

**IDENTIFICATION DES ESPACES DISPONIBLES
À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE BLANCHE ET ÉVALUATION
DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES MUNICIPALITÉS DE LA
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

Avis au lecteur :

L'étude « *Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal, volets 1 et 2* » a été réalisée par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc et déposée en février 2007. En mars 2007, le rapport final de cette étude a été transmis pour commentaires à l'ensemble des municipalités de même qu'aux municipalités régionales de comté (MRC) de la Communauté métropolitaine de Montréal. Certaines municipalités et MRC ont formulé des commentaires ayant pour effet de modifier les données relatives aux espaces disponibles présentées dans le rapport final du consultant. En fonction des commentaires reçus, le Service de l'aménagement et du transport de la Communauté métropolitaine de Montréal a révisé certains tableaux de l'étude ainsi que la cartographie des espaces disponibles. Par ailleurs, au cours de cet exercice, certains ajustements ont aussi été apportés à la cartographie pour en améliorer le degré de précision.

Pour connaître les données et la cartographie révisées suite aux commentaires des municipalités et des MRC, le lecteur doit se référer au document qui suit « *Données provenant de la validation par les municipalités et les MRC de la CMM de l'étude Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal* ». Il est à noter que le plan synthèse de ce document remplace l'atlas cartographique de l'étude préparée par le consultant.

En ce qui a trait au rapport final produit en février 2007 par le consultant Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, celui-ci est présenté à titre d'information seulement puisque son contenu n'a pas été modifié suite aux commentaires transmis par des municipalités et des MRC au cours de la période de validation soit entre mars 2007 et janvier 2008.



Données provenant de la validation par les municipalités et les MRC de la CMM de l'étude Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal en 2005

Liste des tableaux

Tableau 1 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005	1
Tableau 2 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005.....	2
Tableau 3 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005.....	3
Tableau 4 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005	4
Tableau 5 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Montréal.....	5
Tableau 6 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005.....	6
Tableau 7 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005.....	7
Tableau 8 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005	8
Tableau 9 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005...	9
Tableau 10 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005.....	10
Tableau 11 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005	11
Tableau 12 - Évaluation du potentiel de développement économique en zone blanche sur le territoire de l'Agglomération de Montréal en 2005	12
Tableau 13 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005.....	13
Tableau 14 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005	14

Tableau 15 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005..... 15

Tableau 16 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005 16

Tableau 17 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005 17

Plan

Identification des espaces disponibles en zone blanche en 2005 18

Tableau 1 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005

COURONNE NORD																	
Municipalité (2005)	1999-2001				2002-2004				1999-2004				2005				
	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Superficie brute totale (ha)	Nombre total de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log /ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 1	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 2
	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 3	Note 7		Note 8	Note 9	Note 10
L'Assomption	7	8	77	9,40	13	16	230	14,34	4,94	24	307	12,67	142	15,0	2 129	12,67	1 799
Charlemagne	1	1	31	33,97	2	2	80	35,56	1,58	3	111	35,10	8	18,5	157	35,10	297
Saint-Sulpice	1	1	13	9,37	3	3	45	13,43	4,06	5	58	12,24	5	13,0	65	12,24	62
Repentigny	39	49	690	14,10	76	95	1 774	18,59	4,49	144	2 464	17,07	205	14,5	2 976	17,07	3 504
MRC de l'Assomption*	48	59	811	13,65	94	117	2 129	18,19	4,54	176	2 940	16,66	361	14,8	5 327	16,66	6 010
Deux-Montagnes	13	16	318	20,22	10	13	236	18,66	-1,57	28	554	19,52	10	17,5	173	19,52	193
Oka	7	9	40	4,40	10	12	52	4,32	-0,08	21	92	4,36	132	16,0	2 117	4,36	576
Pointe-Calumet	3	4	47	11,19	10	13	168	12,84	1,65	17	215	12,44	62	10,5	650	12,44	770
Saint-Eustache	0	0	1	8,00	10	13	328	25,53	17,53	13	329	25,36	94	18,0	1 697	25,36	2 391
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	8	10	129	12,68	39	49	734	15,06	2,38	59	863	14,65	206	13,5	2 777	14,65	3 012
Saint-Joseph-du-Lac	7	9	64	6,89	12	15	137	9,04	2,15	24	201	8,23	101	7,5	756	8,23	829
MRC de Deux-Montagnes*	39	49	599	12,33	92	115	1 655	14,45	2,13	163	2 254	13,82	605	13,5	8 171	13,82	8 359
Mirabel	92	115	1 165	10,13	101	126	1 645	13,08	2,95	241	2 810	11,67	746	14,0	10 449	11,67	8 709
MRC de Mirabel*	92	115	1 165	10,13	101	126	1 645	13,08	2,95	241	2 810	11,67	746	14,0	10 449	11,67	8 709
Mascouche	59	74	496	6,74	82	103	1 017	9,89	3,15	176	1 513	8,58	523	13,5	7 057	8,58	4 484
Terrebonne	97	122	1 678	13,80	159	199	2 736	13,75	-0,05	321	4 414	13,77	1 678	12,0	20 131	13,77	23 102
MRC Les Moulins*	156	195	2 174	11,14	241	302	3 753	12,44	1,30	497	5 927	11,93	2 200	12,4	27 189	11,93	26 244
Blainville	130	162	1 601	9,87	155	194	2 110	10,89	1,02	356	3 711	10,43	437	13,5	5 906	10,43	4 561
Boisbriand	15	19	330	17,72	8	10	145	14,76	-2,96	28	475	16,70	46	13,0	594	16,70	762
Bois-des-Filion	8	10	144	15,00	13	16	195	12,33	-2,67	25	339	13,34	27	16,0	424	13,34	354
Lorraine	10	13	116	9,04	9	12	152	12,83	3,78	25	268	10,86	14	10,0	142	10,86	154
Rosemère	21	26	256	9,88	19	23	265	11,29	1,41	49	521	10,55	33	10,0	330	10,55	348
Sainte-Anne-des-Plaines	6	8	128	16,62	13	16	189	11,75	-4,88	24	317	13,33	56	14,0	784	13,33	746
Sainte-Thérèse	4	5	120	23,76	5	7	182	27,42	3,66	12	302	25,84	15	16,5	243	25,84	381
MRC de Thérèse-De Blainville*	194	242	2 695	11,14	222	277	3 238	11,67	0,53	519	5 933	11,42	628	13,4	8 422	11,42	7 168
COURONNE NORD	528	660	7 444	11,28	749	937	12 420	13,26	1,98	1 597	19 864	12,44	4 540	13,1	59 559	12,44	56 479

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

Note 8 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification

Note 9: Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 10 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004.

* Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 2 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005

COURONNE SUD																	
Municipalité (2005)	1999-2001				2002-2004				1999-2004				2005				
	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Superficie brute totale (ha)	Nombre total de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log /ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 1	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 2
	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 3	Note 7		Note 8	Note 9	Note 10
Beauharnois	4	5	36	7,22	6	12	149	12,63	5,41	17	185	11,02	68	9,5	641	11,02	744
MRC de Beauharnois-Salaberry*	4	5	36	7,22	9	12	149	12,63	5,41	17	185	11,02	68	9,5	641	11,02	744
Calixa-Lavallée	1	1	3	2,38	1	1	4	2,83	0,46	3	7	2,62		5,5	0	2,62	0
Contrecoeur	2	3	27	9,15	8	10	84	8,75	-0,40	13	111	8,84	174	11,0	1911	8,84	1 537
Saint-Amable	6	7	39	5,47	21	27	221	8,33	2,86	34	260	7,73	43	18,0	781	7,73	335
Sainte-Julie	33	41	699	17,01	39	48	958	19,91	2,89	89	1 657	18,57	30	11,0	335	18,57	565
Varennes	16	20	349	17,66	13	16	384	23,40	5,74	36	733	20,26	11	14,5	159	20,26	223
Verchères	4	5	47	9,67	8	10	130	12,97	3,30	15	177	11,89	11	11,0	123	11,89	133
MRC de Lajemmerais*	62	77	1 164	15,11	90	112	1 781	15,89	0,78	189	2 945	15,57	270	12,3	3 310	15,57	4 200
Candiac	21	26	329	12,78	42	52	744	14,29	1,51	78	1 073	13,79	122	14,0	1 710	13,79	1 684
Châteauguay	16	20	337	16,90	26	32	456	14,10	-2,81	52	793	15,17	367	16,5	6 053	15,17	5 563
Delson	2	3	52	17,26	2	3	59	19,83	2,57	6	111	18,54	31	20,0	623	18,54	577
La Prairie	19	23	437	18,90	34	43	772	18,08	-0,82	66	1 209	18,37	144	15,0	2 165	18,37	2 651
Léry	2	2	9	3,79	3	4	14	3,80	0,01	6	23	3,79	246	4,0	986	3,79	935
Mercier	11	14	130	9,36	16	20	236	11,60	2,24	34	366	10,69	67	13,5	907	10,69	719
Saint-Constant	5	7	99	15,14	5	7	106	16,18	1,04	13	205	15,66	117	16,0	1 870	15,66	1 831
Saint-Isidore	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	6	12,0	67	n/d	n/d
Saint-Mathieu	2	3	12	4,47	1	1	2	2,67	-1,80	3	14	4,07	5	10,0	45	4,07	18
Saint-Philippe	8	10	110	10,65	21	27	288	10,82	0,17	37	398	10,77	96	8,0	772	10,77	1 039
Sainte-Catherine	13	17	321	19,09	8	10	251	25,04	5,94	27	572	21,31	11	30,0	327	21,31	232
MRC de Roussillon*	100	124	1 836	14,75	158	198	2 928	14,78	0,03	323	4 764	14,77	1 212	12,8	15 522	14,77	17 908
Richelieu	7	9	53	6,23	8	10	122	12,71	6,48	18	175	9,66	11	30,0	329	9,66	106
Saint-Mathias-sur-Richelieu	5	6	38	6,43	13	17	168	10,06	3,63	23	206	9,11	1	17,0	22	9,11	12
MRC de Rouville*	12	14	91	6,31	21	26	290	11,03	4,72	41	381	9,36	12	28,6	351	9,36	115
Beloil	4	4	92	20,91	8	10	185	17,70	-3,21	15	277	18,65	127	20,0	2 546	18,65	2 374
Carignan	18	23	122	5,35	40	49	335	6,77	1,42	72	457	6,32	172	7,0	1 206	6,32	1 090
Chambly	8	10	140	13,54	30	37	594	16,03	2,49	47	734	15,49	164	15,5	2 545	15,49	2 543
McMasterville	3	4	72	18,89	13	16	380	23,15	4,27	20	452	22,35	1	10,0	9	22,35	20
Mont-Saint-Hilaire	23	28	312	11,09	35	44	464	10,51	-0,59	72	776	10,73	143	9,0	1 285	10,73	1 533
Oterburn Park	9	11	141	12,55	12	15	181	11,85	-0,70	27	322	12,15	53	10,0	528	12,15	641
Saint-Basile-le-Grand	8	10	137	13,89	27	34	678	20,15	6,26	44	815	18,73	9	12,0	102	18,73	159
Saint-Jean-Baptiste	1	1	10	7,69	13	16	77	4,91	-2,78	17	87	5,13	12	10,0	122	5,13	63
Saint-Mathieu-de-Beloil	4	5	39	8,06	2	3	18	7,20	-0,86	7	57	7,77	22	5,5	121	7,77	171
MRC de la Vallée-du-Richelieu*	77	97	1 065	11,01	180	225	2 912	12,96	1,95	321	3 977	12,38	703	12,0	8 465	12,38	8 701
Hudson	2	3	66	26,14	3	4	85	24,20	-1,94	6	151	25,01	181	4,0	723	25,01	4 520
L'Île-Cadieux	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	0	n/d	n/d	n/d	n/d
L'Île-Perrot	8	10	156	14,96	11	14	234	17,22	2,26	24	390	16,24	35	17,5	620	16,24	576
Les Cèdres	9	12	86	7,33	19	23	187	8,00	0,67	35	273	7,77	54	8,5	459	7,77	420
Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	28	35	318	8,99	28	35	290	8,17	-0,81	71	608	8,58	141	12,0	1 688	8,58	1 207
Pincourt	5	7	87	13,21	18	22	296	13,32	0,11	29	383	13,29	179	12,0	2 148	13,29	2 380
Pointe-des-Cascades	1	2	7	4,31	1	2	18	10,43	6,13	3	25	7,46	33	6,5	212	7,46	244
Saint-Lazare	90	112	485	4,32	155	193	943	4,88	0,56	305	1 428	4,67	500	5,0	2 501	4,67	2 338
Terrasse-Vaudreuil	2	2	18	8,67	1	1	4	5,82	-2,86	3	22	7,96	0	9,5	0	7,96	0
Vaudreuil-Dorion	52	65	832	12,73	79	99	1 284	12,93	0,20	165	2 116	12,85	670	13,5	9 051	12,85	8 615
Vaudreuil-sur-le-Lac	3	3	24	7,30	8	10	84	8,20	0,89	14	108	7,98	47	5,5	259	7,98	375
MRC de Vaudreuil-Soulanges*	201	251	2 079	8,28	323	403	3 425	8,49	0,22	655	5 504	8,41	1 840	9,6	17 661	8,41	15 471
COURONNE SUD	455	569	6 271	11,02	781	976	11 485	11,76	0,74	1545	17 756	11,49	4 105	11,2	45 950	11,49	47 171

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

Note 8 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification.

Note 9 : Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 10 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004.

* Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 3 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005

LAVAL																	
Municipalité (2005)	1999-2001				2002-2004				1999-2004				2005				
	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Superficie brute totale (ha)	Nombre total de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log /ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 1	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 2
	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 3	Note 7		Note 8	Note 9	Note 10
LAVAL	154	192	3 532	18,38	182	227	4 512	19,86	1,47	419	8 044	19,18	1 310	21,0	27 510	19,18	25 126

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

Note 8 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification.

Note 9: Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 10 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004.

Tableau 4 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL																	
Municipalité (2005)	1999-2001				2002-2004				1999-2004				2005				
	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Superficie brute totale (ha)	Nombre total de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log /ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 1	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 2
	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 3	Note 7		Note 8	Note 9	Note 10
Boucherville	25	31	425	13,84	49	61	605	9,97	-3,87	91	1030	11,27	331	12,5	4 141	11,27	3 732
Brossard	22	28	626	22,50	38	48	1 063	22,34	-0,15	75	1689	22,40	243	19,0	4 612	22,40	5 437
Longueuil	38	48	878	18,42	51	63	1 511	23,88	5,46	111	2389	21,53	805	26,5	21 333	21,53	17 336
Saint-Bruno-de-Montarville	21	26	300	11,34	15	19	183	9,70	-1,64	45	483	10,66	198	11,0	2 173	10,66	2 105
Saint-Lambert	6	8	185	23,27	0	1	8	15,24	-8,03	8	193	22,77		27,5	0	22,77	0
AGGLOMERATION DE LONGUEUIL	112	141	2 414	17,17	153	191	3 370	17,65	0,48	332	5784	17,45	1 577	20,5	32 259	17,45	27 504

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

Note 8 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification.

Note 9: Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 10 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004.

Tableau 5 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Montréal en 2005

MONTRÉAL																	
Municipalité (2005)	1999-2001				2002-2004				1999-2004				2005				
	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie développée nette (ha)	Superficie développée brute (ha)	Nombre de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Superficie brute totale (ha)	Nombre total de logements construits (log)	Densité moyenne observée (log /ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 1	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log.) Scénario 2
	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 1	Note 2	Note 1	Note 3	Note 4	Note 5	Note 6	Note 3	Note 7	Note 8	Note 9	Note 10	Note 11
Ville de Montréal (avec arrondissements)	166	207	11 538	55,75	216	269	15 399	57,17	1,42	476	26 937	56,55	980	43,0	42 128	56,55	55 401
Baie d'Urfé	2	3	18	6,96	2	2	11	4,47	-2,49	5	29	5,74	2	25,0	43	5,74	10
Beaconsfield	6	7	51	7,30	6	7	61	8,64	1,34	14	112	7,97	40	58,0	2 306	7,97	319
Côte Saint-Luc	4	5	283	53,27	5	6	177	29,08	-24,19	11	460	40,35	5	73,0	369	40,35	204
Dorval	4	5	232	46,99	2	3	132	46,52	-0,47	8	364	46,82	20	38,0	743	46,82	915
Dollard-des-Ormeaux	26	32	451	14,00	23	28	824	29,13	15,13	61	1 275	21,07	3	59,0	162	21,07	58
Hampstead	0	0	4	13,33	1	1	27	23,74	10,40	1	31	21,57	0	25,0	10	21,57	8
Kirkland	38	47	539	11,43	14	18	336	18,65	7,22	65	875	13,43	1	25,0	33	13,43	18
L'Île-Dorval	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Montréal-Est	0	0	10	20,51	1	1	124	114,02	93,51	2	134	85,08	0	25,0	4	85,08	13
Montréal-Ouest	0	0	1	20,00	0	0	2	20,00	0,00	0	3	20,00	1	25,0	15	20,00	12
Mont-Royal	1	2	64	36,06	1	1	131	106,94	70,88	3	195	65,00	1	82,0	65	65,00	51
Pointe-Claire	12	15	489	31,73	5	7	150	22,39	-9,34	22	639	28,90	24	62,0	1 464	28,90	683
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	0	6	12,31	2	3	57	21,82	9,51	3	63	20,32	67	10,0	667	20,32	1 356
Senneville	1	1	3	3,87	1	1	3	3,81	-0,06	2	6	3,84	7	25,0	170	3,84	26
Westmount	1	1	39	30,89	0	1	20	39,02	8,13	2	59	33,24	1	92,0	80	33,24	29
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	261	327	13 728	42,02	279	348	17 454	50,11	8,10	675	31 182	46,19	1 150	42,0	48 259	46,19	53 125

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

Note 8 : Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

Note 9 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification (excluant les espaces à redévelopper).

Note 10: Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 11 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 (excluant les espaces à redévelopper).

