








PROLONGEMENT DE L'AUTOROUTE 25

Occupation du sol Version 2005


- Occupation du sol
-  Agricole
 -  Commerciale
 -  Industrielle
 -  Institutionnelle
 -  Résidentielle

- Affectation du sol
-  Autre
 -  Commerciale
 -  Industrielle
 -  Urbain-autre

-  Prolongement de l'autoroute 25
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Route provinciale
-  Voie locale



0 1 2 3 4 5 Kilomètres




La carte d'occupation du territoire a été mise à jour à l'aide de la plus récente trame de rues (Geocom-TMS, 2003) ainsi que des données sur les développements commerciaux (Géocom Recherche, 2004). L'affectation du territoire a été validée à l'aide du plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal à l'automne dernier ainsi que celui en cours de consultation publique à Ville de Laval.

Une vérification sur le terrain ainsi que des communications avec les urbanistes des villes concernées ont permis de constater qu'il ne s'est pas produit de développements majeurs du territoire depuis 2002. À Laval et sur la Couronne Nord, où les territoires vacants sont vastes pour chacune des fonctions, les développements se produisent en marge des zones construites par l'ajout d'une rue ou d'un bâtiment commercial ou industriel. Il ne s'agit pas de grandes ouvertures de terres à développer ou de grands complexes résidentiels pour le moment. Quant au territoire de Montréal, les grands espaces industriels ne se sont pas développés de manière apparente et les autres fonctions n'ont que peu d'espace pour s'implanter au sein des zones bâties pour combler des espaces résiduels ou en revalorisation.

B. COMPLÉMENT D'INFORMATION INDUSTRIEL

TERRITOIRES ET ESPACES INDUSTRIELS DU NORD-EST DE MONTRÉAL

Des données récentes concernant les superficies industrielles et le nombre d'entreprises et d'emplois industriels dans le secteur industriel du nord-est de Montréal n'ont pu être trouvées, sauf exceptions. Plusieurs intervenants locaux ont indiqué que l'exercice de mise à jour de leurs informations serait complété en février et mars 2005 dans le cadre de la préparation de leurs plans d'action locaux²².

En fait, il a été possible de trouver des informations concernant les superficies industrielles disponibles dans les parcs industriels du nord-est, mais elles sont approximatives et quelquefois contradictoires, comme en témoigne le Tableau B.1.

Tableau B.1:
Superficies disponibles dans les parcs industriels du Nord-est de Montréal en 2005 (remplace le tableau B.1 de 2002a)

Parc industriel	Arrondissement Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est	SODEC
Parc St-Jean-Baptiste	20 lots de superficies variables	1 lot de 0,595 hectares 1 lot de 0,62 hectares
Parc Armand Chaput	37,2 hectares	6,5 hectares
Parc Rodolphe-Forget	1,26 hectares	N/d
Parc Henri-Bourassa	Dizaine de lots, dont la superficie varie de 1 à 4,7 hectares	11 lots de superficies variables

Sources : www2.ville.montreal.qc.ca/cmsprod/fr/arr19/document/66.xml pour les données de l'arrondissement. SDE (CLD) Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est, www.sodec.qc.ca

Étant donné que ces données sont approximatives et que, selon les responsables consultés²³, le relevé exact des superficies serait complété vers la mi-février 2005, les données concernant les superficies dans le nord-est de Montréal ne peuvent être actualisées.

Le Tableau B.2 présente les données disponibles à ce jour.

²² Source: Conversations téléphoniques entre les 11 et 19 janvier 2005. Denis Cloutier, pour les parcs industriels Armand Chaput, Henri-Bourassa, St-Jean-Baptiste et Rodolphe-Forget; et Sylvie Boutin, pour le parc d'Anjou.

²³ Denis Cloutier. Commissaire industriel. Développement économique. Janvier 2005.

Tableau B.2:
Superficies occupées et vacantes et prix des terrains 2002 et 2004

Parc industriel/ Zone industrielle	Superficie occupée en hectares	Superficie vacante en hectares	% vacant	Prix du terrain en \$ par pied carré
Anjou*	418,3	109,3	20,7%	Entre 3,50 et 4,50\$
Montréal-Nord	55,3	15,6	22%	N/d
St-Léonard (dont J.B. Martineau)	229,4	99	30,2%	2,50-3,50\$
Armand-Chaput	37,16	0	0%	
Henri-Bourassa	34,75	66 en comptant ces 2	N/d	Entre 3 et 4,50\$
St-Jean-Baptiste	13,94	parcs	N/d	
Rodolphe-Forget	35,0	0	0%	
Total Nord-est de Montréal	757,85	289,9	28%	

Notes :

- Les données concernant les superficies sont de 2002, sauf pour le parc d'Anjou, qui sont de 2004.
- Les données concernant les prix des terrains sont de 2004, sauf pour les parcs Montréal-Nord et St-Léonard.

En ce qui concerne les données pour les nombres d'entreprises et d'emplois industriels, seul Anjou a des données à ce jour, tel que présenté au Tableau B.3 .

