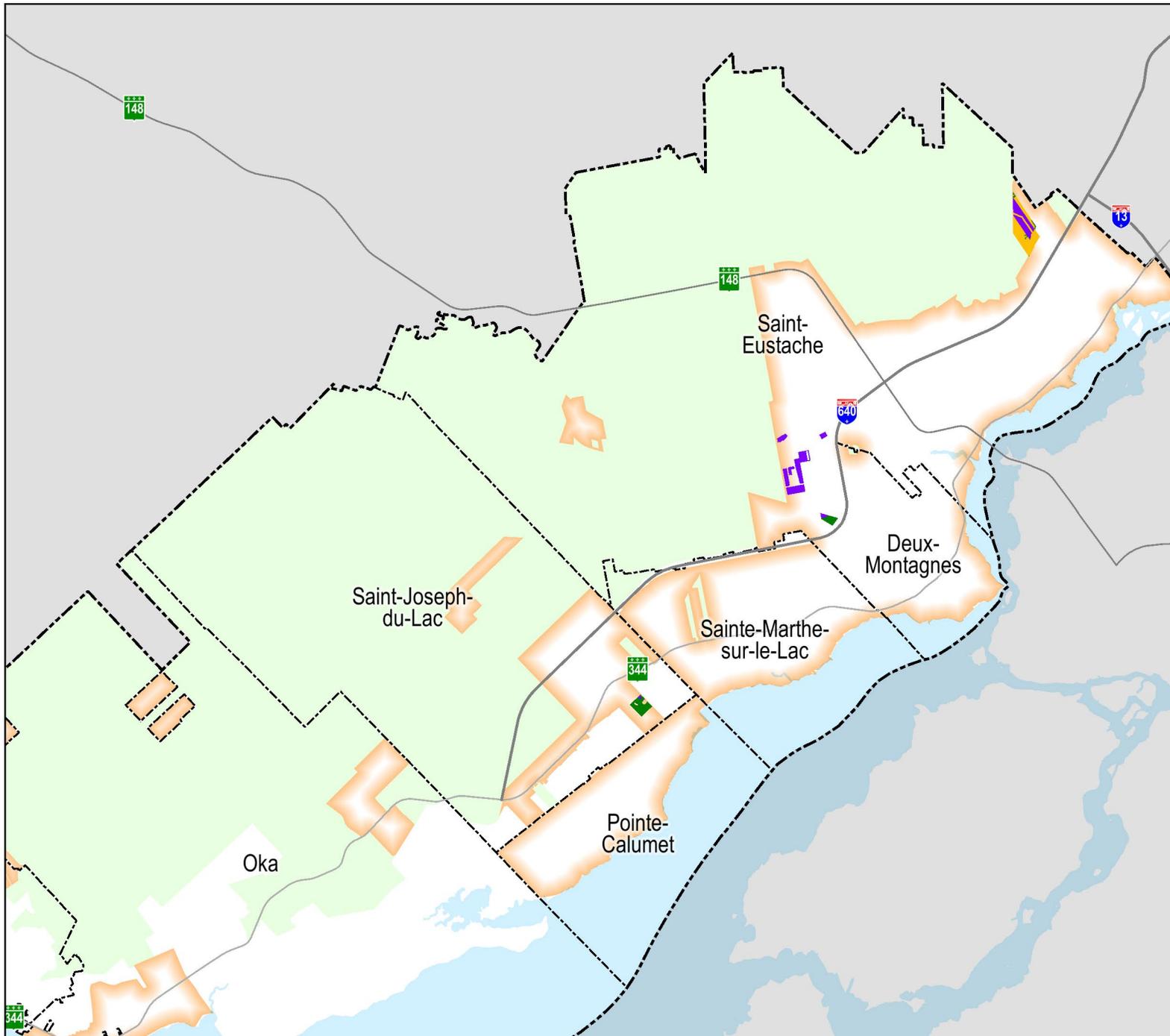
Kilomètres



SIG-MA

Juillet 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Technique et tenure
- Aucune
- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



