Communauté métropolitaine de Québec

CARNET MÉTHODOLOGIQUE

Inventaire métropolitain des espaces vacants résidentiels



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 Démarches de concertation mises en place 5

2.2 Étapes de la méthodologie 5

2.2.1 Création de la base de données 5

2.2.2 Raffinement des superficies en fonction de la planification suprarégionale, régionale et locale 6

2.2.3 Raffinement des superficies en fonction des contraintes naturelles et anthropiques 6

2.2.4 Identification visuelle des espaces vacants résidentiels 8

2.3 Limite et biais de la méthodologie 10

3. RÉSULTATS ET CONSTATS **12**

3.1 Résultats 12

3.2 Constats 15

3.3 Lien avec le PMAD 15

4. SUIVI **15**

5. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **15**

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 révisé (PMADR) 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

L'exercice des compétences en gestion de l'urbanisation de la CMQuébec implique une connaissance à la fois globale mais néanmoins fine des divers phénomènes présents sur son territoire. L'inventaire des espaces vacants résidentiels disponibles dans les périmètres d'urbanisation pour l'accueil de nouveaux logements constitue un élément essentiel pour appuyer cette approche de planification du territoire métropolitain. En combinant ces espaces à ceux issus de l'optimisation (voir carnet méthodologique correspondant), la CMQuébec est en mesure de définir les capacités d'accueil en logements dans les périmètres d'urbanisation régionaux, et de les comparer avec les statistiques de projection de croissance émanant des sources officielles du gouvernement.

Depuis sa création en 2002, la CMQuébec réalise systématiquement des couvertures photographiques aériennes de son territoire, communément appelées photographies numériques. Habituellement effectuées aux trois ans, la plus récente utilisée au moment de la révision du PMAD est celle de 2021. Ces photographies numériques sont complétées par de nombreuses données géomatiques. La combinaison de ces deux éléments constitue un puissant outil de connaissances permettant la réalisation de l'inventaire des espaces vacants résidentiels. Ainsi, le premier inventaire a été réalisé en 2006, et a été actualisé à chaque nouvelle photographie numérique.

En 2022, la CMQuébec a entrepris l'actualisation de l'inventaire des espaces vacants résidentiels dans le cadre de la révision de son PMAD. L'un des objectifs de cette démarche était d'adapter la méthodologie aux nouveaux contextes législatifs et réglementaires pour garantir une conformité aux dernières normes en matière d'aménagement du territoire, et de la rendre uniforme à l'échelle métropolitaine pour produire des données fiables et comparables entre les différentes municipalités.

La mise à jour revêtait une importance capitale pour orienter les réflexions en gestion de l'urbanisation et en planification territoriale. Grâce à l'actualisation des estimations actuelles et futures, ces données réalistes et fiables sont devenues indispensables pour planifier efficacement le développement urbain et anticiper les besoins en logements. Ils ont notamment permis d'éclairer l'essentiel des travaux contenus dans l'orientation 3 du PMADR, dont l'objectif est d'assurer une occupation durable de notre territoire.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Démarches de concertation mises en place

Dans un souci de présenter un inventaire des espaces vacants résidentiels représentatif des dynamiques régionales et locales, la CMQuébec a souhaité présenter aux municipalités régionales et locales la méthodologie privilégiée et les résultats préliminaires. Diverses rencontres individuelles ont été planifiées au printemps 2022, afin de répondre aux commentaires formulés et d'entendre les suggestions proposées par les partenaires. Ces premières consultations ont permis notamment de modifier certains choix méthodologiques.

Divers documents de travail ont été transmis à la suite de ces consultations (feuille de route méthodologique, cartographie localisant les espaces vacants résidentiels, résultats…) afin de poursuivre l'apport des expertises régionales et locales. La CMQuébec demandait notamment aux composantes d'analyser l'inventaire préliminaire transmis et de formuler, au besoin, des demandes d'ajout ou de retrait de certains secteurs identifiés à l'inventaire préliminaire.

L'ensemble des commentaires reçus a été compilé et analysé par la CMQuébec à l'automne 2022. De nouvelles rencontres individuelles ont permis de clarifier certains éléments nécessitant des précisions. Ainsi, les terrains considérés comme constructibles par les composantes ou faisant l'objet d'une autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) ont été retenus dans l'inventaire des espaces vacants. À l'inverse, d'autres ont été retirés pour divers motifs justifiés (terrains déjà construits, usage public ou fin de parc, réserve pour agrandissement d'un service public …).

