Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Espaces industriels et commerciaux



Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Août 2025

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS **3**

1. MISE EN CONTEXTE **4**

2. MÉTHODOLOGIE **5**

2.1 Démarche de co-construction mise en place 5

2.1.1 Espaces industriels 5

2.1.2 Espaces commerciaux 5

2.2 Étapes de la méthodologie 5

2.2.1 Espaces industriels 5

2.2.2 Espaces commerciaux 8

3. RÉSULTATS ET CONSTATS **9**

3.1 Espaces industriels 9

3.2 Espaces commerciaux 9

4. LIMITES ET BIAIS DE LA MÉTHODOLOGIE **11**

4.1 Espaces industriels 11

4.2 Espaces commerciaux 11

5. LIENS AVEC LE PMAD **12**

6. SUIVI **12**

7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **12**

AVANT-PROPOS

Les carnets méthodologiques sont des outils essentiels pour comprendre et documenter les réflexions menées dans la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec). Leur principal objectif est de consigner de manière détaillée les étapes méthodologiques et les résultats obtenus. Ils offrent ainsi une traçabilité et une meilleure compréhension des décisions d'aménagement présentes dans le PMADR.

Cette démarche garantit la rigueur scientifique des travaux en assurant une consultation durable de tous les paramètres méthodologiques utilisés, tout en détaillant les sources de ces données. En outre, les carnets favorisent une réflexion critique et continue sur les méthodologies employées et les conclusions qui en découlent. En explicitant ces méthodologies, ils fournissent un référentiel clair et précis, consultable et révisable à tout moment par l'ensemble des parties prenantes. Cela facilite l'évaluation et la validation des résultats obtenus et ouvre la voie à l'évolution des pratiques, notamment par l'amélioration des processus et l'introduction de solutions plus robustes et innovantes. Ainsi, les carnets méthodologiques assurent une flexibilité permettant de s'adapter à l'évolution continue des dynamiques territoriales.

Les carnets méthodologiques sont le fruit de la démarche de coconstruction souhaitée par la CMQuébec pour l'élaboration de son PMAD révisé. Cette démarche, impliquant la collaboration active des différents acteurs du territoire, a mené aux méthodologies présentées et aux divers constats effectués. En centralisant les informations, en suivant les contributions de chacun et en assurant une cohésion dans les actions menées, ces carnets facilitent le dialogue entre les parties prenantes. Ils offrent une base commune de référence qui reflète l'évolution collective du projet et soutiennent un processus collaboratif efficace et inclusif, permettant à chaque participant de partager ses idées et son expertise dans un cadre structuré et transparent. Ainsi, ils constituent une base solide pour les échanges futurs et l'évolution des méthodologies.

Le présent document a pour objectif de présenter la méthodologie élaborée et les données produites sur lesquelles s'appuie le contenu des orientations intégrées au PMADR. Il ne constitue ni un avis juridique ni une orientation officielle de la CMQuébec. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exhaustivité des références au Règlement édictant le PMADR de la CMQuébec qui y sont fournies. Pour toutes fins légales, toute personne concernée doit consulter la version officielle du règlement et, le cas échéant, ses amendements.

1. MISE EN CONTEXTE

Les espaces industriels constituent un atout incontournable pour la vitalité économique du territoire de la CMQuébec. Ils peuvent aussi représenter un certain nombre de défis concernant la disponibilité et la localisation de ces espaces qui représentent d'importantes superficies, leur accessibilité pour les marchandises et les personnes ainsi que leur impact sur les secteurs adjacents. Le traitement des espaces industriels dans le PMADR s'insère ainsi dans la volonté d'assurer une occupation durable du territoire tout en maintenant une base industrielle suffisante au développement économique de la région.

Il en est de même pour les espaces commerciaux qui sont essentiels à la vitalité économique de la région métropolitaine. L'offre commerciale doit pouvoir s'appuyer sur une planification qui reconnait l'importance des espaces commerciaux pour favoriser le dynamisme économique et le rayonnement du territoire métropolitain, ainsi que la mise en place de milieux de vie complets.