L'Assomption

0 1 2

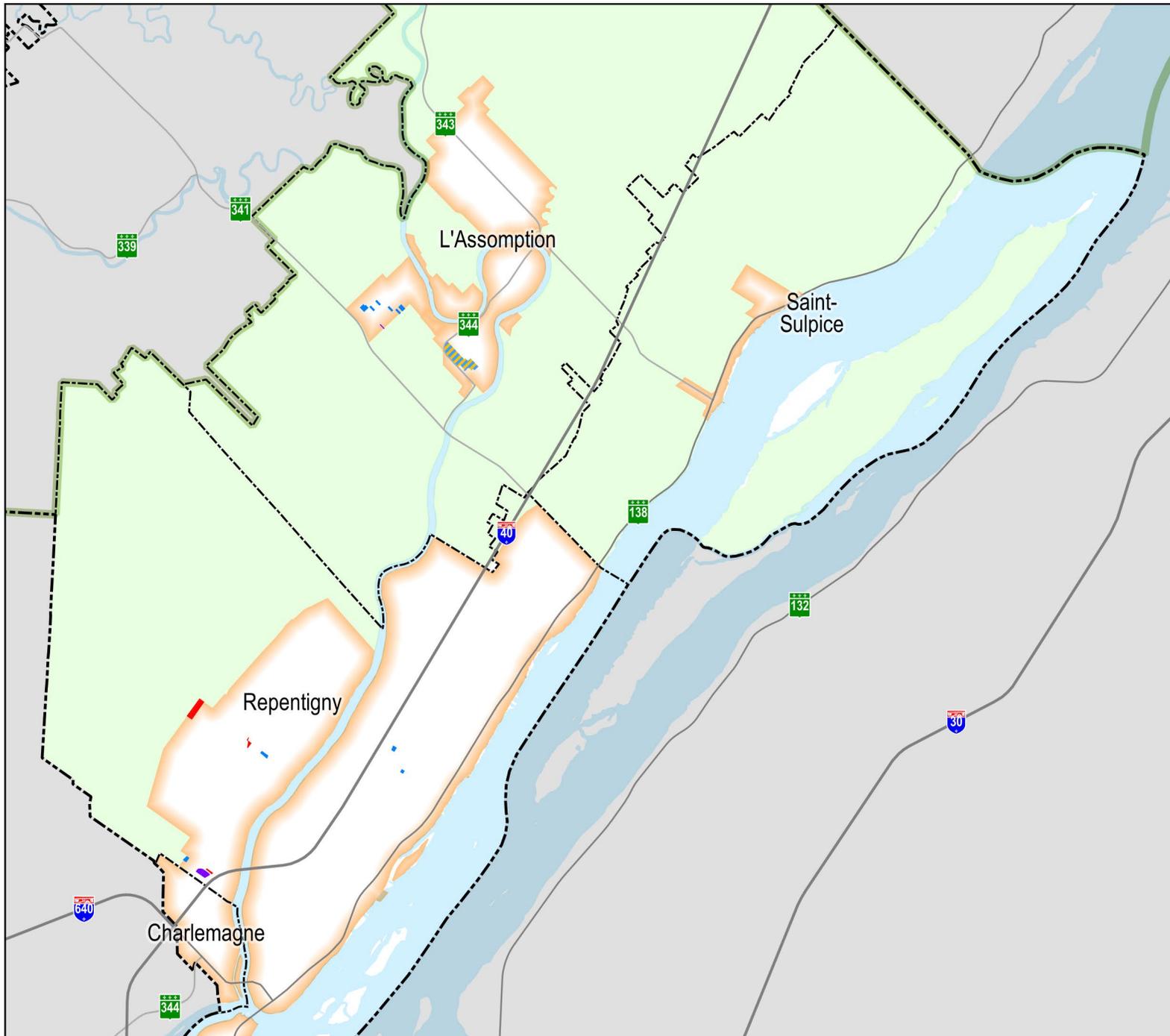
Kilomètres



SIGMA

Août 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Les Moulins

0 1 2

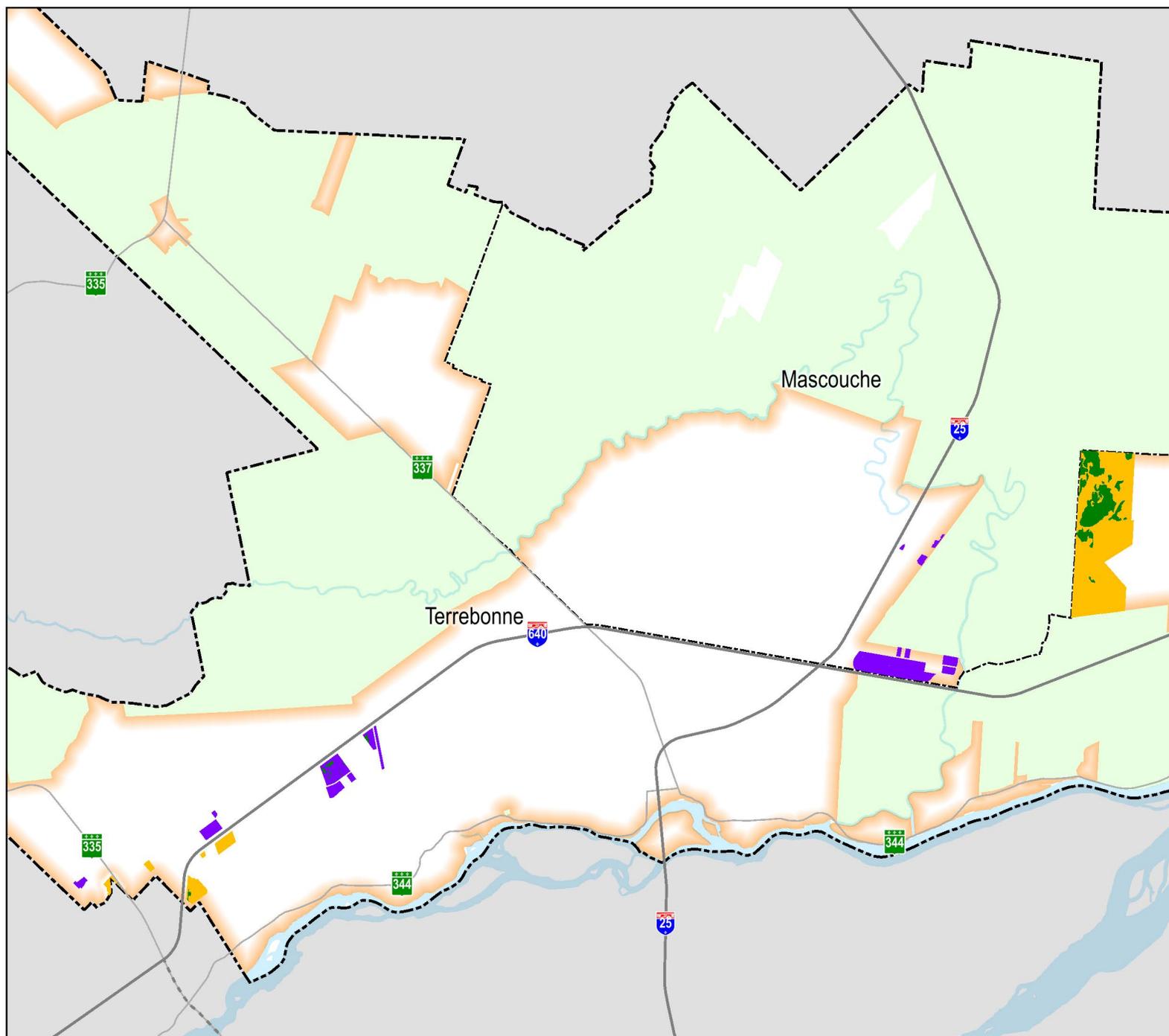
Kilomètres



SIGMA

Mars 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Mirabel