Le fruit de ce travail de collaboration a notamment permis de répondre à l'objectif de rendre uniforme une méthodologie à l'échelle métropolitaine pour produire des données fiables et comparables entre les différentes municipalités.

2.2 Étapes de la méthodologie

2.2.1 Création de la base de données

La première étape a consisté en la création d'une base de données contenant un ensemble de lots à analyser. Cette banque était composée de la superposition des couches disponibles suivantes :

- **Unités d'évaluation considérées comme espaces vacants à potentiel résidentiel**, représentées par les codes d'utilisation des biens-fonds[1] (CUBF) 9100 et 9220 et inscrits aux rôles d'évaluation 2021 fournis par l'ensemble des services d'évaluation des différentes composantes.
- **Unités d'évaluation considérées comme espaces résidentiels construits (CUBF 1000) sur lesquelles aucun bâtiment n'a été recensé.** La validation a été effectuée visuellement sur les CUBF 1000 ayant un nombre de logements égal à zéro.
- **Périmètres d'urbanisation régionaux** présents dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des composantes en vigueur en mai 2022.

Le croisement de ces couches a permis l'établissement d'une base de données à analyser.

[1] Afin d'assurer une identification uniforme des différents usages sur le territoire québécois, un système de classification de l'utilisation des biens-fonds a été élaboré par le gouvernement. Ainsi, chaque usage est associé un code spécifique. Ce code est identifié par l'évaluateur municipal et inscrit au rôle d'évaluation.

2.2.2 Raffinement des superficies en fonction de la planification suprarégionale, régionale et locale

La deuxième étape visait à raffiner la base de données obtenue précédemment en retirant les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est limité ou interdit par la planification suprarégionale, régionale ou locale.

Planification suprarégionale et régionale

La CMQuébec a d'abord procédé à l'exclusion :

- Des terrains publics inscrits par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) au Registre du domaine de l'État de 2021 qui identifie et localise l'ensemble des terrains appartenant au domaine de l'État. Les terrains municipaux subsistent dans la base de données et font l'objet d'une analyse ultérieure.
- Des terrains vacants situés dans la zone agricole permanente (ZAP) de 2021 reconnue par le gouvernement du Québec et inclus dans les périmètres d'urbanisation régionaux, sous réserve des inclusions et/ou exclusions à la zone agricole qui auraient pu être autorisées dernièrement par décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

La CMQuébec a ensuite procédé à une analyse fine des affectations régionales inscrites dans les SAD en vigueur des MRC en mai 2022. Les secteurs où l'usage résidentiel n'était pas autorisé dans l'affectation régionale ont été retirés. Il a notamment été retiré l'ensemble des terrains localisés dans les secteurs industriels ainsi que ceux situés dans des aires récréatives ou de conservation. Les affectations forestières non récréatives situées dans les périmètres d'urbanisation régionaux ont été conservées, car elles recensent de grands espaces propices à l'urbanisation à court et long terme. Ces dernières concordent principalement aux CUBF 9220 précédemment sélectionnés dans la base de données.

Enfin, dans un objectif d'assurer une cohérence avec les normes inscrites dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n°2019-91 visant à édicter de nouvelles normes aux interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau potable installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency, la CMQuébec a exclu tous espaces vacants potentiellement constructibles situés dans les secteurs 4 et 5 dudit règlement. Ces secteurs prohibent notamment l'ouverture de rue et le lotissement.

Planification locale

La CMQuébec a également tenu compte des planifications locales propres aux municipalités dont le caractère métropolitain nécessite un retrait de l'inventaire. Ont notamment été retirés les éléments suivants :

- Les terrains municipaux, incluant les terrains appartenant à des sociétés de transports et à des régies d'assainissement, inscrits aux rôles d'évaluation fournis en 2021 par l'ensemble des services d'évaluation des différentes composantes.
- Les terrains situés dans une aire de protection immédiate d'une prise d'eau potable figurant aux analyses de vulnérabilité produites en vertu du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP) à la date de l'élaboration de l'inventaire.