La révision du PMAD a été l'occasion de faire un état de situation des espaces industriels et des espaces commerciaux caractérisant le territoire métropolitain. Une analyse à l'échelle métropolitaine a permis d'identifier les grands espaces industriels et commerciaux sur lesquels il sera possible de miser pour consolider le rôle de ces pôles économiques à l'échelle métropolitaine.

Cette démarche répond à des attentes du gouvernement à cet effet, qui sont présentées dans les orientations gouvernementales en matière d'aménagement (OGAT) pour le territoire de la CMQuébec. On y demande entre autres de protéger l'intégrité des espaces industriels existants, favoriser leur consolidation et planifier le développement de la structure industrielle selon une approche de complémentarité et d'intégration à l'organisation urbaine et aux transports. On demande aussi de consolider les zones commerciales existantes en assurant leur complémentarité, leur intégration à l'organisation urbaine et leur accessibilité par transport en commun.

Le contenu du PMADR en lien avec ce carnet méthodologique se trouve dans l'orientation 3 qui vise à orienter la croissance urbaine vers des localisations optimales pour assurer une occupation durable du territoire. Plus précisément, l'objectif 3.3 de cette orientation concerne l'optimisation du potentiel de développement des espaces industriels d'intérêt métropolitain. L'objectif 3.4 concerne quant à lui le maintien d'une offre commerciale suffisante au sein des espaces commerciaux majeurs.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Démarche de co-construction mise en place

2.1.1 Espaces industriels

Le traitement des espaces industriels au sein du PMAD a été alimenté par différentes rencontres ciblées avec les experts de l'aménagement du territoire et du développement économique des composantes de la CMQuébec. Les échanges ont été plus soutenus avec les représentants de l'agglomération de Québec et de la Ville de Lévis, considérant l'ampleur des espaces industriels caractérisant ces territoires. Ceci a permis d'obtenir des données plus précises sur les principaux espaces industriels du territoire métropolitain.

L'état de situation ainsi que les propositions d'objectifs et de critères ont été validés dans un premier temps avec le comité des professionnels des composantes, pour ensuite être validés par le comité stratégique et par le comité d'orientation en aménagement du territoire, mobilité durable et développement social.

2.1.2 Espaces commerciaux

L'élaboration du volet traitant des espaces commerciaux dans le PMAD s'est appuyée sur un rapport produit par le Groupe Altus dans le cadre d'un mandat attribué par la CMQuébec. Ce rapport présente un état de situation des espaces commerciaux du territoire métropolitain, qui a permis d'alimenter les réflexions pour l'élaboration d'un objectif et de critères à cet effet. Des échanges ciblés avec des représentants des composantes ont permis de valider certaines propositions concernant des espaces commerciaux spécifiques.

L'ensemble des propositions ont quant à elles été validées par les directions des composantes et par les élus métropolitains contribuant à la révision du PMAD.

2.2 Étapes de la méthodologie

2.2.1 Espaces industriels

Le traitement des espaces industriels s'est fait en cinq grandes étapes :

1. Analyse de la base industrielle métropolitaine;
2. Identification des espaces industriels d'intérêt métropolitain;
3. Évaluation des besoins et de la disponibilité d'espaces industriels d'intérêt métropolitain sur le territoire;
4. Élaboration d'objectifs et de critères en regard des espaces industriels d'intérêt métropolitain;
5. Espace industriel de Lévis Est.

Étape 1.
Analyse de la base industrielle métropolitaine

Les propositions se sont appuyées sur la base industrielle existante sur le territoire métropolitain. La démarche visait à déterminer dans quelle mesure il sera possible de miser sur cette base industrielle au cours des prochaines années pour répondre à la demande d'espaces industriels sur le territoire métropolitain à l'horizon de planification 2041.

Une analyse sommaire des espaces industriels sur le territoire métropolitain a ainsi été réalisée sur la base des contenus inscrits dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des composantes, d'outils cartographiques de la CMQuébec ainsi que de documents de développement économique tels les Plans d'action pour l'économie et l'emploi de la SDE Jacques-Cartier et de Développement Côte-de-Beaupré.