Note 12: Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Juillet 2007

ESPACES À REDÉVELOPPER	
Municipalité (2005)	2005 (Note 12)
	Potentiel d'accueil
Agglomération de Montréal	75 000

Tableau 6 - Évolution de la densité d'occupation et évaluation du potentiel de développement résidentiel en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005

	1999-2001	2002-2004	1999-2004		2005				
	Densité moyenne observée (log/ha)	Densité moyenne observée (log/ha)	Variation de la densité moyenne observée	Densité moyenne observée (log/ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)	Potentiel d'accueil Scénario 1	Densité moyenne observée (1999-2004) (log/ha)	Potentiel d'accueil Scénario 2
	Note 3	Note 3	Note 4	Note 3	Note 7		Note 8	Note 9	Note 10
Couronne Nord	11,28	13,26	1,98	12,44	4540	13,12	59 559	12,44	56 477
Couronne Sud	11,02	11,76	0,74	11,49	4105	11,16	45 819	11,49	47 166
Agglomération de Longueuil	17,17	17,65	0,48	17,45	1577	19,16	30 201	17,45	27 511
Laval	18,38	19,86	1,47	19,18	1310	21,00	27 510	19,18	25 126
Agglomération de Montréal	42,02	50,11	8,10	46,19	1 150	42,00	48 300	46,19	53 119
CMM	17,68	18,38	0,70	18,09	12681	16,56	211 390	--	209 398

Pour information : afin de pouvoir comparer les différents tableaux, les mêmes numéros de notes ont été employés.

Note 1 : Les données proviennent des rôles d'évaluation des périodes d'étude.

Note 2 : La superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 3 : La densité moyenne observée est obtenue en divisant le nombre de logements construits par la superficie développée brute et ce, pour les différentes périodes d'étude.

Note 4 : La variation de la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 est la différence entre la densité moyenne observée sur la période 2002-2004 et la densité moyenne observée sur la période 1999-2001.

Note 5 : La superficie brute totale pour 1999-2004 est l'addition de la superficie développée brute pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 6 : Le nombre total de logements construits pour 1999-2004 est l'addition du nombre de logements construits pour les périodes 1999-2001 et 2002-2004.

Note 7 : Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

Note 8 : Le potentiel d'accueil (scénario 1) est obtenu en multipliant la superficie disponible de 2005 par la densité minimale brute envisagée aux outils de planification (excluant les espaces à redévelopper).

Note 9 : Il s'agit de la reprise de la densité moyenne observée pour la période 1999-2004.

Note 10 : Le potentiel d'accueil (scénario 2) est obtenu en multipliant la superficie disponible en 2005 par la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 (excluant les espaces à redévelopper).

* Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 7 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005

COURONNE NORD			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
L'Assomption	0	0	0
Charlemagne	0	0	0
Saint-Sulpice	0	0	742
Repentigny	17	14	33 858
MRC de l'Assomption****	17	14	34 600
Oka	9	7	17 750
Deux-Montagnes	0	0	0
Pointe-Calumet	0	0	0
Saint-Eustache	37	29	73 182
Saint-Joseph-du-Lac	3	2	6 126
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	2	2	4 645
MRC de Deux-Montagnes****	51	41	101 703
Mirabel	177	142	354 244
MRC de Mirabel****	177	142	354 244
Mascouche	118	95	236 364
Terrebonne	84	67	168 108
MRC Les Moulins****	202	162	404 472
Blainville	15	12	30 259
Boisbriand	66	53	132 633
Bois-des-Filion	0	0	0
Lorraine	0	0	0
Rosemère	6	5	12 053
Sainte-Anne-des-Plaines	0	0	0
Sainte-Thérèse	0	0	0
MRC de Thérèse-De Blainville****	87	70	174 944
COURONNE NORD	535	428	1 069 963

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,25.

**** Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 8 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005

COURONNE SUD			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Beauharnois	6	5	11 532
MRC de Beauharnois-Salaberry****	6	0	14 415
Calixa-Lavallée		0	0
Contecoeur		0	0
Saint-Amable		0	0
Sainte-Julie	20	16	40 514
Varennes		0	0
Verchères		0	0
MRC de Lajemmerais****	20	16	40 514
Candiac	61	49	122 569
Châteauguay	48	38	95 055
Delson	20	16	40 233
La Prairie	23	18	45 365
Léry	15	12	29 822
Mercier	3	2	5 904
Saint-Constant	20	16	39 280
Saint-Isidore		0	0
Saint-Mathieu		0	0
Saint-Philippe	2	1	3 144
Sainte-Catherine	6	5	12 725
MRC de Roussillon****	197	158	394 098
Richelieu	0	0	0
Saint-Mathias-sur-Richelieu	0	0	0
MRC de Rouville****	0	0	0
Beloeil	68	54	135 326
Carignan	1	1	2 556
Chambly	6	5	11 999
McMasterville	4	3	8 700
Mont-Saint-Hilaire	3	2	5 562
Otterburn Park		0	0
Saint-Basile-le-Grand		0	0
Saint-Jean-Baptiste		0	0
Saint-Mathieu-de-Beloeil	5	4	10 433
MRC de la Vallée-du-Richelieu****	87	70	174 577
Hudson	0	0	0
L'Île-Cadieux	0	0	0
L'Île-Perrot	2	2	4 513
Les Cèdres	15	12	29 637
Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	85	68	170 553
Pincourt	46	37	91 901
Pointe-des-Cascades	12	10	24 709
Saint-Lazare	43	35	86 729
Terrasse-Vaudreuil	0	0	0
Vaudreuil-Dorion	70	56	139 520
Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0	0
MRC de Vaudreuil-Soulanges****	274	219	547 562
COURONNE SUD	584	462	1 171 165

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,25.

**** Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 9 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005

LAVAL			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Laval	165	132	330 000
LAVAL	165	132	330 000

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,25.

Tableau 10 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Boucherville	51	41	102 023
Brossard	81	65	161 972
Longueuil	107	85	213 672
Saint-Bruno-de-Montarville	32	26	64 551
Saint-Lambert	0	0	0
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL	271	217	542 218

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,25.

Tableau 11 - Évaluation du potentiel de développement commercial en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005

Municipalité (2005)	CMM		Superficie potentielle de plancher (m ²)***
	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	
COURONNE NORD	535	428	1 069 963
COURONNE SUD	584	467	1 167 813
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL	271	217	542 218
LAVAL	165	132	330 000
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL ⁽¹⁾	n/a	n/a	n/a
CMM	1555	1244	3 109 994

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,25.

(1) Pour l'agglomération de Montréal, rappelons que les "secteurs à vocation économique" englobent les espaces à fonction commerciale ET industrielle.

Tableau 12 - Évaluation du potentiel de développement économique en zone blanche sur le territoire de l'Agglomération de Montréal en 2005

Agglomération de Montréal				
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha) ⁽¹⁾	Superficie nette disponible (ha)*	Coefficient d'occupation au sol moyen ⁽¹⁾	Superficie potentielle de plancher (m ²)**
Ville de Montréal (avec arrondissements)	797	638	0,64	4 080 640
Baie d'Urfé	45	36	0,10	36 376
Beaconsfield	0	0	0,00	0
Côte Saint-Luc	0	0	0,00	0
Dorval	4	3	0,25	8 500
Dollard-des-Ormeaux	59	47	0,32	151 578
Hampstead	0	0	0,00	0
Kirkland	22	18	0,25	44 420
L'île-Dorval	0	0	0,00	0
Montréal- Est	231	185	0,10	184 968
Montréal- Ouest	0	0	0,00	0
Mont-Royal	1	1	1,00	8 880
Pointe-Claire	40	32	0,25	79 440
Sainte-Anne-de-Bellevue	101	81	0,10	80 936
Senneville	0	0	0,00	0
Westmount	0	0	0,00	0
MONTREAL	1301	1041	0,45	4 675 738

(1) Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005

* la superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

** La superficie potentielle de plancher est obtenue en multipliant le coefficient d'occupation au sol moyen par la superficie nette disponible

Rappelons que les "secteurs à vocation économique" regroupent les espaces à vocation commerciale et industrielle

Tableau 13 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de la Couronne Nord de la CMM en 2005

Municipalité (2005)	COURONNE NORD		
	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
L'Assomption	13	11	21 302
Charlemagne	0	0	0
Saint-Sulpice	0	0	0
Repentigny	9	7	14 223
MRC de l'Assomption****	22	18	35 525
Oka	0	0	0
Deux-Montagnes	0	0	0
Pointe-Calumet	0	0	0
Saint-Eustache	77	62	123 498
Saint-Joseph-du-Lac	6	5	9 371
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	0	0	0
MRC de Deux-Montagnes****	83	66	132 869
Mirabel	852	681	1 362 903
MRC de Mirabel****	852	681	1 362 903
Mascouche	75	60	119 527
Terrebonne	439	351	702 881
MRC Les Moulins****	514	411	822 408
Blainville	196	157	314 073
Boisbriand	154	124	247 013
Bois-des-Filion	1	1	1 668
Lorraine	0	0	0
Rosemère	0	0	0
Sainte-Anne-des-Plaines	15	12	23 764
Sainte-Thérèse	0	0	0
MRC de Thérèse-De Blainville****	367	293	586 519
COURONNE NORD	1 838	1 470	2 940 223

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,20.

**** Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 14 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de la Couronne Sud de la CMM en 2005

COURONNE SUD			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Beauharnois	23	19	37 522
MRC de Beauharnois-Salaberry****	23	19	37 522
Calixa-Lavallée	0	0	0
Contecoeur	747	597	1 194 590
Saint-Amable	0	0	0
Sainte-Julie	0	0	0
Varennes	45	36	72 684
Verchères	10	8	15 364
MRC de Lajemmerais****	802	641	1 282 638
Candiac	62	50	99 825
Châteauguay	119	95	190 400
Delson	117	94	187 802
La Prairie	54	43	86 749
Léry	0	0	0
Mercier	0	0	0
Saint-Constant	33	27	53 262
Saint-Isidore	13	10	20 127
Saint-Mathieu	0	0	0
Saint-Philippe	26	21	41 116
Sainte-Catherine	69	55	110 409
MRC de Roussillon****	494	395	789 690
Richelieu	0	0	0
Saint-Mathias-sur-Richelieu	0	0	0
MRC de Rouville****	0	0	0
Beloil	57	46	91 826
Carignan	0	0	0
Chambly	63	50	100 415
McMasterville	0	0	0
Mont-Saint-Hilaire	18	14	28 854
Otterburn Park	0	0	0
Saint-Basile-le-Grand	0	0	0
Saint-Jean-Baptiste	0	0	0
Saint-Mathieu-de-Beloil	33	26	52 894
MRC de la Vallée-du-Richelieu****	171	137	273 990
Hudson	0	0	0
L'Île-Cadieux	0	0	0
L'Île-Perrot	0	0	0
Les Cèdres	0	0	0
Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	0	0	0
Pincourt	0	0	0
Pointe-des-Cascades	0	0	0
Saint-Lazare	43	35	69 194
Terrasse-Vaudreuil		0	0
Vaudreuil-Dorion	387	310	619 520
Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0	0
MRC de Vaudreuil-Soulanges****	430	344	688 714
COURONNE SUD	1920	1 536	3 072 553

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

** La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,20.

**** Certaines MRC sont composées d'une ou deux municipalités et que d'autres n'ont pas l'ensemble de leur(s) municipalité(s) comprises dans le territoire de la CMM.

Tableau 15 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche pour la Ville de Laval en 2005

Municipalité (2005)	LAVAL		
	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Laval	820	656	1 312 000
LAVAL	820	656	1 312 000

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

**La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,20.

Tableau 16 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche par municipalité de l'Agglomération de Longueuil en 2005

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL			
Municipalité (2005)	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
Boucherville	0	0	0
Brossard	125	100	199 876
Longueuil	502	402	803 090
Saint-Bruno-de-Montarville	181	145	289 698
Saint-Lambert	0	0	0
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL	808	646	1 292 663

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

**La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,20.

Tableau 17 - Évaluation du potentiel de développement industriel en zone blanche sur le territoire de la CMM en 2005

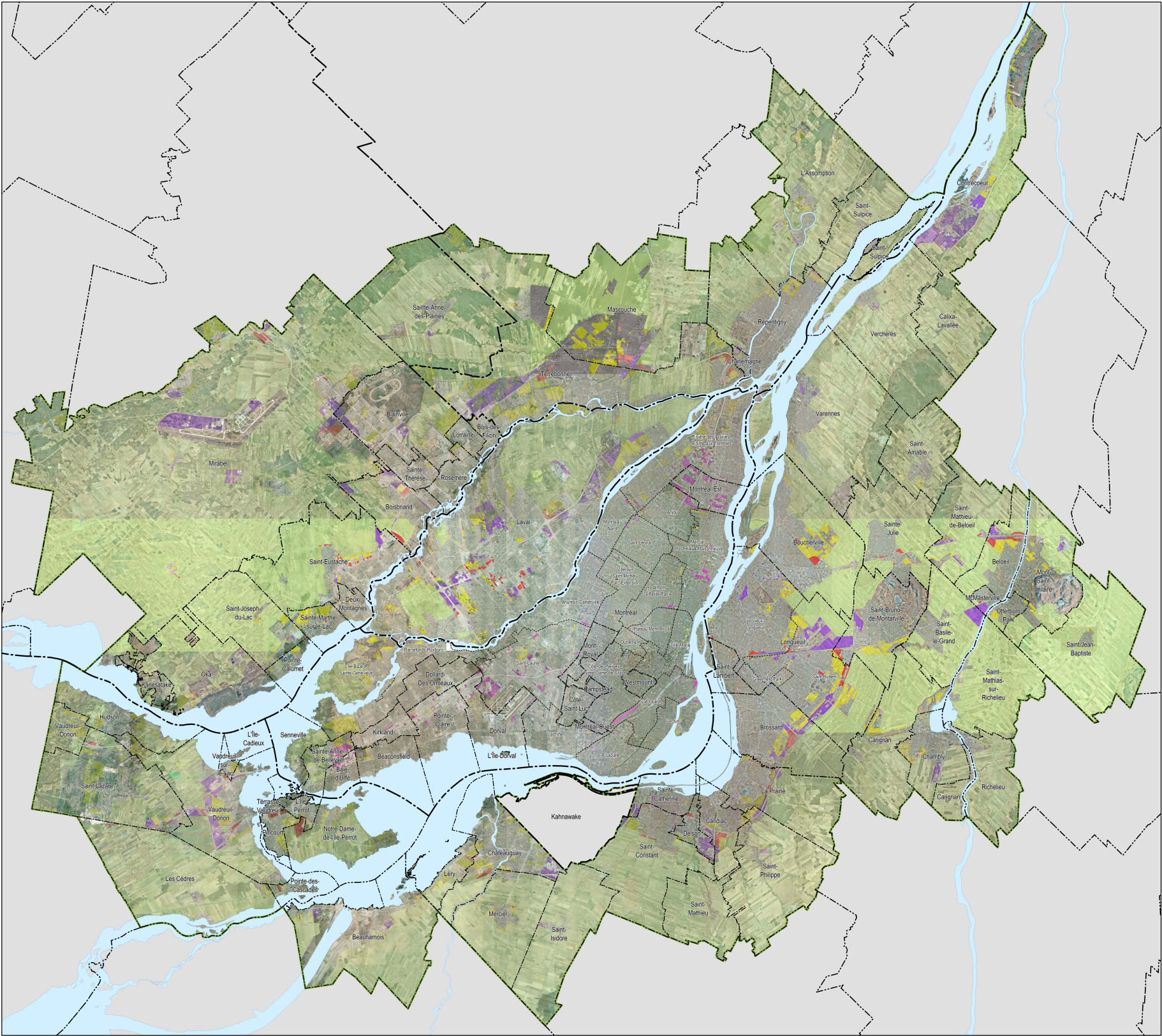
Municipalité (2005)	CMM		
	Superficie brute disponible (ha)*	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²)***
COURONNE NORD	1838	1470	2 940 223
COURONNE SUD	1920	1536	3 072 553
AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL	808	646	1 292 663
LAVAL	820	656	1 312 000
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	n/a	n/a	n/a
CMM	5386	4309	8 617 440

* Les espaces disponibles peuvent comprendre des milieux naturels que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) compte protéger en vertu des dispositions applicables de la loi.

**La superficie nette disponible est calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

*** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentiel de plancher est de 0,20.

(1) Pour l'agglomération de Montréal, rappelons que les "secteurs à vocation économique" englobent les espaces à fonction commerciale ET industrielle.



Communauté métropolitaine
de Montréal

Identification des espaces disponibles
en zone blanche en 2005

Espaces disponibles par vocation

	Résidentielle	12 682 ha
	Commerciale	1 555 ha
	Industrielle	5 386 ha
	Économique (Com. et ind.) (agglomération de Montréal)	1 301 ha

Zone agricole permanente

Espaces disponibles
par grands secteurs

Couronne nord	6 913ha
Couronne sud	6 609 ha
Laval	2 295 ha
Agglomération de Longueuil	2 655 ha
Agglomération de Montréal	2 451 ha
CMM	20 924 ha



0 5 10
Kilomètres

Juin 2008



Source: DSDA Groupée (données Recensement Statistique Canada 2001)

© Communauté métropolitaine de Montréal

Document communiqué en vertu de la Loi sur l'accès à l'information. Révisé par le Service de l'information et de la communication de la CMM.



