PROGRAMME DE **REVALORISATION DES ESPACES INDUSTRIELS**

CAHIER DES CHARGES

AVRIL 2023

Communauté métropolitaine de Montréal

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION **2**

1 LES ENJEUX **2**

2 LES ORIENTATIONS **3**

2.1 Le PMDE 3

2.2 Le PMAD 3

3 LES PARAMÈTRES ET LES PRINCIPES DE REVALORISATION **4**

3.1 Les paramètres métropolitains 4

3.2 Les principes de revalorisation 7

4 LES ÉTAPES DE RÉALISATION **8**

4.1 L'analyse et le diagnostic des espaces industriels 8

4.2 L'énoncé de vision, les orientations et les objectifs 9

4.3 Les propositions de revalorisation 9

4.4 La consultation et la communication 10

5 LA STRUCTURE PROPOSÉE ET LES ÉLÉMENTS REQUIS **10**

6 LES LIVRABLES **13**

ANNEXE 1 – AXES, OBJECTIFS ET ACTIONS DU PMDE 2022-2031 ..... **14**

ANNEXE 2 – PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE **16**

ANNEXE 3 – PROJETS INSPIRANTS ET DOCUMENTS D'APPUIS **18**

Les projets inspirants 18

Les documents d'appuis 19

ANNEXE 4 – PRÉCISIONS SUR LES INVENTAIRES DES ESPACES INDUSTRIELS **21**

Les espaces occupés 21

Les espaces à redévelopper 21

Les espaces vacants et leurs contraintes répertoriées en grandes catégories 22

INTRODUCTION

Le présent Cahier des charges vise à définir une structure commune et à préciser les éléments à considérer pour la réalisation des plans de revalorisation par les MRC et agglomérations[1] dans le cadre du Programme de revalorisation des espaces industriels de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Ce document décrit 1) les enjeux, 2) les orientations, 3) les paramètres et les principes de revalorisation, 4) les étapes de réalisation, 5) la structure proposée et les éléments requis et 6) les livrables.

1 LES ENJEUX

La demande d'espaces industriels (terrains, bâtiments, locaux) dans la région métropolitaine de Montréal a crû de manière importante au cours des dernières années. L'offre ne s'est cependant pas développée au même rythme, de sorte que le taux d'inoccupation des locaux industriels est à un niveau très faible[2] et que les terrains immédiatement disponibles au développement sont devenus plus rares, notamment ceux de grande dimension.

Selon un inventaire réalisé en 2019, seulement 1 207 hectares d'espaces vacants à vocation industrielle étaient disponibles sans contrainte sur le territoire de la CMM[3]. Plus de 2 600 hectares d'espaces sont également disponibles au développement, mais sont grevés de contraintes techniques, de tenure ou d'insertion, y compris la contamination des sols. Ces contraintes entrainent des coûts et des délais pouvant freiner l'implantation d'entreprises industrielles sur le territoire.

Par ailleurs, des parcs industriels font une utilisation sous-optimale de leur espace au sol. Comportant d'importantes superficies goudronnées de même qu'une faible végétation, ils présentent souvent un milieu de travail peu convivial et difficile d'accès. De nombreux bâtiments industriels ne répondent plus aux besoins des entreprises et des travailleurs et, en raison de leur vétusté, deviennent abandonnés ou sous-utilisés.

L'état de ces superficies industrielles présente une opportunité de requalification qui pourrait contribuer à la lutte aux changements climatiques. Le développement industriel alimente les émissions de GES liées, entre autres, au navettage, au déplacement des marchandises et au chauffage des bâtiments. En augmentant l'efficacité énergétique des bâtiments, en appuyant le déploiement de l'économie circulaire et en renforçant la mobilité durable à l'échelle métropolitaine, la requalification de bâtiments et la modernisation des parcs industriels peuvent jouer un rôle important dans la transition écologique de l'économie métropolitaine.

---

[1] Les MRC Deux-Montagnes, L'Assomption, Les Moulins, Thérèse-De Blainville, Mirabel, Beauharnois-Salaberry, Marguerite-D'Youville, La Vallée-du-Richelieu, Roussillon, Rouville, Vaudreuil-Soulanges ainsi que les agglomérations de Montréal, de Longueuil et la Ville de Laval.

[2] 1,2 % au 4e trimestre 2022. Traitement : CMM 2022.

[3] CMM (2019). *Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal*, étude réalisée par AECOM, tableau 3, p. 10 [en ligne : https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/01/20191216_L6_Rapport-final_CMM.pdf].

La revalorisation des espaces industriels, répondant aux exigences environnementales les plus élevées combinées à une organisation stratégique et écoresponsable du territoire économique, permettra de poursuivre l'accueil de projets pouvant participer aux objectifs de la CMM en matière de productivité tout en contribuant à la lutte contre les changements climatiques.

2 LES ORIENTATIONS

2.1 Le PMDE

Le Plan métropolitain de développement économique 2022-2031 (PMDE), adopté le 16 juin 2022 par le conseil de la CMM, comprend 30 actions pour soutenir les 13 objectifs identifiés et articulés autour de 4 axes stratégiques[4] (voir Annexe 1) :

- réussir la transition énergétique de l'économie métropolitaine;
- organiser le territoire économique de manière intelligente et écoresponsable;
- renforcer l'écosystème d'innovation au moyen des leviers métropolitains;
- développer les compétences pour le Grand Montréal de demain.

Le PMDE entend faire du Grand Montréal, à l'horizon 2031, une économie métropolitaine plus productive, inclusive et verte, qui génère un niveau et une qualité de vie élevés pour l'ensemble de la population actuelle et future.

Le PMDE prévoit notamment l'élaboration et la mise en œuvre du Programme de revalorisation des espaces industriels visant à optimiser, moderniser et accélérer la transition écologique des terrains, parcs et bâtiments industriels du Grand Montréal.

2.2 Le PMAD

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM, entrée en vigueur le 12 mars 2012, définit des objectifs et des critères selon trois orientations[5]:

- un Grand Montréal avec des milieux de vie durables;
- un Grand Montréal avec des réseaux et des équipements de transport performants et structurants;
- un Grand Montréal avec un environnement protégé et mis en valeur.

Le PMAD vise à assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans la perspective d'un aménagement et d'un développement durables du territoire métropolitain. Celui-ci fait présentement l'objet d'une révision.

Le Programme de revalorisation des espaces industriels s'inscrit dans les trois orientations du PMAD ainsi que dans les objectifs et les critères qui s'y rattachent,

---

[4] CMM (2022). *Plan métropolitain de développement économique 2022-2031: Accélérer le changement vers une économie plus productive, plus inclusive et plus verte*, 163 p. [en ligne: https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/11/PMDE_2022-2031_Interactif.pdf].

[5] CMM (2012). *Plan métropolitain d'aménagement et de développement: Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable*, 217 p. [en ligne: http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/20120530_PMAD.pdf].

notamment ceux qui visent à consolider et à optimiser l'utilisation des espaces industriels existants tout en réduisant les impacts sur le milieu.