L'analyse a permis de constater l'importance relative des grands espaces industriels caractérisant les villes de Québec et Lévis par rapport aux espaces industriels localisés en périphérie du territoire métropolitain. On retrouve à Québec et Lévis un réseau d'espaces industriels qui se démarquent par de grandes superficies, un grand nombre d'entreprises et une proximité des infrastructures de transport de marchandises (autoroutes, réseau ferroviaire, installations portuaires). La grande majorité des entreprises et des emplois industriels de la région métropolitaine se retrouvent au sein de ces espaces.

Des échanges avec les représentants des composantes ont aussi permis d'identifier les grands défis associés aux espaces industriels sur le territoire métropolitain. La disponibilité de terrains développables est ressortie comme étant le principal défi considérant la demande soutenue, au cours des dernières années, pour des terrains industriels. La disponibilité de terrains est affectée par plusieurs éléments, les principaux étant :

- La saturation de plusieurs espaces industriels dans un contexte de demande soutenue;
- Les contraintes au développement de certains espaces (physiques ou réglementaires);
- Le caractère privé de plusieurs terrains développables;
- L'effritement de l'usage industriel au profit d'autres usages urbains.

Le développement des espaces industriels est aussi caractérisé par d'autres grands défis ayant trait à la planification du territoire :

- Cohabitation avec d'autres usages sur le territoire;
- Accessibilité, services et qualité du milieu pour les utilisateurs de ces espaces.

L'ensemble de ces constats a donc permis d'alimenter les réflexions et l'élaboration de propositions pour traiter la question des espaces industriels dans le cadre du PMAD.

Étape 2.
Identification des espaces industriels d'intérêt métropolitain

L'analyse a permis de constater que la base industrielle du territoire métropolitain est composée d'un réseau d'espaces industriels d'importance dans les secteurs de Québec et Lévis, caractérisés par une centralité sur le territoire, des superficies importantes, la proximité d'un bassin de main-d'œuvre diversifiée et qualifiée, des services et équipements ainsi qu'une proximité de différents modes de transport de marchandises.

Il a ainsi été proposé que le PMAD reconnaisse les grands espaces industriels centraux comme étant les espaces industriels d'intérêt métropolitain, auxquels s'ajoutent d'autres espaces industriels. Ces derniers incluent des espaces à caractère régional ainsi des espaces dédiés à des activités spécifiques, par exemple à des activités portuaires ou à la construction navale.

En plus des grands espaces industriels de Québec et de Lévis, il a été convenu de reconnaitre l'espace industriel de Valcartier comme étant d'intérêt métropolitain. Ceci s'explique par le caractère unique de cet espace industriel dû aux éléments suivants :

- Le site présente une superficie importante non développée totalisant 200 hectares dont 100 hectares présentent un historique industriel avéré ayant fait l'objet d'investissements de décontamination importants aux fins de redéveloppement industriel;
- Le site est localisé dans un secteur propice au développement industriel, le long d'un axe routier d'importance, près d'une base militaire et d'un centre de recherche d'importance avec des usages compatibles avec les usages industriels.
- Le site est limitrophe à deux composantes et génère des dynamiques inter territoires importantes, entre autres en matière de mobilité des travailleurs.

Étape 3.
Évaluation des besoins et de la disponibilité d'espaces industriels sur le territoire métropolitain

L'évaluation des besoins et de la disponibilité de superficies industrielles a été faite en considérant les espaces industriels d'intérêt métropolitain. L'offre et la demande de terrains caractérisant les espaces industriels à caractère régional en périphérie du territoire métropolitain n'auraient eu que très peu d'impact sur des chiffres établis à l'échelle métropolitaine.