2.2.3 Raffinement des superficies en fonction des contraintes naturelles et anthropiques

La troisième étape visait à raffiner la base de données obtenue aux étapes précédentes en retirant les secteurs soumis à des contraintes de développement. Les contraintes suivantes ont été retirées :

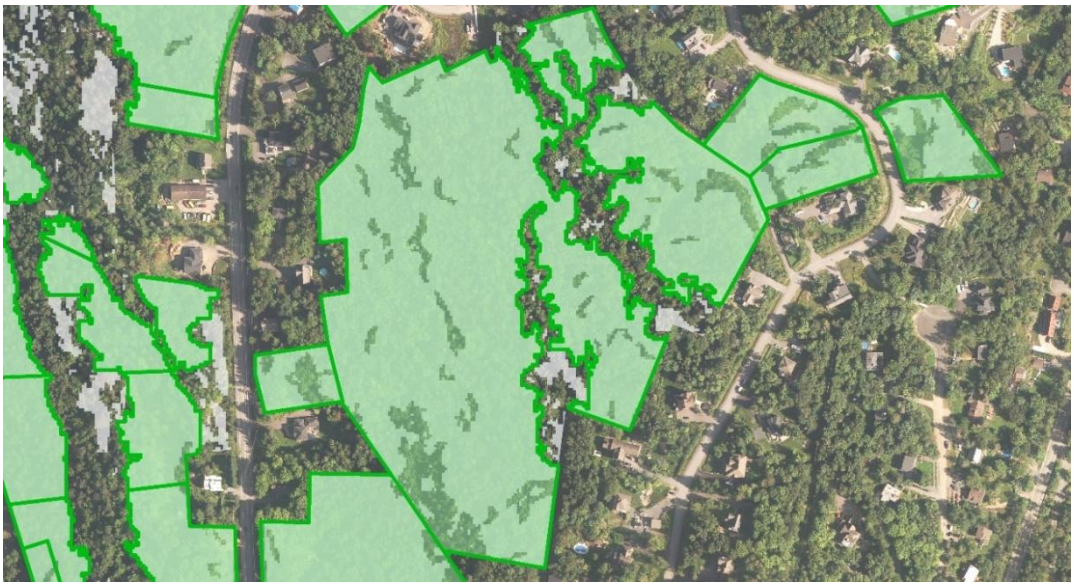
- Les zones de contraintes naturelles, soit :
  - Les zones de grand courant (zone 0-20 ans) et les zones inondables par embâcles présents dans les SAD et officiellement reconnus par le gouvernement du Québec dans le cadre du *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral.*

- Les milieux humides identifiés par les composantes au courant des années 2021 et 2022 dans le cadre de l'élaboration de leurs plans régionaux des milieux humides et hydriques (PRMHH).
- Les pentes fortes[2] (LiDAR 2011 à 2013 et de 2016) et les secteurs soumis aux glissements de terrain pour les territoires des MRC de La Côte-de-Beaupré et de Lévis inscrits à leur SAD auxquels s'applique un cadre normatif spécifique.
- Les sols minces[3] inscrits à l'inventaire écoforestier du Québec méridional du 5e décennal produit en 2020.
- Les bandes de protection de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et des lacs identifiés dans la base de données topographiques du Québec (BDTQ) de 2011. Ces bandes sont élargies à 25 m dans les secteurs assujettis au RCI n°2019-91 afin de garantir la conformité aux normes réglementaires prescrites.

- Les zones de contraintes anthropiques, soit :
  - Les bandes de protection de 15 m de part et d'autre des lignes de transports d'énergie (Hydro-Québec, 2019);
  - Les bandes de protection de 15 m de part et d'autre des oléoducs et gazoducs identifiés dans le PMAD révisé;
  - Dans une moindre mesure, certains terrains situés dans des emprises autoroutières (échangeurs autoroutiers, bretelles d'accès, etc.).

Après cette analyse, les terrains de 300 m² et moins ont été retirés, car leur configuration n'offre pas de superficies suffisamment grandes à l'échelle métropolitaine pour accueillir des constructions, ce qui surcharge inutilement la base de données. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux zones avec fortes pentes, car leur application pourrait entraîner une fragmentation excessive des secteurs potentiellement développables (autrement appelé phénomène de dentelle) et limiter la possibilité de construire des infrastructures d'utilité publique à l'intérieur de ces zones.