3 LES PARAMÈTRES ET LES PRINCIPES DE REVALORISATION

Les plus récentes tendances en ce qui concerne le développement de pôles économiques, la transition énergétique, l'organisation et l'aménagement du territoire de même que les meilleures pratiques disponibles en la matière guideront la revalorisation des espaces industriels du Grand Montréal. À cet égard, certains paramètres métropolitains et principes de revalorisation devront être pris en considération dans le contexte de l'élaboration des plans de revalorisation en fonction des éléments requis (section 5).

3.1 Les paramètres métropolitains

Afin de prendre en compte des objectifs stratégiques en matière d'organisation du territoire économique du Grand Montréal et de transition énergétique de l'économie métropolitaine poursuivis par le PMDE, les MRC et agglomérations doivent intégrer les paramètres métropolitains décrits ci-dessous dans l'élaboration des plans de revalorisation des terrains, parcs et bâtiments industriels.

3.1.1 Lever les contraintes sur 60 % des espaces assujettis d'ici 2031 (PMDE, action 2.2.4)

La levée des contraintes techniques (associées aux conditions physiques), de tenure (propriété) et d'insertion (usages limitrophes) sur des espaces vacants qui sont destinés à un usage industriel, facilitera leur utilisation. Ainsi, selon le type de contrainte, la mise en œuvre de mesures d'atténuation permettrait, tout en préservant les milieux naturels, de pallier la rareté d'espaces industriels sans susciter un étalement industriel ou exercer une pression sur le périmètre métropolitain et la zone agricole.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront proposer des mesures afin de lever des contraintes non naturelles aux contraintes identifiées. À cet effet, le PMDE[6] et le Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal[7] réalisé par AECOM suggèrent des mesures qui pourraient être mises en place.

3.1.2 Identifier et privilégier les espaces stratégiques et de grande dimension (PMDE, action 2.2.5)

Les espaces de grande dimension (10 hectares et plus) offrent des opportunités économiques de grande valeur pour l'économie métropolitaine. Ceux-ci peuvent combler des besoins stratégiques portés par des entreprises de différents secteurs structurants pouvant permettre de mieux atteindre les objectifs de la CMM en matière de productivité ou de transition énergétique. Ces espaces de grande dimension,

[6] CMM (2022). *Plan métropolitain de développement économique 2022-2031: Accélérer le changement vers une économie plus productive, plus inclusive et plus verte*, tableau, p. 111-112 [en ligne: https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/11/PMDE_2022-2031_Interactif.pdf].
[7] CMM (2019). *Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal*, étude réalisée par AECOM, tableau 2, p. 9 de 24 [en ligne : https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/01/20191216_L6_Rapport-final_CMM.pdf].

lorsque situés à proximité d'infrastructures publiques comme les centrales électriques peuvent aussi répondre à des besoins particuliers de certaines entreprises.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront, si applicables, identifier et prioriser les espaces de grande superficie hors de la zone agricole. Elles pourront par exemple proposer de regrouper des espaces de petites dimensions comportant un potentiel de développement.

3.1.3 Protéger les espaces industriels existants dans un contexte de raréfaction et de pression croissante pour d'autres usages (PMDE, action 2.2.3)

Une partie de l'espace à vocation industrielle du territoire métropolitain est devenue au cours du temps dévolue à d'autres usages, notamment commerciaux et résidentiels. Cette perte d'espaces industriels réduit les possibilités d'accueillir de nouveaux projets d'investissement, exerçant d'autant une pression sur le périmètre métropolitain afin de faire place à de nouvelles opportunités de développement économique. La préservation de l'espace dédié au développement industriel permettra d'offrir une capacité d'accueil suffisante afin d'être en mesure de saisir les opportunités de développement économique tout en contribuant à une organisation écoresponsable du territoire.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront proposer des mesures et des outils de mise en œuvre afin de consolider et protéger l'intégrité des espaces dévolus à des fins industrielles. Selon les caractéristiques spécifiques des secteurs limitrophes, la mixité des usages peut également faire l'objet de propositions afin de favoriser des milieux équilibrés de vie et de travail.

3.1.4 Améliorer l'accès des pôles d'emploi (notamment les parcs industriels) par une mobilité durable (PMDE, action 1.1.1)

Les difficultés d'accès aux parcs industriels par transport collectif et actif contribuent à favoriser l'usage de la voiture personnelle qui s'ajoute aux mouvements de véhicules de transport de marchandises. Les déplacements provenant ou à destination des parcs soutenus par des infrastructures de transport collectif et actif peuvent créer plus facilement des milieux favorisant les déplacements domicile-travail sobres en carbone. De plus, une planification des parcs industriels dans une approche écoresponsable, offrant de meilleurs accès par transport collectif et actif, participe à la lutte contre les changements climatiques tout en contribuant à créer des milieux de travail résilients et durables.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront identifier les lacunes et proposer des mesures afin de favoriser l'accessibilité aux parcs industriels existants et d'autres concentrations d'entreprises par la mobilité durable. Elles devront également s'assurer que de futurs développements industriels puissent être desservis par les réseaux de transports collectifs et actifs.

3.1.5 Aménager des parcs industriels résilients et durables dans une optique d'adaptation aux changements climatiques (PMDE, action 2.3.1)

L'aménagement de parcs industriels résilients et durables s'inscrit dans la mise en place d'une stratégie de développement durable du territoire économique afin de permettre une résilience face aux changements climatiques, un impact positif sur la qualité de vie et une viabilité pour les prochaines générations. La prise en compte de la

situation géographique des sites industriels, du contexte urbain limitrophe, des possibilités d'optimisation, des spécialisations économiques, des enjeux de qualité de vie et des impacts environnementaux permettent d'accélérer la transition énergétique de l'économie métropolitaine tant pour les parcs existants que pour la formation de nouveaux pôles d'emploi.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront proposer des modalités d'aménagement et des dispositions normatives visant à créer des espaces industriels résilients et durables et de protéger l'environnement notamment en ce qui concerne la gestion optimale des matières résiduelles, des eaux pluviales et usées, la réduction des surfaces minéralisées et l'augmentation des espaces verts (ilots de chaleur/ilots de fraicheur).

Des mesures résilientes et durables concernent, entre autres, le partage de la voirie, la gestion optimale du stationnement, l'accès aux bornes de recharge, la cohabitation des usages avec les riverains notamment par la gradation des nuisances, la densification verticale, la protection et la conservation des milieux naturels, la réduction de l'artificialisation du territoire, l'augmentation et la diversification de l'offre immobilière pour soutenir la disponibilité de main-d'œuvre pour les entreprises s'implantant dans ces zones et la qualité et l'exemplarité en design et architecture.

