



Communauté métropolitaine
de Montréal

Portrait 2012 des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal

Septembre 2013

Table des matières

Introduction.....	3
Mise en contexte.....	4
Première partie : Cheminement méthodologique et typologie des contraintes.....	5
1.1 Collecte de l'information et traitement des données.....	5
1.2 Typologie des contraintes et notion de gravité.....	5
Deuxième partie : Analyse des résultats.....	7
2.1 Portrait synthèse des espaces industriels vacants sur le territoire de la Communauté.....	7
2.2 Agglomération de Montréal.....	8
2.3 Ville de Laval.....	9
2.4 Agglomération de Longueuil.....	10
2.5 MRC de Deux-Montagnes.....	11
2.6 MRC de L'Assomption.....	12
2.7 MRC Les Moulins.....	13
2.8 MRC de Mirabel.....	14
2.9 MRC de Thérèse-De Blainville.....	15
2.10 MRC de Beauharnois-Salaberry.....	16
2.11 MRC de La Vallée-du-Richelieu.....	17
2.12 MRC de Marguerite-D'Youville.....	18
2.13 MRC de Roussillon.....	19
2.14 MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	20
Annexe 1 : Répondants ayant participé à la validation et à la caractérisation des espaces industriels vacants	21
Annexe 2 : Atlas cartographique.....	22

Introduction

La Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal, le 8 décembre 2011, a notamment pour objectif d'assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans la perspective d'un aménagement et d'un développement durables du territoire métropolitain. Ces notions de compétitivité et d'attractivité ont également guidé les actions inscrites au Plan de développement économique (PDE) 2010-2015, adopté par la Communauté en novembre 2010, et qui visent à faire du Grand Montréal, une région métropolitaine compétitive.

En matière de développement économique, le PMAD demande aux MRC, aux agglomérations et à leurs municipalités constituantes de favoriser une planification intégrée de l'aménagement et du transport afin de contribuer à la consolidation de la fonction des pôles économiques bénéficiant d'infrastructures de transport majeures de façon à optimiser les équipements et les infrastructures en place. Cette contribution peut porter, entre autres, sur le développement optimal des secteurs vacants et sur le redéveloppement des espaces à vocation économique en favorisant l'implantation des entreprises en cohérence avec leur fonction économique.

Par ailleurs, à la suite d'une première évaluation de l'équilibre entre l'offre et la demande d'espaces industriels, le PMAD concluait que l'offre d'espaces industriels vacants sans contrainte était suffisante pour répondre aux besoins à court terme. La demande à moyen et long terme pouvait, quant à elle, être comblée en recourant à des mesures d'atténuation des contraintes pour permettre le développement des espaces industriels grevés de contraintes. Dans ce contexte, le PMAD recommandait la mise en place d'une stratégie métropolitaine de mise en valeur des espaces industriels étant donné, notamment, l'importance des coûts et des délais associés au développement des espaces grevés de contraintes ou au redéveloppement des espaces industriels existants. À titre d'exemple, dans le cadre des travaux entourant l'élaboration du PMAD, la Ville de Montréal faisait valoir, qu'au-delà des espaces vacants déjà voués à des fins économiques, quelques 2 700 hectares d'espaces à consolider ou à transformer étaient disponibles sur le territoire de l'agglomération. Parmi ces espaces, une estimation préliminaire évalue que 50 % de ceux-ci pourrait accueillir des fonctions industrielles, commerciales ou institutionnelles.¹

Ainsi, compte tenu du nombre d'espaces industriels vacants disponibles, il est apparu souhaitable de tenir à jour, de concert avec tous les intervenants concernés, les évaluations effectuées dans le cadre de l'élaboration du PMAD.

Par conséquent, le présent rapport permet de dresser un portrait complet et actuel de la situation des espaces industriels vacants, tant au niveau des superficies disponibles que de leur localisation et des contraintes pouvant les affecter. Les données présentées dans ce rapport reflètent la situation qui prévalait à l'automne 2012.

¹ En février 2013, la commission de l'aménagement de la Communauté a reçu comme mandat de valider un inventaire des espaces à redévelopper et requalifier du Grand Montréal auprès des municipalités régionales de comté et des agglomérations de la CMM afin d'estimer le potentiel de développement résidentiel pouvant être associé à ces espaces.

Mise en contexte

Dans le cadre de l'élaboration du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), la Communauté souhaitait disposer d'un portrait complet des espaces industriels vacants disponibles au développement sur son territoire en tenant compte des contraintes pouvant en affecter le potentiel de mise en valeur.

Pour ce faire, la Communauté accordait à la firme d'urbanisme *Plania*, par sa résolution CE11-093 datée du 6 juillet 2011, un mandat visant à dresser un portrait de la situation des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal.

À l'été et à l'automne 2011, cette firme sollicitait les municipalités régionales de comté (MRC) et les agglomérations du territoire afin d'identifier et de localiser ces espaces ainsi que les contraintes pouvant les affecter. En février 2012, *Plania* transmettait son rapport à la Communauté.

Compte tenu de la préoccupation énoncée au PMAD à l'égard des espaces industriels vacants et des contraintes pouvant affecter leur développement, il a été jugé opportun de soumettre aux MRC et aux agglomérations du territoire, pour une dernière validation, le portrait réalisé par la firme *Plania*.

Ce rapport présente donc les résultats issus de cette dernière validation et constitue le portrait le plus récent des espaces industriels vacants du Grand Montréal² et des contraintes au développement qui les affectent à la date de collecte des données, soit l'automne 2012.

² Le portrait présente les données pour le territoire des MRC et des agglomérations compris au territoire de la CMM. Seule la MRC de Rouville ne fait pas l'objet d'analyse puisque celle-ci ne dispose d'aucun espace industriel vacant sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Première partie : Cheminement méthodologique et typologie des contraintes

1.1 Collecte de l'information et traitement des données

En février 2012, *Plania* transmettait, à la Communauté, son rapport final relatif au portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal.

Au cours du printemps 2012, les MRC et les agglomérations du Grand Montréal ont été interpellées pour valider et, le cas échéant, actualiser ce portrait 2011 en tenant compte des dernières informations disponibles.

Pour ce faire, chaque MRC et agglomération³ a été sollicitée pour valider et mettre à jour les données relatives aux espaces industriels. Une fois la validation reçue, les données ont fait l'objet d'une harmonisation par la Communauté. D'une part, toutes les superficies grevées de contraintes naturelles⁴ incluant les caractéristiques topographiques créant des obstacles majeurs à la construction ou empêchant la construction ont été retirées puisqu'elles ont été jugées non-développables. D'autre part, une relecture des contraintes associées à chacun des espaces identifiés a été réalisée afin de s'assurer que toutes les MRC et les agglomérations utilisaient la même typologie. Enfin, pour éviter une surestimation des superficies grevées de contraintes, lorsqu'un espace donné était grevé de plusieurs contraintes superposées les unes sur les autres, seule la plus vaste superficie a été prise en compte dans le calcul de la superficie totale des espaces disponibles avec contraintes.

La validation par les MRC et les agglomérations s'est déroulée sur une période d'environ 6 mois, soit du printemps à l'automne 2012.

1.2 Typologie des contraintes et notion de gravité

Dans le but de faciliter la compréhension des enjeux et la recherche de solutions appropriées, le rapport *Plania* regroupait les contraintes associées aux espaces industriels vacants en quatre thématiques distinctes : les contraintes naturelles, les contraintes de tenure, les contraintes techniques et les contraintes d'insertion.

Ce portrait 2012 maintient cette caractérisation mais introduit également une notion de gravité. Cette notion a été soulevée par certains répondants dans le cadre des informations et commentaires reçus. Par conséquent, il a été jugé opportun d'appliquer cette notion de gravité à l'ensemble des contraintes identifiées par les MRC et les agglomérations afin de dresser un portrait plus fidèle des espaces industriels vacants. Ainsi, une notion de gravité, soit de faible à modérée ou de modérée à élevée, a été attribuée à la contrainte.

³ Les répondants ayant participé à la validation des espaces industriels vacants sont énumérés à l'annexe 1.

⁴ Milieu humide et zone sujette aux risques d'inondation ou de glissement de terrain.

Tableau 1 – Typologie et gravité des contraintes

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

Deuxième partie : Analyse des résultats

Cette partie présente les données relatives aux espaces industriels vacants et leurs contraintes de développement, d'une part, de manière globale pour l'ensemble de la Communauté et, d'autre part, pour chacun des territoires recoupant celui de la CMM. Seule la MRC de Rouville ne fait pas l'objet d'une analyse puisque celle-ci ne dispose d'aucun espace industriel vacant sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Les informations reçues et harmonisées sont présentées sous forme de tableaux tandis que les cartes localisant les espaces industriels vacants sont regroupées à l'annexe 2.

2.1 Portrait synthèse des espaces industriels vacants sur le territoire de la Communauté

Le Grand Montréal compte plus de 4 661 hectares d'espaces industriels vacants. Sur ce, 241 hectares sont grevés de contraintes naturelles les rendant non développables. Ainsi, 4 420 hectares d'espaces industriels vacants seraient disponibles au développement dont 2009 hectares, soit 45 %, sont exempts de contraintes.

La superficie des espaces industriels grevés de contraintes s'élève, quant à elle, à 2 410 hectares, soit 55 % de la superficie totale disponible au développement. La gravité des contraintes est jugée de modérée à élevée pour 77 % de ces espaces industriels.