0 1 2

Kilomètres



SIGMA

Août 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal



Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Thérèse-De Blainville

0 1 2

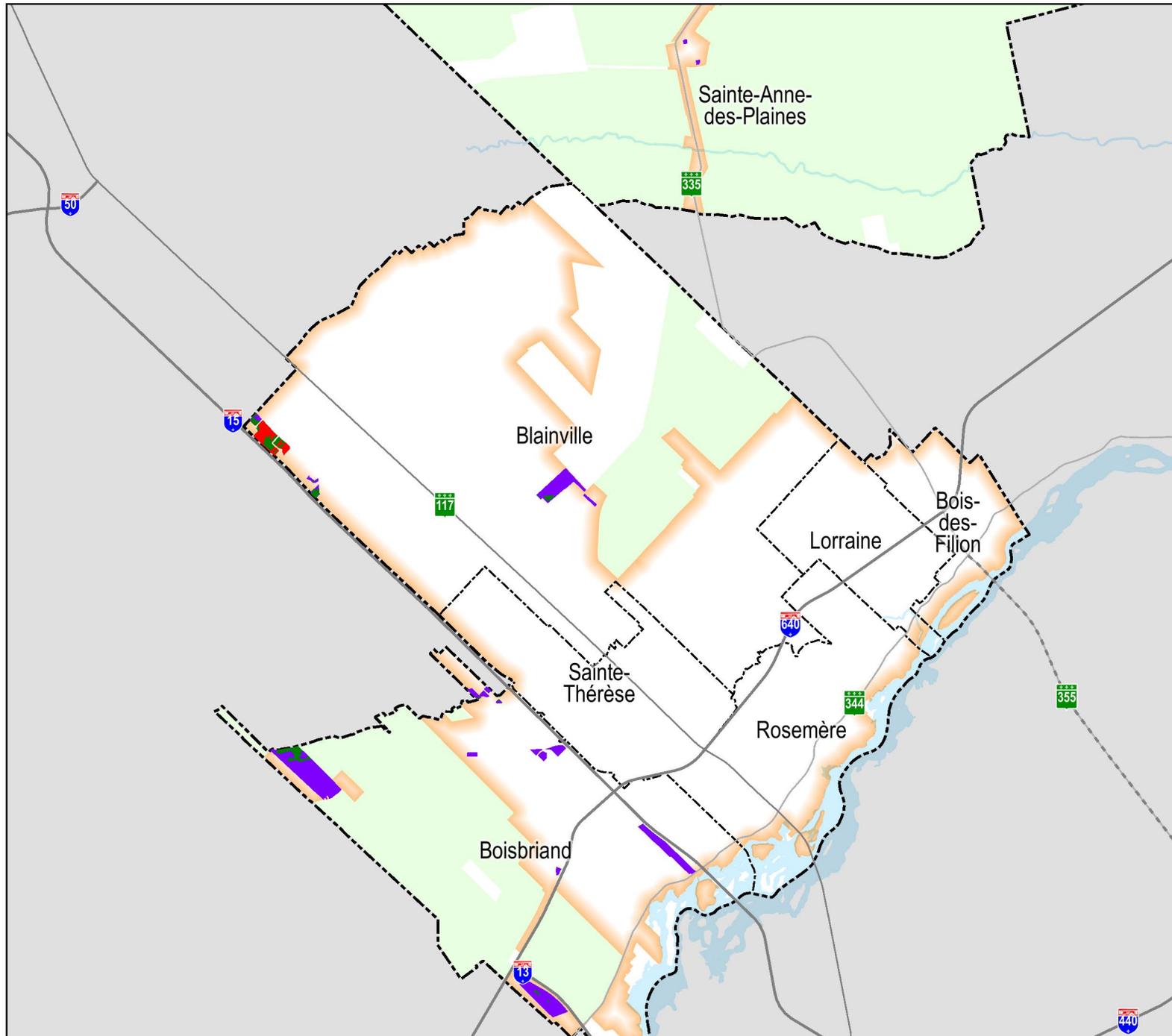
Kilomètres



SIGMA

Juillet 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Technique et insertion
- Technique et tenure
- Insertion et tenure
- Insertion, technique et tenure
- Aucune

Agricole

Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.

Les contraintes naturelles incluent des territoires avec présence de rainette.