Figure 1 – Exemple de phénomène de dentelle



[2] Le service géomatique utilise l'application 3D Analyst pour générer les polygones illustrant les pentes de 25 % et plus découlant du modèle numérique de terrain bâti à partir des données lidar (2, 4 et 10 points aux mètres carrés de 2011 à 2013 et de 2016). Cette donnée permet ainsi de répondre à l'absence de cartographie fournie par le gouvernement sur certaines portions du territoire métropolitain.

[3] Bien que de nombreux développements aient eu lieu dans des secteurs à sols minces, la CMQuébec estime nécessaire de maintenir cette contrainte dans son inventaire. Cela garantit une cohérence entre les territoires métropolitains. Cependant, cette caractérisation n'entrave pas le développement des secteurs que certaines composantes ont inclus dans leur planification.

2.2.4 Identification visuelle des espaces vacants résidentiels

La dernière étape est de confirmer les sélections effectuées aux trois étapes précédentes et de retirer les espaces résidentiels qui ne pourraient être qualifiés de vacants. Un espace est défini comme vacant lorsqu'aucun bâtiment principal n'est érigé dessus. La CMQuébec a procédé à une photo-interprétation des terrains identifiés dans l'inventaire en fonction de l'orthophotographie de 2021 pour l'ensemble du territoire métropolitain. Dans certains cas, la CMQuébec a sollicité le service de navigation virtuelle Google Street View (été 2022) pour confirmer la validité des superficies vacantes retenues.

Les terrains faisant l'objet de l'un des critères suivants ont été retirés de l'inventaire :

- Les terrains possédant un bâtiment principal pourtant identifiés comme vacants au rôle d'évaluation.
- Les stationnements aménagés et les aires d'entreposage qui ne sont pas complémentaires à un bâtiment principal, notamment car ils sont considérés comme des potentiels d'espaces à optimiser, faisant l'objet de réflexion distincte. Les stationnements informels, c'est-à-dire non aménagés officiellement pour cet usage, ont été conservés dans l'inventaire.

Figure 2 – Exemple de stationnement informel (tirets rouges) considéré comme espace vacant dans l'inventaire



- Les terrains enclavés à une rue publique ou par la présence de contraintes naturelles (ex. : terrains situés sur des îles, compris entre un développement résidentiel existant et un cours d'eau ou inaccessibles par la présence de fortes pentes sur une importante profondeur) notamment pour leur accessibilité restreinte. Malgré les éléments précédents, la CMQuébec conserve dans son inventaire certains terrains enclavés, dans la mesure où ceux-ci sont contigus à un terrain vacant ayant accès à une rue publique ou que la seule contrainte d'accès est franchissable (ex. : lignes de transport d'énergie).

Figure 3 – Exemple de terrains enclavés entre un développement résidentiel existant et un cours d'eau non considérés dans l'inventaire



Figure 4 – Exemple de terrains enclavés (hachurés vert) et contigus à un terrain vacant ayant accès à une rue publique (surface verte) considérés dans l'inventaire



- Les terrains ayant une configuration non propice au développement. Il s'agit notamment de terrains dont la forme les rend inconstructibles ou avec un potentiel de développement limité (trop étroit, découpage difforme…).

Figure 5 – Exemple de terrains non considérés dans l'inventaire dont la forme les rend inconstructibles



- Les terrains dont la présence d'une ligne de transport d'énergie est identifiée visuellement, mais qui ne l'étaient pas dans les couches géomatiques d'analyse;
- Les terrains avec un bassin de rétention des eaux pluviales;
- Les terrains servant d'accès ou de desserte à un autre terrain ou à un développement résidentiel.

Contrairement aux critères de retrait mentionnés dans la liste ci-dessus, la CMQuébec a également ajouté des espaces identifiés comme vacants à l'aide d'une analyse visuelle réalisée par le service de géomatique, ces espaces n'ayant pas été intégrés à la base de données en raison d'un CUBF différent. Pour ces terrains spécifiques, la CMQuébec s'est assurée qu'ils répondent à l'ensemble des critères de raffinement mentionnés dans le présent carnet méthodologique.