3.1.6 Moderniser les bâtiments qui composent le parc immobilier industriel (PMDE, 2.4.1)

L'évaluation de l'état et du potentiel des bâtiments industriels sous-utilisés ou occupés par des installations vétustes permet d'identifier les travaux nécessaires à leur revalorisation. Ces travaux (agrandissement, démolition-reconstruction, etc.) devront satisfaire des normes élevées d'efficacité énergétique dans le contexte où l'espace à vocation industrielle doit être utilisé de manière plus efficace et écoresponsable (voir 3.1.7).

Par ailleurs, la revitalisation de bâtiments au sein de zones déjà urbanisées aura l'avantage de maintenir les limites du périmètre métropolitain, de ne pas empiéter sur le territoire agricole assujetti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) et de capitaliser sur l'utilisation de transports collectifs et actifs déjà implantés. Le cas échéant, la revitalisation devrait aussi permettre de préserver le patrimoine industriel avec sa dimension culturelle et historique.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront identifier les espaces industriels à redévelopper et proposer des mesures visant leur modernisation notamment par la densification des parcs industriels, l'optimisation de l'espace au sol et de la hauteur des bâtiments, la protection et la conservation du caractère patrimonial de bâtiments selon les caractéristiques spécifiques du site et de son environnement. Les possibilités de densification seront considérées également dans le secteur de l'entreposage.

3.1.7 Harmoniser et appliquer des normes élevées d'efficacité énergétique dans le cadre de la modernisation du parc immobilier industriel (PMDE action 1.3.1)

Outre les lacunes fonctionnelles, l'efficacité énergétique des bâtiments industriels anciens est souvent déficiente, ce qui entraine une consommation élevée d'énergie générant des émissions de GES. La requalification et la construction de nouveaux bâtiments suivants des normes élevées d'efficacité pourront contribuer à diminuer ces

émissions. En plus d'assurer une bonne performance énergétique des bâtiments, l'application de ces normes sur le territoire métropolitain constitue une opportunité d'utiliser ou de développer des innovations technologiques en matière d'optimisation énergétique.

Dans le contexte du plan de revalorisation et des propositions de requalification (voir 3.1.6) qui seront faites, les MRC et agglomérations devront proposer des moyens permettant de garantir une bonne performance énergétique des bâtiments existants ainsi que des nouvelles constructions et lors de rénovations majeures.

À cet effet, des critères notamment la Certification LEED[8] (Leadership in Energy and Environmental Design), avec des niveaux de base, argent, or et platine, créée par le US Green Building Council ou encore la Norme du bâtiment à carbone zéro (Norme BCZ)[9] du Conseil du bâtiment durable du Canada permettraient l'atteinte de ces objectifs.

3.1.8 Élargir et renforcer les projets de symbiose industrielle et plus largement d'économie circulaire (PMDE, action 1.4.1)

Les initiatives d'économie circulaire, notamment de symbiose industrielle, permettent au secteur industriel de relever les défis de l'éco-innovation par une utilisation plus efficace des ressources. L'utilisation par une entreprise des résidus d'une autre comme matière première, en tirant profit d'une proximité géographique, ou le partage de connaissances, de pratiques et de savoir-faire crée des conditions permettant d'innover dans la décarbonation des procédés. La symbiose, en réduisant la nécessité d'accumuler des stocks de matières premières, rend les entreprises moins vulnérables en cas de bris de la chaine d'approvisionnement contribuant ainsi à l'atteinte d'une économie métropolitaine plus résiliente.

Dans le contexte du plan de revalorisation, les MRC et agglomérations devront proposer la mise en place des infrastructures et équipements appropriés pour favoriser l'établissement d'une synergie entre les entreprises et renforcer la circularité dans les parcs industriels, par des échanges de ressources, de matières résiduelles, d'eau, d'énergie ou d'innovations.

3.2 Les principes de revalorisation

En plus des paramètres explicités plus haut, la CMM encourage les MRC et agglomérations à élaborer leur plan de revalorisation des espaces industriels en respectant les principes du développement durable, enchâssé notamment dans le PMDE, le PMAD et ceux définis dans la Loi sur le développement durable[10] (LDD) du gouvernement du Québec (voir Annexe 2). Pour rappel, cette Loi vise trois objectifs fondamentaux que sont le maintien de l'intégrité de l'environnement et de ses ressources, l'amélioration de l'équité sociale et de la qualité de vie et l'amélioration de l'efficacité économique. Les orientations et les objectifs de l'éventuelle stratégie

[8] Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDC), *Certification LEED* [en ligne: https://www.cagbc.org/fr/notre-travail/certifications/leed/].
[9] Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDC), *Norme du bâtiment à carbone zéro, design version 3*, 64 p. [en ligne: https://www.cagbc.org/wp-content/uploads/2022/06/CBDCA_Norme_du_batiment_a_carbone_zero-design_v3-1.pdf].
[10] Loi sur le développement durable (RLRQ, c. D-8.1.1), article 6.

gouvernementale de développement durable pour l'horizon 2023-2028[11], en cours d'élaboration, peuvent également être considérés dans la réalisation des plans de revalorisation.

De plus, la CMM incite les MRC et agglomérations à s'appuyer sur des politiques et des directives gouvernementales, notamment la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire[12] (PNAAT) et la Politique de mobilité durable 2030[13] (PMD) du gouvernement du Québec, de même que sur les résultats, si disponibles, des travaux éventuels de l'Institut de recherche en environnement bâti circulaire, durable et résilient aux changements climatiques de l'École de technologie supérieure (ÉTS).

Enfin, l'annexe 3 présente des projets et certains documents d'appuis qui peuvent servir de sources d'inspiration pour l'aménagement d'espaces industriels innovants.

4 LES ÉTAPES DE RÉALISATION

Cette section présente les étapes de réalisation visant à établir une démarche ou une structure commune pour tous les plans de revalorisation élaborés dans le cadre du Programme de revalorisation des espaces industriels de la CMM. Ces étapes peuvent également servir d'outil pour guider les MRC et agglomérations dans la préparation de leurs documents d'appel d'offres de services d'experts-conseils ou de consultants. Au besoin, outre la rencontre de démarrage, des rencontres avec les représentants de la CMM pourront se tenir à chaque étape.

4.1 L'analyse et le diagnostic des espaces industriels (terrains, parcs et bâtiments)

L'analyse et le diagnostic des espaces industriels dans leur contexte local et régional permettent de faire état de la capacité d'accueil actuelle, d'identifier les enjeux aux niveaux urbanistique, économique, social, environnemental et fonctionnel quant aux terrains, parcs et bâtiments industriels. Cette étape comprend également l'identification du potentiel d'optimisation, de densification et de transition écologique.

Plus spécifiquement, le diagnostic brossera un portrait :

- des espaces occupés ainsi que des espaces vacants et leurs contraintes répertoriées en grandes catégories, soit techniques, de tenure, d'insertion et naturelles (voir Annexe 4, tableau 1);

[11] Gouvernement du Québec (2022). *Stratégie gouvernementale de développement durable 2023-2028 – Document de consultation*, ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, 95 p. [en ligne: https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn contenu/adm/min/environnement/publications-adm/developpement-durable/strategie gouvernementale/projet-strategie-gouv-developpement-durable-2023-2028.pdf].