Des chiffres ont été fournis par des représentants des Villes de Québec et Lévis. Dans les deux cas, l'évaluation des besoins est basée sur la demande d'espaces industriels au cours des dernières années, qui ont été caractérisées par une demande soutenue pour de tels espaces. Ceci permet de dégager une tendance à cet effet pour les années à venir, si le marché demeure aussi dynamique. Pour ce qui est de la disponibilité d'espaces industriels disponibles, il y a une distinction importante entre les chiffres de Québec et Lévis. Ainsi, Québec inclut des efforts d'optimisation d'espaces industriels déjà développés dans ses chiffres, ce qui n'est pas le cas pour Lévis.

Pour ce qui est de la Ville de Québec, les ventes de terrains de la ville au sein des espaces industriels ont représenté 87,3 hectares pour la période allant de 2015 à 2021, ce qui représente une moyenne annuelle de 12,5 hectares en superficie nette. Sur cette base, l'évaluation des besoins à venir est de 30 hectares par année en superficie brute.

Pour le territoire de Lévis, la superficie moyenne des terrains industriels développés était de 9,5 hectares de 2016 à 2021 en superficie nette, avec des variations annuelles allant de 2,6 hectares à 14 hectares. Sur cette base, l'évaluation des besoins à venir est de 20 hectares par année, chiffre qui est aussi énoncé dans le SAD de la Ville. On peut ici aussi parler essentiellement de superficie brute.

Pour ce qui est de la disponibilité de terrains industriels, la Ville de Québec compte sur un total de 300 hectares sur une période de 10 ans, chiffre qui inclut des terrains disponibles au sein des espaces industriels en place, des efforts d'optimisation de terrains industriels développés ainsi que la valorisation de nouveaux secteurs. Soulignons que la Ville de Québec a entrepris une importante démarche visant à définir le potentiel d'optimisation des espaces industriels de son territoire, et les résultats de cette démarche sont considérés dans le chiffre ci-haut.

Pour ce qui est des superficies disponibles à Lévis, la Ville a fourni des données démontrant une disponibilité d'environ 350 hectares développables sans contraintes. La Ville elle-même est propriétaire d'une centaine d'hectares au sein de ces espaces industriels. Soulignons que les espaces industriels de la Ville de Lévis n'ont pas fait l'objet d'une démarche d'optimisation permettant de définir les superficies additionnelles qui pourraient faire l'objet de développement.

En plus des 650 hectares disponibles sur les territoires de Québec et Lévis, il y a 200 hectares dans l'espace industriel de Valcartier, dont 100 hectares présentant un historique industriel et ayant fait l'objet de décontamination.

On évalue donc qu'il y aurait une disponibilité d'environ 750 hectares au sein des espaces industriels d'intérêt métropolitain. Considérant une demande d'environ 50 hectares par année, on évalue que la disponibilité des espaces équivaut aux besoins sur 10 à 15 ans. La CMQuébec devra réévaluer régulièrement la capacité d'accueil des espaces industriels afin de considérer les nouvelles réalités qui les caractériseront au cours des prochaines années, et faire les ajustements nécessaires en matière de planification.

Un aspect à considérer concernant l'évaluation des superficies au sein des espaces industriels est la notion de superficie nette et celle de superficie brute. La superficie nette est celle qui est achetée et développée par les promoteurs, et elle exclut les rues, bassins de rétention, milieux naturels protégés, etc. Pour les chiffres présentés ci-haut, les tendances historiques de la demande sont basées sur les ventes de terrains du côté de Québec (12,5 hectares annuellement) et des permis de construction du côté de Lévis (9,5 hectares annuellement). Elles concernent ainsi des superficies nettes acquises et développées par les promoteurs.

L'évaluation des besoins de superficies concerne quant à elle essentiellement des superficies brutes d'espaces qui pourront aussi inclure des rues, infrastructures, espaces verts et autres. Ceci explique que les chiffres concernant les besoins soient environ le double de la demande moyenne des années de référence (30 hectares vs 12,5 hectares pour Québec et 20 hectares vs 9,5 hectares pour Lévis).