Communauté métropolitaine
de Montréal

Identification des espaces disponibles
à l'intérieur de la zone blanche et
évaluation du potentiel d'accueil des municipalités
de la Communauté métropolitaine de Montréal

VOLET 1

IDENTIFICATION ET CALCUL DES ESPACES DISPONIBLES
AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT
À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE BLANCHE

FÉVRIER 2007



GROUPE GAUTHIER,
BLANCARAND, BOLDOC
urbanisme et aménagement



Communauté métropolitaine
de Montréal

IDENTIFICATION DES ESPACES DISPONIBLES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE BLANCHE ET ÉVALUATION DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES MUNICIPALITÉS DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Volet 1 :

Identification et calcul des espaces disponibles
au développement et au redéveloppement
à l'intérieur de la zone blanche

Rapport final

Février 2007

P007362

 GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDOC
urbanistes-consultants

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION	1
2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	4
3. ANALYSE DES DONNÉES	9
3.1 LES ESPACES DISPONIBLES SELON LEUR VOCATION EN 2005.....	10
3.1.1 Les espaces disponibles à l'échelle des secteurs de la CMM.....	10
3.1.2 Les espaces disponibles à l'échelle des MRC.....	11
3.1.3 Les espaces disponibles à l'échelle des municipalités	15
3.2 LES ESPACES DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL.....	19
4. GRANDS CONSTATS	20

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Municipalités ayant validé le plan préliminaire des espaces disponibles en 2005	7
Tableau 2 – Les espaces disponibles par secteur de la CMM.....	10
Tableau 3 – Les espaces disponibles par MRC.....	11
Tableau 4 – Les espaces disponibles à Laval.....	12
Tableau 5 – Les espaces disponibles pour l'agglomération de Longueuil	13
Tableau 6 – Les espaces disponibles pour l'agglomération de Montréal.....	14
Tableau 7 – Les espaces disponibles des municipalités de la Couronne nord.	16
Tableau 8 – Les espaces disponibles des municipalités de la Couronne sud.	17
Tableau 9 – Les espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal (2005)	19
Tableau 10 – Les espaces disponibles prévus à la présente étude et au PSMAD	22

ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Volet 1

Espaces disponibles en 2005 par vocation

- À l'échelle de la CMM;
- À l'échelle des grands secteurs;
- À l'échelle des municipalités (représentation des espaces à vocation résidentielle disponibles situés dans un rayon de 750 mètres autour d'une station de train de banlieue);

Espaces disponibles de redéveloppement en 2005

- Pour l'agglomération de Montréal

1. PRÉSENTATION

PRÉSENTATION

Le 17 février 2005, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adoptait un projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement (PSMAD). Certains éléments de son contenu ont fait l'objet de commentaires parmi lesquelles on compte la notion de densité, la détermination des espaces disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation actuels ainsi que le potentiel d'accueil des municipalités. Plusieurs municipalités et MRC ont soulevé l'intérêt qu'une analyse détaillée soit réalisée et ce, considérant davantage les réalités locales. Le rapport de la Commission de l'aménagement sur la consultation publique et l'avis gouvernemental relatif au PSMAD demandaient notamment que les zones de contraintes soient soustraites des espaces disponibles, que les données soient présentées par municipalité et qu'un argumentaire plus approfondi soit élaboré quant au périmètre d'urbanisation métropolitain et aux densités à promouvoir.

C'est dans ce contexte que la CMM a convenu d'actualiser les informations relatives aux espaces disponibles dans les périmètres d'urbanisation et aux densités résidentielles établies dans le PSMAD de 2003 en considérant notamment les rôles d'évaluation de 1999 à 2004. Pour mieux cerner les problématiques liées à l'urbanisation du territoire métropolitain ainsi qu'encadrer la réflexion sur les normes de densité, le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc a été mandaté afin :

- d'identifier et calculer les espaces disponibles au développement et au redéveloppement dans les périmètres d'urbanisation (à l'extérieur de la zone agricole) actuels du territoire de la CMM;
- d'évaluer le potentiel d'accueil des espaces disponibles au développement et au redéveloppement dans les périmètres d'urbanisation (à l'extérieur de la zone agricole) pour l'ensemble de la région métropolitaine.

La présente étude se structure en deux volets et le présent rapport en deux parties :

L'analyse des données. Les données ont donc été regroupées sous deux volets :

Volet 1 :

1. *Les espaces disponibles en 2005 par vocation, lesquels ont fait l'objet d'une validation auprès des municipalités de la CMM.*
2. *Les espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal.*

Volet 2 :

1. *La densité observée des espaces résidentiels développés au cours de deux périodes : 1999-2001 et 2002-2004 selon les données des rôles d'évaluation.*
2. *Le potentiel de développement résidentiel selon trois scénarios de densités : la densité observée entre 1999 et 2004, la densité envisagée aux outils d'urbanisme locaux, laquelle a été validée auprès des municipalités, et une densité augmentée aux abords des stations de train de banlieue. Le potentiel de redéveloppement des certains territoires a également été considéré pour le territoire de l'agglomération de Montréal.*
3. *Le potentiel de développement commercial et industriel présentant la superficie potentielle de plancher disponible.*

L'approche méthodologique. Cette section présente les différentes étapes ayant jalonné l'analyse des données ainsi que la production de l'atlas cartographique du présent rapport. Les sources d'information et les décisions spécifiques ayant guidé leur élaboration sont également mentionnées.

Les grands constats. Cette synthèse présente les grandes conclusions tirées de l'analyse des données.

Les atlas cartographiques. Ces sections présentent l'ensemble des plans produits, réalisés à différentes échelles : celle de la CMM, de ses grands secteurs (couronne nord, couronne sud, Laval, l'agglomération de Longueuil et l'agglomération de Montréal), des MRC et des municipalités constituantes.

Dans le cadre du volet 1, une première série de plans regroupe l'ensemble des plans délimitant les espaces disponibles de chacune des municipalités de la CMM, tout en spécifiant leur vocation actuelle. Lorsque existant, certains plans illustrent les espaces disponibles dans un périmètre de 750 mètres autour des stations de train de banlieue. D'autres plans illustrent les secteurs comportant un potentiel de redéveloppement situés sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Dans le cadre du volet 2 de l'étude, des plans présentent les densités observées ainsi que les secteurs développés par période et par vocation (résidentielle, commerciale, industrielle).

Cet exercice a fait l'objet d'une validation auprès des municipalités, contribuera à documenter le contenu du schéma métropolitain d'aménagement et de développement (SMAD) de la CMM.

2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Cette section présente la méthodologie préconisée pour la réalisation du présent rapport. En annexe du second volet de l'étude figurent l'ensemble des chiffres rassemblant les données brutes utilisées.

VOLET 1 : IDENTIFICATION ET CALCUL DES ESPACES DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT DANS LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ACTUELS.

L'analyse et la cartographie réalisées dans le cadre de ce volet résultent des étapes de travail suivantes.

Montage du plan de base

La cartographie des espaces disponibles réalisée en 2003 par la Commission de la protection du territoire et des activités agricoles (CPTAQ) a été superposée à l'orthophoto de la CMM datée d'avril 2005, de façon à :

- Ajuster les limites des espaces disponibles en retirant les terrains construits entre 2003 et 2005.
- Retirer les espaces disponibles situés en milieu humide tel qu'identifié dans l'Atlas officiel des milieux humides du Canada.

Les espaces disponibles sont répartis selon trois vocations :

- Résidentielle : espace où la principale vocation autorisée est résidentielle.
- Commerciale : espace où la principale vocation autorisée est commerciale.
- Industrielle : espace où la principale vocation autorisée est industrielle.

Au terme de cette étape, un plan illustrant les espaces disponibles a été produit pour chacune des MRC du territoire de la CMM.

Il est à noter que cette méthodologie n'a pas été utilisée dans le cas de l'agglomération de Montréal. Le plan « Terrains vacants », daté de 2005, réalisé et fourni par la Ville de Montréal, Service de la mise en valeur et du patrimoine de la Ville de Montréal, Direction de la planification stratégique et du soutien, Division de la planification urbaine a été utilisé. Identifiant l'ensemble des « terrains vacants » situés dans l'agglomération de Montréal, il n'a pas fait l'objet de validation auprès des municipalités constituantes de ce territoire. Ce plan identifie ainsi les espaces disponibles à « vocation résidentielle » et à « vocation économique ». Il ne distingue donc pas les espaces disponibles à vocation commerciale et ceux à vocation industrielle.

Ajustement en fonction des schémas d'aménagement en vigueur

Le plan des espaces disponibles a par la suite été ajusté à la lumière du contenu des schémas d'aménagement :

- *Grandes affectations du territoire* : La vocation des espaces disponibles a été ajustée, s'il y a lieu, selon les grandes aires d'affectation des schémas d'aménagement et des usages autorisés dans chacune d'entre elles.

- *Éléments et sites de contraintes naturelles et anthropiques* : Tous ces éléments et sites identifiés dans les schémas d'aménagement ont été soustraits des espaces disponibles, sauf dans le cas où ils étaient présentés de façon schématique.
- *Éléments et sites d'intérêt* : les éléments et sites identifiés dans les schémas ont été retirés des espaces disponibles, sauf dans le cas où ils étaient présentés de façon schématique.
- *Réseaux et principales emprises* : Les emprises réservées aux infrastructures majeures (transport d'électricité, gazoduc, oléoducs, etc.) ont été soustraites des espaces disponibles.
- *Autres dispositions du document complémentaire restreignant la construction dans les espaces disponibles* : Les espaces disponibles visés par ces dispositions ont été retirés du plan.

De plus, les espaces disponibles dont la superficie est inférieure à un (1) hectare n'ont pas été répertoriés. Notons également que les superficies ont été arrondies.

Au terme de cette étape, un plan préliminaire identifiant les espaces disponibles par vocation a été réalisé pour chacune des municipalités de la CMM.

Validation du plan préliminaire par municipalité identifiant les espaces disponibles par vocation et par municipalité

Un plan préliminaire a été réalisé pour chacune des municipalités du territoire de la CMM, illustrant les espaces disponibles en fonction des vocations résidentielles, commerciales et industrielles. Ce plan a été expédié le 1^{er} septembre 2006 par la CMM au responsable de l'urbanisme de chacune des municipalités afin d'être validé ou, s'il y a lieu, ajusté. Un premier délai de validation de deux semaines a été accordé. Par la suite, un deuxième délai a permis aux municipalités de transmettre leurs ajustements jusqu'au 6 octobre 2006. Il est à noter que la lettre accompagnant le plan expédié aux municipalités précisait qu'à l'échéance fixée, en absence de validation, les informations cartographiées allaient être considérées telles quelles dans la poursuite de l'étude.

Spécifions toutefois que lorsque certains espaces ont été construits entre l'année de référence de l'orthophoto (2005) et la date où le plan a été complété, certaines municipalités ont indiqué que ces espaces étaient déjà construits. Aucune modification n'a cependant été effectuée à cet égard par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, et les données retournées par les municipalités répondantes ont été utilisées tel quel.

Au total, quarante (40) municipalités sur quatre-vingt-deux (82) ainsi que l'agglomération de Montréal ont fait parvenir au Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc leur validation et leurs données. Parmi les municipalités qui n'ont pas fait parvenir leur validation, plusieurs ont demandé, par lettre, une séance d'information ou un délai supplémentaire.

Tableau 1 - Municipalités ayant validé le plan préliminaire des espaces disponibles en 2005

Municipalité	MRC	Secteur
-	MRC de L'Assomption ¹	Couronne nord
Pointe-Calumet	MRC de Deux-Montagnes ²	
Saint-Eustache		
Saint-Joseph-du-Lac		
Sainte-Marthe-sur-le-Lac		
-	MRC de Mirabel ³	
-	MRC Les Moulins ⁴	
Bois-des-Filion	MRC de Thérèse-De Blainville ⁵	
Sainte-Anne-des-Plaines		
-	MRC de Beauharnois-Salaberry ⁶	Couronne sud
Calixa-Lavallée	MRC de Lajemmerais ⁷	
Contrecoeur		
Saint-Amable		
Sainte-Julie		
Varennnes		
Verchères		
Delson	MRC de Roussillon ⁸	
La Prairie		
Léry		
Mercier		
Saint-Constant		
Saint-Isidore		
Saint-Mathieu		
Sainte-Catherine		
Richelieu	MRC de Rouville ⁹	
Saint-Mathias-sur-Richelieu		

¹ Seules 4 municipalités sur 6 de la MRC de L'Assomption sont comprises sur le territoire de la CMM.

² Seules 6 municipalités sur 7 de la MRC de Deux-Montagnes sont comprises sur le territoire de la CMM.

³ Seule une municipalité compose la MRC de Mirabel.

⁴ Deux municipalités composent la MRC Les Moulins.

⁵ Sept municipalités composent la MRC de Thérèse-De Blainville.

⁶ Seule 1 municipalité sur 7 de la MRC de Beauharnois-Salaberry est comprise sur le territoire de la CMM.

⁷ Six municipalités composent la MRC de Lajemmerais.

⁸ Onze municipalités composent la MRC de Roussillon.

⁹ Seules 2 municipalités sur 8 de la MRC de Rouville sont comprises sur le territoire de la CMM.

Beloeil	MRC de la Vallée-du-Richelieu ¹⁰	
Chambly		
McMasterville		
Saint-Basile-le-Grand		
Saint-Jean-Baptiste		
Saint-Mathieu-de-Beloeil		
L'Île-Cadieux	MRC de Vaudreuil-Soulanges ¹¹	
L'Île-Perrot		
Les Cèdres		
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot		
Pincourt		
Saint-Lazare		
Terrasse-Vaudreuil		
Laval	Laval ¹²	Laval
Longueuil	Agglomération de Longueuil ¹³	Longueuil
Boucherville		
Brossard		
Saint-Bruno-de-Montarville		
Saint-Lambert		

Confection du plan définitif par municipalité identifiant les espaces disponibles par vocation

Suite aux commentaires reçus de la part de chacune des municipalités, la version finale des plans a été réalisée. Ces plans sont présentés dans l'atlas cartographique, volet 1.

Limite méthodologique : Notons que le calcul des superficies a été réalisé à partir de l'orthophoto 2005. Il est possible qu'il y ait certaines différences avec d'autres sources d'informations. Nous pouvons toutefois considérer ces chiffres comme des ordres de grandeur valides.

¹⁰ Seules 9 municipalités sur 13 de la MRC de La Vallée-du-Richelieu sont comprises sur le territoire de la CMM

¹¹ Seules 11 municipalités sur 23 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges sont comprises sur le territoire de la CMM.

¹² La Ville de Laval compose le grand secteur de la CMM : Laval.

¹³ L'agglomération de Longueuil est composée de 5 villes.

3. ANALYSE DES DONNÉES

3.1 LES ESPACES DISPONIBLES SELON LEUR VOCATION EN 2005

3.1.1 Les espaces disponibles à l'échelle des secteurs de la CMM

Le tableau ci-dessous présente la superficie disponible des espaces à vocation résidentielle, commerciale et industrielle selon les grands secteurs de la CMM. Rappelons tout d'abord que les « espaces à vocation économique » définis par la Ville de Montréal ne distinguent pas les espaces à vocation commerciale et industrielle. Aucune donnée n'a donc pu être indiquée dans le tableau ci-dessous relativement aux espaces disponibles industriels ou commerciaux.

- Les couronnes nord et sud renferment plus de 69% des espaces disponibles résidentiels et plus de 60% des espaces à vocation économique
- Les couronnes sud et l'agglomération de Longueuil regroupent près de 44% des espaces résidentiels, alors que Laval et la couronne nord en renferment près de 48%.
- Concernant les espaces à vocation économique, l'agglomération de Longueuil et la couronne sud en comptent plus de 44% alors que Laval et la couronne nord en ont près de 40%.

Tableau 2 – Les espaces disponibles par secteur de la CMM

	Résidentiel		« Espaces à vocation économique »				Total	
	Superficie (ha)	Proportion (%)	Commercial	Industriel	Superficie totale (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
			Superficie (ha)	Superficie (ha)				
Couronne nord	4834	37,17	475	1779	2254	27,66	7078	33,48
Couronne sud	4185	32,18	567	2121	2688	32,99	6873	32,51
Agglomération de Longueuil	1526	11,73	233	688	921	11,30	2447	11,57
Laval*	1310	10,07	165	820	985	12,09	2295	10,85
Sous-total**	11 855	91,15	1440	5408	6848	84,03	18 693	88,41
Agglomération de Montréal***	1150	8,84	1301		1301	15,89	2451	11,58
CMM	13 005	100 %	N/d	N/d	8149	100%	21 144	100%

* Notons que les données indiquées ont été fournies par la Ville de Laval. Les milieux humides ont été soustraits par la Ville mais ceux-ci ne sont pas cartographiés sur les plans dans l'atlas.

** Excluant l'Agglomération de Montréal.

*** Source : Ville de Montréal. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

3.1.2 Les espaces disponibles à l'échelle des MRC

Les données suivantes relatent les espaces disponibles selon leur vocation à l'échelle des différentes MRC de la CMM. Les superficies des espaces disponibles à vocation résidentielle, commerciale et industrielles sont décrites ci-dessous. Leur représentation respective au sein des couronnes nord ou sud est également indiquée.

- La MRC Les Moulins compte la superficie vacante des secteurs à vocation résidentielle la plus importante ce qui représente presque la moitié des espaces disponibles résidentielles de la couronne nord. La MRC de Vaudreuil-Soulanges dispose d'une superficie vacante à vocation résidentielle d'un peu moins de la moitié de la superficie disponible pour la couronne sud.
- Au niveau des espaces disponibles à vocation commerciale. C'est dans la MRC de Mirabel que l'on retrouve le plus d'espaces disponibles soit plus du tiers du territoire de la couronne nord. Dans la couronne sud, la MRC de Vaudreuil-Soulanges regroupe près de la moitié des espaces disponibles.
- Pour les espaces disponibles à vocation industrielle, la MRC de Mirabel détient presque la moitié de la superficie disponible de la couronne nord. La MRC de Lajemmerais au sein de la couronne sud a la plus importante superficie d'espaces disponibles à vocation industrielle.

Tableau 3 – Les espaces disponibles par MRC

		Espaces résidentiels disponibles (ha)		Espaces commerciaux disponibles (ha)		Espaces industriels disponibles (ha)		Total	
		Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
Couronne nord	MRC de l'Assomption*	395	8,17	0	0	22	1,24	417	5,95
	MRC de Deux-Montagnes*	607	12,56	48	10,13	83	4,67	738	9,6
	MRC de Mirabel*	760	15,72	184	38,82	818	45,98	1762	25,13
	MRC Les Moulins*	2372	49,07	155	32,70	477	26,81	3004	42,84
	MRC de Thérèse-De Blainville*	700	14,48	87	18,35	379	21,30	1156	16,49
Couronne nord		4834	100%	475	100%	1779	100%	7078	100%
Couronne sud	MRC de Beauharnois-Salaberry*	164	3,91	0	0	50	2,36	214	3,11
	MRC de Lajemmerais*	273	6,73	20	3,70	800	37,72	1093	15,91
	MRC de Roussillon*	1230	29,33	191	33,69	472	22,25	1893	27,55
	MRC de Rouville*	12	0,29	0	0	0	0	12	0,17
	MRC de la Vallée-du-Richelieu*	686	16,36	82	14,46	371	17,49	1139	16,58
	MRC de Vaudreuil-Soulanges*	1819	43,38	273	48,15	428	20,18	2520	36,68
Couronne sud		4185	100%	567	100%	2121	100%	6873	100%

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

Le tableau ci-dessous indique les espaces disponibles et leur proportion selon leur vocation sur le territoire de Laval.