[12] Gouvernement du Québec (2022). *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire : Mieux habiter et bâtir notre territoire – Vision stratégique*, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et ministère de la Culture et des Communications, 32 p. [en ligne: https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/partage/mamh-mcc/PNAAT/BRO_PNAAT_fr.pdf?1666190312].

[13] Gouvernement du Québec (2018). *Politique de mobilité durable 2030 : Transporter le Québec vers la modernité*, ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, 42 p. [en ligne: https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/role_ministere/DocumentsPMD/politique-mobilite-durable.pdf].

- des espaces à redévelopper, à consolider et à potentiel de développement en tenant compte du milieu environnant notamment les usages, la vocation des secteurs adjacents, l'occupation du sol, la hauteur et typologie bâtie, etc.

Il visera également à identifier les pertes d'usage industriel survenues au cours des dernières années et leurs causes.

L'annexe 4 présente des précisions sur les inventaires à réaliser aux fins de caractérisation des espaces industriels.

4.2 L'énoncé de vision, les orientations et les objectifs

Cette étape concerne l'établissement d'une vision territoriale régionale pour le développement des espaces industriels basée sur les plus récentes tendances en matière de développement de pôles économiques, de transition énergétique, d'organisation et d'aménagement du territoire, en prenant compte des besoins économiques perçus par la MRC ou l'agglomération.

À partir de l'énoncé de vision, des orientations et des objectifs de revalorisation sont développés pour les terrains, parcs et bâtiments industriels relativement, entre autres, à l'organisation du territoire, au développement économique et à la gestion de l'environnement. Ceux-ci doivent également être définis en fonction des paramètres et des principes de revalorisation décrits précédemment.

La mise en place d'atelier d'idéation ou de co-création regroupant les acteurs des milieux économique, environnemental et social peut être prévue dans le cadre de l'élaboration de l'énoncé de vision afin de clarifier et valider les résultats du diagnostic et de dégager une vision concertée pour la revalorisation des espaces industriels. Les orientations et les objectifs peuvent également faire l'objet d'un atelier de réflexion avec les parties prenantes.

4.3 Les propositions de revalorisation

Les propositions de revalorisation traduisent la vision, les orientations et les objectifs retenus. Elles prendront la forme d'une série d'actions priorisées de manière à atteindre les objectifs énoncés. Ces actions seront détaillées en précisant le rôle des municipalités, de la MRC ou l'agglomération, d'un soutien gouvernemental et d'investisseurs privés, le cas échéant, et seront accompagnées d'une estimation des coûts ou d'une enveloppe budgétaire.

À titre d'exemple, les MRC et agglomérations pourraient envisager différentes actions visant à lever certaines contraintes, dont :

- l'élaboration d'un processus de négociation, d'acquisition, de réserve foncière relativement à la tenure des terres;
- l'évaluation des possibilités de désenclaver des terrains par des infrastructures routières et des servitudes de passage notariées;
- l'évaluation des besoins concernant la desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueducs;
- la caractérisation environnementale des sites et la décontamination des sols, y compris les eaux souterraines et les eaux de surface qui s'y trouvent;

- l'établissement de zones tampons pour favoriser la cohabitation des usages afin de réduire les nuisances occasionnées par les activités industrielles (bruit, poussière, odeur, etc.).

Différentes actions pourront être envisagées pour densifier, moderniser et requalifier les parcs et bâtiments industriels. Elles pourront concerner, parmi beaucoup d'autres :

- l'implantation et la volumétrie projetée des bâtiments;
- la rénovation de bâtiments, en incorporant les normes environnementales et d'efficacité énergétique adéquate;
- les flux de mouvements de marchandises selon les différents modes de transport et leur cohabitation avec les activités de travail et la mobilité des travailleurs;
- l'ajout d'étages pour tous type d'entreprise y compris dans le secteur de la logistique lorsque possible;
- la mobilité durable par transport collectif et actif dans les parcs industriels.

Les plans de revalorisation peuvent aussi comprendre des initiatives règlementaires. Cependant, ces plans ne remplacent pas la procédure édictée par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) par laquelle les règlements sont adoptés et mis en vigueur.

4.4 La consultation et la communication

En plus des rencontres de travail et des ateliers d'idéation et de réflexion, des séances d'information et de consultation publique pourront être tenues par les MRC et agglomérations dans le cadre de la réalisation du plan.

S'il y a lieu, la MRC ou l'agglomération, avec la collaboration de la CMM, détermine le mécanisme de consultation à mettre en place afin de prendre en compte les considérations des parties prenantes. La coordination, l'animation et le suivi du processus de consultation sont assumés par la MRC ou l'agglomération. Pour appuyer ce processus de consultation, une stratégie et un plan de communication visant à rejoindre le plus grand nombre de personnes pourront être élaborés et mis en œuvre par la MRC ou l'agglomération.

5 LA STRUCTURE PROPOSÉE ET LES ÉLÉMENTS REQUIS

La liste ci-dessous présente la structure du rapport et les éléments du plan de revalorisation qui sont attendus par la CMM. Cette liste peut être adaptée en fonction des particularités du territoire visé. Si nécessaire, la CMM pourrait demander d'autres éléments à considérer.

1) Introduction

A. <u>Objectifs visés par la MRC ou l'agglomération dans le cadre du Programme</u>

B. <u>Enjeux et contexte de planification</u> : schéma d'aménagement et de développement (SAD), règlementation et normes, projets (prolongement d'axes structurants, parcs industriels projetés, infrastructures, etc.), plan de conservation et de mise en valeur des milieux naturels, etc.

C. Structure du document

2) Analyse et diagnostic des espaces industriels (terrains, parcs et bâtiments)

A. État des lieux

- Inventaires des espaces industriels (terrains et parcs) :
  - Espaces occupés
  - Espaces vacants et leurs contraintes répertoriées en grandes catégories (techniques, de tenure, d'insertion et naturelles)
  - Autres espaces en lien à la vocation industrielle (usage mixte, multifonctionnel, etc.)
  - Parcs industriels
  - Espaces de grandes dimensions, existants ou potentiels
  - Espaces stratégiques
  - Espaces à redévelopper, à consolider et à potentiel de développement
  - Pertes d'usage industriel survenues au cours des dernières années et leurs causes

- Caractérisation du cadre bâti (bâtiments et parcs), notamment : hauteur et nombre d'étages hors sol, densité d'occupation du sol, superficie et nombre de cases de stationnement actuelle et exigée, typologies, vétusté des bâtiments, efficacité énergétique, composantes historiques et patrimoniales, évolution de l'inventaire, loyer et prix de vente, transactions et développements récents