2.3 Limite et biais de la méthodologie

L'inventaire des espaces vacants résidentiels tente de refléter au plus près les réalités locales. Certaines limites et biais ont toutefois été observés lors de l'élaboration de l'inventaire :

- **Utilisation des données issues des rôles d'évaluation** : Les informations issues des rôles d'évaluation sont mises à jour aux trois ans, ce qui peut entraîner une sous-estimation ou une surestimation des espaces vacants. Par ailleurs, l'identification des CUBF présents dans les rôles d'évaluation émane d'une grille d'évaluation, dont les critères peuvent varier entre les différentes municipalités et dont l'interprétation peut moduler selon l'évaluateur. Ceci peut créer des erreurs dans la classification des espaces considérés comme vacants ou occupés. L'analyse visuelle effectuée par le service géomatique permet de réduire les incertitudes liées.
- **Manque de standardisation de la démarche** : Il n'existe pas de méthodologie officielle reconnue pour la création d'un inventaire des espaces vacants. Par conséquent, les critères utilisés par la CMQuébec et ses partenaires dans leur méthodologie tiennent compte des réalités propres à la région métropolitaine. Ainsi, l'inventaire peut inclure ou exclure certaines variables qui peuvent influencer les résultats. Il se peut, dans certains cas, qu'il ne réponde pas aux besoins ou aux demandes locales. Il est donc essentiel de consulter les

parties prenantes, tant locales que régionales, pour créer un inventaire qui reflète les particularités du territoire. Sa reproduction dans d'autres territoires pourrait ne pas correspondre aux réalités locales.

- **Dichotomie entre la planification d'un inventaire métropolitain et sa portée à échelle locale** : Les outils et méthodes utilisés pour recenser les espaces vacants à une échelle métropolitaine peuvent ne pas être aussi efficaces ou précis lorsqu'ils sont appliqués à une échelle locale. Un raffinement par les MRC et les municipalités pourrait être nécessaire, car elles sont mieux positionnées pour connaître les dynamiques et réalités de leur territoire. Une approche concertée et harmonisée est nécessaire pour surmonter ces défis et garantir l'exactitude et l'uniformité des informations à l'échelle métropolitaine.
- **Accessibilité et fiabilité des données** : Les bases de données utilisées pour l'inventaire peuvent ne pas être mises à jour régulièrement (ex. : sols minces, milieux naturels …) ou peuvent faire l'objet d'un accès restreint (ex. : aire de protection immédiate d'une prise d'eau potable …), ce qui peut entrainer des lacunes dans l'inventaire. L'amélioration continue des connaissances à l'échelle métropolitaine permet toutefois de limiter ce risque en renforçant la qualité et la disponibilité des informations.
- **Actualisation de l'inventaire** : Les résultats de l'inventaire peuvent devenir rapidement obsolètes, car des espaces vacants peuvent être construits depuis sa réalisation, ou au contraire, émerger après la démolition de résidences sans reconstruction immédiate. Une mise à jour régulière des inventaires est donc indispensable pour maintenir leur pertinence et assurer une réflexion précise sur l'état actuel des lieux. Cela permet de s'assurer que les informations utilisées pour la planification et la prise de décision reflètent fidèlement la réalité du terrain.
- **Non-considération de certaines contraintes au développement** : Bien que la méthodologie ait tenté de prendre en compte les contraintes naturelles, anthropiques et techniques au développement, l'inventaire ne tient pas compte des effets spéculatifs et des fluctuations du marché immobilier. Par conséquent, la CMQuébec ne peut pas émettre de prétentions quant à l'hypothèse de développement des espaces vacants à court et moyen terme. Cela limite la capacité de la CMQuébec à prédire avec précision le développement futur des zones non encore exploitées dans un horizon temporel rapproché.
- **Surestimation de certaines contraintes au développement** : L'inventaire surestime certaines contraintes en excluant, par exemple, tous les milieux humides identifiés dans les PRMHH, alors que certains d'entre eux seront voués à l'urbanisation moyennant des compensations. Cette approche restrictive peut entraîner une sous-estimation du potentiel réel de développement dans certaines zones, limitant ainsi la précision des projections liées aux espaces vacants.

Ces limitations, bien qu'elles ne compromettent ni la rigueur de l'exercice ni son acceptation, soulignent des opportunités d'amélioration à court et long terme. En effet, elles permettent d'affiner l'inventaire pour minimiser les incertitudes et mieux correspondre à la réalité. En tenant compte de ces contraintes et en les intégrant dans une démarche d'ajustement continu, l'inventaire peut évoluer vers une précision et une pertinence accrue, offrant ainsi un outil plus fiable pour l'évaluation des espaces vacants résidentiels.