Tableau 2. Espaces industriels vacants, Grand Montréal - 2012⁵

	Espace industriel vacant	Contrainte naturelle	Espace industriel disponible	Espace disponible sans contrainte	Types de contrainte			Espace disponible avec contraintes	Gravité des contraintes	
					Tenure	Technique	Insertion		Faible/modérée	Modérée/élevée
Montréal	1097	41	1056	430	1	575	82	626	0	626
Laval	298	3	295	104	122	77	28	190	98	93
Longueuil	631	72	559	464	32	18	46	96	94	1
Couronne nord	1181	42	1139	208	495	401	359	931	210	722
Deux-Montagnes	63	7	56	49	0	5	2	7	5	2
L'Assomption	2	0	2	0	0	0	2	2	2	0
Les Moulins	390	0	390	67	0	324	324	324	0	324
Mirabel	555	0	555	60	495	0	0	495	109	386
Thérèse-De Blainville	172	35	136	33	0	72	32	104	94	10
Couronne sud	1453	82	1371	803	93	434	40	567	133	434
Beauharnois-Salaberry	203	9	194	184	10	0	0	10	0	10
Vallée-du-Richelieu	327	2	326	127	0	198	0	198	0	198
Marguerite D'Youville	346	40	306	185	0	122	0	122	0	122
Roussillon	346	8	338	113	83	114	28	225	121	104
Vaudreuil-Soulanges	231	24	207	195	0	0	12	12	12	0
Rouville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grand total	4661	241	4420	2009	743	1505	555	2410	535	1876

⁵ Sur certains territoires, des espaces sont grevés de contraintes de plusieurs types qui se recoupent. Conséquemment, la somme des superficies pour chacun des types de contraintes est supérieure à la superficie totale avec contrainte.

2.2 Agglomération de Montréal

L'agglomération de Montréal possède une superficie totale de 1 097 hectares d'espaces industriels de laquelle 41 hectares, soit 4 %, sont grevés de contraintes naturelles. Ainsi, 1 056 hectares de terrain sont disponibles à l'implantation d'industries, dont 41 % ne possède aucune contrainte alors que plus de la moitié, soit 59 % réparti sur 64 espaces, est grevé de contraintes reliées à la tenure, à l'insertion et/ou à une problématique technique.

Tableau 3. Espaces industriels vacants, agglomération de Montréal - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	1097	41	1056	430	626
Pourcentage	100 %	4 %	96 %	41 %	59 %
Nombre d'espaces concernés	125	29	125	61	64

La plus importante contrainte affectant les espaces industriels sur le territoire de l'agglomération de Montréal est la contamination du sol, qui vise 575 hectares répartis sur 52 terrains, soit 92 % des 64 espaces avec contraintes. L'ensemble des espaces industriels vacants disponibles grevés de contraintes dans l'agglomération de Montréal présente un degré de gravité pouvant être qualifié de modéré à élevé.

Tableau 4. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, agglomération de Montréal - 2012⁶

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	626	1	575	82	0
Pourcentage	100 %	0,16%	92 %	13 %	0 %
Nombre d'espaces concernés	64	1	52	15	0

⁶ Plusieurs espaces sur le territoire de l'agglomération de Montréal sont grevés de contraintes techniques et d'insertion qui se recourent. Conséquemment, la somme des superficies pour chacun des types de contraintes est supérieure à la superficie totale avec contrainte.

2.3 Ville de Laval

En tenant compte de la méthodologie présentée à la section 1.1, on recense à Laval 298 hectares d'espaces industriels vacants dont 3 hectares sont grevés de contraintes naturelles. Des 295 hectares disponibles au développement, le tiers ne présente aucune contrainte alors que 64 % présente une problématique de tenure, technique, d'insertion ou une combinaison de plusieurs contraintes.

Tableau 5. Espaces industriels vacants, Ville de Laval - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	298	3	295	104	190
Pourcentage	100%	1%	99%	35%	64%
Nombre d'espaces concernés	35	8	35	9	26

Une large part des espaces industriels disponibles avec contraintes de Laval présente une problématique de tenure où 122 hectares, soit 64 %, de la superficie totale avec contrainte en est affectée. Quant à la gravité des contraintes, 98 hectares, soit un peu plus de la moitié des espaces avec contraintes, font face à des difficultés de développement dont la gravité est considérée de faible à modérée et l'autre moitié fait face à des contraintes modérées à élevées, principalement liées à une problématique de contamination des sols.

Tableau 6. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, Ville de Laval - 2012⁷

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes		
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée	
Superficie totale (ha)	190	122	77	28	98	93
Pourcentage	100%	64%	41%	15%	51%	49%
Nombre d'espaces concernés	26	11	15	19	16	10

⁷ Plusieurs espaces sur le territoire de la ville de Laval sont grevés de contraintes techniques et de tenure qui se recourent. Conséquemment, la somme des superficies pour chacun des types de contraintes est supérieure à la superficie totale avec contrainte.

2.4 Agglomération de Longueuil

L'agglomération de Longueuil dispose de 631 hectares d'espaces industriels vacants répartis sur 31 sites dont 6 sont grevés de contraintes naturelles. La superficie totale disponible au développement est de 559 hectares dont 83 %, soit 22 espaces, n'a aucune contrainte de développement.

Tableau 7. Espaces industriels vacants, agglomération de Longueuil - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	631	72	559	464	96
Pourcentage	100 %	11 %	89 %	83 %	17 %
Nombre d'espaces concernés	31	6	28	22	6

La moitié des espaces disponibles grevés de contraintes, soit 46 hectares, présente une problématique d'insertion d'activités industrielles. Quant à la contrainte de tenure, celle-ci n'affecte qu'un seul terrain mais la superficie affectée représente le tiers de la superficie totale des espaces avec contraintes.

Tableau 8. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, agglomération de Longueuil - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	96	32	18	46	94
Pourcentage	100 %	33 %	19 %	48 %	98 %
Nombre d'espaces concernés	6	1	2	3	5

En ce qui a trait à la gravité des contraintes sur le territoire de l'agglomération de Longueuil, 5 espaces sur 6, totalisant 94 hectares, présentent des difficultés de développement industriel dont la gravité est de faible à modérée contre 2 % dont la gravité est de modérée à élevée.

2.5 MRC de Deux-Montagnes

La MRC de Deux-Montagnes dispose de 63 hectares d'espaces industriels vacants dont 56 hectares, soit 89 %, sont disponibles au développement. Une très large part des espaces disponibles, soit 87 %, ne présente aucune contrainte alors que 7 hectares, répartis sur 2 terrains, sont grevés de contraintes techniques et d'insertion.

Tableau 9. Espaces industriels vacants, MRC de Deux-Montagnes - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	63	7	56	49	7
Pourcentage	100 %	11 %	89 %	87 %	13 %
Nombre d'espaces concernés	8	3	8	6	2

En ce qui a trait à la gravité des contraintes, le plus vaste espace disponible, soit 5 hectares ou 71 % de la superficie totale avec contraintes, ne présente qu'un degré de gravité considéré de faible à modéré.

Tableau 10. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Deux-Montagnes - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	7	0	5	2	5
Pourcentage	100 %	0 %	74 %	29 %	71 %
Nombre d'espaces concernés	2	0	1	1	1

2.6 MRC de L'Assomption

La MRC de L'Assomption identifie un seul espace industriel vacant disponible sur son territoire dont la superficie s'élève à 2 hectares.

Tableau 11. Espaces industriels vacants, MRC de L'Assomption - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	2	0	2	0	2
Pourcentage	100 %	0 %	100 %	0 %	100 %
Nombre d'espaces concernés	1	0	1	0	1

Cet espace est grevé d'une contrainte d'insertion dont la gravité est considérée de faible à modérée quant à son impact sur le développement du site.

Tableau 12. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de L'Assomption - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	2	0	0	2	0
Pourcentage	100 %	0 %	0 %	100 %	0 %
Nombre d'espaces concernés	1	0	0	1	0

2.7 MRC Les Moulins

La MRC Les Moulins possède une superficie totale de 390 hectares d'espaces industriels vacants disponibles dont 324 hectares, soit 10 terrains sur 13, sont situés sur l'ancien champ de tir Saint-Maurice qui renferme une richesse écologique remarquable. Ainsi, seulement 66 hectares, soit 17 % de la superficie totale, sont considérés comme libres de contraintes.

Tableau 13 – Espaces industriels vacants, MRC Les Moulins - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	390	0	390	66	324
Pourcentage	100 %	0	100 %	17 %	83 %
Nombre d'espaces concernés	13	0	13	3	10

Le champ de tir Saint-Maurice, d'une superficie de 324 hectares, fait actuellement l'objet d'un règlement⁸ visant, entre autres, à lui attribuer une affectation de conservation. Ces espaces se voient donc assignés une gravité modérée à élevée et sont alors considérés comme étant très difficilement développables. Il est pertinent de souligner que le règlement prévoit aussi désigner 415 hectares d'espaces à une fin mixte qui permettrait d'accueillir des activités industrielles, commerciales de rayonnement régional et institutionnelles. Ces 415 hectares n'ont pas été comptabilisés dans la présente étude.

Tableau 14 - Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC Les Moulins - 2012

Espace disponible avec contraintes		Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	324	0	324	324	0	324
Pourcentage	100 %	0 %	100 %	100 %	0 %	100 %
Nombre d'espaces concernés	10	0	10	10	0	10

⁸ La MRC Les Moulins a adopté, en septembre 2013, le projet de règlement 97-33R visant à apporter des ajustements à la gestion de l'urbanisation sur l'ensemble de son territoire.

2.8 MRC de Mirabel

Les espaces industriels vacants de la MRC de Mirabel totalisent 555 hectares répartis sur 13 terrains. Aucune contrainte naturelle n'a été identifiée pour ces espaces. Ils sont donc considérés comme étant disponibles au développement.

Tableau 15. Espaces industriels vacants, MRC de Mirabel - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	555	0	555	60	495
Pourcentage	100 %	0 %	100 %	11 %	89 %
Nombre d'espaces concernés	13	0	13	10	3

Une faible part des espaces vacants disponibles est sans contrainte, soit 60 hectares, alors que 495 hectares sont grevés de contraintes liées à la tenure dont la gravité est jugée de modérée à élevée pour 78 % de cette superficie.

Tableau 16. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Mirabel - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes		
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée	
Superficie totale (ha)	495	495	0	0	109	386
Pourcentage	100 %	100 %	0 %	0 %	22 %	78 %
Nombre d'espaces concernés	3	3	0	0	2	1

2.9 MRC de Thérèse-De Blainville

La MRC de Thérèse-De Blainville dispose de 172 hectares d'espaces industriels vacants dont 20 % sont grevés de contraintes naturelles. Une superficie totale de 136 hectares est donc disponible au développement de laquelle près du quart, soit 33 hectares, sont sans contrainte alors que 104 hectares sont grevés de contraintes techniques et d'insertion.