- Autres composantes
  - Environnementale :
    - Naturel : milieux naturels non inclus dans les contraintes naturelles, parcs et espaces verts, canopée, zone tampon, aire offrant un potentiel de naturalisation et de boisement, etc.
    - Construit : minéralisation, contamination des sols, infrastructures vertes, gestion de l'eau pluviale, mesures d'adaptation aux changements climatiques, etc.
  - Sociale : nuisances (bruit, poussière, odeur), santé et sécurité, paysage et sites d'intérêt, etc.
  - Économique (optionnel) : secteurs d'activité, emploi, évaluation moyenne des terrains et bâtiments, revenus fiscaux, etc.
  - Infrastructure de transport : réseau routier, desserte en transport collectif et actif, transport de marchandises, aire TOD
  - Infrastructure publique : réseaux d'égouts et aqueduc, installations électriques (poste, ligne aérienne, etc.)
  - Autre, par exemple les infrastructures et équipements favorisant les symbioses et synergies industrielles

B. Identification du potentiel d'optimisation des espaces industriels

- Par la levée de contrainte des espaces assujettis
- Par la densification et modernisation des parcs
- Par la requalification de bâtiments
- Autres

C. Constats généraux

- Synthèse des enjeux et opportunités

3) Éléments stratégiques

A. Vision régionale des espaces industriels et leur revalorisation

- Basée sur les plus récentes tendances en matière de développement de pôles économiques, de transition énergétique, d'organisation et d'aménagement du territoire

B. Orientations et objectifs pour la revalorisation

- En fonction de l'organisation du territoire, du développement économique et de la gestion de l'environnement
- En fonction des paramètres et des principes de revalorisation décrits précédemment

4) Propositions de revalorisation

A. Actions à mener par ordre de priorité

B. Estimation des coûts (pour chaque action) ou enveloppe budgétaire, notamment :

- Études techniques, environnementales, etc.
- Projets et travaux
- Acquisitions et servitudes

C. Plan de mise en œuvre

- Identification du rôle des municipalités, de la MRC ou l'agglomération, d'un soutien gouvernemental et d'investissements privés, le cas échéant
- Description des outils proposés pour la mise en œuvre des actions en matière de planification et d'environnement (SAD, plan d'urbanisme, plan d'aménagement d'ensemble, mesure de conservation de l'environnement), de règlementation (règlements de zonage, de lotissement ou de construction), d'interventions dans le domaine immobilier ou de la fourniture de services (voirie, approvisionnement en eau potable, transports en commun, etc.) ainsi qu'en matière de financement et de maitrise foncière (taxation, incitatifs financiers)
- Étapes de mise en œuvre et calendrier souhaitable

D. Résultats attendus des actions

- Composantes des espaces industriels :
  - Gain total en espaces
  - Gain en espaces de grandes dimensions
  - Gain en espaces stratégiques
  - Superficie des espaces assujettis avec contraintes levées
  - Superficie d'espaces industriels existants consolidés (moins à risque de perte d'usage industriel)

- Composantes du cadre bâti :
  - Superficie bâtie requalifiée
  - Superficie bâtie, à bâtir ou à rénover avec nouvelles normes

- Composantes de l'environnement :
  - Meilleure adaptation aux changements climatiques (perméabilisation des sols, ilot de chaleur, déminéralisation, etc.)
  - Facilitation de l'économie circulaire (infrastructures et équipements)

- Infrastructures de transport :
  - Accès des pôles d'emploi amélioré par mobilité durable
  - Meilleure cohabitation entre activité de travail, mobilité par transport collectif et actif et transport de marchandises

- Retombées économiques (optionnel) :
  - Emplois directs et indirects, concentration d'emplois et de services, valeur foncière des terrains, retombées fiscales générées, etc.

6 LES LIVRABLES

Les MRC et agglomérations doivent déposer à la CMM des rapports d'étape correspondant aux activités réalisées dans le cadre de l'élaboration des plans de revalorisation incluant les éléments requis.

Chaque rapport d'étape doit inclure les cartes, les illustrations et les tableaux nécessaires pour faciliter leur compréhension, de même qu'un résumé.

Les MRC et agglomérations doivent également déposer à la CMM un rapport synthèse en version préliminaire et en version finale comprenant les éléments clés de tous les rapports d'étapes incluant un résumé.

Tous les rapports doivent être remis non verrouillés et doivent être accessibles sur plateforme Windows. De plus, les fichiers cartographiques doivent être en format « Shapefile ».

ANNEXE 1 – AXES, OBJECTIFS ET ACTIONS DU PMDE 2022-2031

Note : Les éléments en bleu concernent plus spécifiquement la revalorisation des espaces industriels.

OBJECTIFS	ACTIONS
Axe 1 : Réussir la transition énergétique de l'économie métropolitaine	
1.1 Favoriser l'accès décarboné aux pôles d'emploi	1.1.1 Caractériser les pôles d'emploi et améliorer leur accès par une mobilité durable
	1.1.2 Outiller les entreprises pour diminuer la congestion (favoriser le transport collectif et actif, télétravail, modulation des horaires)
1.2 Favoriser la transition et l'efficacité énergétiques des déplacements de marchandises	1.2.1 Moduler les flux logistiques pour réduire les émissions de GES
	1.2.2 Promouvoir le transport décarboné et mobiliser l'écosystème d'innovation métropolitain
1.3 Accroître l'efficacité énergétique des bâtiments	1.3.1 Harmoniser et appliquer des normes élevées d'efficacité énergétique à l'échelle métropolitaine
1.4 Réduire les émissions issues des procédés industriels	1.4.1 Élargir et renforcer les projets de symbiose industrielle et plus largement d'économie circulaire
Axe 2 : Organiser le territoire économique de manière intelligente et écoresponsable	
2.1 Orienter la localisation géographique des projets d'entreprises en valorisant les complémentarités économiques territoriales	2.1.1 Identifier les caractéristiques et zones de spécialisations économiques des territoires
	2.1.2 Identifier et suivre les flux logistiques
	2.1.3 Mieux planifier l'implantation industrielle des entreprises générant des déplacements de marchandises
2.2 Mettre en valeur et optimiser l'utilisation de l'espace à vocation industrielle	2.2.1 Mettre à jour en continu l'inventaire des espaces industriels vacants
	2.2.2 Suivre l'occupation et la demande d'espace industriel
	2.2.3 Protéger les espaces industriels existants
	2.2.4 Lever les contraintes sur 60 % des espaces assujettis
	2.2.5 Identifier les espaces stratégiques et de grande dimension
2.3 Actualiser les parcs d'affaires	2.3.1 Aménager des milieux de travail résilients et durables
2.4 Moderniser l'immobilier industriel	2.4.1 Accélérer la modernisation des bâtiments qui composent le parc immobilier industriel à l'échelle métropolitaine
Axe 3 : Renforcer l'écosystème d'innovation au moyen des leviers métropolitains	
3.1 Renforcer l'adoption d'innovations par les entreprises	3.1.1 Identifier par le biais des grappes métropolitaines les segments et entreprises en besoin de rattrapage et les solutions appropriées