Tableau 4 – Les espaces disponibles à Laval

LAVAL									
		Espaces résidentiels disponibles		Espaces commerciaux disponibles		Espaces industriels disponibles		Total	
		Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
Laval*	Laval	1310	100%	165	100%	820	100%	2295	100%

* Notons que les données indiquées ont été fournies par la Ville de Laval. Les milieux humides ont été soustraits par la Ville mais ceux-ci ne sont pas cartographiés sur les plans dans l'atlas cartographique.

Le tableau ci-dessous décrit les données relatives aux espaces disponibles à vocation résidentielle, commerciale et industrielle pour l'agglomération de Longueuil :

- Pour les espaces commerciaux disponibles, Brossard possède plus d'un tiers de la superficie disponible au sein de l'agglomération. Enfin, au niveau des espaces industriels disponibles, la Ville de Longueuil détient plus de la moitié de la superficie disponible de l'ensemble du territoire de l'agglomération. Notons également que Boucherville n'a pas d'espaces industriels disponibles.
- La Ville de Longueuil bénéficie de près de la moitié de la superficie totale disponible de l'agglomération.
- Saint-Lambert ne possède aucun espace disponible sur son territoire.

Tableau 5 – Les espaces disponibles pour l'agglomération de Longueuil

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL									
		Espaces résidentiels disponibles		Espaces commerciaux disponibles		Espaces industriels disponibles		Total	
		Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
Agglomération de Longueuil	Boucherville	454	29,75	53	22,75	0	0,00	507	20,72
	Brossard	232	15,20	89	38,20	150	21,80	471	19,25
	Longueuil	639	41,87	60	25,75	356	51,74	1055	43,11
	Saint-Bruno-de-Montarville	201	13,17	30	12,88	182	26,45	413	16,88
	Saint-Lambert	0	0	0	0	0	0	0	0
Agglomération de Longueuil		1526	100%	233	100%	688	100%	2447	100%

Le tableau suivant expose les superficies des espaces disponibles selon leur vocation et leur proportion au sein de l'agglomération de Montréal. Sur l'ensemble du territoire visé, rappelons toutefois que les données fournies par la Ville de Montréal¹⁴ ne dissocient pas les espaces disponibles à vocation commerciale et ceux à vocation industrielle. Ceux-ci sont regroupés sous les « secteurs dits à vocation économique ».

- La Ville de Montréal englobe plus de 85% de la superficie disponible pour les espaces à vocation résidentielle. Plusieurs municipalités possèdent pas ou très peu d'hectares à vocation résidentielle disponibles. Il s'agit de Hampstead, Montréal-Est, Montréal-Ouest, Mont-Royal et Westmount. (Ces données n'apparaissent toutefois pas dans le tableau car elles sont inférieures à un hectare).
- Un peu moins des deux tiers des espaces disponibles à vocation économique sont localisés dans la Ville de Montréal. Certaines municipalités comme Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Montréal-Ouest, Senneville et Westmount n'ont aucun espace disponible à vocation économique.
- Toutes vocations confondues, la Ville de Montréal conserve la superficie d'espaces disponibles la plus importante au niveau de l'agglomération.

Tableau 6 – Les espaces disponibles pour l'agglomération de Montréal.

AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL						
	Espaces résidentiels disponibles		« Espaces à vocation économique »		Total	
	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion(%)
Ville de Montréal	980	85,22	797	61,22	1777	72,47
Baie d'Urfé	2	0,17	45	3,46	47	1,92
Beaconsfield	40	3,48	0	0	40	1,63
Côte-Saint-Luc	5	0,43	0	0	5	0,20
Dorval	20	1,74	4	0,31	24	0,98
Dollard-des-Ormeaux	3	0,26	59	4,53	62	2,53
Hampstead	0	0	0	0	0	0
Kirkland	1	0,09	22	1,69	23	0,94
L'Île-Dorval	n/d	N/d	0	0	0	0
Montréal-Est	0	0,00	231	17,74	231	9,42
Montréal-Ouest	1	0,09	0	0	1	0,04
Mont-Royal	1	0,09	1	0,08	2	0,08
Pointe-Claire	24	2,09	40	3,07	64	2,61
Sainte-Anne-de-Bellevue	67	5,83	101	7,76	168	6,85
Senneville	7	0,61	0	0	7	0,29
Westmount	1	0,09	0	0	1	0,04
Agglomération de Montréal	1 150	100 %	1301	100 %	2452	100 %

¹⁴ Source : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur et du patrimoine de la Ville de Montréal, Direction de la planification stratégique et du soutien, Division de la planification urbaine

3.1.3 Les espaces disponibles à l'échelle des municipalités

Le tableau suivant précise les espaces disponibles résidentiels, commerciaux et industriels selon les municipalités de la couronne nord.

- Terrebonne a plus du tiers des espaces disponibles à vocation résidentielle dans la couronne nord.
- Mirabel dispose de plus du tiers des espaces disponibles à vocation commerciale et presque la moitié des espaces disponibles à vocation industrielle de la couronne nord. Dix municipalités n'ont aucun espace disponible à vocation commerciale disponible. Il s'agit des municipalités de l'Assomption, Charlemagne, Saint-Sulpice, Repentigny, Deux-Montagnes, Pointe-Calumet, Bois-des-Filion, Lorraine, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse.
- Neuf municipalités n'ont aucun espace disponible à vocation industrielle telle que Charlemagne, Saint-Sulpice, Oka, Deux-Montagnes, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Lorraine, Rosemère et Sainte-Thérèse.

Tableau 7 – Les espaces disponibles des municipalités de la Couronne nord.

COURONNE NORD									
		Espaces résidentiels disponibles**		Espaces commerciaux disponibles**		Espaces industriels disponibles**		Total	
		Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
MRC de L'Assomption*	L'Assomption	134	2,77	0	0	13	0,76	147	2,08
	Charlemagne	8	0,17	0	0	0	0	8	0,11
	Saint-Sulpice	12	0,25	0	0	0	0	12	0,17
	Repentigny	241	4,99	0	0	9	0,53	250	3,53
MRC de Deux-Montagnes*	Oka	130	2,69	9	1,89	0	0	139	1,96
	Deux-Montagnes	11	0,23	0	0	0	0	11	0,16
	Pointe-Calumet	63	1,30	0	0	0	0	63	0,89
	Saint-Eustache	93	1,92	34	7,16	78	4,59	205	2,90
	Saint-Joseph-du-Lac	102	2,11	2	0,42	5	0,29	109	1,54
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	208	4,30	3	0,63	0	0	211	2,98
MRC Mirabel*	Mirabel	760	15,73	184	38,74	818	48,09	1762	24,90
MRC Les Moulins*	Mascouche	631	13,06	92	19,37	48	2,82	771	10,90
	Terrebonne	1 741	36,02	64	13,47	428	25,16	2233	31,56
MRC de Thérèse-De-Blainville*	Blainville	460	9,52	15	3,16	200	11,76	675	9,54
	Boisbriand	83	1,72	66	13,89	159	9,35	298	4,21
	Bois-des-Filion	32	0,66	0	0	12	0,71	44	0,62
	Lorraine	14	0,29	0	0	0	0	14	0,20
	Rosemère	38	0,79	6	1,26	0	0	44	0,62
	Sainte-Anne-des-Plaines	56	1,16	0	0	7	0,41	63	0,89
	Sainte-Thérèse	16	0,33	0	0	0	0	16	0,23
Couronne nord		4834	100%	475	100%	1778	100%	7078	100%

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

Le tableau ci-dessous spécifie les espaces disponibles à vocation résidentielle, commerciale et industrielle de la couronne sud :

- Vaudreuil-Dorion et Saint-Lazare réunis regroupent plus du quart (27%) des espaces disponibles à vocation résidentielle de la couronne sud.
- Pour les espaces disponibles à vocation industrielle, Contrecoeur a plus du tiers de la superficie à vocation industrielle disponible au sein de la couronne sud. Dix-huit municipalités n'ont pas d'espace disponible à vocation industrielle.
- Trois municipalités n'ont aucun espace à vocation résidentielle disponible.
- Presque la moitié des villes de la couronne sud, soit dix-sept n'ont aucun espace à vocation commerciale disponible.

Tableau 8 – Les espaces disponibles des municipalités de la Couronne sud.

COURONNE SUD									
		Espaces résidentiels disponibles**		Espaces commerciaux disponibles**		Espaces industriels disponibles**		Total	
		Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)	Superficie (ha)	Proportion (%)
MRC de Beauharnois-Salaberry*	Beauharnois	164	3,91	0	0	50	2,36	214	3,11
MRC de Lajemmerais*	Calixa-Lavallée	0	0	0	0	0	0	0	0
	Contrecoeur	174	4,15	0	0	747	35,22	921	13,38
	Saint-Amable	46	1,10	0	0	0	0	46	0,67
	Sainte-Julie	39	0,93	20	3,70	0	0	59	0,86
	Varennnes	12	0,29	0	0	44	2,07	56	0,81
	Verchères	11	0,26	0	0	9	0,42	20	0,29
MRC de Roussillon*	Candiac	124	2,96	59	10,41	55	2,59	238	3,46
	Châteauguay	363	8,66	48	8,47	117	5,52	528	7,67
	Delson	29	0,69	21	3,70	77	3,63	127	1,85
	La Prairie	144	3,43	23	4,06	53	2,50	220	3,20
	Léry	246	5,87	15	2,65	0	0	261	3,79
	Mercier	64	1,53	3	0,53	0	0	67	0,97
	Saint-Constant	141	3,36	15	2,65	64	3,02	220	3,20
	Saint-Isidore	7	0,17	0	0	13	0,61	20	0,29
	Saint-Mathieu	5	0,12	0	0	0	0	5	0,07
	Saint-Philippe	97	2,31	2	0,35	24	1,13	123	1,79
	Sainte-Catherine	10	0,24	6	1,06	70	3,30	86	1,25
MRC de Rouville*	Richelieu	11	0,26	0	0	0	0	11	0,16
	Saint-Mathias sur Richelieu	1	0,02	0	0	0	0	1	0,02
MRC de la	Beloeil	125	2,98	64	11,29	57	2,69	246	3,58

Vallée-du-Richelieu*	Carignan	161	3,84	1	0,18	0	0	162	2,35
	Chambly	165	3,93	5	0,88	63	2,97	233	3,39
	McMasterville	1	0,02	4	0,71	50	2,36	55	0,80
	Mont-Saint-Hilaire	139	3,31	3	0,53	21	0,99	163	2,37
	Otterburn Park	54	1,29	0	0	0	0	54	0,78
	Saint-Basile-le-Grand	8	0,19	0	0	145	6,84	153	2,22
	Saint-Jean-Baptiste	12	0,29	0	0	0	0	12	0,17
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	22	0,52	5	0,88	34	1,60	61	0,89
MRC de Vaudreuil-Soulanges*	Hudson	179	4,27	0	0	0	0	179	2,60
	L'Île-Cadieux	0	0	0	0	0	0	0	0
	L'Île-Perrôt	22	0,52	2	0,35	0	0	24	0,35
	Les Cèdres	53	1,26	15	2,65	0	0	68	0,99
	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	137	3,27	83	14,64	0	0	220	3,20
	Pincourt	183	4,36	46	8,11	0	0	229	3,33
	Pointe-des-Cascades	33	0,79	13	2,29	0	0	46	0,67
	Saint-Lazare	502	11,97	44	7,76	44	2,07	590	8,57
	Terrasse-Vaudreuil	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vaudreuil-Dorion	662	15,78	70	12,35	384	18,10	1116	16,22
	Vaudreuil-sur-le-Lac	46	1,10	0	0	0	0	46	0,67
Couronne sud		4185	100%	566	100%	2121	100%	6873	100%

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification, relativement aux espaces disponibles, n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

3.2 LES ESPACES DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Seuls les espaces de redéveloppement situés sur le territoire de l'agglomération de Montréal ont été pris en compte dans la présente analyse. Leur délimitation est issue d'un plan réalisé par la Ville de Montréal lors de l'élaboration du plan d'urbanisme¹⁵, où ils sont identifiés comme « secteurs à transformer ». Le tableau suivant permet d'émettre les constats suivants :

- La Ville de Montréal accueille la majeure partie des secteurs de redéveloppement.
- Seulement cinq autres municipalités de l'agglomération de Montréal présentent des secteurs de redéveloppement sur leur territoire. Les superficies les plus significatives se trouvent à Montréal-Est, à Dorval et à Mont-Royal.

Tableau 9 – Les espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal (2005)

	Espaces de redéveloppement	
	Superficie (ha)	Proportion (%)
Ville de Montréal	1 802	73,2
Baie d'Urfé	0	0
Beaconsfield	0	0
Côte-Saint-Luc	15	0,6
Dorval	173	7
Dollard-des-Ormeaux	0	0
Hampstead	0	0
Kirkland	0	0
L'Île-Dorval	0	0
Montréal-Est	328	13,3
Montréal-Ouest	0	0
Mont-Royal	139	5,6
Pointe-Claire	0	0
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	0
Senneville	0	0
Westmount	4	0,2
Agglomération de Montréal	2 462	100 %

¹⁵ Ville de Montréal. Direction de la mise en valeur et du patrimoine. *Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer*. Novembre 2004

4. GRANDS CONSTATS

GRANDS CONSTATS

VOLET 1 : ESPACES DISPONIBLES PAR VOCATION EN 2005

Grâce aux tableaux présentés dans ce volet, les constats suivants peuvent être dégagés concernant les espaces disponibles de la CMM et ce, selon leur vocation :

- Le territoire de la CMM renferme 21 144 hectares semi-bruts de superficies disponibles.
- La superficie disponible des espaces à vocation résidentielle pour l'ensemble de la CMM est de 13 005 hectares, soit plus de 61% des espaces disponibles.
- La superficie disponible des espaces à « vocation économique » pour l'ensemble de la CMM est de 8149 hectares, soit près de 39% des espaces disponibles.
- Les couronnes nord et sud renferment plus de 69% des espaces disponibles résidentiels et plus de 60% des espaces à vocation économique
- Les couronnes sud et l'agglomération de Longueuil réunis regroupent près de 44% des espaces résidentiels, alors que Laval et la couronne nord en renferment près de 48%.
- Concernant les espaces à vocation économique, l'agglomération de Longueuil et la couronne sud en comptent plus de 44% alors que Laval et la couronne nord en ont près de 40%.
- Certaines MRC, Les Moulins, Mirabel, Vaudreuil-Soulanges et Roussillon, concentrent la plupart des espaces disponibles et ce, quelque soit leur vocation. À l'inverse, certaines MRC n'en ont que très peu. Trois MRC ne disposent d'ailleurs d'aucun espace à vocation commerciale disponible : L'Assomption, Beauharnois-Salaberry et Rouville. La MRC de Rouville ne dispose, par ailleurs, d'aucun espace disponible à vocation industrielle. À une échelle plus fine, plusieurs municipalités ne détiennent aucun espace disponible résidentiel, commercial et / ou industriel.
- La couronne nord constitue le secteur de la CMM qui regroupe la superficie disponible la plus importante, surtout du point de vue résidentiel.
- L'agglomération de Montréal, hormis la ville éponyme, possède des espaces disponibles résidentiels éparses sur l'ensemble du territoire. Du point de vue des espaces disponibles économiques, certains espaces, notamment localisés aux « extrémités » de l'agglomération, se distinguent.
- Le potentiel d'accueil des secteurs de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal touche 2462 hectares.
- Environ la moitié des villes de chaque couronne n'a aucun secteur disponible commercial ou industriel. Les espaces disponibles sont donc concentrés dans quelques municipalités.
- La Ville de Montréal prédomine en matière de superficie disponible à des fins économiques par rapport aux autres villes de l'agglomération.

LES DIFFÉRENCES ENTRE LE PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PSMAD) ET L'ÉTUDE ACTUELLE

La présente étude a pour but d'actualiser les données du PSMAD de 2003. Plusieurs données ont donc été mises à jour et les principales différences sont exposées ci-dessous :

Tableau 10 – Les espaces disponibles prévus à la présente étude et au PSMAD

	Superficie disponible totale	
	Présente étude	PSMAD
Couronne nord	7078	10 516
Couronne sud	6873	11 788
Agglomération de Longueuil	2447	4152
Laval	2295	2871
Agglomération de Montréal	2451	1470
CMM	21 144	30 796

La présente étude révèle qu'il y aurait environ 10 000 hectares de moins de disponibles que lors de l'élaboration du PSMAD.

Plusieurs facteurs expliquent les différences exposées dans le tableau ci-dessus :

- Les dates de référence sont différentes entre le PSMAD et le présent rapport. La présente étude est notamment basée sur les données plus récentes, soit les orthophotos d'avril 2005 alors que le PSMAD est basé sur les orthophotos de 1999 et les données de la Commission de Protection du territoire Agricole du Québec de 2003. Plusieurs secteurs donc ont été développé entre ces années de référence.
- Les données du PSMAD de 2003 incluaient les espaces disponibles à vocation publique et récréative. Ceux-ci ont été retiré des calculs de la présente étude.
- La méthodologie de la présente étude est plus précise que celle utilisée lors de la réalisation du PSMAD. En effet, outre la soustractions des contraintes (zones humides, zones inondables, etc.), chaque municipalité de la CMM a eu l'opportunité de valider et de corriger les données relatives à son territoire. Par ailleurs, rappelons que certaines municipalités ont indiqué comme construits certains terrains développés après avril 2005.