3. RÉSULTATS ET CONSTATS

3.1 Résultats

L'inventaire des espaces vacants résidentiels permet d'identifier leurs superficies sur le territoire métropolitain. Ces résultats peuvent être appliqués à diverses échelles de planification et à toutes structurations souhaitées du territoire.

Dans le cadre de la révision du PMAD, la CMQuébec a classifié les espaces vacants résidentiels par municipalité. Au sein de chaque municipalité, elle fait la distinction par pôles, noyaux et corridors de mobilité durable, telle que privilégiée dans le PMAD, mais également par milieu urbain, périurbain ou rurbain. Des distinctions sont faites au sein de certaines typologies de pôles afin de renforcer l'importance des corridors structurants et de répondre à l'objectif d'assurer une planification intégrée de l'aménagement et des transports. Ainsi, l'aire d'influence des corridors de mobilité durable a été découpée en deux sections dans certains cas : une première de 0 à 400 mètres, et une seconde de 400 à 800 mètres.

Il est à noter que des superficies comptabilisées dans l'inventaire, un pourcentage de 30 % est soustrait pour tenir compte des rues, des parcs, des servitudes d'utilité publique ainsi que des imprévus liés à une étude plus approfondie des terrains considérés. Toutefois, cette marge pourrait surestimer les besoins dans certains milieux, comme les pôles, noyaux et corridors de mobilité durable, où l'infrastructure publique est déjà largement en place, réduisant ainsi les besoins en nouvelles emprises.

Tableau 1 – Superficie des espaces vacants résidentiels identifiés sur le territoire de la CMQuébec par municipalités et par typologie de secteurs, 2022

Municipalités / MRC	Superficie totale	Superficie – 30%
Agglomération de Québec	**744,80**	**521,36**
L'Ancienne-Lorette	**4,34**	**3,04**
Corridor haute fréquence potentielle 0-400 m	1,18	0,83
Milieu urbain	3,16	2,21
Québec	**717,23**	**502,06**
Pôle – Centre-ville de Québec	3,43	2,40
Pôle urbain avéré – Sainte-Foy	6,12	4,28
Pôle urbain en émergence – D'Estimauville	1,66	1,16
Pôle urbain en émergence – Lebourgneuf	2,34	1,64
Colonne vertébrale réseau structurant 0-400 m	30,10	21,07
Colonne vertébrale réseau structurant 400-800 m	27,31	19,11
Réseau structurant transport en commun | 0-400 m	52,17	36,52
Réseau structurant transport en commun | 400-800 m	15,30	10,71
Corridor haute fréquence potentielle 0-400 m	38,89	27,22
Corridor interconnexion 0-400 m	1,13	0,79
Corridor interconnexion 400-800 m	1,44	1,01
Milieu urbain	375,27	262,69
Milieu périurbain	162,08	113,45

Municipalités / MRC	Superficie totale	Superficie – 30%
Saint-Augustin-de-Desmaures	**23,22**	**16,26**
Milieu urbain	13,14	9,20
Milieu périurbain	10,08	7,06
MRC de La Côte-de-Beaupré	**546,53**	**382,57**
Beaupré	**166,97**	**116,88**
Pôle périurbain – Beaupré	41,44	29,00
Corridor interconnexion 0-400 m	1,62	1,13
Corridor interconnexion 400-800 m	8,93	6,25
Milieu périurbain	114,99	80,49
Boischatel	**112,93**	**79,05**
Pôle périurbain – Boischatel	17,72	12,40
Milieu périurbain	95,22	66,65
Château-Richer	**21,22**	**14,85**
Noyau périurbain – Château-Richer	6,59	4,61
Corridor interconnexion 0-400 m	10,10	7,07
Corridor interconnexion 400-800 m	0,47	0,33
Milieu périurbain	4,06	2,84
L'Ange-Gardien	**34,34**	**24,04**
Corridor interconnexion 0-400 m	4,80	3,36
Corridor interconnexion 400-800 m	1,08	0,76
Milieu périurbain	28,45	19,91
Sainte-Anne-de-Beaupré	**24,65**	**17,25**
Corridor interconnexion 0-400 m	7,99	5,60
Corridor interconnexion 400-800 m	1,96	1,37
Milieu périurbain	14,69	10,29
Saint-Ferréol-les-Neiges	**164,37**	**115,06**
Corridor interconnexion 0-400 m	13,57	9,50
Corridor interconnexion 400-800 m	7,72	5,40
Milieu périurbain	143,08	100,16
Saint-Joachim	**12,71**	**8,90**
Saint-Tite-des-Caps	**9,35**	**6,54**
MRC de La Jacques-Cartier	**893,95**	**625,77**
Fossambault-sur-le-Lac	**96,54**	**67,58**
Lac-Beauport	**159,69**	**111,78**
Pôle périurbain	10,72	7,50
Corridor interconnexion 0-400 m	0,17	0,12