Tableau 17. Espaces industriels vacants, MRC de Thérèse-De Blainville - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	172	35	136	33	104
Pourcentage	100 %	20 %	80 %	24 %	76 %
Nombre d'espaces concernés	13	3	13	8	5

Pour quatre des cinq terrains grevés de contraintes, soit 94 hectares, la gravité des contraintes est jugée de faible à modérée.

Tableau 18. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Thérèse-De Blainville - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	0	72	32	94	10
Pourcentage	0 %	69 %	31 %	91 %	9 %
Nombre d'espaces concernés	0	2	3	4	1

2.10 MRC de Beauharnois-Salaberry

Sur le territoire du Grand Montréal, la MRC de Beauharnois-Salaberry dispose de 203 hectares d'espaces industriels vacants dont 9 hectares sont grevés de contraintes naturelles. Ainsi, 194 hectares sont disponibles au développement. Ils sont répartis sur 10 terrains dont le tiers est grevé de contraintes, mais ne représente que 5 % de la superficie disponible. Ainsi, 184 hectares, soit 95 % des espaces disponibles, sont sans contrainte.

Tableau 19. Espaces industriels vacants, MRC de Beauharnois-Salaberry - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	203	9	194	184	10
Pourcentage	100 %	4 %	96 %	95 %	5 %
Nombre d'espaces concernés	10	4	10	7	3

Les espaces avec contraintes présentent des problématiques principalement liées à la tenure et leur gravité est jugée comme étant de modérée à élevée.

Tableau 20. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Beauharnois-Salaberry - 2012

	Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	10	10	0	0	0	10
Pourcentage	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	100 %
Nombre d'espaces concernés	3	3	0	0	0	3

2.11 MRC de La Vallée-du-Richelieu

Les espaces industriels vacants sur le territoire de la MRC de La Vallée-du-Richelieu totalisent 327 hectares répartis sur 32 terrains. Deux de ceux-ci, soit 2 hectares, sont entièrement grevés de contraintes naturelles. Ainsi, 30 terrains vacants sont disponibles au développement industriel pour une superficie totale de 326 hectares.

Tableau 21. Espaces industriels vacants, MRC de La Vallée-du-Richelieu - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	327	2	326	127	198
Pourcentage	100 %	0,52 %	99 %	39 %	61 %
Nombre d'espaces concernés	32	2	30	28	2

La superficie disponible libre de contrainte s'élevé à 127 hectares, soit 39 % de la superficie totale disponible. Les espaces grevés de contraintes sont, quant à eux, répartis sur seulement deux sites d'une superficie totale de 198 hectares. Puisque les contraintes sont liées à la contamination des sols, celles-ci sont jugées de gravité modérée à élevée.

Tableau 22. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de La Vallée-du-Richelieu - 2012

	Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
		Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	198	0	198	0	0	198
Pourcentage	100 %	0 %	100 %	0 %	0 %	100 %
Nombre d'espaces concernés	2	0	2	0	0	2

2.12 MRC de Marguerite-D'Youville

La MRC de Marguerite-D'Youville dispose de 346 hectares d'espaces industriels vacants dont 40 hectares sont grevés de contraintes naturelles. Ainsi, 306 hectares sont disponibles au développement dont 185 hectares, soit 60 % de l'espace, sont sans contrainte. L'espace avec contraintes compte pour 40 % de l'espace disponible, soit 121 hectares.

Tableau 23. Espaces industriels vacants, MRC de Marguerite-D'Youville - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	346	40	306	185	121
Pourcentage	100 %	12 %	88 %	60 %	40 %
Nombre d'espaces concernés	13	2	13	10	3

La totalité des espaces grevés de contraintes, soit 121 hectares, présente des contraintes de nature technique dont la gravité est de modérée à élevée.

Tableau 24. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Marguerite-D'Youville - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	121	0	121	0	121
Pourcentage	100 %	0	100 %	0	100 %
Nombre d'espaces concernés	3	0	3	0	3

2.13 MRC de Roussillon

La MRC de Roussillon dispose d'une superficie de 346 hectares d'espaces industriels vacants dont 338 hectares sont disponibles au développement. Répartis sur 32 terrains, les espaces disponibles comptent 113 hectares sans contrainte et 225 avec contraintes.

Tableau 25. Espaces industriels vacants, MRC de Roussillon - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	346	8	338	113	225
Pourcentage	100 %	2 %	98 %	33 %	67 %
Nombre d'espaces concernés	32	2	32	16	16

Les 225 hectares grevés de contraintes sur le territoire de Roussillon présentent des problématiques techniques, d'insertion et de tenure dont un peu plus de la moitié, soit 46 %, présente une gravité de modérée à élevée.

Tableau 26. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Roussillon - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	225	83	114	28	121
Pourcentage	100 %	37 %	51 %	12 %	54 %
Nombre d'espaces concernés	16	2	12	2	13

2.14 MRC de Vaudreuil-Soulanges

La MRC de Vaudreuil-Soulanges dispose d'une superficie de 231 hectares d'espaces industriels vacants dont 24 hectares sont grevés de contraintes naturelles. Ainsi, 207 hectares sont disponibles au développement.

Tableau 27. Espaces industriels vacants, MRC de Vaudreuil-Soulanges - 2012

	Espace vacant		Espace disponible		
	Total	Contrainte naturelle	Total	Sans contrainte	Avec contraintes
Superficie totale (ha)	231	24	207	195	12
Pourcentage	100 %	11 %	89 %	94 %	6 %
Nombre d'espaces concernés	10	5	10	9	1

Sur les 207 hectares disponibles, 94 % sont sans contrainte et un seul espace de 12 hectares est grevé d'une contrainte d'insertion dont la gravité est considérée comme étant de faible à modérée.

Tableau 28. Espaces industriels disponibles selon le type et la gravité des contraintes, MRC de Vaudreuil-Soulanges - 2012

Espace disponible avec contraintes	Types de contrainte			Gravité des contraintes	
	Tenure	Technique	Insertion	Faible / modérée	Modérée / élevée
Superficie totale (ha)	12	0	0	12	0
Pourcentage	100 %	0 %	0 %	100 %	0 %
Nombre d'espaces concernés	1	0	0	1	0

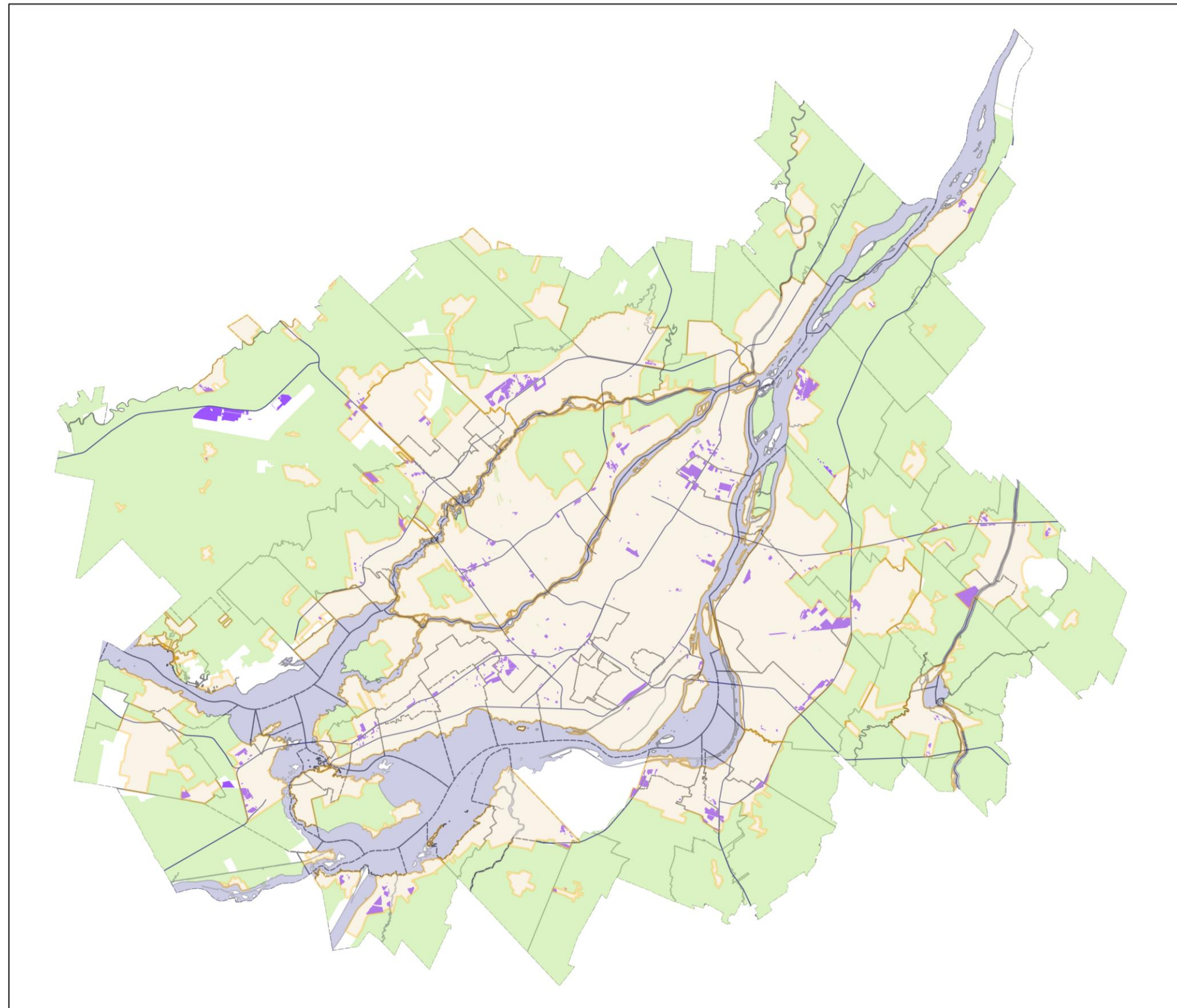
Annexe 1 : Répondants ayant participé à la validation et à la caractérisation des espaces industriels vacants


		Validation
	Montréal	juin 2012
	Longueuil	mars 2012
	Laval	juin 2012 (septembre 2013)
Couronne Nord	L'Assomption	octobre 2012
	Deux-Montagnes	août 2012
	Mirabel	juillet 2012
	Les Moulins	octobre 2012
	Thérèse-De Blainville	octobre 2012
Couronne Sud	Beauharnois-Salaberry	octobre 2012
	Marguerite-D'Youville	octobre 2012
	Roussillon	Aucune réponse
	Vallée-du-Richelieu	octobre 2012
	Vaudreuil-Soulanges	octobre 2012
	Rouville	Aucun espace industriel vacant

Note : Les données pour la couronne Sud ont été compilées et transmises par la Table des préfets et élus de la couronne Sud. Sur les 14 MRC et agglomérations, seule la MRC de Roussillon n'a pas transmis de données actualisées.