Toutefois, il est impossible d'affirmer que la totalité des nouveaux projets industriels se fera dans des espaces non viabilisés, considérés comme des superficies brutes. Ainsi, une partie de l'offre de terrains proviendra de secteurs déjà viabilisés ou même par l'optimisation de secteurs déjà développés. Il faut donc considérer ces chiffres de façon nuancée bien qu'elles donnent tout de même une indication de la réalité à l'échelle métropolitaine.

Étape 4.
Élaboration d'objectifs et de critères en regard des espaces industriels d'intérêt métropolitain

Les objectifs et critères proposés au PMADR s'appuient sur l'analyse de la base industrielle métropolitaine décrite ci-haut, l'évaluation des superficies disponibles au développement, ainsi que l'évaluation de la demande au cours des prochaines années. Ces objectifs et critères visent à respecter la volonté d'éviter l'agrandissement des périmètres urbains et de miser sur la consolidation et l'optimisation des usages pour le développement à venir. L'évaluation des besoins en espaces industriels et de la disponibilité de tels espaces a permis de confirmer la possibilité de miser sur une approche de consolidation et d'optimisation de ces espaces pour une période de 10 à 15 ans. Il sera toutefois nécessaire de faire un suivi de la disponibilité de tels espaces durant cette période afin de demeurer à jour sur l'état de situation.

Étape 5.
Espace industriel de Lévis Est

Pour ce qui est de Lévis-Est, un espace industriel jamais développé, il a été convenu de maintenir la vocation industrielle sans toutefois l'intégrer au sein du PUM ou dans les espaces industriels d'intérêt métropolitain. À plus long terme, la CMQuébec devra s'ajuster aux orientations que le gouvernement donnera à cet espace puisqu'il a acheté les terrains concernés.

2.2.2 Espaces commerciaux

Les propositions du PMADR concernant les espaces commerciaux s'appuient sur la reconnaissance d'espaces commerciaux majeurs, sur lesquels il sera possible de miser pour maintenir et consolider l'offre d'espaces commerciaux au cours des prochaines années. Ces espaces commerciaux majeurs regroupent les plus importants pôles commerciaux de la région métropolitaine, et sont localisés uniquement sur le territoire de Québec et Lévis. Ils regroupent les pôles commerciaux supra régionaux ainsi que les pôles commerciaux régionaux tels que définis dans un rapport du Groupe Altus, commandé par la CMQuébec pour avoir un meilleur état de situation sur l'offre et la demande d'espaces commerciaux sur le territoire.

Le PMADR reconnait ainsi huit pôles commerciaux majeurs sur le territoire métropolitain. L'expertise du groupe Altus permet de porter une appréciation sur la vitalité de ces différents espaces commerciaux, considérant par exemple la qualité de l'offre commerciale, la présence de générateurs d'achalandage ou encore la fermeture de commerces importants au cours des dernières années. Cette analyse permet ainsi de souligner que ces pôles présentent un potentiel de consolidation, mais aussi de diversification dans le respect des tendances caractérisant de plus en plus les grands espaces commerciaux. Ainsi, outre le maintien d'une offre suffisante en espaces commerciaux, ces pôles pourront aussi accueillir une forme de mixité des usages. Ceci pourra contribuer à la mise en place de milieux de vie plus complets et à la densification de secteurs bien desservis par différents modes de transport.

Pour ce qui est des espaces de bureaux, le rapport d'Altus présente un inventaire des espaces disponibles par classe de bureaux et par secteur, pour les Villes de Québec et Lévis qui regroupent l'essentiel de l'inventaire sur le

territoire métropolitain. Le rapport présente aussi l'évolution des taux de disponibilité des espaces à bureaux au cours des dernières années, ceux-ci oscillant de 7,1% en 2015 à 11,6% en 2024. On note un changement marqué à cet effet au cours des dernières années, avec une augmentation de la disponibilité des espaces de bureaux venant appuyer l'hypothèse que la demande d'espaces additionnels restera limitée au cours des prochaines années.