	3.1.2 Fonder l'action sur une analyse actualisée et validée des enjeux sectoriels d'innovation
	3.1.3 Caractériser et coordonner l'écosystème d'innovation métropolitain
	3.1.4 Relier l'action dans les secteurs économiques et sur le terrain
	3.1.5 Renforcer le maillage entre les PME et les établissements d'enseignement supérieur et les grandes entreprises
3.2 Valoriser les innovations issues de l'écosystème métropolitain	3.2.1 Étoffer les critères de ciblage des investissements étrangers pour accroître les économies d'échelle des entreprises innovantes
	3.2.2 Stimuler la fertilisation croisée intersectorielle pour renforcer les projets d'innovation métropolitains
	3.2.3 Réaliser des projets de démonstration d'innovation municipaux et étoffer les critères d'appels d'offres
Axe 4 : Développer les compétences pour le Grand Montréal de demain	
4.1 Élever le niveau des qualifications	4.1.1 Amener le taux de diplomation universitaire des 25-34 ans à 48,5 %, soit le niveau de Toronto
	4.1.2 Assurer un seuil d'immigration permettant de combler les besoins de compétences de l'économie métropolitaine
4.2 Répondre aux besoins de compétences des entreprises	4.2.1 Accélérer la formation professionnelle
	4.2.2 Identifier et appliquer les solutions efficaces à la rareté de main-d'œuvre
4.3 Mieux utiliser le talent dans l'entreprise	4.3.1 Expérimenter de nouvelles approches en entreprise
	4.3.2 Renforcer les compétences des gestionnaires

ANNEXE 2 – PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Selon l'article 6 de la *Loi sur le développement durable* (RLRQ, c. D-8.1.1)

Note : Les éléments en bleu concernent plus spécifiquement la revalorisation des espaces industriels.

PRINCIPES	DÉFINITIONS
a) Santé et qualité de vie	Les personnes, la protection de leur santé et l'amélioration de leur qualité de vie sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Les personnes ont droit à une vie saine et productive, en harmonie avec la nature.
b) Équité et solidarité sociales	Les actions de développement doivent être entreprises dans un souci d'équité intra et intergénérationnelle ainsi que d'éthique et de solidarité sociales.
c) Protection de l'environnement	Pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement.
d) Efficacité économique	L'économie du Québec et de ses régions doit être performante, porteuse d'innovation et d'une prospérité économique favorable au progrès social et respectueuse de l'environnement.
e) Participation et engagement	La participation et l'engagement des citoyens et des groupes qui les représentent sont nécessaires pour définir une vision concertée du développement et assurer sa durabilité sur les plans environnemental, social et économique.
f) Accès au savoir	Les mesures favorisant l'éducation, l'accès à l'information et la recherche doivent être encouragées de manière à stimuler l'innovation ainsi qu'à améliorer la sensibilisation et la participation effective du public à la mise en œuvre du développement durable.
g) Subsidiarité	Les pouvoirs et les responsabilités doivent être délégués au niveau approprié d'autorité. Une répartition adéquate des lieux de décision doit être recherchée, en ayant le souci de les rapprocher le plus possible des citoyens et des communautés concernés.
h) Partenariat et coopération intergouvernementale	Les gouvernements doivent collaborer afin de rendre durable le développement sur les plans environnemental, social et économique. Les actions entreprises sur un territoire doivent prendre en considération leurs impacts à l'extérieur de celui-ci.
i) Prévention	En présence d'un risque connu, des actions de prévention, d'atténuation et de correction doivent être mises en place, en priorité à la source.
j) Précaution	Lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique complète ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement.

k) Protection du patrimoine culturel	Le patrimoine culturel, constitué de biens, de lieux, de paysages, de traditions et de savoirs, reflète l'identité d'une société. Il transmet les valeurs de celle-ci de génération en génération et sa conservation favorise le caractère durable du développement. Il importe d'assurer son identification, sa protection et sa mise en valeur, en tenant compte des composantes de rareté et de fragilité qui le caractérisent.
l) Préservation de la biodiversité	La diversité biologique rend des services inestimables et doit être conservée pour le bénéfice des générations actuelles et futures. Le maintien des espèces, des écosystèmes et des processus naturels qui entretiennent la vie est essentiel pour assurer la qualité de vie des citoyens.
m) Respect de la capacité de support des écosystèmes	Les activités humaines doivent être respectueuses de la capacité de support des écosystèmes et en assurer la pérennité.
n) Production et consommation responsables	Des changements doivent être apportés dans les modes de production et de consommation en vue de rendre ces dernières plus viables et plus responsables sur les plans social et environnemental, entre autres par l'adoption d'une approche d'écoefficience, qui évite le gaspillage et qui optimise l'utilisation des ressources.
o) Pollueur payeur	Les personnes qui génèrent de la pollution ou dont les actions dégradent autrement l'environnement doivent assumer leur part des coûts des mesures de prévention, de réduction et de contrôle des atteintes à la qualité de l'environnement et de la lutte contre celles-ci.
p) Internalisation des coûts	La valeur des biens et des services doit refléter l'ensemble des coûts qu'ils occasionnent à la société durant tout leur cycle de vie, de leur conception jusqu'à leur consommation et leur disposition finale.

ANNEXE 3 – PROJETS INSPIRANTS ET DOCUMENTS D'APPUIS

La section ci-dessous présente de grandes tendances observables à travers des projets inspirants achevés ou en cours de réalisation et des documents d'appuis pouvant servir à l'élaboration du plan de revalorisation des espaces industriels.

Les projets inspirants

MRC d'Argenteuil, Projet Synercité
- https://argenteuil.qc.ca/services/developpement-economique/projets-innovants/

MRC de L'Assomption, Zone Agtech
- https://zoneagtech.ca/
- https://www.newswire.ca/fr/news-releases/la-ville-de-l-assomption-accepte-l-acte-de-donation-pour-le-terrain-de-l-ancienne-usine-d-electrolux-880048107.html
- https://www.laterre.ca/actualites/nosentreprisesnotrefierte/zone-agtech-une-silicon-valley-des-technologies-agricoles-innovantes-prend-forme

Ville d'Anvers, Belgique, Blue Gate Antwerp
- https://www.bluegateantwerp.eu/
- https://apen.be/blue-gate-antwerp-lancering
- https://www.made-in.be/antwerpen/deme-en-bopro-gaan-petroleum-zuid-saneren-en-opwaarderen/

Ville de Hambourg, Allemagne, Projets de plateforme logistique
- https://www.four-parx.com/en/realestates/four-parx-mach-2-logistics-innovations/
- https://de.goodman.com/en/our-properties/properties-for-lease/hamburg-vi-logistics-centre?sizetype=sqm
- https://www.hamburg-news.hamburg/en/companies/germanys-first-two-storey-logistics-property-opens