Communauté métropolitaine
de Montréal

Identification des espaces disponibles
à l'intérieur de la zone blanche et
évaluation du potentiel d'accueil des municipalités
de la Communauté métropolitaine de Montréal

VOLET 2

ÉVALUATION DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES ESPACES DISPONIBLES
AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT

FEVRIER 2007



GROUPE GAUTHIER,
BLANC-MANO, BOLDUC
urbanisme en action



Communauté métropolitaine
de Montréal

**IDENTIFICATION DES ESPACES DISPONIBLES
À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE BLANCHE ET ÉVALUATION
DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES MUNICIPALITÉS DE LA
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

Volet 2 :
Évaluations du potentiel d'accueil
des espaces disponibles au
développement et au redéveloppement

Rapport final

Février 2007

P007362

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION	1
2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE	4
3. ANALYSE DES DONNÉES	14
3.1 DENSITÉ RÉSIDENTIELLE OBSERVÉE.....	15
3.1.1 La densité observée à l'échelle des secteurs de la CMM.....	15
3.1.2 La densité observée à l'échelle des MRC.....	16
3.1.3 La densité observée à l'échelle des municipalités.....	17
3.2 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	24
3.2.1 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des secteurs de la CMM	24
3.2.2 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des MRC	25
3.2.3 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités.....	30
3.2.4 Le potentiel de redéveloppement résidentiel	34
3.3 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL.....	35
3.3.1 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des secteurs de la CMM.....	35
3.3.2 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des MRC.....	36
3.3.3 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités	40
4. GRANDS CONSTATS	44
5. ANNEXES	49

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Municipalités ayant validé le plan préliminaire des espaces disponibles en 2005.....	7
Tableau 2 – La densité moyenne brute observée par secteur de la CMM.....	15
Tableau 3 – La densité moyenne observée par MRC.....	16
Tableau 4 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour la couronne nord.....	18
Tableau 5 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour la couronne sud.....	19
Tableau 6 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour Laval.....	21
Tableau 7 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour l'agglomération de Longueuil.....	22
Tableau 8 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour l'agglomération de Montréal.....	23
Tableau 9 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle de la CMM.....	24
Tableau 10 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des MRC.....	26
Tableau 11 – Le potentiel de développement résidentiel à Laval.....	27
Tableau 12 – Le potentiel de développement résidentiel pour l'agglomération de Longueuil.....	28
Tableau 13 – Le potentiel de développement résidentiel pour l'agglomération de Montréal.....	29
Tableau 14 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités de la Couronne nord.....	31
Tableau 15 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités de la Couronne sud.....	32
Tableau 16 – Le potentiel d'accueil des espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal (2005).....	34
Tableau 17 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle de la CMM.....	35
Tableau 18 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des MRC.....	36
Tableau 19 – Le potentiel de développement commercial et industriel à Laval.....	37
Tableau 20 – Le potentiel de développement commercial et industriel pour l'agglomération de Longueuil.....	38
Tableau 21 – Le potentiel de développement des espaces économiques pour l'agglomération de Montréal.....	39
Tableau 22 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la Couronne nord.....	41
Tableau 23 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la Couronne sud.....	42
Tableau 24 – Les différents potentiels d'accueil résidentiels prévus à la présente étude et à l'étude préparatoire au PSMAD.....	47

ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Volet 2

Densités résidentielles observées par municipalité

- Densité des secteurs développés entre 1999 et 2001
- Densité des secteurs développés entre 2002 et 2004
- Densité des secteurs développés entre 1999 et 2004
- Terrains construits par période et par vocation pour la couronne nord
- Terrains construits par période et par vocation pour la couronne sud
- Terrains construits par période et par vocation à Laval
- Terrains construits par période et par vocation pour l'agglomération de Longueuil
- Terrains construits par période et par vocation pour l'agglomération de Montréal

1. PRÉSENTATION

PRÉSENTATION

Le 17 février 2005, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adoptait un projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement (PSMAD). Certains éléments de son contenu ont fait l'objet de commentaires parmi lesquelles on compte la notion de densité, la détermination des espaces disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation actuels ainsi que le potentiel d'accueil des municipalités. Plusieurs municipalités et MRC ont soulevé l'intérêt qu'une analyse détaillée soit réalisée et ce, considérant davantage les réalités locales. Le rapport de la Commission de l'aménagement sur la consultation publique et l'avis gouvernemental relatif au PSMAD demandaient notamment que les zones de contraintes soient soustraites des espaces disponibles, que les données soient présentées par municipalité et qu'un argumentaire plus approfondi soit élaboré quant au périmètre d'urbanisation métropolitain et aux densités à promouvoir.

C'est dans ce contexte que la CMM a convenu d'actualiser les informations relatives aux espaces disponibles dans les périmètres d'urbanisation et aux densités résidentielles établies dans le PSMAD de 2003 en considérant notamment les rôles d'évaluation de 1999 à 2004. Pour mieux cerner les problématiques liées à l'urbanisation du territoire métropolitain ainsi qu'encadrer la réflexion sur les normes de densité, le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc a été mandaté afin :

- d'identifier et calculer les espaces disponibles au développement et au redéveloppement dans les périmètres d'urbanisation (à l'extérieur de la zone agricole) actuels du territoire de la CMM;
- d'évaluer le potentiel d'accueil des espaces disponibles au développement et au redéveloppement dans les périmètres d'urbanisation (à l'extérieur de la zone agricole) pour l'ensemble de la région métropolitaine.

La présente étude se structure en deux volets et le présent rapport en quatre parties :

L'analyse des données. Les données ont donc été regroupées sous deux volets :

Volet 1 :

1. *Les espaces disponibles en 2005 par vocation, lesquels ont fait l'objet d'une validation auprès des municipalités de la CMM.*
2. *Les espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal.*

Volet 2 :

1. *La densité observée des espaces résidentiels développés au cours de deux périodes : 1999-2001 et 2002-2004 selon les données des rôles d'évaluation.*
2. *Le potentiel de développement résidentiel selon trois scénarios de densités : la densité observée entre 1999 et 2004, la densité envisagée aux outils d'urbanisme locaux, laquelle a été validée auprès des municipalités, et une densité augmentée dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue. Le potentiel de redéveloppement des certains secteurs a également été considéré pour le territoire de l'agglomération de Montréal.*
3. *Le potentiel de développement commercial et industriel présentant la superficie potentielle de plancher disponible.*

L'approche méthodologique. Cette section présente les différentes étapes ayant jalonné l'analyse des données ainsi que la production de l'atlas cartographique du présent rapport. Les sources d'information et les décisions spécifiques ayant guidé leur élaboration sont également mentionnées.

Les grands constats. Cette synthèse présente les grandes conclusions tirées de l'analyse des données.

Les atlas cartographiques. Ces sections présentent l'ensemble des plans produits, réalisés à différentes échelles : celle de la CMM, de ses grands secteurs (couronne nord, couronne sud, Laval, l'agglomération de Longueuil et l'agglomération de Montréal), des MRC et des municipalités constituantes.

Dans le cadre du volet 1, une première série de plans regroupe l'ensemble des plans délimitant les espaces disponibles de chacune des municipalités de la CMM, tout en spécifiant leur vocation actuelle. Lorsque existant, certains plans illustrent les espaces disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue. D'autres plans illustrent les secteurs comportant un potentiel de redéveloppement situés sur le territoire de l'agglomération de Montréal.

Dans le cadre du volet 2 de l'étude, des plans présentent les densités observées ainsi que les secteurs développés par période et par vocation (résidentielle, commerciale, industrielle).

Cet exercice a fait l'objet d'une validation auprès des municipalités, contribuera à documenter le contenu du schéma métropolitain d'aménagement et de développement (SMAD) de la CMM.

2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Cette section présente la méthodologie préconisée pour la réalisation de chacun des parties du présent rapport. Pour la compréhension de l'ensemble de l'étude, la méthodologie pour le volet 1 est rappelée dans le document. En annexe, figurent l'ensemble des chiffriers rassemblant les données brutes utilisées.

VOLET 1 : IDENTIFICATION ET CALCUL DES ESPACES DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT DANS LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ACTUELS.

L'analyse et la cartographie réalisées dans le cadre de ce volet résultent des étapes de travail suivantes.

Montage du plan de base

La cartographie des espaces disponibles réalisée en 2003 par la Commission de la protection du territoire et des activités agricoles (CPTAQ) a été superposée à l'orthophoto de la CMM datée d'avril 2005, de façon à :

- Ajuster les limites des espaces disponibles en retirant les terrains construits entre 2003 et 2005.
- Retirer les espaces disponibles situés en milieu humide tel qu'identifié dans l'Atlas officiel des milieux humides du Canada.

Les espaces disponibles sont répartis selon trois vocations :

- Résidentielle : espace où la principale vocation autorisée est résidentielle.
- Commerciale : espace où la principale vocation autorisée est commerciale.
- Industrielle : espace où la principale vocation autorisée est industrielle.

Au terme de cette étape, un plan illustrant les espaces disponibles a été produit pour chacune des MRC du territoire de la CMM.

Il est à noter que cette méthodologie n'a pas été utilisée dans le cas de l'agglomération de Montréal. Le plan « Terrains vacants », daté de 2005, réalisé et fourni par la Ville de Montréal, Service de la mise en valeur et du patrimoine de la Ville de Montréal, Direction de la planification stratégique et du soutien, Division de la planification urbaine a été utilisé. Identifiant l'ensemble des « terrains vacants » situés dans l'agglomération de Montréal, il n'a pas fait l'objet de validation auprès des municipalités constituantes de ce territoire. Ce plan identifie ainsi les espaces disponibles à « vocation résidentielle » et à « vocation économique ». Il ne distingue donc pas les espaces disponibles à vocation commerciale et ceux à vocation industrielle.

Ajustement en fonction des schémas d'aménagement en vigueur

Le plan des espaces disponibles a par la suite été ajusté à la lumière du contenu des schémas d'aménagement :

- *Grandes affectations du territoire* : La vocation des espaces disponibles a été ajustée, s'il y a lieu, selon les grandes aires d'affectation des schémas d'aménagement et des usages autorisés dans chacune d'entre elles.

- *Éléments et sites de contraintes naturelles et anthropiques* : Tous ces éléments et sites identifiés dans les schémas d'aménagement ont été soustraits des espaces disponibles, sauf dans le cas où ils étaient présentés de façon schématique.
- *Éléments et sites d'intérêt* : les éléments et sites identifiés dans les schémas ont été retirés des espaces disponibles, sauf dans le cas où ils étaient présentés de façon schématique.
- *Réseaux et principales emprises* : Les emprises réservées aux infrastructures majeures (transport d'électricité, gazoduc, oléoducs, etc.) ont été soustraites des espaces disponibles.
- *Autres dispositions du document complémentaire restreignant la construction dans les espaces disponibles* : Les espaces disponibles visés par ces dispositions ont été retirés du plan.

De plus, les espaces disponibles dont la superficie est inférieure à un (1) hectare n'ont pas été répertoriés. Notons également que les superficies ont été arrondies.

Au terme de cette étape, un plan préliminaire identifiant les espaces disponibles par vocation a été réalisé pour chacune des municipalités de la CMM.

Validation du plan préliminaire par municipalité identifiant les espaces disponibles par vocation et par municipalité

Un plan préliminaire a été réalisé pour chacune des municipalités du territoire de la CMM, illustrant les espaces disponibles en fonction des vocations résidentielles, commerciales et industrielles. Ce plan a été expédié le 1^{er} septembre 2006 par la CMM au responsable de l'urbanisme de chacune des municipalités afin d'être validé ou, s'il y a lieu, ajusté. Un premier délai de validation de deux semaines a été accordé. Par la suite, un deuxième délai a permis aux municipalités de transmettre leurs ajustements jusqu'au 6 octobre 2006. Il est à noter que la lettre accompagnant le plan expédié aux municipalités précisait qu'à l'échéance fixée, en absence de validation, les informations cartographiées allaient être considérées telles quelles dans la poursuite de l'étude.

Spécifions toutefois que lorsque certains espaces ont été construits entre l'année de référence de l'orthophoto (2005) et la date où le plan a été complété, certaines municipalités ont indiqué que ces espaces étaient déjà construits. Aucune modification n'a cependant été effectuée à cet égard par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, et les données retournées par les municipalités répondantes ont été utilisées tel quel.

Au total, quarante (40) municipalités sur quatre-vingt-deux (82) ainsi que l'agglomération de Montréal ont fait parvenir au Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc leur validation et leurs données. Parmi les municipalités qui n'ont pas fait parvenir leur validation, plusieurs ont demandé, par lettre, une séance d'information ou un délai supplémentaire.

Tableau 1 - Municipalités ayant validé le plan préliminaire des espaces disponibles en 2005

Municipalité	MRC	Secteur
-	MRC de L'Assomption ¹	Couronne nord
Pointe-Calumet	MRC de Deux-Montagnes ²	
Saint-Eustache		
Saint-Joseph-du-Lac		
Sainte-Marthe-sur-le-Lac		
-	MRC de Mirabel ³	
-	MRC Les Moulins ⁴	
Bois-des-Filion	MRC de Thérèse-De Blainville ⁵	
Sainte-Anne-des-Plaines		
-	MRC de Beauharnois-Salaberry ⁶	Couronne sud
Calixa-Lavallée	MRC de Lajemmerais ⁷	
Contrecoeur		
Saint-Amable		
Sainte-Julie		
Varennes		
Verchères		
Delson	MRC de Roussillon ⁸	
La Prairie		
Léry		
Mercier		
Saint-Constant		
Saint-Isidore		
Saint-Mathieu		
Sainte-Catherine		
Richelieu	MRC de Rouville ⁹	
Saint-Mathias-sur-Richelieu		

¹ Seules 4 municipalités sur 6 de la MRC de L'Assomption sont comprises sur le territoire de la CMM.

² Seules 6 municipalités sur 7 de la MRC de Deux-Montagnes sont comprises sur le territoire de la CMM.

³ Seule une municipalité compose la MRC de Mirabel.

⁴ Deux municipalités composent la MRC Les Moulins.

⁵ Sept municipalités composent la MRC de Thérèse-De Blainville.

⁶ Seule 1 municipalité sur 7 de la MRC de Beauharnois-Salaberry est comprise sur le territoire de la CMM.

⁷ Six municipalités composent la MRC de Lajemmerais.

⁸ Onze municipalités composent la MRC de Roussillon.

⁹ Seules 2 municipalités sur 8 de la MRC de Rouville sont comprises sur le territoire de la CMM.

Beloeil	MRC de la Vallée-du-Richelieu ¹⁰	
Chambly		
McMasterville		
Saint-Basile-le-Grand		
Saint-Jean-Baptiste		
Saint-Mathieu-de-Beloeil		
L'Île-Cadieux	MRC de Vaudreuil-Soulanges ¹¹	
L'Île-Perrot		
Les Cèdres		
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot		
Pincourt		
Saint-Lazare		
Terrasse-Vaudreuil		
Laval	Laval ¹²	Laval
Longueuil	Agglomération de Longueuil ¹³	Longueuil
Boucherville		
Brossard		
Saint-Bruno-de-Montarville		
Saint-Lambert		

Confection du plan définitif par municipalité identifiant les espaces disponibles par vocation

Suite aux commentaires reçus de la part de chacune des municipalités, la version finale des plans a été réalisée. Ces plans sont présentés dans l'atlas cartographique, volet 1.

¹⁰ Seules 9 municipalités sur 13 de la MRC de La Vallée-du-Richelieu sont comprises sur le territoire de la CMM

¹¹ Seules 11 municipalités sur 23 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges sont comprises sur le territoire de la CMM.

¹² La Ville de Laval compose le grand secteur de la CMM : Laval.

¹³ L'agglomération de Longueuil est composée de 5 villes.

VOLET 2 : ÉVALUATIONS DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES ESPACES DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT

PARTIE I : LA DENSITÉ OBSERVÉE DES ESPACES RÉSIDENTIELS

Les données ayant alimenté l'analyse de cette partie sont extraites des rôles d'évaluation de 1999 à 2004, réparties selon deux périodes : de 1999 à 2001 et de 2002 à 2004. Les données des rôles d'évaluation ont été fournis par la CMM.

La densité résidentielle brute a été obtenue à partir du nombre de nouvelles unités résidentielles inscrit au rôle et de la superficie totale de terrain qu'elles occupent, multipliée par 1,25 (afin de tenir compte des rues et des espaces publics). La formule suivante a été utilisée :

$\frac{\text{Nombre de nouvelles unités résidentielles} \times 1,25}{\text{Superficie totale occupée par les nouvelles unités résidentielles}}$	= Densité brute
---	-----------------

Cette densité a été comptabilisée pour la première et la seconde période ainsi que pour l'ensemble de années couvertes. La différence de densité entre les deux périodes a également été calculée afin de cerner l'évolution de la densité résidentielle au sein de chacune des municipalités.

Il est à noter que dans le cas des habitations unifamiliales, seules les unités résidentielles occupant une superficie de terrain inférieure à 4 000 m² ont été retenues. De plus, les données comptabilisées ont été comparées avec celles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de sorte à valider l'échantillonnage du nombre de logements.

Les plans présentés dans l'atlas cartographique identifient par municipalité la densité observée des secteurs développés à des fins résidentielles pour chaque période. En support à cette information, sont également cartographiés les secteurs développés par période et par vocation. Cet exercice a été réalisé à partir de l'analyse des orthophotos de 1999 et de 2005 de la CMM. Il importe donc de considérer ces plans à titre indicatif seulement.

Limite méthodologique : Notons que les calculs de la densité observée ont été basés sur les données fournies dans les rôles d'évaluation. Il est possible que des erreurs surviennent dans les rôles d'évaluation, cependant, étant donné le volume de chiffres étudiés, nous pouvons considérer les chiffres indiqués comme étant un ordre de grandeur valide.

PARTIE II : LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL SELON TROIS SCÉNARIOS DE DENSITÉS ET LE POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT

Cette partie présente le potentiel de développement résidentiel selon trois scénarios de densité différents :

- la densité brute minimale envisagée dans les outils de planification,
- la densité observée entre 1999 et 2004,
- la densité modulée par une densité résidentielle brute de 30 logements à l'hectare pour tout espace disponible situé dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Scénario 1 : La densité envisagée dans les outils de planification.