Annexe 2 : Atlas cartographique

Grand Montréal.....	23
Agglomération de Montréal.....	24
Ville de Laval.....	25
Agglomération de Longueuil.....	26
MRC de Deux-Montagnes.....	27
MRC de L'Assomption.....	28
MRC Les Moulins.....	29
MRC de Mirabel.....	30
MRC de Thérèse-De Blainville.....	31
MRC de Beauharnois-Salaberry.....	32
MRC de La Vallée-du-Richelieu.....	33
MRC de Marguerite-D'Youville.....	34
MRC de Roussillon.....	35
MRC de Vaudreuil-Soulanges.....	36





Communauté métropolitaine de Montréal


Espaces industriels vacants Communauté métropolitaine de Montréal

Espace industriel vacant (2012)


Autoroute

Zone agricole


Périmètre métropolitain



N

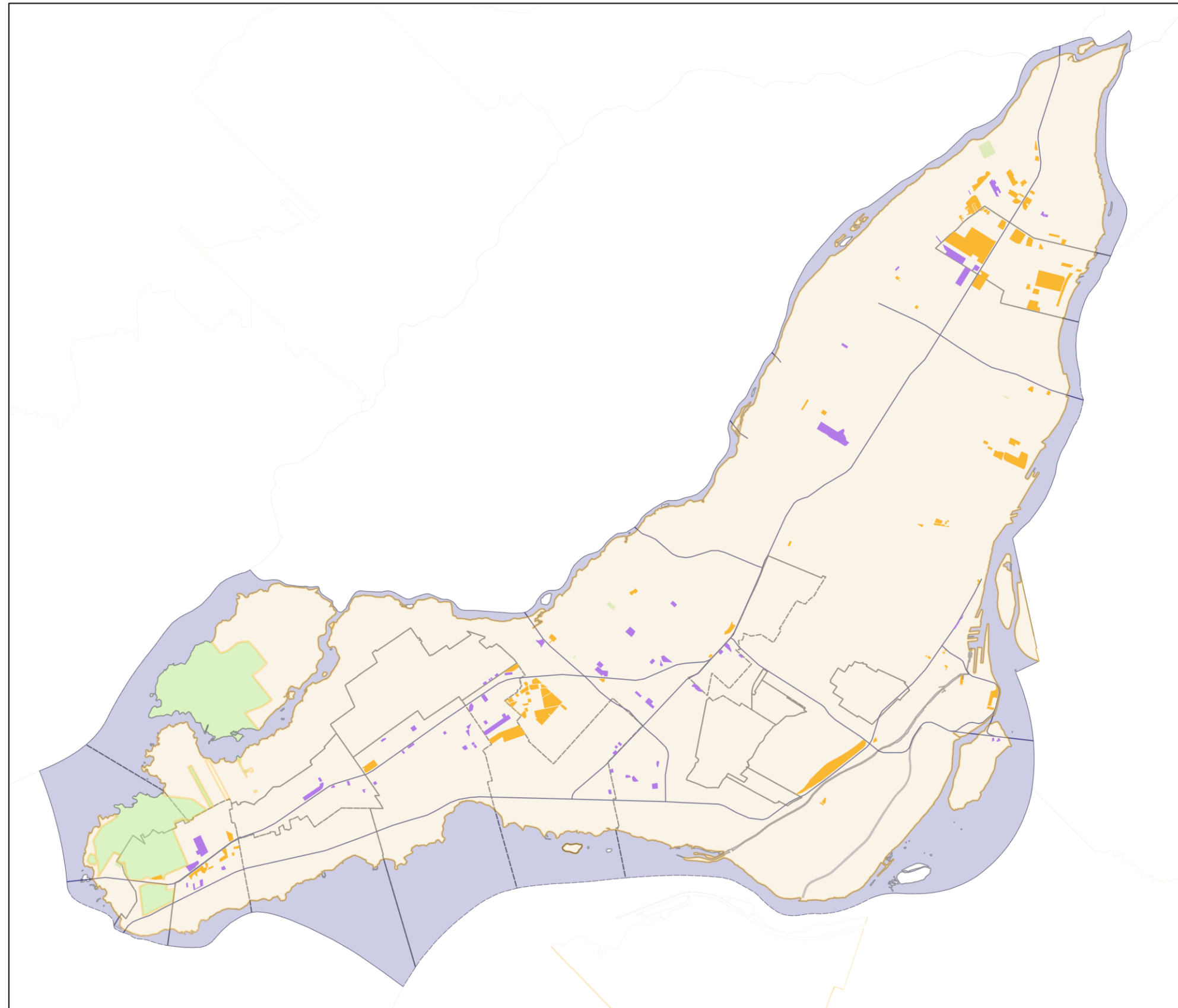


0 1 2
Kilomètres



© Communauté métropolitaine de Montréal

Septembre 2013



Communauté métropolitaine de Montréal

Espaces industriels vacants Montréal

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



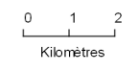
Zone agricole

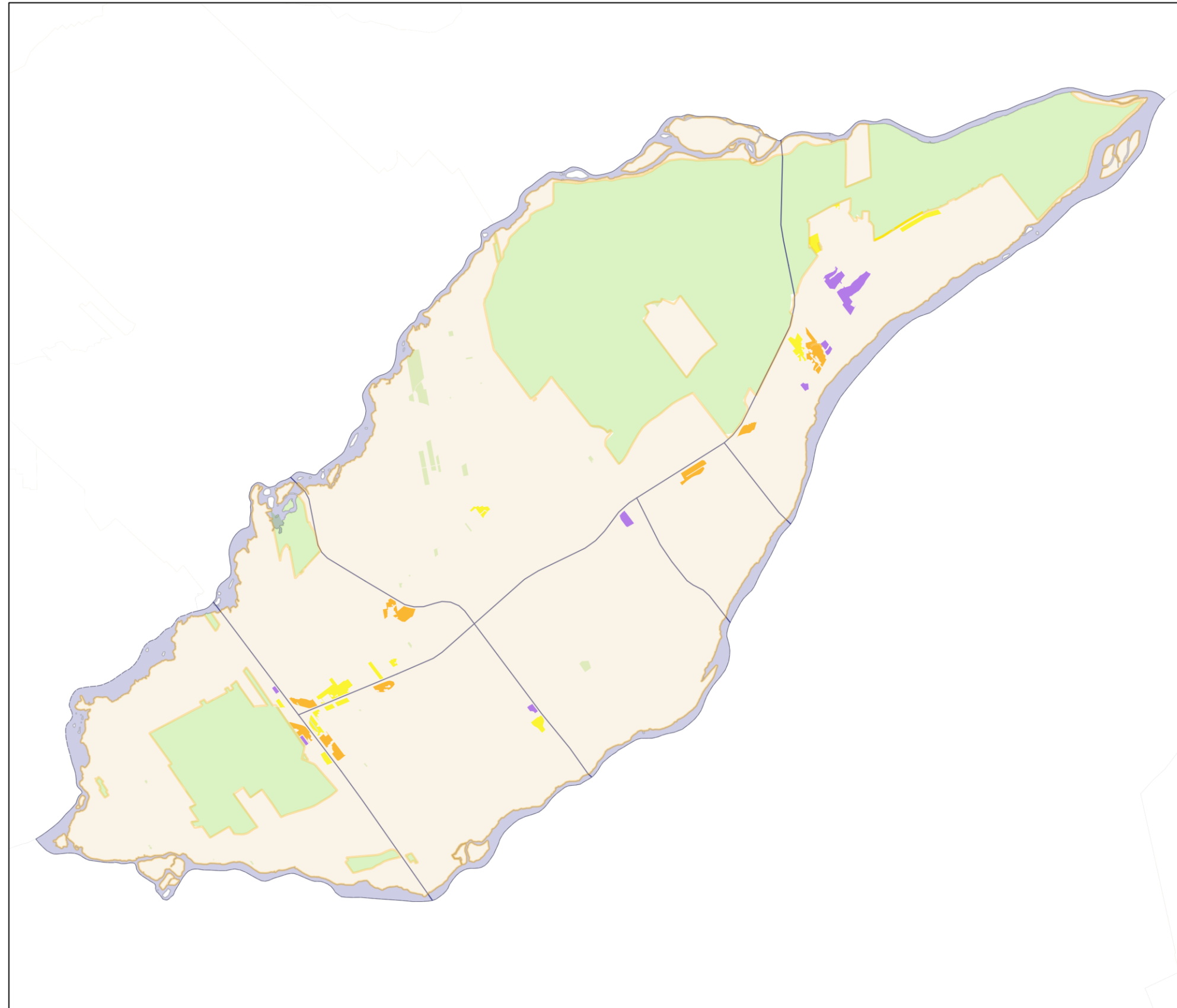


Périmètre métropolitain



* Peut comprendre des contraintes naturelles.