Beauharnois-Salaberry

0 1 2

Kilomètres



SIGMA

Mars 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal



Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



La Vallée-du-Richelieu



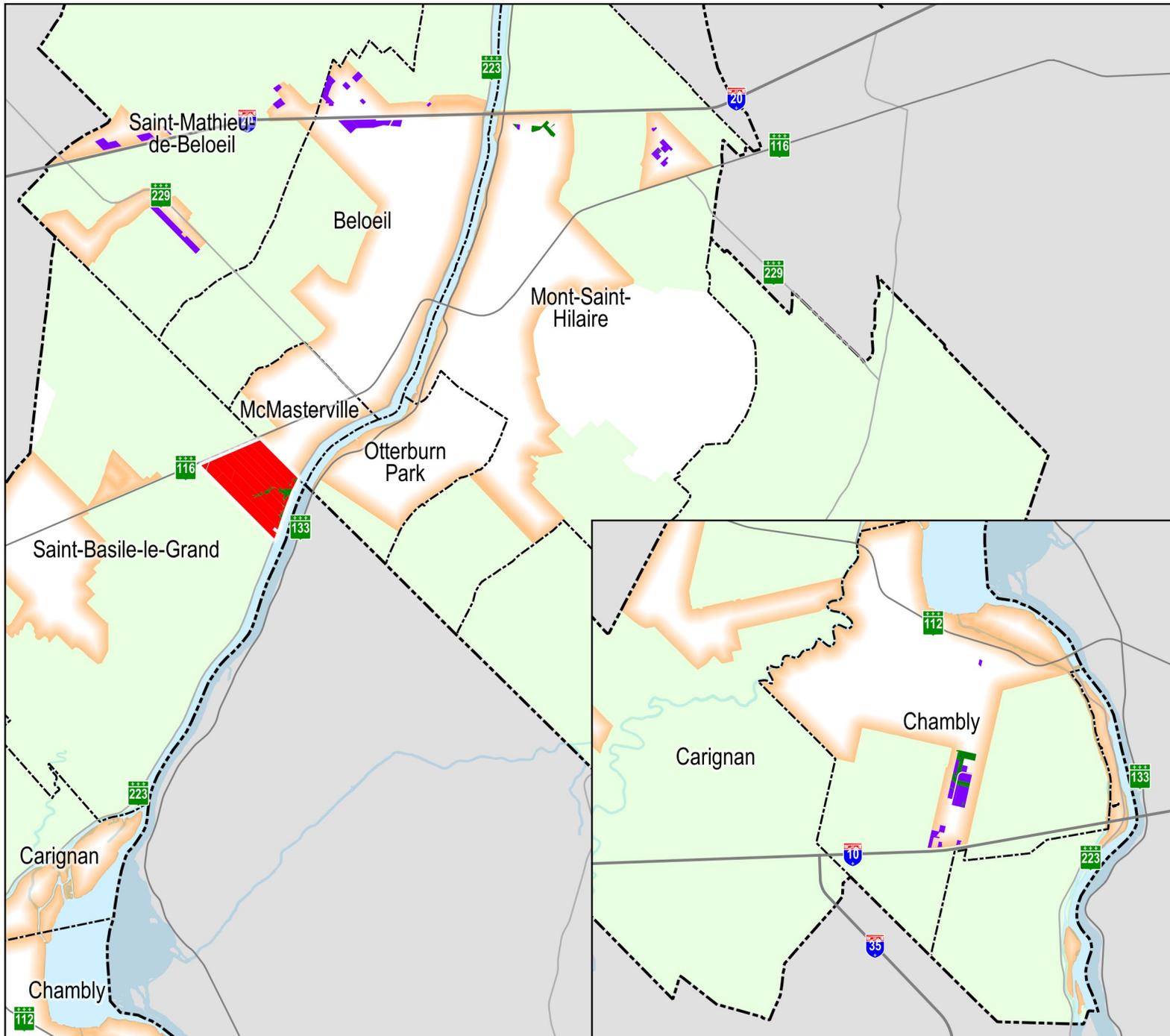
Kilomètres



SIGMA

Août 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Marguerite-D'Youville