Sur la base des documents de planification disponibles et des données des études de la CMM réalisées en 2002, une densité d'occupation minimale brute a été proposée à chaque municipalité pour le calcul de scénarios du potentiel de développement des espaces résidentiels.

Un formulaire a été joint au plan illustrant les espaces disponibles et envoyé en date du 1^{er} septembre 2006 par la CMM au responsable de l'urbanisme de chacune des municipalités afin que celui-ci soit complété.

L'estimation d'une densité brute résidentielle a donc été proposée pour validation à chacune des municipalités. Les municipalités pouvaient ainsi valider cette norme si celle-ci était réaliste par rapport à leurs documents de planification (plan d'urbanisme, règlements d'urbanisme). Dans le cas contraire, les municipalités pouvaient indiquer la densité minimale brute de logements par hectare appropriée à leurs documents de planification. Il était également demandé aux municipalités de mentionner la densité brute moyenne pour les nouveaux développements résidentiels survenus au cours de la dernière année.

Suite aux commentaires effectués par les municipalités, la densité minimale brute envisagée aux outils de planification a été corrigée. Ces chiffres sont présentés aux chiffriers joints dans les annexes.

Au total, quarante (40) municipalités sur soixante-trois (63) ainsi que l'agglomération de Montréal ont fait parvenir à GGBB leur validation ou leur modification relativement à la densité brute moyenne des développements résidentiels (cf. Tableau 1).

Scénario 2 : La densité observée entre 1999 et 2004.

La densité moyenne observée a été obtenue à partir du nombre total de logements construits, entre 1999 et 2004, et de la superficie brute totale développée sur la même période. La formule suivante a été utilisée :

$$\frac{\text{Nombre total de logements construits de 1999 à 2004}^*}{\text{Superficie brute totale développée de 1999 à 2004}^{**}} = \text{Densité moyenne observée}$$

* Le nombre total de logements construits de 1999 à 2004 a été obtenu en ajoutant le nombre de logements construits de 1999 à 2001 et de 2002 à 2004.

** La superficie brute totale développée de 1999 à 2004 a été calculée en ajoutant la superficie brute développée entre 1999 et 2001, et celle développée entre 2002 et 2004.

Le plan de la densité résidentielle moyenne observée entre 1999 et 2004 pour chaque municipalité est joint à la section de l'Atlas cartographique.

Scénario 3 : La densité modulée dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Afin d'appréhender au plus juste le potentiel de développement résidentiel, la CMM a demandé de moduler la densité à proximité des gares desservies par les trains de banlieue. Ainsi, les lignes de transport collectif de train de banlieue et les espaces disponibles résidentiels ont été superposés. Dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue, une densité de 30 logements à l'hectare a été appliquée.

Une fois la densité modulée dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue, le reste des espaces disponibles à vocation résidentielle est multiplié par la densité minimale brute de logements envisagée aux outils de planification. Il en résulte le potentiel d'accueil. La formule suivante a été utilisée :

$$\begin{aligned} & \text{Superficie (ha) des espaces disponibles à vocation résidentielle dans un rayon de 750 mètres autour des stations de} \\ & \quad \text{train de banlieue X 30 logements}^* \\ & + \\ & \text{Superficie (ha) des espaces disponibles à vocation résidentielle hors du rayon de 750 mètres autour des stations de} \\ & \quad \text{train de banlieue X densité minimale prévue aux outils d'urbanisme.} \\ & = \\ & \text{Potentiel d'accueil de logements} \end{aligned}$$

* Note : Pour les secteurs où la densité est plus forte que 30 logements à l'hectare, la densité la plus élevée entre la densité minimale brute prévue aux outils de planification et la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 a été utilisée.

Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Le plan des espaces disponibles à vocation résidentielle situés dans un rayon de 750 mètres d'une station de train de banlieue est présentée dans le volet 1 de l'atlas.

Pour les espaces de redéveloppement¹⁴ à Montréal,

Les espaces de redéveloppement de l'agglomération de Montréal¹⁵, ceux-ci ont été obtenus en multipliant la superficie de redéveloppement vacante par la densité moyenne d'occupation du sol afin de définir le potentiel d'accueil pour ces espaces :

Superficie (ha) des espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal* X Densité moyenne d'occupation (logements par hectare)* = Potentiel d'accueil dans les secteurs de redéveloppement (nombre de logements).
--

* Note : Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

PARTIE III : LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL.

Tel qu'indiqué au volet 1 de la présente étude, les espaces disponibles où la principale vocation autorisée est commerciale ou industrielle ont été définis selon la même méthodologie.

Rappelons qu'un plan préliminaire indiquant les espaces disponibles par vocation a été réalisé pour chacune des municipalités de la CMM et validé par celles-ci tel que mentionné dans la méthodologie du volet 1.

Afin d'obtenir une superficie potentielle de plancher, 20% de la superficie brute a été retirée pour tenir compte des rues, accès et aménagements. Par la suite, le coefficient d'occupation au sol (COS) de 0,25¹⁶ a été appliqué aux espaces disponibles commerciaux et celui de 0,20¹⁷ aux espaces disponibles industriels. Ensuite, le résultat a été multiplié par 10 000 afin de convertir les hectares en mètres carrés tel que le démontrent les formules suivantes :

Superficie potentielle de plancher commerciale :

[Superficie (ha) des espaces disponibles à vocation commerciale (en hectares) – 20%] X 10 000 X 0,25 = Superficie potentielle de plancher commerciale (en mètres carrés)
--

¹⁴ Les espaces de redéveloppement sont définis par la Ville de Montréal comme des « terrains à transformer ».

¹⁵ Source: Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

¹⁶ Le Coefficient d'occupation au sol (COS) 0,25, appliqué aux espaces disponibles à vocation commerciale, a été établi en fonction des pratiques usuelles d'implantation pour cette fonction.

¹⁷ Le Coefficient d'occupation au sol (COS) 0,20, appliqué aux espaces disponibles à vocation industrielle, a été établi selon les observations d'occupation industrielle sur le territoire de la CMM. Soulignons qu'il s'agit ici d'un COS moyen. L'occupation du sol pouvant différer considérablement d'un secteur industriel à l'autre.

Superficie potentielle de plancher industrielle :

[Superficie (ha) des espaces disponibles à vocation industrielle (en hectares)- 20%] X 10 000
X
0,20
=
Superficie potentielle de plancher industrielle (en mètres carrés)

Dans le cas de l'agglomération de Montréal, les chiffres ont été fournis par la Ville¹⁸. La superficie potentielle de plancher a été calculée en multipliant le coefficient d'occupation au sol moyen par la superficie brute disponible (non arrondie). Enfin, le résultat a été multiplié par 10 000 afin de convertir les hectares en mètres carrés.

Limite méthodologique : Notons que le calcul des superficies a été réalisé à partir de l'orthophoto 2005. Il est possible qu'il y ait certaines différences avec d'autres sources d'informations. Nous pouvons toutefois considérer ces chiffres comme des ordres de grandeur valides.

¹⁸ Ville de Montréal, Service de la mise en valeur et du patrimoine de la Ville de Montréal, Direction de la planification stratégique et du soutien, Division de la planification. La Ville de Montréal a par ailleurs fourni les Coefficient d'occupation au sol (COS) à appliquer pour chaque municipalité. La moyenne pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal est de 0,45.

3. ANALYSE DES DONNÉES

3.1 DENSITÉ RÉSIDENTIELLE OBSERVÉE

3.1.1 La densité observée à l'échelle des secteurs de la CMM

Le tableau suivant présente un aperçu global de la densité moyenne résidentielle observée à l'échelle de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM). Les cinq secteurs définis par la CMM ont été utilisés soit la couronne nord, la couronne sud, Laval, les agglomérations de Longueuil et Montréal. La couronne nord regroupe les Municipalités Régionales de Comté (MRC) de l'Assomption, de Deux-Montagnes, de Mirabel, Les Moulins et de Thérèse-De-Blainville. La couronne sud, quant à elle, comprend les MRC de Beauharnois-Salaberry, de Lajemmerais, de Roussillon, de Rouville, de la Vallée-du-Richelieu et de Vaudreuil-Soulanges. Laval englobe la Ville de Laval et l'agglomération de Longueuil inclut les villes de Boucherville, de Brossard, de Longueuil, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Saint-Lambert. Quant à l'agglomération de Montréal, celle-ci est constituée des différents arrondissements et des villes de Montréal et des autres villes de l'Île de Montréal.

- Au cours de la période observée, tous les secteurs étudiés ont vu leur densité moyenne observée croître légèrement sauf pour l'agglomération de Montréal où l'augmentation a été importante.

Tableau 2 – La densité moyenne brute observée par secteur de la CMM

	1999-2001	2002-2004	1999-2004	
	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
Couronne nord	11,28	13,26	12,44	1,98
Couronne sud	11,02	11,76	11,49	0,74
Laval	18,38	19,86	19,18	1,47
Agglomération de Longueuil	17,17	17,65	17,45	0,48
Agglomération de Montréal	42,01	50,11	46,19	8,10
CMM	17,68	18,38	18,09	0,70

3.1.2 La densité observée à l'échelle des MRC

Le tableau ci-dessous présente les densités moyennes observées de 1999 à 2004 à l'échelle des Municipalités Régionales de Comté (MRC).

- De 2002 à 2004, on constate que l'écart entre les densités s'est accrue.
- Toutes les MRC ont vu leur densité moyenne résidentielle augmenter au cours de la période et ce, de façon plus ou moins importante. Les MRC de L'Assomption, de Rouville et de Beauharnois-Salaberry ont vu leur densité moyenne résidentielle croître entre 4 et 5,5 logements par hectare. À l'inverse, les MRC de Thérèse-de-Blainville, de Lajemmerais, de Roussillon et de Vaudreuil-soulanges ont vu leur densité résidentielle moyenne augmenter de moins de 1 logement par hectare sur la période observée.

Tableau 3 – La densité moyenne observée par MRC

		1999-2001	2002-2004	1999-2004	
		Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
Couronne nord	MRC de L'Assomption*	13,65	18,19	16,66	4,54
	MRC de Deux-Montagnes*	12,33	14,45	13,82	2,13
	MRC de Mirabel*	10,13	13,08	11,67	2,95
	MRC Les Moulins*	11,14	12,44	11,93	1,3
	MRC de Thérèse-De Blainville*	11,14	11,67	11,42	0,52
Couronne sud	MRC de Beauharnois-Salaberry*	7,22	12,63	11,02	5,41
	MRC de Lajemmerais*	15,11	15,89	15,57	0,78
	MRC de Roussillon*	14,75	14,78	14,77	0,03
	MRC de Rouville*	6,31	11,03	9,36	4,72
	MRC de la Vallée-du-Richelieu*	11,01	12,96	12,38	1,95
	MRC de Vaudreuil-Soulanges*	8,28	8,49	8,41	0,22
Laval		18,38	19,86	19,18	1,47
Agglomération de Longueuil		17,17	17,65	17,45	0,48
Agglomération de Montréal		42,01	50,11	46,19	8,10
CMM		17,68	18,38	18,09	0,70

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

3.1.3 La densité observée à l'échelle des municipalités

Les tableaux suivants précisent les densités moyennes observées selon les municipalités composant la Communauté Métropolitaine de Montréal. Le tableau ci-dessous présente les densités moyennes observées des vingt municipalités qui composent la couronne nord :

- Selon les données du rôle d'évaluation, un peu moins du tiers des municipalités de la couronne nord a vu la densité moyenne observée entre 1999 et 2004 décroître, alors que dans l'ensemble la densité a augmenté. Saint-Eustache a vu sa densité moyenne observée croître fortement avec plus de 17,53 logements à l'hectare. Charlemagne, Pointe-Calumet, Blainville et Rosemère ont vu leur densité moyenne observée augmenter de 1 à 2 logements par hectare entre 1999 et 2004.
- Les variations de densité observée sont variées d'une municipalité à l'autre.

Tableau 4 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour la couronne nord.

COURONNE NORD					
		1999-2001	2002-2004	1999-2004	
		Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
MRC de l'Assomption*	L'Assomption	9,40	14,34	12,67	4,94
	Charlemagne	33,97	35,56	35,10	1,58
	Saint-Sulpice	9,37	13,43	12,24	4,06
	Repentigny	14,10	18,59	17,07	4,49
MRC de Deux-Montagnes*	Oka	4,40	4,32	4,36	-0,08
	Deux-Montagnes	20,22	18,66	19,52	-1,57
	Pointe-Calumet	11,19	12,84	12,44	1,65
	Saint-Eustache	8,00	25,53	25,36	17,53
	Saint-Joseph-du-Lac	6,89	9,04	8,23	2,15
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	12,68	15,06	16,65	2,38
MRC de Mirabel*	Mirabel	10,13	13,08	11,67	2,95
MRC Les Moulins*	Mascouche	6,74	9,89	8,58	3,15
	Terrebonne	13,80	13,75	13,77	-0,05
MRC de Thérèse-De Blainville*	Blainville	9,87	10,89	10,43	1,02
	Boisbriand	17,72	14,76	16,70	-2,96
	Bois-des-Filion	15,00	12,33	13,34	-2,67
	Lorraine	9,04	12,83	10,86	3,78
	Rosemère	9,88	11,29	10,55	1,41
	Sainte-Anne-des-Plaines	16,62	11,75	13,33	-4,88
	Sainte-Thérèse	23,76	27,42	25,84	3,66
Couronne nord		11,28	13,26	11,42	1,98

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

Le tableau suivant indique les données concernant les quarante municipalités constituant la couronne sud du territoire de la CMM pour les périodes 1999-2001, 2002-2004 et 1999-2004. (NB : Aucune information n'est disponible pour les municipalités de Saint-Isidore et L'Île-Cadieux).

- Selon les données du rôle d'évaluation, la densité moyenne de logements entre 1999 et 2004 a diminué pour un tiers des municipalités de la couronne sud, alors que l'ensemble de la densité a augmenté. Les municipalités de Richelieu, de Pointe-des-Cascades et de Saint-Basile-le-Grand ont vu leur densité moyenne observée augmenter de plus de 6 logements à l'hectare entre 1999 et 2004. Huit municipalités ont par ailleurs vu leur densité moyenne observée augmenter de moins de 1 logement à l'hectare sur la période étudiée. Il s'agit de Calixa-Lavallée, Léry, Saint-Philippe, Les Cèdres, Pincourt, Saint-Lazare, Vaudreuil-Dorion et Vaudreuil-sur-le-Lac.

Tableau 5 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour la couronne sud.

COURONNE SUD					
		1999-2001	2002-2004	1999-2004	
		Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
MRC de Beauharnois-Salaberry*	Beauharnois	7,22	12,63	11,02	5,41
MRC de Lajemmerais*	Calixa-Lavallée	2,38	2,83	2,62	0,46
	Contrecoeur	9,15	8,75	8,84	-0,40
	Saint-Amable	5,47	8,33	7,73	2,86
	Sainte-Julie	17,01	19,91	18,57	2,89
	Varennes	17,66	23,40	20,26	5,74
	Verchères	9,67	12,97	11,89	3,30
MRC de Roussillon*	Candiac	12,78	14,29	13,79	1,51
	Châteauguay	16,90	14,10	15,17	-2,81
	Delson	17,26	19,83	18,54	2,57
	La Prairie	18,90	18,08	18,37	-0,82
	Léry	3,79	3,80	3,79	0,01
	Mercier	9,36	11,60	10,69	2,24
	Saint-Constant	15,14	16,18	15,66	1,04
	Saint-Isidore	N/d	N/d	N/d	N/d
	Saint-Mathieu	4,47	2,67	4,07	-1,80
	Saint-Philippe	10,65	10,82	10,77	0,17
	Sainte-Catherine	19,09	25,04	21,31	5,94
MRC de Rouville*	Richelieu	6,23	12,71	9,66	6,48
	Saint-Mathias-sur-Richelieu	6,43	10,06	9,11	3,63
MRC de la	Beloeil	20,91	17,70	18,65	-3,21

Vallée-du-Richelieu*	Carignan	5,35	6,77	6,32	1,42
	Chambly	13,54	16,03	15,49	2,49
	McMasterville	18,89	23,15	22,35	4,27
	Mont-Saint-Hilaire	11,09	10,51	10,73	-0,59
	Otterburn Park	12,55	11,85	12,15	-0,70
	Saint-Basile-le-Grand	13,89	20,15	18,73	6,26
	Saint-Jean-Baptiste	7,69	4,91	5,13	-2,78
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	8,06	7,20	7,77	-0,86
MRC de Vaudreuil-Soulanges*	Hudson	26,14	24,20	25,01	-1,94
	L'Île-Cadieux	N/d	N/d	N/d	N/d
	L'Île-Perrôt	14,96	17,22	16,24	2,26
	Les Cèdres	7,33	8	7,77	0,67
	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	8,99	8,17	8,58	-0,81
	Pincourt	13,21	13,32	13,29	0,11
	Pointe-des-Cascades	4,31	10,43	7,46	6,13
	Saint-Lazare	4,32	4,88	4,67	0,56
	Terrasse-Vaudreuil	8,67	5,82	7,96	-2,86
	Vaudreuil-Dorion	12,73	12,93	12,85	0,20
	Vaudreuil-sur-le-Lac	7,30	8,20	7,98	0,89
Couronne sud		11,02	11,76	11,49	0,74

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

Le tableau suivant présente la densité observée à Laval :

- La densité moyenne observée à Laval a cru entre 1999-2004.

Tableau 6 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour Laval.

LAVAL					
		1999-2001	2002-2004	1999-2004	
		Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
Laval	Laval	18,38	19,86	19,18	1,47

Le tableau suivant définit les caractéristiques des densités de logements par hectare pour l'agglomération de Longueuil.

- La densité moyenne observée de l'agglomération de Longueuil a cru faiblement due essentiellement à l'augmentation sur le territoire de la Ville de Longueuil.
- Spécifions que seule la Ville de Longueuil a vu sa densité moyenne croître entre les années de référence.