Type de pôle	Critères	Identification
Pôles suprarégionaux	Plus d'un million de pc de superficie et au moins trois commerces à très grand rayonnement	Pôle Laurier Pôle La Capitale
Pôles régionaux	300 000 à 1 million de pc de superficie avec au moins deux commerces à grand rayonnement	Pôle Lebourgneuf Pôle Fleur de Lys Pôle Beauport Pôles Sainte-Foy (Duplessis) Pôle Lévis Pôle Rive-Sud (Saint-Romuald)

Altus, 2024

3. RÉSULTATS ET CONSTATS

3.1 Espaces industriels

Les espaces industriels d'intérêt métropolitain regroupent 34 espaces à vocation industrielle totalisant près de 5 000 hectares répartis sur le territoire de l'agglomération de Québec, de Lévis ainsi que de la MRC de La Jacques-Cartier.

Selon les données recueillies dans le cadre de la démarche, les superficies disponibles au sein de ces espaces industriels d'intérêt métropolitain sont de 300 hectares du côté de Québec, incluant des espaces découlant de l'optimisation de certains sites, de 350 hectares du côté de Lévis, ainsi que d'une centaine d'hectares au sein de l'espace industriel de Valcartier. Selon ces évaluations, les superficies disponibles au sein de ces espaces sont d'environ 750 hectares pour une demande annuelle évaluée à environ 50 hectares par année. L'offre en superficie pourrait ainsi répondre à la demande pour une période de 10 à 15 ans sous réserve des différents paramètres pouvant affecter ce bilan, incluant la situation économique de la région, le potentiel réel d'optimisation de certains sites industriels et les nouvelles contraintes de développement qui pourraient affecter ce potentiel.

3.2 Espaces commerciaux

Pour ce qui est des espaces commerciaux, on retrouve huit pôles commerciaux majeurs qui se concentrent sur le territoire de Québec et Lévis, totalisant 9,88 millions de pc. La majorité de ces pôles devraient garder leur vitalité commerciale au cours des prochaines années, mais une densification et une diversification des usages au sein de certains de ces sites permettraient d'optimiser le rôle économique qu'ils jouent sur le territoire métropolitain.

Pôles de commerce majeurs	Critères
Pôle Laurier	2,2M pc
Pôle La Capitale	2M pc
Pôle Lebourgneuf	1M pc

Pôles de commerce majeurs	Critères
Pôle Beauport	1M pc
Pôle Fleur-de-Lys	1M pc
Pôle Sainte-Foy (Duplessis)	950 000 pc
Pôle Lévis	885 000 pc
Pôle Rive-sud (Saint-Romuald)	845 000 pc
TOTAL	9,8M pc

Altus, 2024

On retrouve aussi une offre considérable d'espaces de bureaux qui se trouvent en partie au sein des espaces de commerces majeurs et dans les secteurs adjacents à ces espaces. L'analyse de la situation concernant les espaces de bureaux s'appuie sur les données recueillies auprès du Groupe Altus, et celles-ci permettent de constater que la tendance du taux d'inoccupation est en hausse depuis la pandémie de 2020, et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Les données tendent ainsi à démontrer que l'inventaire en place permettra de répondre aux besoins des prochaines années en matière d'espaces de bureaux bien que ce marché pourrait continuer de subir des changements importants.

Année	Taux de disponibilité %
2024	11,6
2023	11,7
2022	8,9
2021	9,2
2020	7,8
2019	7,6
2018	8,3
2017	9,3
2016	9,4
2015	7,1

Altus, 2024

4. LIMITES ET BIAIS DE LA MÉTHODOLOGIE

4.1 Espaces industriels

Concernant les besoins en espaces industriels, la tendance à Québec et Lévis se base sur la demande au cours des dernières années, mais avec une distinction concernant les chiffres utilisés. Pour Lévis, nous avons utilisé les superficies ayant fait l'objet de permis de construction de 2016 à 2021, alors que pour Québec, nous avons utilisé les superficies de terrains vendus à des développeurs de 2015 à 2021. Les indicateurs diffèrent donc, mais permettent d'illustrer un même phénomène qui est la demande de terrains industriels par des promoteurs.