Ville de Montréal-Est, Vision 2050
- https://ville.montreal-est.qc.ca/information-generale/montreal-est-vision-2050/

Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Écoparc industriel
- https://stbruno.ca/developpement-economique/ecoparc/
- http://s3-ca-central-1.amazonaws.com/saintbruno-site/wp-content/uploads/2019/05/presentation-ecoparc-saint-bruno-121017.pdf

Ville de Saint-Eustache, Projet Innoparc Albatros
- https://www.lesaffaires.com/dossier/parcs-industriels-des-defis-a-relever/un-parc-qui-voit-grand-lautre-qui-voit-vert/639218
- https://www.saint-eustache.ca/affaires/innoparc-albatros
- https://idesaint-eustache.ca/

Ville de Sherbrooke, Zone d'innovation
- https://www.sherbrooke.ca/fr/services-aux-entreprises/zone-d-innovation-de-sherbrooke
- https://www.usherbrooke.ca/partenariats/fr/zones-innovation

Ville de Trois-Rivières, Revitalisation des friches industrielles

- https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/767779/trois-rivieres-mise-sur-la-revitalisation-des-friches-industrielles
- https://www.lhebdojournal.com/actualite/trois-rivieres-recompensee-pour-la-revitalisation-de-ses-friches-industrielles/

Ville de Varennes, Centre de distribution du Groupe Robert

- https://www.transportroutier.ca/nouvelles/le-projet-robert/?fbclid=IwAR3NEvUrgEzX_DdB55aiPc18lv1dKMle0FGAzqErwuvHQ4O3UNs66qBUzr0

Ville de Victoriaville, Écoparc industriel Daniel-Gaudreau

- https://www.ecoparcindustriel.com/
- https://www.victoriaville.ca/page/148/parcs-industriels.aspx#ecoparcIndustriel
- https://industrialparkscanada.com/parcs/312

Les documents d'appuis

Association des professionnels en développement économique du Québec (APDEQ), *L'aménagement des parcs industriels à la croisée des chemins par Louis Grenier,* 30 mai 2022 [en ligne: https://apdeq.qc.ca/blogue/lamenagement-des-parcs-industriels-a-la-croisee-des-chemins/].

Canada Industrial Parks Directory (CIPD), *Plateforme web Profil normalisé des parcs industriels à travers le Canada par province en fonction de leurs caractéristiques distinctives* [en ligne: https://industrialparkscanada.com/quebec].

Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU), *Guide d'intégration de la gestion durable des eaux pluviales dans l'aménagement d'un site dans une approche urbanistique*, 2e Édition, janvier 2023 [en ligne: https://ceriu.qc.ca/system/files/2023-02/Guide-integration-gestion-durable-des-eaux-pluviales-2e-edition-02-2023_0.pdf].

Circle Economy et RECYC-QUÉBEC, *Rapport sur l'indice de circularité de l'économie du* Québec, mai 2021 [en ligne: https://www.recyc-quebec.gouv.qc.ca/sites/default/files/documents/rapport-indice-circularite-fr.pdf].

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), *Plateforme web Trame verte et bleue* [en ligne: https://cmm.qc.ca/projets/trame-verte-et-bleue/].

Conseils régionaux de l'environnement (CRE), *Plateforme web Stationnement écoresponsable* [en ligne: https://stationnementecoresponsable.com/].

Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-MTL), *Plateforme web Zone industrielle durable ZID*, septembre 2022 [en ligne: https://www.zoneindustrielledurable.ca/fr/].

Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-MTL), *Plateforme web Règlement'action* [en ligne: https://reglementaction.com/].

École de technologie supérieure (ÉTS), *Plateforme web Centre d'études et de recherches intersectionnelles en économie circulaire (CERIEC)*, [en ligne: https://www.etsmtl.ca/recherche/laboratoires-et-chaires-ets/ceriec].

National Association of City Transportation Officials (NACTO), *Plateforme web Urban Street Stormwater Guide* [en ligne: https://nacto.org/publication/urban-street-stormwater-guide/stormwater-streets/industrial-street/].

Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), *Vers une stratégie d'économie circulaire à* Montréal, 2022 [en ligne: https://www.oecd.org/cfe/cities/Montreal_economie_circulaire.pdf].

Organisation des Nations unies pour le développement industriel (ONUID), *Directives internationales pour les parcs industriels*, novembre 2019 [en ligne: https://www.unido.org/sites/default/files/files/2020-08/IP_FR_spreads.pdf].

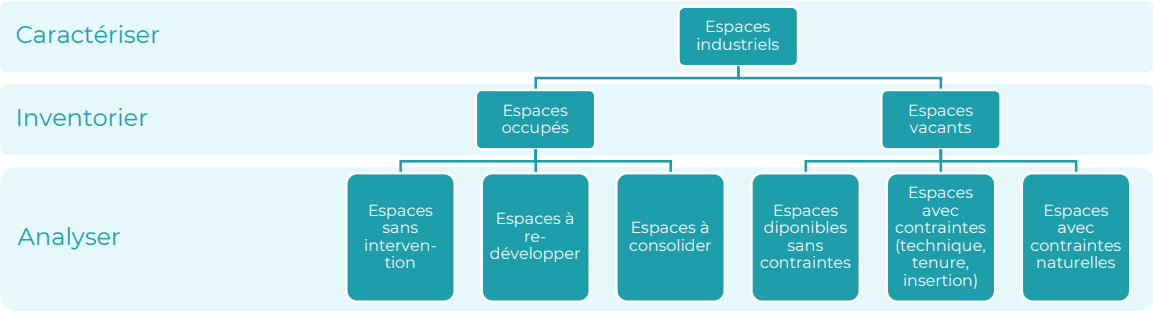
Organisation des Nations unies pour le développement industriel (ONUID), *Manuel de mise en œuvre des parcs Éco-industriels*, 2017 [en ligne: https://www.unido.org/sites/default/files/files/2018-05/UNIDO%20Eco-Industrial%20Park%20Handbook_French.pdf].

ANNEXE 4 – PRÉCISIONS SUR LES INVENTAIRES DES ESPACES INDUSTRIELS

Les informations suivantes précisent les inventaires à réaliser aux fins de caractérisation des espaces industriels selon les éléments requis au plan de revalorisation attendu par la CMM dans le cadre du Programme sur tout le territoire visé de la MRC ou de l'agglomération : 1) des espaces industriels occupés, 2) des espaces à redévelopper et 3) des espaces vacants et leurs contraintes répertoriées en grandes catégories.

Les inventaires s'inscrivent dans un objectif de mettre à jour et de caractériser les espaces industriels par la cueillette de données pouvant refléter plus fidèlement la réalité de chaque territoire afin de réaliser l'étape d'analyse et du diagnostic des espaces industriels (terrains, parcs et bâtiments) prévu au Cahier des charges.