Tableau 7 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour l'agglomération de Longueuil.

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL					
		1999-2001	2002-2004	1999-2004	
		Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
Agglomération de Longueuil	Boucherville	13,84	9,97	11,27	-3,87
	Brossard	22,50	22,34	22,40	-0,15
	Longueuil	18,42	23,88	21,53	5,46
	Saint-Bruno-de-Montarville	11,34	9,70	10,66	-1,64
	Saint-Lambert	23,27	15,24	22,77	-8,03
Agglomération de Longueuil		17,17	17,65	17,45	0,48

Le tableau suivant présente les informations relatives à la densité moyenne observée pour l'agglomération de Montréal entre 1999 et 2004. (NB : Aucune information n'est disponible pour l'Île-Dorval).

- Cinq villes parmi les seize définies ont vu leur densité moyenne baisser entre 1999 et 2004, alors que dans l'ensemble la densité résidentielle a augmenté.

Tableau 8 – La densité moyenne brute observée par municipalité pour l'agglomération de Montréal.

AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL				
	1999-2001	2002-2004	1999-2004	
	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Densité moyenne observée (log / ha)	Différence de densité moyenne observée
Montréal	55,75	57,17	56,55	1,42
Baie d'Urfé	6,96	4,47	5,74	-2,49
Beaconsfield	7,30	8,64	7,97	1,34
Côte Saint-Luc	53,27	29,08	40,35	-24,19
Dorval	46,99	46,52	16,82	-0,47
Dollard-des-Ormeaux	14	29,13	21,07	15,13
Hampstead	13,33	23,74	21,57	10,40
Kirkland	11,43	18,65	13,43	7,22
L'Île-Dorval	N/d	N/d	N/d	N/d
Montréal-Est	20,51	114,02	85,08	93,51
Montréal-Ouest	20,00	20,00	20,00	0,00
Mont-Royal	36,06	106,94	65,00	70,88
Pointe-Claire	31,73	22,39	28,90	-9,34
Sainte-Anne-de-Bellevue	12,31	21,82	20,32	9,51
Senneville	3,87	3,81	3,84	-0,06
Westmount	30,89	39,02	33,24	8,13
Agglomération de Montréal	42,02	50,11	46,19	8,10

3.2 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Le potentiel de développement résidentiel présente dans cette section est calculée à partir de la densité observée 1999-2004, selon la densité envisagée aux outils de planification et selon une densité modulée dans un rayon de 750 mètres autour des stations de trains de banlieue.

3.2.1 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des secteurs de la CMM

Le tableau suivant nous informe sur le potentiel de développement résidentiel des grands secteurs qui composent la CMM :

- La CMM renferme une capacité d'accueil variant entre 213 201 et 218 927 logements selon le scénario retenu. La couronne nord détient le potentiel d'accueil le plus important.
- L'agglomération de Montréal et la couronne sud ont des potentiels d'accueil quasi-similaires.
- La couronne sud renferme plus de 200 hectares d'espaces disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.
- L'augmentation de la densité dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue ajouterait environ 3000 logements supplémentaires sur le territoire de la CMM.

Tableau 9 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle de la CMM.

	Superficie disponible (ha)*	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3**	
		Densité minimale brute envisagée aux outils de planification (log/ha)*	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
Couronne nord	4834	13,13	63 417	12,40	60 132	18,35	63 696
Couronne sud	4185	11,16	46 713	11,49	48 089	200,5	49 426
Agglomération de Longueuil	1526	19,16	29 232	17,45	26 621	1,36	29 257
Laval	1310	21,00	27 510	19,18	25 126	22,53	27 713
Agglomération de Montréal	1150	42,00	48 450	46,19	53 125	28,93	48 732
CMM	13 005	16,56	215 322	16,39	213 093	271,38	218 824

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

3.2.2 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des MRC

Les données du tableau ci-dessous regroupent le potentiel de développement résidentiel au sein des couronnes nord et sud. (Rappelons que le potentiel d'accueil prévu à l'échelle des MRC est calculé en additionnant les potentiels d'accueil de chaque municipalité).

- Les MRC Les Moulins et de Mirabel détiennent près de la moitié du potentiel d'accueil de la couronne nord.
- Les MRC de Roussillon et de Vaudreuil-Soulanges réunies détiennent 70% du potentiel d'accueil de la couronne sud.
- Six MRC, trois dans chaque couronne, ne disposent d'aucun espace disponible résidentiel dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Tableau 10 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des MRC.

PAR MRC								
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3***	
		Superficie disponible*	Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)**	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
Couronne nord	MRC de l'Assomption*	396	14,7	5817	16,7	6590	0	5817
	MRC de Deux-Montagnes*	607	13,5	8174	13,8	8381	4,81	8237
	MRC de Mirabel*	760	14	10 638	11,7	8866	0	10 638
	MRC Les Moulins*	2372	12,4	29 411	11,9	28 292	0	29 411
	MRC de Thérèse-De Blainville*	700	13,4	9377	11,4	7991	13,25	9592
Couronne nord		4834	13,1	63 417	12,4	60 132	18,06	63 696
Couronne sud	MRC de Beauharnois-Salaberry*	164	9,5	1558	11,02	1807	0	1558
	MRC de Lajemmerais*	273	12,3	3369	15,57	4251	0	3369
	MRC de Roussillon*	1230	12,8	15 791	14,77	18172	116,03	17 441
	MRC de Rouville*	12	28,7	356	9,36	116	0	356
	MRC de la Vallée-du-Richelieu*	686	12,1	8317	12,38	8495	34,54	9043
	MRC de Vaudreuil-Soulanges*	1819	9,5	17 322	8,41	15291	49,93	17 659
Couronne sud		4185	11,2	46 713	11,49	48 089	200,5	49 426

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

*** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Le tableau suivant énonce les données relatives au potentiel de développement résidentiel de la Ville de Laval.

Tableau 11 – Le potentiel de développement résidentiel à Laval.

LAVAL								
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3**	
		Superficie disponible*	Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)*	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
Laval	Laval	1310	21	27 510	19,18	25 126	22,53	27 713

* Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Le tableau ci-dessous indique le potentiel de développement résidentiel sur le territoire de l'agglomération de Longueuil :

- Longueuil détient plus de 50% du potentiel d'accueil de l'agglomération.
- Saint-Lambert ne dispose d'aucune superficie résidentielle vacante.

Tableau 12 – Le potentiel de développement résidentiel pour l'agglomération de Longueuil.

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL								
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3**	
		Superficie disponible*	Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)*	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
Agglomération de Longueuil	Boucherville	454	12,5	5673	11,27	5 114	0	5673
	Brossard	232	19	4413	22,40	5 203	0	4413
	Longueuil	639	26,5	16 937	21,53	13 764	0	16 937
	Saint-Bruno-de-Montarville	201	11	2208	10,66	2 139	1,36	2234
	Saint-Lambert	0	27,5	0	22,77	0	0	0
Agglomération de Longueuil		1526	19,2	29 232	17,45	26621	1,36	29 257

* Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Le tableau suivant spécifie quel est le potentiel de développement résidentiel à Montréal :

- La Ville de Montréal détient 87% du potentiel d'accueil de l'agglomération.
- Les potentiels d'accueil observés des différentes villes sont très variés.
- Trois municipalités ont des secteurs à vocation résidentielle disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue. Il s'agit de la Ville de Montréal, de Beaconsfield et Senneville.

Tableau 13 – Le potentiel de développement résidentiel pour l'agglomération de Montréal.

AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL							
	Superficie disponible*	Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3**	
		Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)*	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
Ville de Montréal	980	43	42 128	56,55	55 401	5,05	42 196
Baie d'Urfé	2	25	43	5,74	10	0	43
Beaconsfield	40	58	2 306	7,97	319	23	2322
Côte-Saint-Luc	5	73	369	40,35	204	0	369
Dorval	20	38	743	46,82	915	0	743
Dollard-des-Ormeaux	3	59	162	21,07	58	0	162
Hampstead	0	25	10	21,57	8	0	10
Kirkland	1	25	33	13,43	18	0	33
L'Île-Dorval	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Montréal-Est	0	25	4	85,08	13	0	4
Montréal-Ouest	0	25	15	20,00	12	0	15
Mont-Royal	0	82	65	65,00	51	0	65
Pointe-Claire	24	62	1 464	28,90	683	0	1464
Sainte-Anne-de-Bellevue	67	10	667	20,32	1 356	0	667
Senneville	7	25	170	3,84	26	0,88	174
Westmount	1	92	80	33,24	29	0	80
Agglomération de Montréal	1 150	42	48 450	46,19	53 125	28,93	48 732

* Rappels qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

3.2.3 Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités

La tableau ci-dessous présente le potentiel de développement résidentiel selon les différentes municipalités de la couronne nord :

- Terrebonne, Mirabel et Blainville sont les villes avec le potentiel d'accueil le plus élevé.
- Quatre municipalités de la couronne nord ont des espaces disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Tableau 14 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités de la Couronne nord.

COURONNE NORD								
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3***	
		Superficie disponible**	Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)**	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
MRC de l'Assomption*	L'Assomption	134	15,0	2 007	12,7	1 696	0	2007
	Charlemagne	8	18,5	153	35,1	290	0	153
	Saint-Suplice	12	13,0	159	12,2	150	0	159
	Repentigny	241	14,5	3 498	17,1	4 119	0	3498
MRC de Deux-Montagnes*	Oka	130	16,0	2 080	4,4	566	0	2080
	Deux-Montagnes	11	17,5	184	19,5	205	4,81	244
	Pointe-Calumet	63	10,5	661	12,4	783	0	661
	Saint-Eustache	93	18,0	1674	25,4	2358	0	1674
	Saint-Joseph-du-Lac	102	7,5	764	8,2	838	0	764
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	208	13,5	2 810	14,6	3 049	0	2810
MRC Mirabel*	Mirabel	760	14,0	10 638	11,7	8 866	0	10 638
MRC Les Moulins*	Mascouche	631	13,5	8 519	8,6	5 413	0	8519
	Terrebonne	1 741	12,0	20 892	13,8	23 975	0	20 892
MRC de Thérèse-De-Blainville*	Blainville	460	13,5	6 214	10,4	4 799	6,33	6319
	Boisbriand	83	13,0	1 076	16,7	1 382	0	1076
	Bois-des-Filion	32	16,0	512	13,3	427	0	512
	Lorraine	14	10,0	143	10,9	156	0	143
	Rosemère	38	10,0	378	10,5	399	2,65	431
	Sainte-Anne-des-Plaines	56	14,0	788	13,3	750	0	788
	Sainte-Thérèse	16	16,5	266	25,8	416	4,27	323
Couronne nord		4834	13,1	63 417	12,4	60 132	18,06	63 426

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

*** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

Le tableau suivant indique le potentiel de développement résidentiel des différentes municipalités de la couronne sud :

- Vaudreuil-Dorion et Châteauguay possèdent le potentiel d'accueil le plus important de la couronne sud.
- Six municipalités ont des espaces disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue dans la couronne sud.

Tableau 15 – Le potentiel de développement résidentiel à l'échelle des municipalités de la Couronne sud.

COURONNE SUD								
			Scénario 1		Scénario 2		Scénario 3***	
		Superficie disponible**	Densité minimale brute envisagée aux outils d'urbanisme (log/ha)**	Potentiel d'accueil (log)	Densité moyenne observée 1999-2004 (log/ha)	Potentiel d'accueil (log)	Superficie disponible dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue (ha)	Potentiel d'accueil (log)
MRC de Beauharnois-Salaberry*	Beauharnois	164	9,5	1 558	11,02	1 807	0	1558
MRC de Lajemmerais*	Calixa-Lavallée	0	5,5	0	2,62	0	0	0
	Contrecoeur	174	11,0	1 912	8,84	1 538	0	1912
	Saint-Amable	46	18,0	832	7,73	357	0	832
	Sainte-Julie	30	11,0	330	18,57	557	0	330
	Varennes	12	14,5	173	20,26	241	0	173
	Verchères	11	11,0	122	11,89	131	0	122
MRC de Roussillon*	Candiac	124	14,0	1 732	13,79	1 706	35,07	2293
	Châteauguay	363	16,5	5 989	15,17	5 505	0	5989
	Delson	29	20,0	587	18,54	544	10,93	697
	La Prairie	144	15,0	2 154	18,37	2 638	0	2154
	Léry	246	4,0	985	3,79	934	0	985
	Mercier	64	13,5	865	10,69	685	0	865
	Saint-Constant	141	16,0	2 257	15,66	2 209	70,03	3237
	Saint-Isidore	7	12,0	86	n/d	n/d	0	86
	Saint-Mathieu	5	10,0	45	4,07	18	0	45
	Saint-Philippe	97	8,0	776	10,77	1 045	0	776
	Sainte-Catherine	10	30,0	315	21,31	224	0	315
MRC de	Richelieu	11	30,0	335	9,66	108	0	335

Rouville*	Saint-Mathias sur Richelieu	1	17,0	22	9,11	112	0	22
MRC de la Vallée-du-Richelieu*	Beloeil	125	20,0	2 502	18,65	2 333	0	2502
	Carignan	161	7,0	1 127	6,32	1 018	0	1127
	Chambly	165	15,5	2 553	15,49	2 551	0	2553
	McMasterville	1	10	9	22,35	21	0	9
	Mont-Saint-Hilaire	139	9	1 248	10,73	1 489	34,54	1974
	Otterburn Park	54	10	545	12,15	661	0	545
	Saint-Basile-le-Grand	8	12	93	18,73	144	0	93
	Saint-Jean-Baptiste	12	10	122	5,13	62	0	122
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	22	5,5	120	7,77	169	0	120
MRC de Vaudreuil-Soulanges*	Hudson	179	4	717	25,01	4 485	17,07	1161
	L'Île-Cadieux	0	n/d	n/d	n/d	n/d	0	N/d
	L'Île-Perrôt	22	17,5	386	16,24	358	0	386
	Les Cèdres	53	8,5	451	7,77	412	0	451
	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	137	12	1 648	8,58	1 178	0	1648
	Pincourt	183	12	2 200	13,29	2 438	0	2200
	Pointe-des-Cascades	33	6,5	216	7,46	248	0	216
	Saint-Lazare	50	5	2 509	4,67	2 346	0	2509
	Terrasse-Vaudreuil	0	9,5	0	7,96	0	0	0
	Vaudreuil-Dorion	662	13,5	8 939	12,85	8 508	32,86	9481
	Vaudreuil-sur-le-Lac	46	5,5	255	7,98	370	0	255
	Couronne sud	4 185	11,2	46 713	11,49	48 089	200,5	49 426

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités.

*** Le scénario 3 est composé des données générales de densité du scénario 1 et d'un ajustement à 30 log/ha pour les espaces résidentiels disponibles dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue.

3.2.4 Le potentiel de redéveloppement résidentiel

Seuls les espaces de redéveloppement situés sur le territoire de l'agglomération de Montréal ont été pris en compte dans la présente analyse. Leur délimitation est issue d'un plan réalisé par la Ville de Montréal lors de l'élaboration du plan d'urbanisme¹⁹, où ils sont identifiés comme « secteurs à transformer ». Le tableau ci-dessous permet d'émettre les constats suivants :

- La Ville de Montréal accueille une majeure partie des espaces de redéveloppement.
- Cinq autres municipalités de l'agglomération de Montréal présentent des espaces de redéveloppement sur leur territoire. Les superficies les plus significatives se trouvent à Montréal-Est, à Dorval et à Mont-Royal.
- Considérant une densité d'occupation moyenne de 42,0 logements par hectare, les espaces de redéveloppement de l'agglomération de Montréal présentent un potentiel d'accueil total de 103 403 nouveaux logements dont plus des deux tiers sur le territoire de la Ville de Montréal (77 498 logements).

Tableau 16 – Le potentiel d'accueil des espaces de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal (2005)

	Espaces de redéveloppement		Densité moyenne d'occupation (log / ha)	Potentiel d'accueil (log)
	Superficie (ha)	Proportion (%)		
Ville de Montréal	1 802	73,2	43	77 498
Baie d'Urfé	0	0	-	0
Beaconsfield	0	0	-	0
Côte-Saint-Luc	15	0,6	73	1 104
Dorval	173	7	38	6 572
Dollard-des-Ormeaux	0	0	-	0
Hampstead	0	0	-	0
Kirkland	0	0	-	0
L'Île-Dorval	0	0	-	n/d
Montréal-Est	328	13,3	25	8 202
Montréal-Ouest	0	0	-	0
Mont-Royal	139	5,6	82	11 405
Pointe-Claire	0	0	-	0
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	0	-	0
Senneville	0	0	-	0
Westmount	4	0,2	92	408
Agglomération de Montréal	2 462	100 %	42,0	103 403

¹⁹ Ville de Montréal. Direction de la mise en valeur et du patrimoine. *Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer*. Novembre 2004

3.3 LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

3.3.1 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des secteurs de la CMM

Le tableau ci-dessous détermine le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle de la CMM. Rappelons que les « espaces à vocation économique » définis par la Ville de Montréal ne distinguent pas les espaces à vocation commerciale et industrielle. Aucune donnée n'a donc pu être indiquée dans le tableau ci-dessous relativement aux espaces disponibles industriels ou commerciaux.

- La superficie totale de plancher potentiellement disponible des espaces à vocation économique pour l'ensemble de la CMM est de 16 227 666 mètres carrés.
- L'agglomération de Montréal et la Couronne Sud disposent des superficies potentielles de plancher les plus importantes.

Tableau 17 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle de la CMM.

	« Espaces à vocation économique »					
	Commercial*		Industriel**		Superficie nette disponible (ha)	Superficie potentielle de plancher (m ²)
	Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)	Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)		
Couronne nord	380	950 360	1423	2 845 632	1803	3 795 992
Couronne sud	453	1 131 340	1697	3 393 536	2150	4 524 876
Laval	132	330 000	656	1 312 000	788	1 642 000
Agglomération de Longueuil	187	466 980	550	1 100 624	737	1 567 604
Sous-total	1152	2 878 680	4326	8 651 792	5478	11 530 472
Agglomération de Montréal	N/d				1041	4 675 738
CMM	N/d	N/d	N/d	N/d	6519	16 206 210

* Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

*** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

3.3.2 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des MRC

Le tableau ci-dessous donne des informations concernant le potentiel de développement commercial et industriel des différentes MRC des couronnes nord et sud :

- C'est dans les MRC de Mirabel et Lajemmerais que l'on retrouve le potentiel d'accueil industriel le plus élevé.
- Les MRC de l'Assomption, de Beauharnois-Salaberry et de Rouville ne présentent aucun espace disponible commercial.