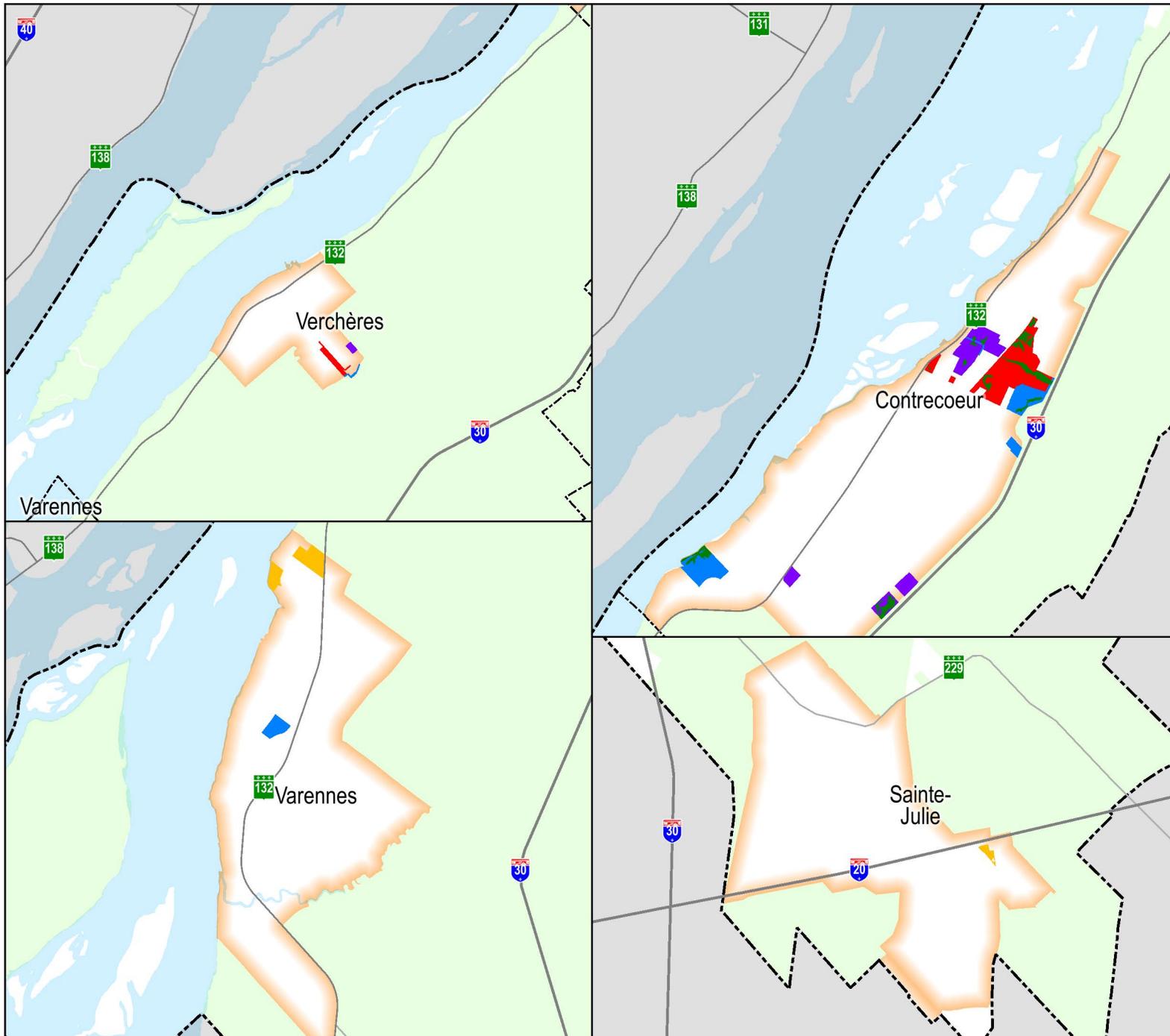
Kilomètres



SIGMA

Février 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



Roussillon

0 1 2

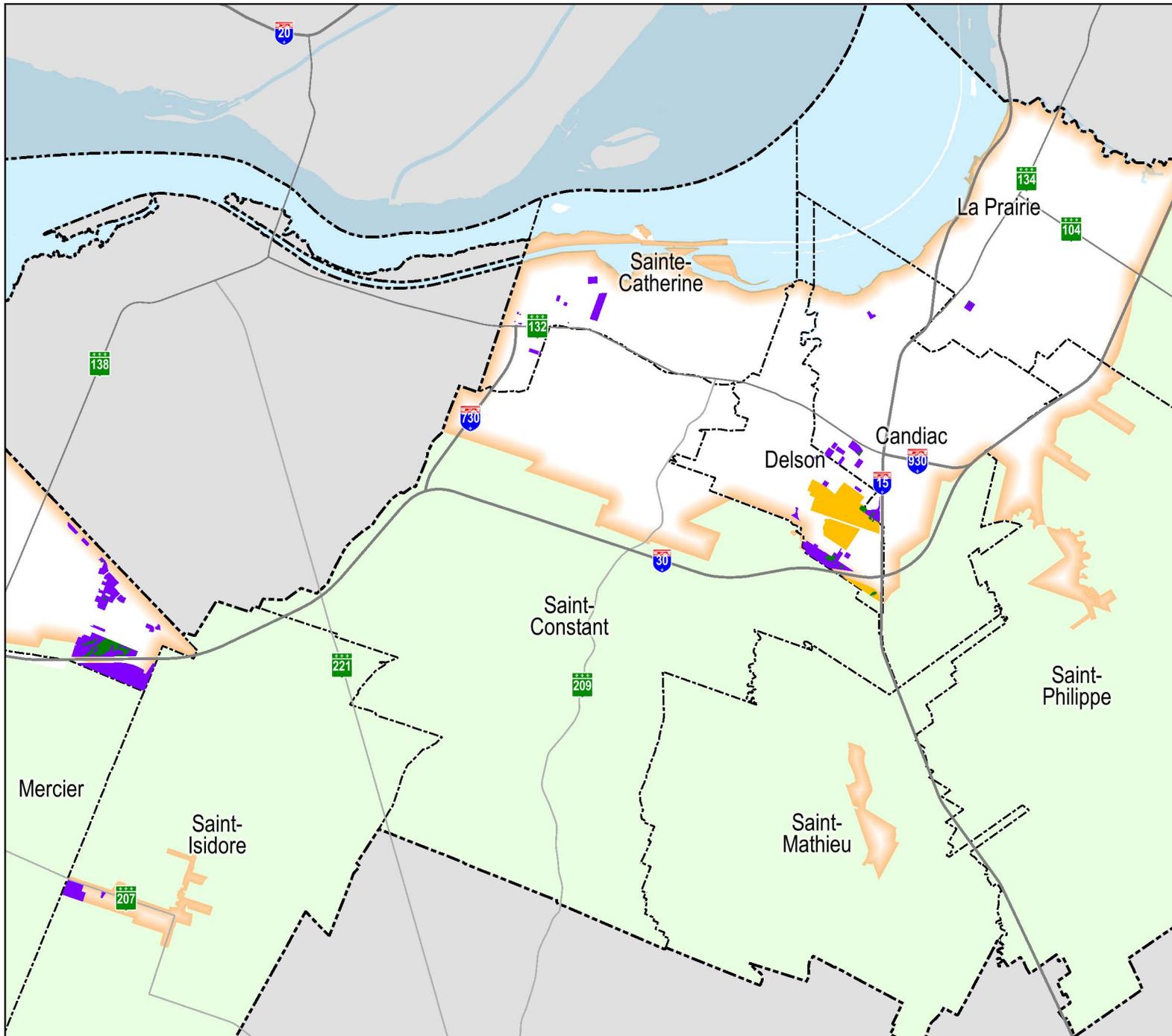
Kilomètres



SIGMA

Février 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine de Montréal

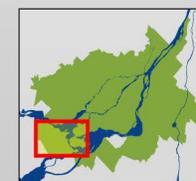
Terrains disponibles à vocation industrielle

Types de contraintes

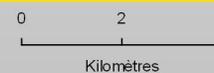
- Naturelle
- Technique
- Insertion
- Tenure
- Aucune

- Agricole
- Périmètre métropolitain
- cmm

Note: Tous les terrains disponibles de ce territoire à vocation industrielle sont visibles sur cette carte.