Espaces industriels vacants Laval

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute
—

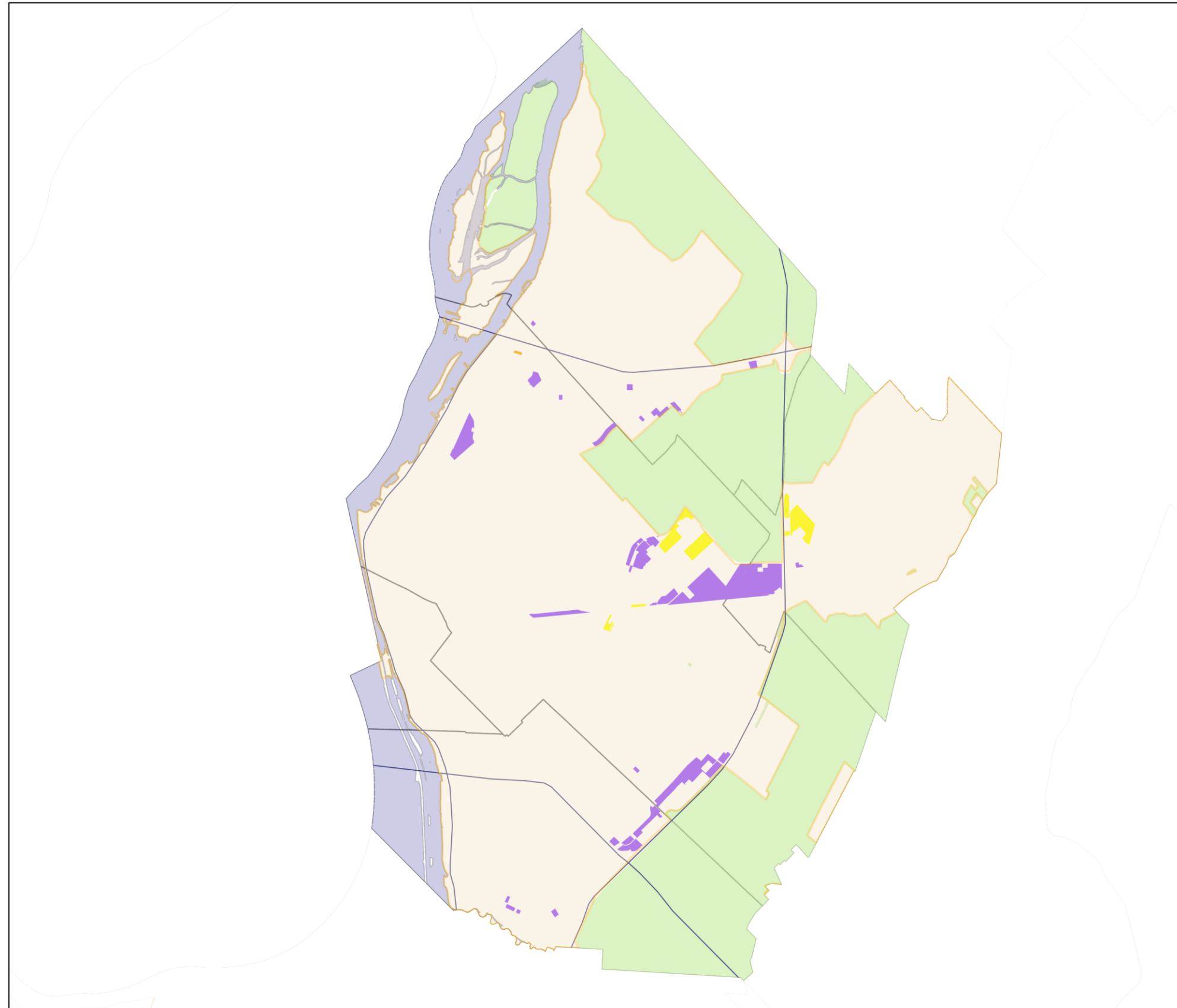
Zone agricole
■

Périmètre métropolitain
■

* Peut comprendre des contraintes naturelles.

0 1 2
Kilomètres

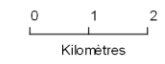
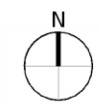
SIGMA © Communauté métropolitaine de Montréal Septembre 2013

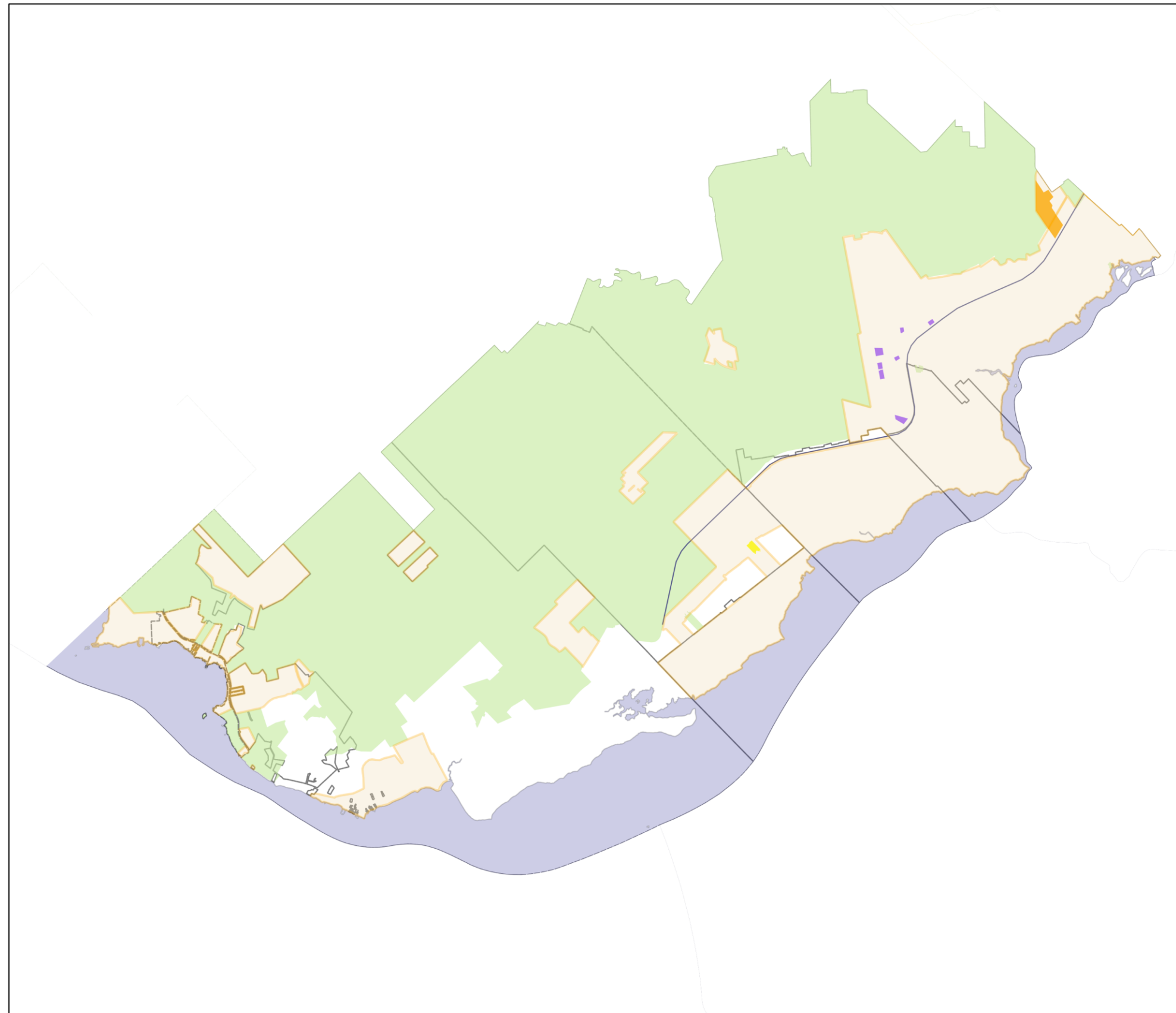


Espaces industriels vacants
Agglomération de Longueuil

- Espace industriel vacant (2012)*
- Sans contrainte
 - Contrainte faible à modérée
 - Contrainte modérée à élevée
- Autoroute
—
- Zone agricole
■
- Périmètre métropolitain
■

* Peut contenir des contraintes naturelles.