Tableau 18 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des MRC.

PAR MRC					
		Commercial		Industriel	
		Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽¹⁾	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽²⁾
Couronne nord	MRC de L'Assomption*	0	0	18	35 424
	MRC de Deux-Montagnes*	38	96 200	67	133 360
	MRC de Mirabel*	147	368 660	654	1 308 000
	MRC Les Moulins*	124	310 820	381	762 832
	MRC de Thérèse-De Blainville*	70	174 680	303	606 016
Couronne nord		380	950 360	1423	2 845 632
Couronne sud	MRC de Beauharnois-Salaberry*	0	0	40	80 144
	MRC de Lajemmerais*	16	40 000	640	1 280 672
	MRC de Roussillon*	153	381 540	377	754 416
	MRC de Rouville*	0	0	0	0
	MRC de la Vallée-du-Richelieu*	66	164 320	296	592 896
	MRC de Vaudreuil-Soulanges*	218	545 480	343	685 408
Couronne sud		453	1 131 340	1697	3 393 536

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

(1) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

(2) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

Les informations indiquées dans le tableau ci-dessous décrivent le potentiel de développement commercial et industriel sur le territoire de Laval.

Tableau 19 – Le potentiel de développement commercial et industriel à Laval.

LAVAL					
		Commercial*		Industriel**	
		Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)	Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)
Laval	Laval	132	330 000	656	1 312 000

* Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

*** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

Le tableau ci-dessous indique le potentiel de développement commercial et industriel pour l'agglomération de Longueuil :

- Brossard regroupe presque 40% des espaces disponibles commerciaux.
- Saint-Lambert ne possède ni espace disponible commercial ni espace vacant industriel.
- Le potentiel d'accueil industriel est concentré sur le territoire des villes de Brossard, Saint-Bruno-de-Montarville et Longueuil.

Tableau 20 – Le potentiel de développement commercial et industriel pour l'agglomération de Longueuil.

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL					
		Commercial*		Industriel**	
		Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)	Superficie nette disponible (ha)***	Superficie potentielle de plancher (m ²)
Agglomération de Longueuil	Boucherville	43	106 780	0	0
	Brossard	71	178 460	120	240 096
	Longueuil	48	120 840	285	569 696
	Saint-Bruno-de-Montarville	24	60 900	145	290 832
	Saint-Lambert	0	0	0	0
Agglomération de Longueuil		187	466 980	550	1 100 624

* Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

** Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

*** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

Le tableau suivant permet d'identifier le potentiel de développement des « espaces à vocation économique » pour l'agglomération de Montréal. (Rappelons que les données fournies par la Ville de Montréal²⁰ considèrent les « espaces à vocation économique » comme le cumul des espaces à vocation commerciale et industrielle) :

- La ville de Montréal bénéficie de la majeure partie des « espaces à vocation économique » disponibles. Montréal-Est et Dollard-des-Ormeaux présentent également un important potentiel d'accueil.
- Sept villes ne comptent aucun « secteur à vocation économique » sur leur territoire. Il s'agit de Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Hampstead, L'Île-Dorval, Montréal-Ouest, Senneville et Westmount.

Tableau 21 – Le potentiel de développement des espaces économiques pour l'agglomération de Montréal.

AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL			
	Coefficient d'occupation au sol moyen	Espaces à vocation économique	
		Superficie nette disponible (en ha)*	Superficie potentielle de plancher (en m ²)
Ville de Montréal	0,64	638	4 080 640
Baie d'Urfé	0,1	36	36 376
Beaconsfield	0	0	0
Côte-Saint-Luc	0	0	0
Dorval	0,25	3	8 500
Dollard-des-Ormeaux	0,32	47	151 578
Hampstead	0	0	0
Kirkland	0,25	18	44 420
L'Île-Dorval	0	0	0
Montréal-Est	0,1	185	184 968
Montréal-Ouest	0	0	0
Mont-Royal	1	1	8 880
Pointe-Claire	0,25	32	79 440
Sainte-Anne-de-Bellevue	0,1	81	80 936
Senneville	0	0	0
Westmount	0	0	0
Agglomération de Montréal	0,45	1041	4 675 738

Source : Ville de Montréal. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

* La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.

²⁰ Source : Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Décembre 2005.

3.3.3 Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités

Le tableau ci-joint spécifie le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la couronne nord :

- Le potentiel d'accueil à vocation commerciale est concentrée dans les villes de Mirabel, Terrebonne, Blainville, Boisbriand, Saint-Eustache et Mascouche.
- L'Assomption, Charlemagne, Saint-Sulpice, Repentigny, Deux-Montagnes, Pointe-Calumet, Bois-des-Filion, Lorraine, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse n'accueillent aucun espace disponible à vocation commerciale.
- De la même façon, Charlemagne, Saint-Sulpice, Oka, Deux-Montagnes, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Lorraine, Rosemère et Sainte-Thérèse n'ont pas de secteur industriel disponible.

Tableau 22 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la Couronne nord.

COURONNE NORD					
		Commercial		Industriel	
		Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽¹⁾	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽²⁾
MRC de L'Assomption*	L'Assomption	0	17 740	10	20 400
	Charlemagne	0	0	0	0
	Saint-Sulpice	0	0	0	0
	Repentigny	0	67 800	8	15 024
MRC de Deux-Montagnes*	Oka	7	17 740	0	0
	Deux-Montagnes	0	0	0	0
	Pointe-Calumet	0	0	0	0
	Saint-Eustache	27	67 800	62	124 800
	Saint-Joseph-du-Lac	2	4 880	4	8 560
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	2	5 780	0	0
MRC Mirabel*	Mirabel	147	368 660	654	1 308 000
MRC Les Moulins*	Mascouche	74	183 760	39	77 328
	Terrebonne	51	127 060	343	685 504
MRC de Thérèse-De-Blainville*	Blainville	12	30 020	160	320 256
	Boisbriand	53	132 620	128	255 136
	Bois-des-Filion	0	0	9	18 768
	Lorraine	0	0	0	0
	Rosemère	5	12 040	0	0
	Sainte-Anne-des-Plaines	0	0	6	11 856
	Sainte-Thérèse	0	0	0	0
Couronne nord		380	950 360	1 423	2 845 632

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

(1) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

(2) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

Le tableau ci-dessous énonce le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la couronne sud :

- Près de la moitié des municipalités de la couronne sud ne disposent ni d'espace commercial disponible ni d'espace industriel.
- Le potentiel d'accueil pour la vocation commerciale est relativement dispersé pour la couronne sud, toutefois, Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Beloeil et Candiac détiennent les potentiels les plus élevés.
- Contecoeur détient plus de 35% du potentiel d'accueil à vocation industrielle de la couronne sud.

Tableau 23 – Le potentiel de développement commercial et industriel à l'échelle des municipalités de la Couronne sud.

COURONNE SUD					
		Commercial		Industriel	
		Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽¹⁾	Superficie nette disponible (ha)**	Superficie potentielle de plancher (m ²) ⁽²⁾
MRC de Beauharnois-Salaberry*	Beauharnois	0	0	40	80 144
MRC de Lajemmerais*	Calixa-Lavallée	0	0	0	0
	Contrecoeur	0	0	598	1 195 136
	Saint-Amable	0	0	0	0
	Sainte-Julie	16	40 000	0	0
	Varennes	0	0	35	70 512
	Verchères	0	0	8	15 024
MRC de Roussillon*	Candiac	47	118 640	44	87 696
	Châteauguay	38	95 660	93	186 544
	Delson	16	41 220	61	122 688
	La Prairie	18	45 180	42	84 928
	Léry	12	29 360	0	0
	Mercier	2	5 900	0	0
	Saint-Constant	12	29 720	51	102 672
	Saint-Isidore	0	0	10	20 224
	Saint-Mathieu	0	0	0	0
	Saint-Philippe	1	3 400	19	37 920
	Sainte-Catherine	5	12 460	56	111 744
MRC de Rouville*	Richelieu	0	0	0	0
	Saint-Mathias sur Richelieu	0	0	0	0
MRC de la Vallée-du-Richelieu*	Beloeil	51	127 560	46	91 312
	Carignan	1	1 700	0	0
	Chambly	4	10 500	51	101 424

	McMasterville	3	8 540	40	80 752
	Mont-Saint-Hilaire	2	5 640	17	33 984
	Otterburn Park	0	0	0	0
	Saint-Basile-le-Grand	0	0	116	231 680
	Saint-Jean-Baptiste	0	0	0	0
	Saint-Mathieu-de-Beloëil	4	10 380	27	53 744
MRC de Vaudreuil- Soulanges*	Hudson	0	0	0	0
	L'Île-Cadieux	0	0	0	0
	L'Île-Perrôt	2	4 520	0	0
	Les Cèdres	12	29 880	0	0
	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot	66	166 100	0	0
	Pincourt	37	92 000	0	0
	Pointe-des-Cascades	10	25 280	0	0
	Saint-Lazare	35	88 180	35	70 224
	Terrasse-Vaudreuil	0	0	0	0
	Vaudreuil-Dorion	56	139 520	308	615 184
	Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0	0	0
Couronne sud		453	1 131 340	1697	3 393 536

* Note : Rappelons que certaines MRC n'ont pas l'ensemble de leurs municipalités comprises à l'intérieur des limites de la CMM.

** Rappelons qu'aucune modification n'a été effectuée suite aux données retournées par les municipalités. **La superficie nette disponible a été calculée à partir de la superficie brute moins 20% pour tenir compte des rues, accès et aménagements.**

(1) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,25 (voir méthodologie).

(2) Le coefficient d'occupation au sol utilisé pour le calcul de la superficie potentielle de plancher est de 0,20 (voir méthodologie).

4. GRANDS CONSTATS

GRANDS CONSTATS

VOLET 2 : ÉVALUATIONS DU POTENTIEL D'ACCUEIL DES ESPACES DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT ET AU REDÉVELOPPEMENT

PARTIE I : DENSITÉ OBSERVÉE DES ESPACES RÉSIDENTIELS

Les tableaux 2 à 8 regroupent les données relatives aux densités résidentielles observée à l'échelle de la Communauté Métropolitaine de Montréal, des Municipalités Régionales de Comté et des municipalités permettant d'émettre les constats suivants :

- La densité moyenne observée de la CMM est de 17,68 logements par hectare de 1999 à 2001 et de 18,38 logements par hectare de 2002 à 2004.
- La densité moyenne observée de 1999 à 2001 pour l'agglomération de Montréal est de 42 logements par hectare et de 50,11 pour la période 2002-2004.
- Le territoire de la CMM s'est densifié durant la période étudiée et ce, particulièrement à Montréal.
- Les territoires en périphérie proche de l'agglomération de Montréal, soit l'agglomération de Longueuil et Laval, présentent des densités observées similaires de l'ordre de 18 logements à l'hectare. Il en est de même pour les densités observées de la couronne nord et la couronne sud où la densité moyenne observée est de l'ordre de 12 logements à l'hectare.
- À une échelle plus précise, certains secteurs situés en périphérie du territoire de la CMM ont subi une densification non négligeable.
- D'importantes disparités en terme de densité moyenne observée sont constatés au niveau des municipalités variant entre un peu plus de 2 et 85 logements à l'hectare.
- La densité résidentielle observée apparaît plus hétérogène au sein de la couronne nord que de la couronne sud où une uniformité relative semble exister.
- En ce qui concerne l'agglomération de Montréal, les densités restent majoritairement plus élevées que dans le reste du territoire de la CMM, toutefois, certaines municipalités de l'agglomération présentent une densité observée inférieure à 15 logements à l'hectare dont Baie d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland et Senneville.

PARTIE II : LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT SELON TROIS SCÉNARIOS DE DENSITÉ ET LE POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Considérant les tableaux 9 à 16, les constatations relatives au potentiel de développement résidentiel pour l'ensemble du territoire de la CMM et au potentiel de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal peuvent être énoncées :

- Le potentiel d'accueil résidentiel prévu sur l'ensemble du territoire de la CMM, selon le scénario retenue, oscille entre 213 093 et 218 824 logements pour du développement résidentiel neuf.
- Le potentiel d'accueil des secteurs de redéveloppement pour l'agglomération de Montréal touche 2462 hectares et prévoit 103 403 logements.
- Le potentiel d'accueil total sur l'ensemble du territoire de la CMM varie de 316 496 et 322 227 logements.
- La couronne nord renferme le plus important potentiel de développement résidentiel.
- La couronne sud détient la superficie disponible à vocation résidentielle dans un rayon de 750 mètres autour des stations de train de banlieue la plus significative avec 220,5 hectares répartis dans 6 municipalités.
- La Ville de Montréal renferme 87% du potentiel de développement résidentiel de l'agglomération de Montréal.
- Plusieurs municipalités comportent un potentiel d'accueil résidentiel très limité : Saint-Lambert, Baie d'Urfé, Côte-saint-Luc, Dollard-des-Ormeaux, Hampstead, Kirkland, Montréal-Est, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Senneville, Westmount, Calixa-Lavallée, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu, McMasterville, L'Île-Cadieux et Terrasse-Vaudreuil.

PARTIE III : LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

Avec les données observées dans les tableaux 17 à 23, les constats suivants relativement au potentiel de développement commercial et industriel sur le territoire de la CMM peuvent être définis :

- 6519 hectares sont disponibles à des fins de « vocation économique » pour l'ensemble du territoire de la CMM.
- La superficie potentielle de plancher disponible à des fins économiques pour la CMM est de 16 206 210 mètres carrés, se subdivisant, en excluant l'agglomération de Montréal, en 2 878 680 mètres carrés disponibles à des fins commerciales et 8 651 792 mètres carrés à des fins industrielles.
- Sur le territoire de la CMM, le potentiel de développement industriel est presque trois fois supérieur au potentiel de développement commercial.
- Environ la moitié des villes de chaque couronne n'a aucun espace disponible commercial ou industriel. Les espaces disponibles à vocation commerciale sont concentrés dans quelques municipalités : Laval, Mirabel, Mascouche, Brossard, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Vaudreuil-Dorion. Pour les espaces disponibles à vocation industrielle, ceux-ci sont regroupés dans les municipalités de Laval, Mirabel, Terrebonne, Blainville, Contrecoeur et Vaudreuil-Dorion.
- La Ville de Montréal renferme 86% du potentiel de développement à vocation économique de l'agglomération de Montréal.

LES DIFFÉRENCES ENTRE LE PROJET DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PSMAD) ET L'ÉTUDE ACTUELLE

La présente étude a pour but d'actualiser les données du PSMAD de 2003. Plusieurs données ont donc été mises à jour et les principales différences sont exposées ci-dessous :

- La densité moyenne observée pour le territoire de la CMM entre 1999 et 2004 est d'un peu plus de 18 logements à l'hectare alors que dans le PSMAD, celle-ci était de 24,3.
- Pour les grands secteurs, la densité moyenne observée, entre 1999 et 2004, est de 12,4 logements à l'hectare pour la couronne nord, 19,2 pour Laval, 11,5 pour la couronne sud, 17,5 pour l'Agglomération de Longueuil et 46,2 pour l'Agglomération de Montréal. Dans le PSMAD, les densités observées indiquées sont 13,4 logements à l'hectare pour la couronne nord, 20,7 pour Laval, 11,1 pour la couronne sud, 20,1 pour l'Agglomération de Longueuil et 42,4 pour l'Agglomération de Montréal.
- La présente étude révèle qu'il y aurait, selon le scénario retenu, entre 15 000 et 21 000 logements potentiels en moins de disponible par rapport aux données du PSMAD, tel que présenté dans le tableau ci-dessous.

Tableau 24 – Les différents potentiels d'accueil résidentiels prévus à la présente étude et à l'étude préparatoire au PSMAD

	PRÉSENTE ÉTUDE GGBB -2007			ÉTUDE GGBB PRÉPARATOIRE AU PSMAD (FÉVRIER 2004)
	Potentiel d'accueil (log)			Nombre de logements potentiels
	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	
Couronne nord	63 417	60 132	63 696	51 694*
Couronne sud	46 713	48 089	49 426	60 370*
Agglomération de Longueuil	29 232	26 621	29 257	37 848
Laval	27 510	25 126	27 713	41 379
Agglomération de Montréal	48 450	53 125	48 732	43 576
CMM- nouveaux développements	215 322	213 093	218 824	234 867
Agglomération de Montréal ; redéveloppement	103 403	103 403	103 403	/
Total agglomération de Montréal	/	/	/	/
CMM TOTAL	318 725	316 496	322 227	/

Plusieurs facteurs expliquent les différences exposées dans le tableau ci-dessus :

- Les dates de référence sont différentes entre l'étude préparatoire du PSMAD et le présent rapport. La présente étude est notamment basée sur les données plus récentes, soit les orthophotos d'avril 2005 alors que l'étude préparatoire du PSMAD est basée sur les orthophotos de 1999 et les données de la Commission de Protection du territoire agricole du Québec. Plusieurs secteurs donc ont été développés entre ces années de référence.
- Le potentiel de développement résidentiel de l'étude préparatoire du PSMAD n'incluait pas les espaces disponibles situés en zone blanche mais localisés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation identifiés aux schémas d'aménagement des MRC. La présente étude inclut ces espaces dans le calcul du potentiel résidentiel.
- Tel que décrit dans le volet 1 de l'étude, la méthodologie pour identifier les espaces disponibles est plus précise (cf. volet 1 de l'étude).
- Concernant les densités, la méthodologie utilisée est complètement différente. En 2003, l'ensemble des secteurs résidentiels développés avaient été planimétrés et mis en relation avec les données du nombre de logements de Statistique Canada. Dans la présente étude, la densité a été calculée à l'aide des rôles d'évaluation et ce, pour la période 1999 à 2005, tel que décrit à la section 2 du présent rapport.