Pour rappel, les inventaires concernent principalement les espaces publics ou privés, occupés ou non, qui permettent des usages industriels selon le schéma d'aménagement et de développement (SAD) du Participant ou les règlements de zonage des municipalités. Les inventaires peuvent aussi comprendre tout autre espace destiné à des fins de développement industriel.



Les espaces occupés

L'inventaire des espaces occupés voués ou destinés à des fins de développement industriel doit être réalisé sur le territoire visé. La délimitation et l'appellation des parcs industriels existants, les espaces inclus dans le périmètre métropolitain ou hors périmètre devront être clairement identifiés.

Une compilation préliminaire des données provenant du plus récent rôle d'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) peut être fournie aux MRC et agglomérations afin d'aider à la réalisation de cette étape, au besoin.

Les espaces à redévelopper

L'identification des espaces industriels à redévelopper doit être réalisée sur le territoire à partir de l'inventaire des espaces occupés. De plus, advenant l'ajout d'autres espaces occupés destinés à des fins de développement industriel, ceux-ci doivent être identifiés dans la banque de données par une note.

À l'aide des données de l'inventaire des espaces occupés, raffiner la banque de données en identifiant les superficies des lots touchées par des contraintes naturelles ou des milieux naturels d'intérêt (voir Annexe 4, tableau 1).

La méthode et les critères d'évaluation des espaces à redévelopper devront être précisés par les MRC et agglomérations. Par exemple, un lot ayant un fort ratio valeur terrain sur bâtiment, c'est-à-dire dont la valeur du terrain est supérieure à la valeur du bâtiment qui y est érigé pourrait être considéré comme à redévelopper.

Les espaces vacants et leurs contraintes répertoriées en grandes catégories

L'inventaire des espaces vacants, y compris l'identification des contraintes, s'il y a lieu, doit être réalisé sur le territoire visé à partir de l'étude réalisée en 2019 par la firme AECOM[14] pour la CMM. En plus des espaces inclus dans le périmètre métropolitain, l'inventaire doit porter sur les espaces hors périmètre.

La première étape consiste en la création d'une banque de données contenant les lots vacants isolés (lots non contigus) et les regroupements d'espaces vacants (lots contigus). Un espace industriel est considéré comme vacant s'il ne possède pas de bâtiment principal. Un espace vacant dont la géométrie semble inadaptée à un développement futur doit tout de même être considéré comme étant vacant dans la banque de données.

Une compilation préliminaire de ces données pourra être composée des :

- Lots du cadastre, désignés comme « vacants » au plus récent rôle d'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH);

- Espaces vacants identifiés lors de l'inventaire de 2019. Les résultats disponibles de l'inventaire seront fournis aux MRC et agglomérations.

Cette base de données devra ensuite être raffinée par chaque MRC ou agglomération afin de valider la vacance actuelle des espaces. De plus, advenant l'ajout d'autres espaces vacants destinés à des fins de développement industriel, ceux-ci doivent être identifiés dans la banque de données par une note.

La deuxième étape vise à raffiner la banque de données obtenue précédemment en identifiant les superficies des espaces vacants touchés par des contraintes naturelles ou des milieux naturels d'intérêt (voir Annexe 4, tableau 1).

La troisième étape consiste à identifier les superficies des lots vacants disponibles sans contraintes qui sont propices au développement. De plus, les espaces grevés de contraintes devront être identifiés en fonction de leur type et de leur gravité (voir Annexe 4, tableau 1).

Les types de contraintes, détaillées au tableau 1, ont été répertoriés en quatre (4) grandes catégories lors de l'inventaire de 2019, soit : 1) naturelles 2) techniques 3) tenure et 4) insertion. À titre indicatif et selon les caractéristiques spécifiques du milieu, un niveau de gravité pourra être déterminé, soit faible, modéré ou élevé.

[14] CMM (2019). *Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal*, étude réalisée par AECOM [en ligne : https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/01/20191216_L6_Rapport-final_CMM.pdf].

Tableau 1 - Type et gravité des contraintes

TYPE DE CONTRAINTE	GRAVITÉ DE LA CONTRAINTE
Contraintes naturelles	
Les zones inondables 0-20 ans	Espace non disponible au développement
Les zones de glissements de terrain, d'érosion, d'affaissements des sols, sensibles aux crues d'embâcles, etc.	Espace non disponible au développement
Les caractéristiques topographiques créant des obstacles majeurs ou empêchant la construction	Espace non disponible au développement
Les milieux humides de la cartographie des secteurs habités du sud du Québec (Canards illimités Canada et MELCC) ainsi que les milieux humides potentiels (données ouvertes Québec) ou les milieux humides issus d'une cartographie plus récente réalisée dans le cadre de l'élaboration de PRMHH	Espace non disponible au développement
Les cours d'eau et autres milieux hydriques ainsi que leur bande riveraine	Espace non disponible au développement
Les zones assujetties au Règlement de contrôle intérimaire (RCI) 2022-96 de la CMM concernant les milieux naturels, y compris les bois et corridors forestiers métropolitains : - Les milieux terrestres d'intérêt métropolitain ; - Les milieux humides d'intérêt métropolitain ; - L'habitat de la rainette faux-grillon de l'Ouest.	Espace non disponible au développement
Les éléments naturels d'intérêt, notamment le couvert forestier et les occurrences d'espèces à statut précaire (faune et flore) et leur habitat, de même que les peuplements de grande valeur	Espace non disponible au développement
Contraintes techniques	**À déterminer**
La contamination des sols	Faible / modéré / élevé
Les problèmes de capacité portante des sols	Faible / modéré / élevé
Les problèmes de desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueducs	Faible / modéré / élevé
Les problèmes d'accessibilité et d'enclavement	Faible / modéré / élevé
Contraintes de tenure	**À déterminer**
Les problématiques reliées à la tenure des terres (ex: spéculation foncière, sites morcelés)	Faible / modéré / élevé
La revendication de terrains par une réserve autochtone	Faible / modéré / élevé
Les mises en réserve foncière (terrain visé par un projet spécifique, mais encore identifié comme disponible)	Faible / modéré / élevé
Les espaces appartenant à un propriétaire institutionnel	Faible / modéré / élevé

Contraintes d'insertion	À déterminer
Les emprises réservées aux utilités publiques ou aux infrastructures majeures (ligne électrique, gazoduc, voie ferrée et autres)	Faible / modéré / élevé
La proximité d'espaces urbanisés sensibles et les conflits d'usage (zones résidentielles, secteurs récréatifs et autres)	Faible / modéré / élevé
Les problématiques d'usages réservés (les limitations imposées par la règlementation d'urbanisme, les affectations très spécialisées, par exemple, dans les secteurs limitrophes aux grands équipements ferroviaires ou aéroportuaires)	Faible / modéré / élevé

1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400 Montréal (Québec) H3A 3L6
T. 514 350-2550 C. info@cmm.qc.ca

cmm.qc.ca

Avec la participation financière de :

Québec

Communauté métropolitaine de Montréal