Communauté métropolitaine de Montréal

Espaces industriels vacants Deux-Montagnes

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



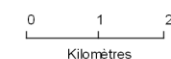
Zone agricole

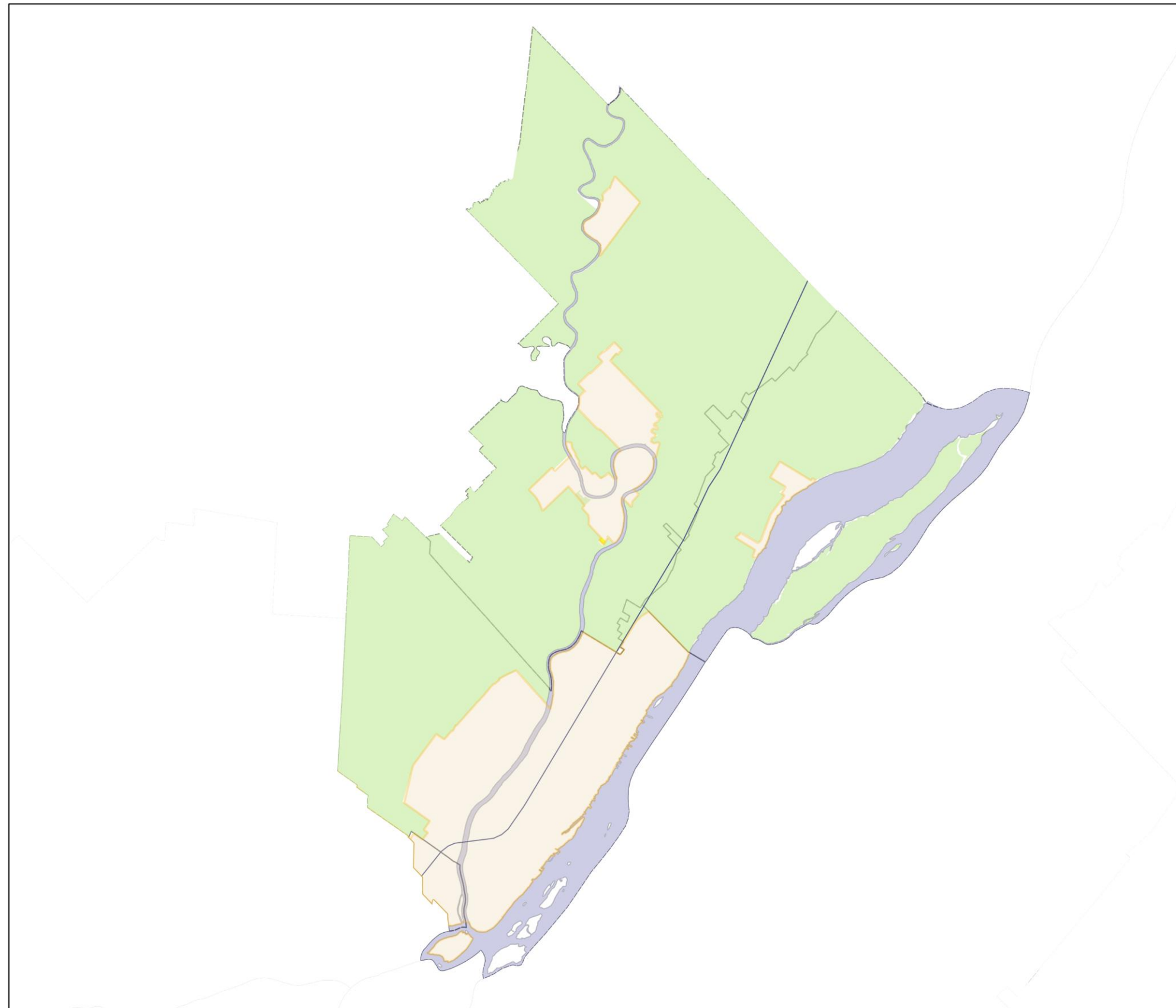



Périmètre métropolitain



* Peut contenir des contraintes naturelles.







Communauté métropolitaine de Montréal

**Espaces industriels vacants
L'Assomption**

Espace industriel vacant (2012)



- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée


Autoroute

—

Zone agricole

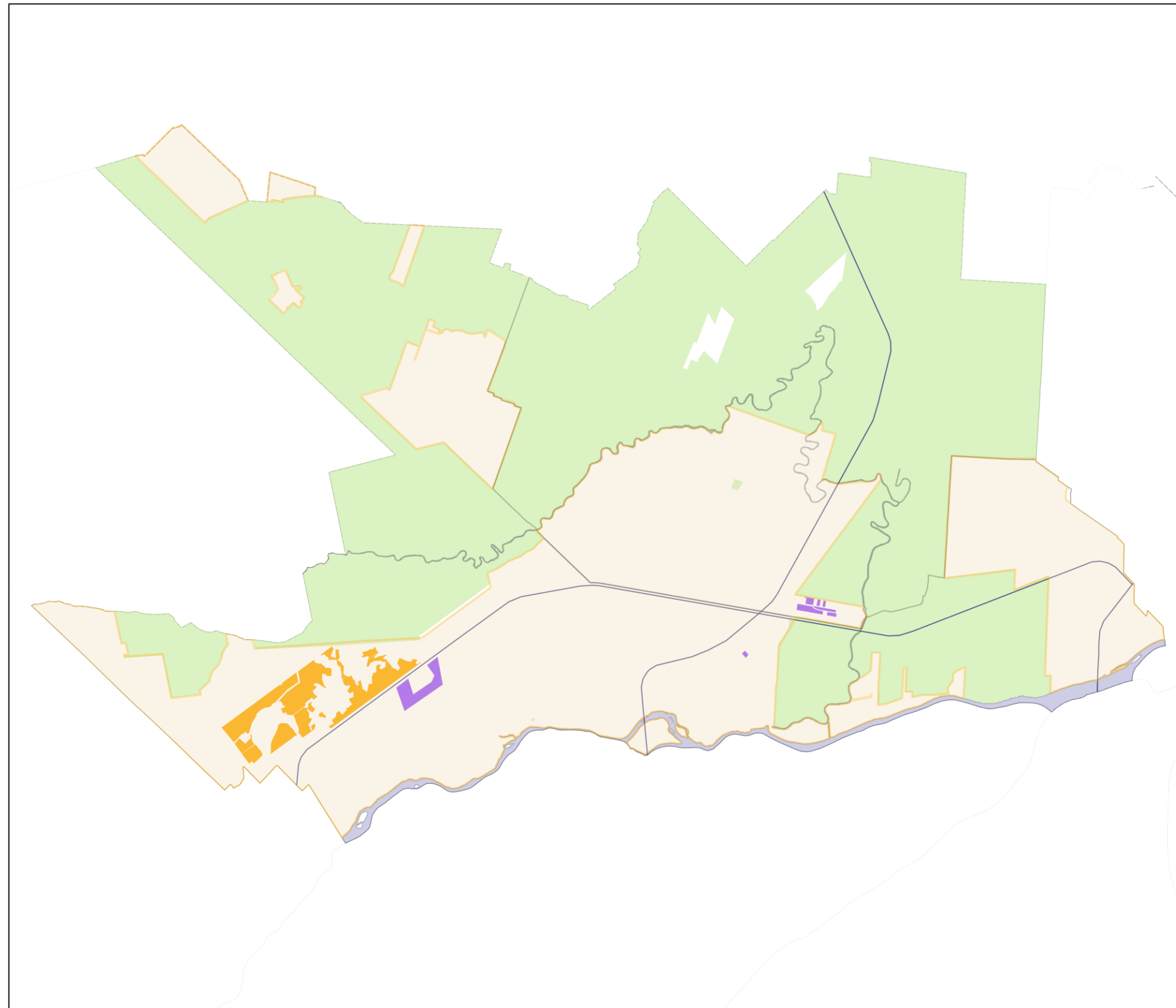
Périmètre métropolitain



© Communauté métropolitaine de Montréal

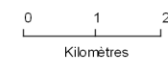
Septembre 2013

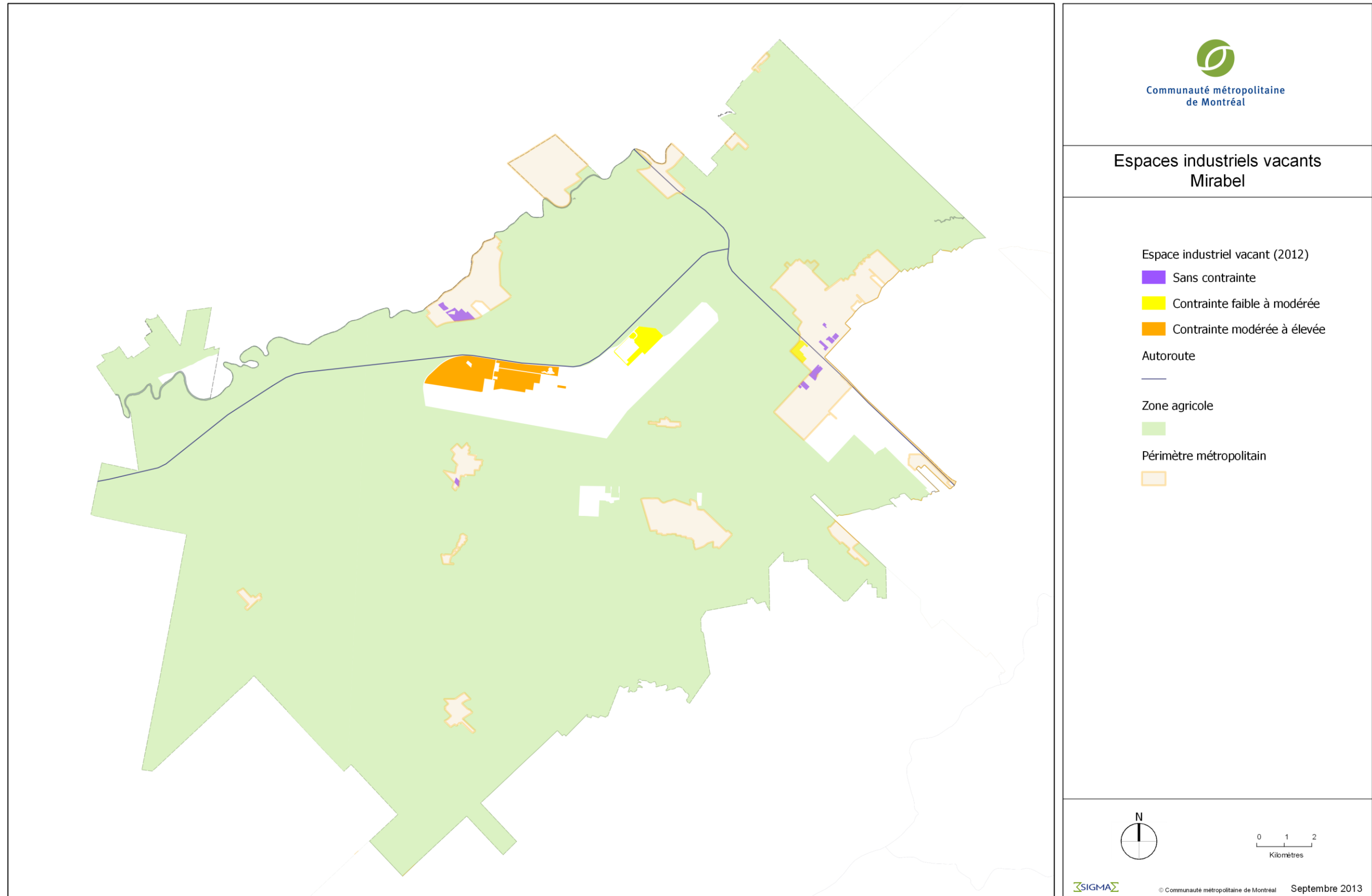


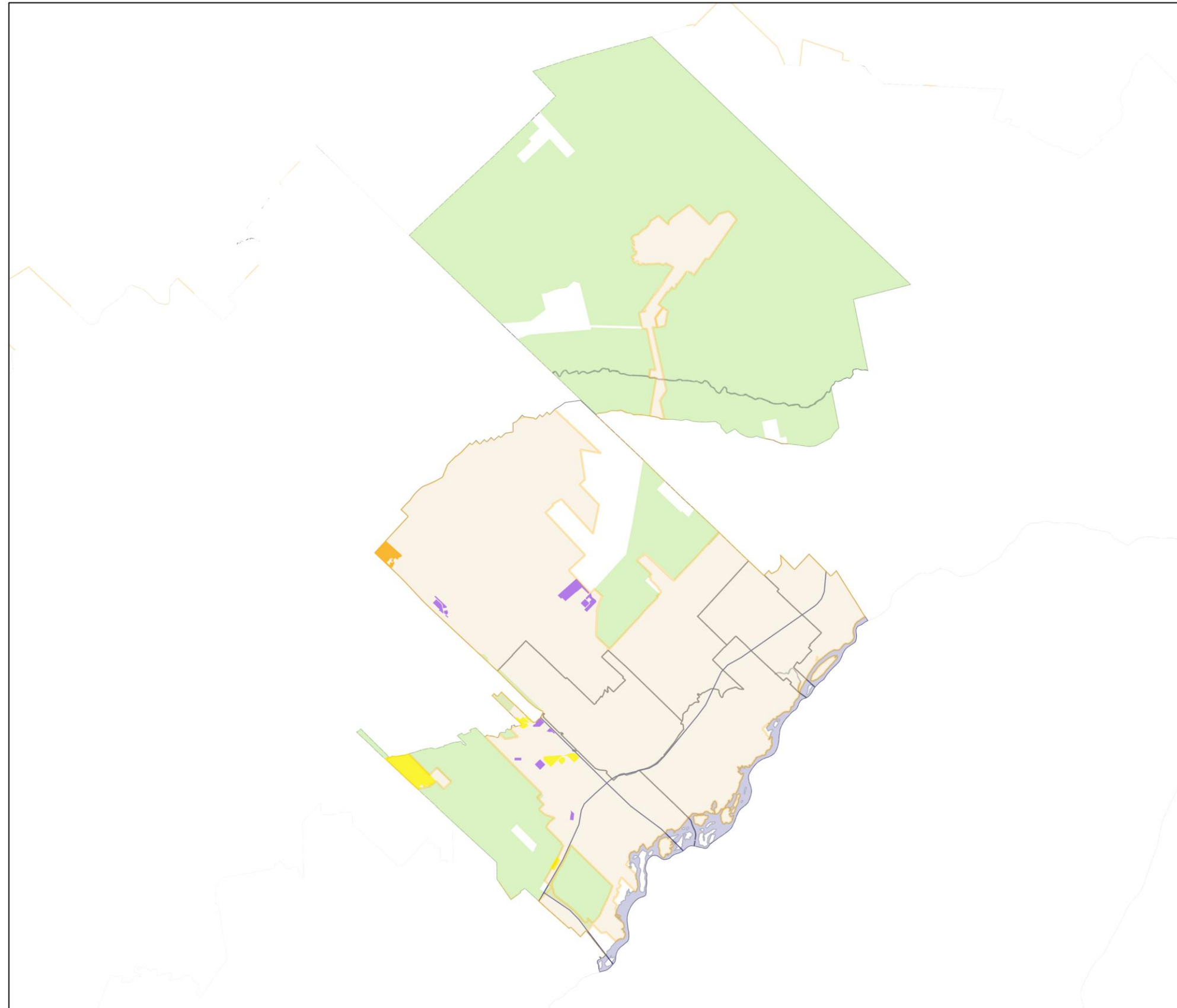
Communauté métropolitaine
de Montréal

Espaces industriels vacants Les Moulins

- Espace industriel vacant (2012)
- Sans contrainte
 - Contrainte faible à modérée
 - Contrainte modérée à élevée
- Autoroute
-
- Zone agricole
-
- Périmètre métropolitain
-







Communauté métropolitaine
de Montréal

Espaces industriels vacants Thérèse-De Blainville

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



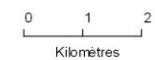
Zone agricole

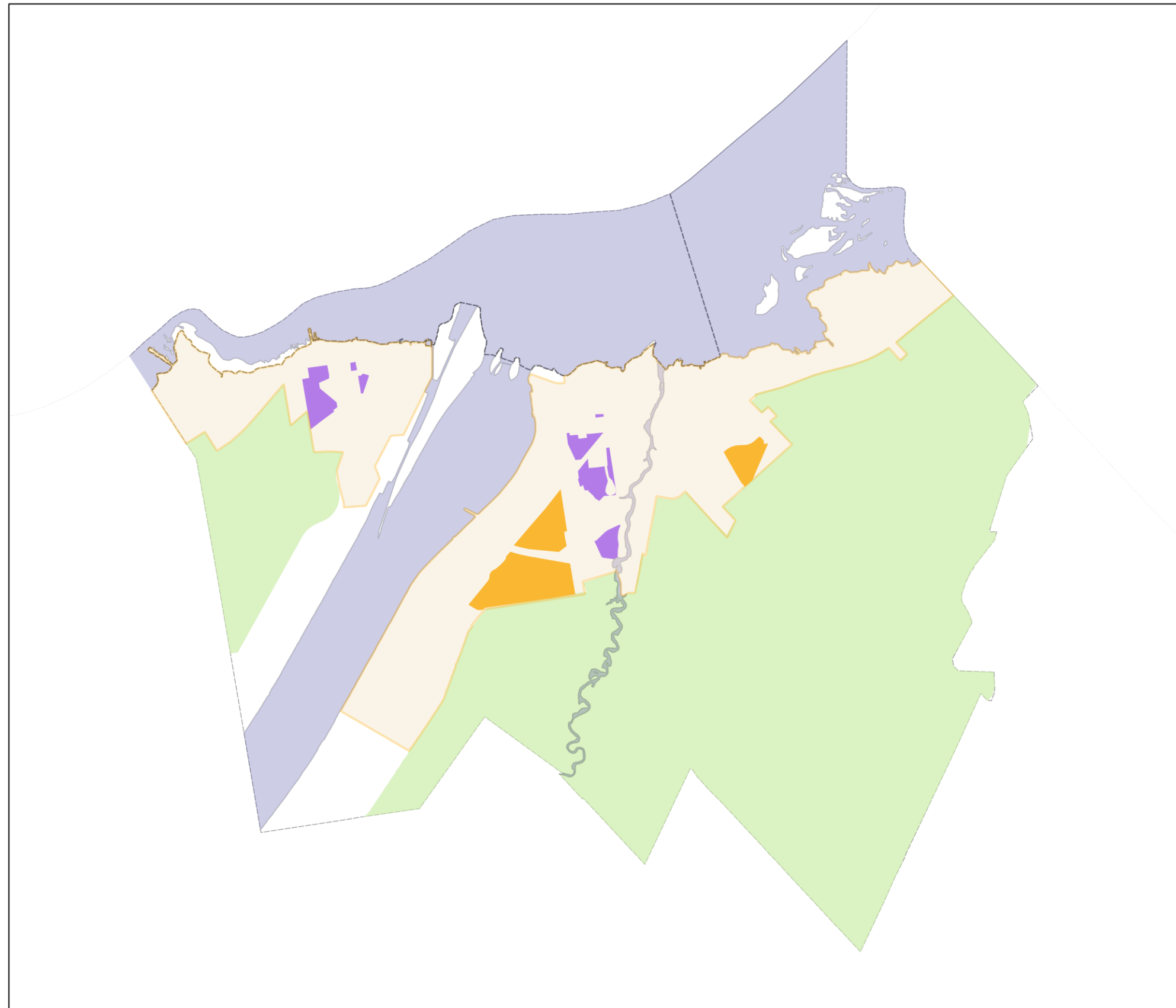


Périmètre métropolitain



* Peut contenir des contraintes naturelles.

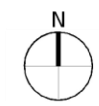


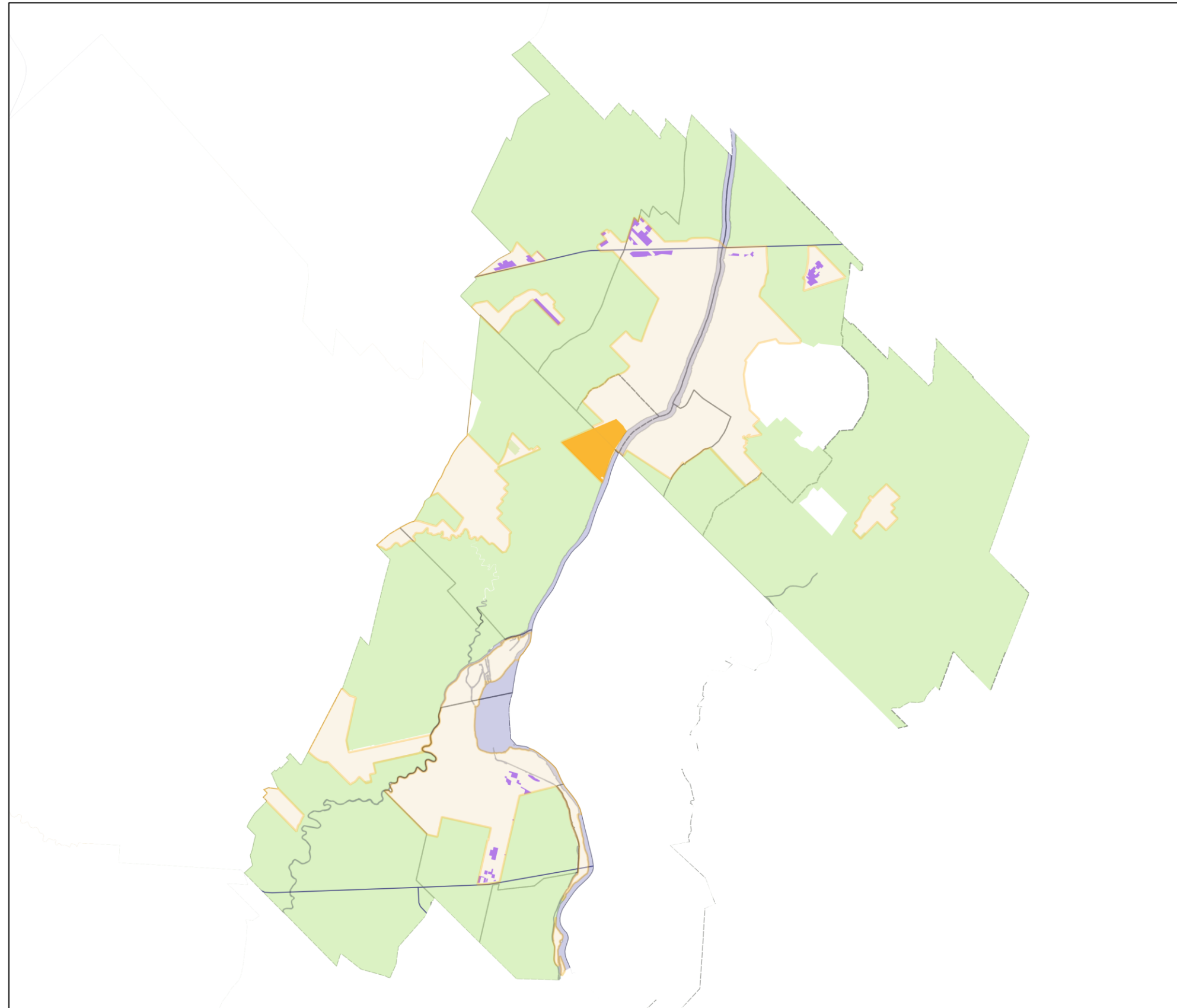


Espaces industriels vacants Beauharnois-Salaberry

- Espace industriel vacant (2012)*
- Sans contrainte
 - Contrainte faible à modérée
 - Contrainte modérée à élevée
- Autoroute
-
- Zone agricole
-
- Périmètre métropolitain
-

* Peut comprendre des contraintes naturelles.