Comme expliqué dans l'encadré ci-haut, la disponibilité de terrains industriels peut provenir en partie de secteurs non viabilisés, et en partie de secteurs prêts au développement ou même en optimisation. Pour les secteurs non viabilisés, il existe une incertitude quant aux superficies réelles qui pourront être développées par les promoteurs puisqu'on pourra aussi y intégrer des infrastructures ou des espaces naturels à conserver. Ceci a été pris en compte dans les évaluations, mais il demeure bien sûr des incertitudes quant aux superficies qui pourront être développées.

De même, il existe une incertitude quant aux superficies développables par optimisation de terrains déjà développés. La Ville de Québec a procédé à de telles évaluations, mais la mise en œuvre concrète de l'optimisation dépend de plusieurs facteurs tels que les ajustements à la réglementation, à l'acquisition de terrains privés, la grandeur des terrains qui pourraient être revendus pour optimisation, etc. De plus, une telle démarche d'évaluation des superficies développables par optimisation n'a pas été faite pour la Ville de Lévis et le site de Valcartier. Il y a lieu de croire que la mise en œuvre d'une telle démarche permettrait d'augmenter les superficies disponibles pour le développement industriel.

4.2 Espaces commerciaux

Le traitement des espaces commerciaux s'est essentiellement concentré sur les pôles commerciaux régionaux et suprarégionaux tels que définis dans le rapport du Groupe Altus. Or, que l'on parle de commerce de détail ou d'espace de bureaux, le paysage commercial de la région métropolitaine est beaucoup plus étendu et beaucoup plus varié. Soulignons entre autres les espaces commerciaux à caractère local qui se trouvent intégrés dans la trame urbaine sur l'ensemble du territoire. Bien que le PMAD fasse mention de la présence et de l'importance de tels espaces pour la mise en place de milieux de vie complets, la perspective métropolitaine a amené à mettre l'accent sur l'identification et la consolidation des pôles plus importants à l'échelle métropolitaine.

D'autre part, le marché des espaces commerciaux, que l'on parle de commerce de détail ou d'espaces de bureaux, subit d'importants changements depuis la pandémie de 2020. Ces changements se poursuivent toujours et pourront continuer d'influencer la demande de tels espaces au cours des prochaines années. Des mises à jour occasionnelles des tendances concernant la dynamique commerciale du territoire métropolitain permettront de guider les décisions à venir en matière de planification du territoire.

5. LIENS AVEC LE PMAD

L'orientation 3 du PMAD révisé vise à orienter la croissance urbaine vers des localisations optimales pour assurer une occupation durable du territoire. L'objectif 3.3 de cette orientation concerne plus spécifiquement l'optimisation du potentiel de développement des espaces industriels d'intérêt métropolitain avec des critères visant à en accroître la capacité, à les bonifier et à favoriser une saine cohabitation avec les secteurs adjacents.

L'objectif 3.4 concerne quant à lui le maintien d'une offre commerciale suffisante au sein des espaces commerciaux majeurs tout en y permettant une densification et une diversification des activités dans le respect des nouvelles tendances concernant ce type de site.

6. SUIVI

Il sera pertinent de réaliser un inventaire plus détaillé des espaces industriels vacants et des contraintes de développement en place, et identifier le potentiel d'optimisation des espaces industriels sur la base d'une méthodologie commune à l'ensemble du territoire métropolitain. Le PMAD révisé prévoit une action d'identifier et de mettre en valeur les sites pouvant contribuer à l'optimisation des espaces industriels d'intérêt métropolitain.

7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Si vous avez besoin d'information complémentaire, veuillez nous écrire à l'adresse suivante : **info@cmquebec.qc.ca** et indiquez dans l'objet : *Demande d'information : Carnet méthodologique*.

Votre demande sera lue et analysée par un membre de notre équipe et une réponse vous sera acheminée dans un délai raisonnable.

Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Espaces industriels et commerciaux