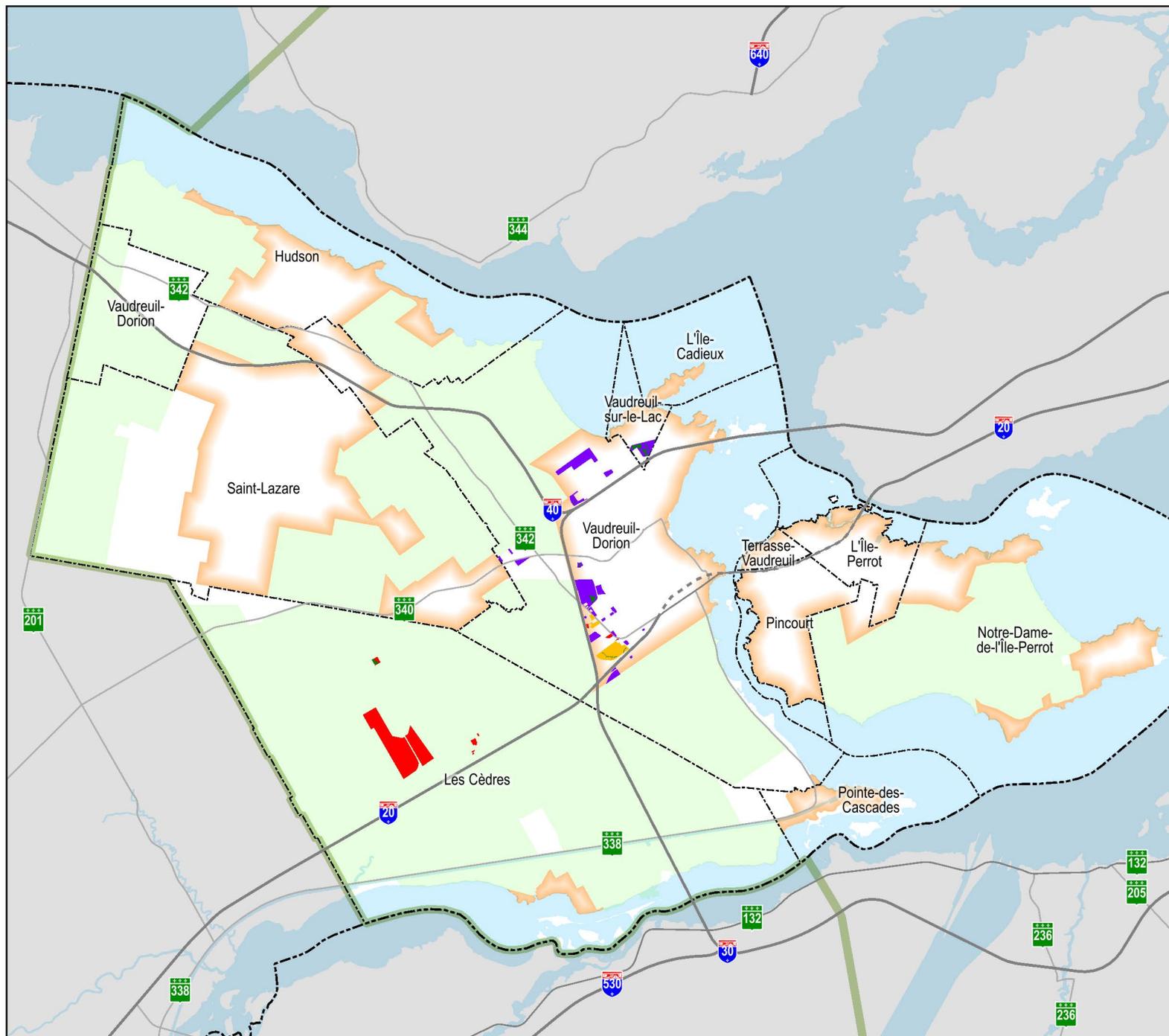
Vaudreuil-Soulanges



SIGMA

Juillet 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal





Communauté métropolitaine
de Montréal

Terrains disponibles à vocation industrielle

Note: La MRC de Rouville contient aucun terrain disponible sur la portion de son territoire incluse dans celui de la CMM.

-  Agricole
-  Périmètre métropolitain



Rouville

0 2 4

Kilomètres



SIGMA

Avril 2019

© Communauté métropolitaine de Montréal