Communauté métropolitaine
de Montréal

Espaces industriels vacants
Vallée-du-Richelieu

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



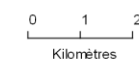
Zone agricole

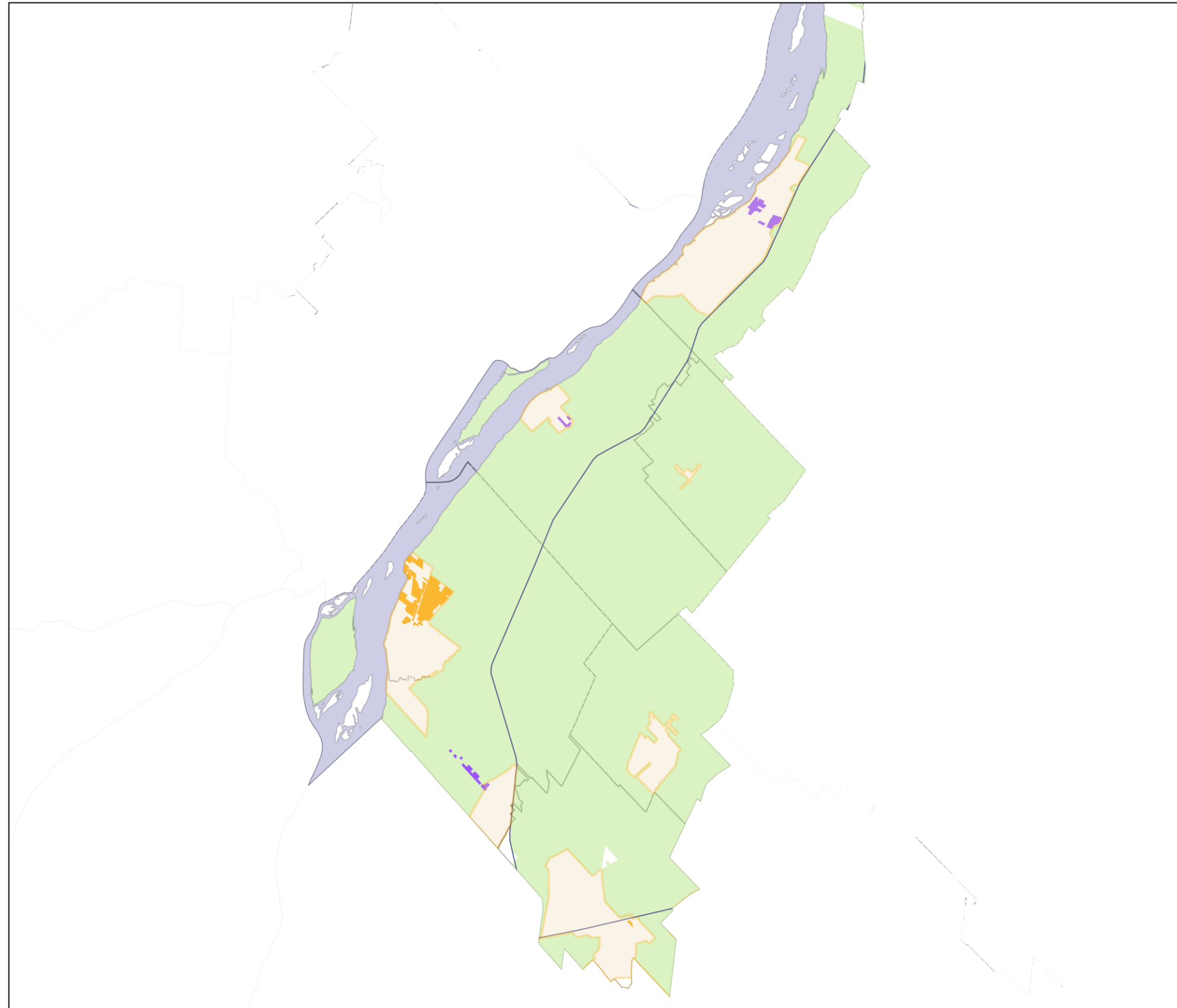


Périmètre métropolitain



* Peut comprendre des contraintes naturelles.





Communauté métropolitaine de Montréal

Espaces industriels vacants Marguerite-D'Youville

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



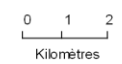
Zone agricole

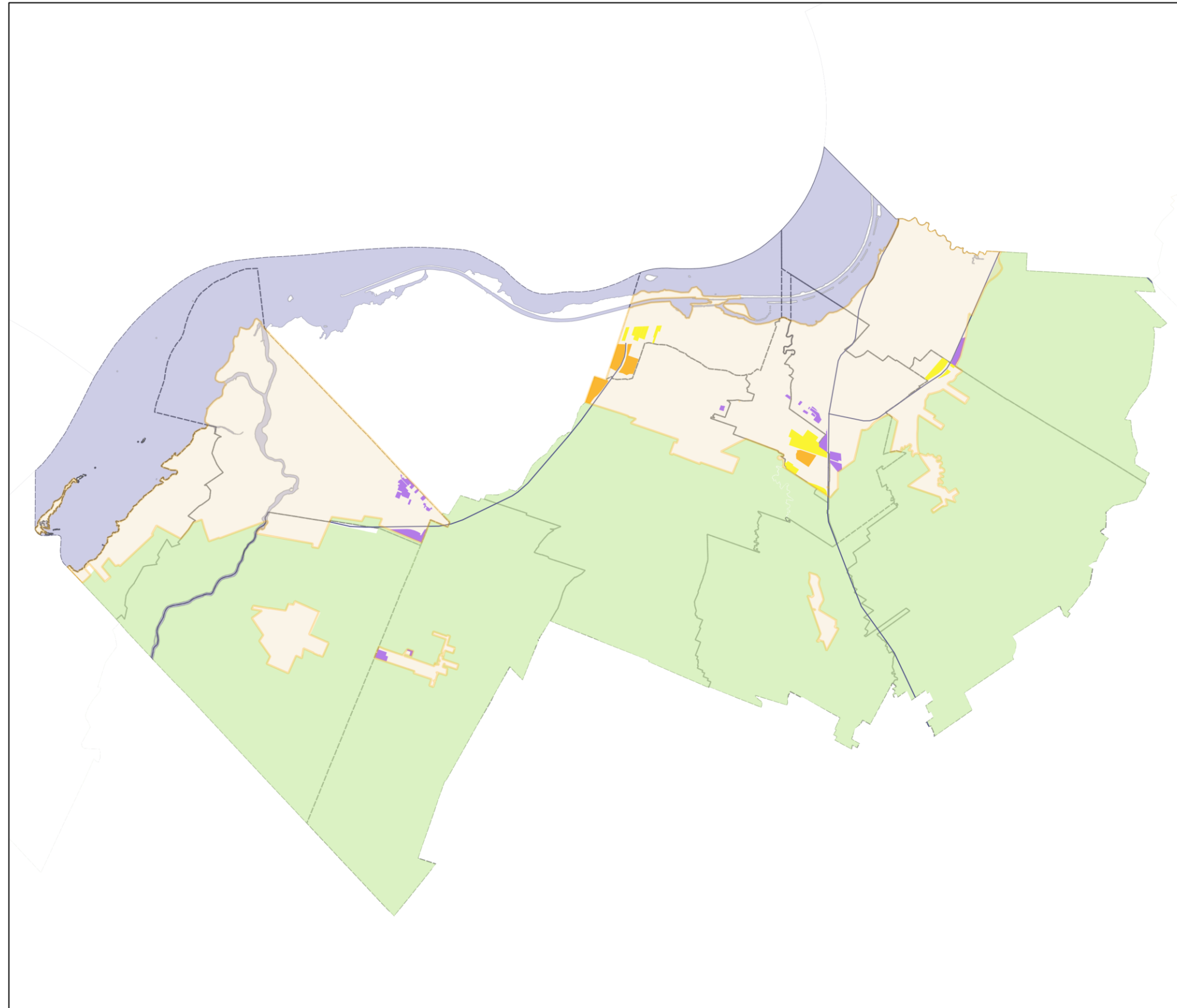


Périmètre métropolitain



* Peut comprendre des contraintes naturelles.





Communauté métropolitaine de Montréal

Espaces industriels vacants Roussillon

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



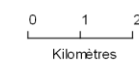
Zone agricole



Périmètre métropolitain



* Peut comprendre des contraintes naturelles.





Communauté métropolitaine de Montréal

Espaces industriels vacants Vaudreuil-Soulanges

Espace industriel vacant (2012)*

- Sans contrainte
- Contrainte faible à modérée
- Contrainte modérée à élevée

Autoroute



Zone agricole



Périmètre métropolitain



* Peut comprendre des contraintes naturelles.