Municipalités / MRC	Superficie totale	Superficie – 30%
Corridor interconnexion 400-800 m	0,51	0,36
Milieu périurbain	148,29	103,80
Lac-Delage	**36,29**	**25,41**
Lac-Saint-Joseph	**48,49**	**33,94**
Sainte-Brigitte-de-Laval	**65,45**	**45,81**
Noyau périurbain	40,37	28,26
Corridor interconnexion 0-400 m	9,50	6,65
Corridor interconnexion 400-800 m	3,60	2,52
Milieu périurbain	11,98	8,39
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	**47,24**	**33,07**
Pôle périurbain	8,40	5,88
Corridor interconnexion 0-400 m	5,88	4,11
Corridor interconnexion 400-800 m	0,16	0,11
Milieu périurbain	32,80	22,96
Saint-Gabriel-de-Valcartier	**121,05**	**84,74**
Shannon	**161,70**	**113,19**
Noyau périurbain	132,07	92,45
Milieu périurbain	29,63	20,74
Stoneham-et-Tewkesbury	**157,50**	**110,25**
Pôle périurbain	65,79	46,05
Corridor interconnexion 0-400 m	5,43	3,80
Corridor interconnexion 400-800 m	0,17	0,12
Milieu périurbain	86,11	60,28
MRC de L'Île-d'Orléans	**42,57**	**29,80**
Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans	**1,45**	**1,01**
Sainte-Pétronille	**5,47**	**3,83**
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	**19,30**	**13,51**
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	**3,61**	**2,52**
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	**8,31**	**5,82**
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	**4,43**	**3,10**
Ville de Lévis	**607,08**	**424,96**
Pôle urbain avéré	38,85	27,20
Pôle urbain en émergence	108,08	75,66
Colonne vertébrale réseau structurant 0-400 m	20,81	14,57
Colonne vertébrale réseau structurant 400-800 m	15,31	10,71
Corridor interconnexion 0-400 m	21,12	14,79

Municipalités / MRC	Superficie totale	Superficie – 30%
Corridor interconnexion 400-800 m	52,75	36,93
Milieu urbain	119,87	83,91
Milieu périurbain	230,28	161,20
Total CMQuébec	**2 834,92**	**1 984,45**

3.2 Constats

La CMQuébec constate que 1 984 hectares d'espaces vacants résidentiels sont présents sur le territoire métropolitain. Parmi ceux-ci, 45 % sont situés dans les pôles, noyaux et corridors de mobilité durable.

Compte tenu des modifications apportées aux méthodologies, la CMQuébec ne compare pas les résultats de l'inventaire actuel des espaces vacants avec ceux des inventaires précédents. Ces comparaisons pourront être effectuées lors de la mise à jour d'un prochain inventaire.

3.3 Lien avec le PMAD

De manière à considérer la variation des densités prescrites sur le territoire, les espaces vacants ainsi retenus sont classés selon la structuration du territoire par pôles, noyaux et corridors métropolitains et selon qu'il s'agisse d'un milieu urbain ou périurbain.

Le résultat final de ce second exercice (superficie ha X densités log./ha) nous offre une estimation des potentiels en logements en fonction du secteur concerné. Cet exercice est complémentaire aux exercices d'estimation des potentiels de logements qui pourront prendre place sur des espaces à optimiser, c'est-à-dire sur la trame urbaine existante, également privilégiés dans la planification métropolitaine.

La combinaison des deux exercices permettra d'estimer la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation régionaux, et d'ainsi les comparer avec les projections de croissance prévues à l'horizon 2031 et 2041.

4. SUIVI

L'inventaire métropolitain des espaces vacants résidentiels a été finalisé en mars 2023.

5. 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

Inventaire métropolitain des espaces vacants résidentiels