Tableau B.3:
Nombre d'entreprises et d'emplois industriels – Nord-est de Montréal 2000 et 2004

Parc industriel/ zone industrielle	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Principaux secteurs d'activité
Anjou, parc et hors parc zone H1J seulement	402*	14 621*	Plastique, Produits chimiques et métalliques
Zone Montréal-Nord	N/d	8975	Fabrication et Transformation
Zones H2B et H1Z dont St-Léonard	348	8127	Plastique, textile et métal
Zone H1C (dont Armand- Chaput et St-Jean-Baptiste)	47	942	Fabrication et distribution et manufacturier
Zone H1B (dont Henri-Bourassa)	9	180	Manufacturier et transport
Zone H1E (dont Rodolphe-Forget)	223	5 964	Transformation de métaux
Total Nord-est de Montréal	1 029 sans Montréal-Nord	38 809	

Note : * : Données au 31 décembre 2004. Toutes les autres données datent de 2000.

Source : Pour Anjou, Sylvie Boutin, Ville d'Anjou.

Par contre, il est possible de présenter les changements survenus aux conditions de taxation municipale, suite à la fusion et à la défusion de certaines des municipalités de l'île de

Montréal présentes dans le territoire d'étude. En fait, seule la municipalité de Montréal-Est a décidé de se défusionner dans le territoire d'étude.

En ce qui concerne la taxation municipale, on note la disparition de la taxe d'affaires (exprimée en pourcentage de la valeur locative) depuis 2003, la facture étant passée aux propriétaires par le biais de la taxe foncière générale.

La surtaxe non résidentielle et la taxe spéciale (exprimée en pourcentage de la valeur locative) vont disparaître et seront incluses dans le taux général de la taxe foncière.

Depuis 2002, une taxe spéciale destinée à l'amélioration du service d'eau est apparue et s'élève à 0,072 \$ par 100 \$ d'évaluation sur l'ensemble du territoire de l'île de Montréal pour les immeubles non résidentiels.

Le Tableau B.4 présente les taux moyens de taxation cumulés pour les immeubles non résidentiels en 2005.

Tableau B.4:
Taux moyens cumulés pour les immeubles non résidentiels en 2005 (\$ par 100\$ d'évaluation) (remplace le tableau B.2 de 2002a)

Secteur	Taxe foncière générale	Tarification (équivalent foncier) ¹	Taxe de l'eau		Autres ²	Taux moyen cumulé
			Taxe spéciale	Grands consommateurs ³		
Anjou	4,7512	0,0941	0,072	0,0337	-	4,951
Montréal	3,8812	0,0122	0,072	0,0335	1,127	5,1259
Montréal-Est	4,7750	0,1706	0,072	0,1391	-	5,1567
Montréal-Nord	4,6890	0,3098	0,072	0,0181	-	5,0889
St-Léonard	4,4611	0,1382	0,072	0,0271	-	4,6984

1- Ce taux correspond aux revenus des tarifications de l'eau et du traitement des matières résiduelles divisés par les valeurs foncières ajustées des immeubles concernés.

2- Il s'agit de l'équivalent foncier de la taxe d'eau et de services.

3- Un grand consommateur : consommation annuelle supérieure à 100 000 mètres cubes.

Source : Ville de Montréal, budget 2005, p.162.

TERRITOIRES ET ESPACES INDUSTRIELS DE LAVAL EST

Dans l'est de Ville de Laval, on compte 1 208,5 hectares de terrains voués à des fins industrielles, dont 67 % des superficies sont vacantes. De cette superficie, 205 hectares sont organisés en parcs et zones industriels.

Le Tableau B.5 présente les superficies industrielles et les prix des terrains en 2005 pour chacun des parcs et zones industriels de Laval.

Tableau B.5:
Superficies des zones industrielles et prix des terrains Laval Est en 2005 (remplace le tableau B.4 de 2002a)

	Superficie occupée en hectares	Superficie vacante en hectares	% vacant	Prix du terrain par pied carré
Parc Est	60,4	0	0%	1,50 \$
Parc de l'A-25	96,8	10,8	10%	1,50 \$
Parc Monit ¹	0	18,5	100%	Prix du marché
Zone Masson	9,2	9,3	50%	Prix du marché
Total	166,4	38,6	19%	

1- Le Parc Monit est un nouveau parc industriel privé créé en 2003.
Source : Laval Technopole, Gilbert Leblanc, 2005.

Depuis la parution du premier rapport, il y a eu une augmentation de plus de 9,9 % des superficies industrielles totales dans les parcs industriels en raison de la création d'un nouveau parc industriel privé en 2003, le parc Monit.

Les prix des terrains ont augmenté de 50 % depuis 2002, s'établissant à 1,50 \$ le pied carré.

Le Tableau B.6 présente les conditions de taxation municipale en vigueur à Laval Est en 2005. On observe une diminution du taux général de la taxe foncière qui est passée de 1,61 à 1,45 \$ par 100 \$ d'évaluation. À cela s'ajoute la surtaxe non résidentielle à 2,50 \$ du 100 \$ d'évaluation. On note cependant une augmentation de la taxe pour le transport en commun qui est passée de 0,1075 \$ à 0,14 \$ par pied carré.

Tableau B.6:
Conditions de taxation – Laval Est en 2005 (remplace le tableau B.5 de 2002a)

Parc industriel	Parc Est	Parc de l'A-25	Monit	Zone Masson
Taxes foncières par 100\$ d'évaluation*	1,45 \$	1,45 \$	1,45 \$	1,45 \$
Taxes d'affaires en % de la valeur locative	N/a	N/a	N/a	N/a
Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation	2,50 \$	2,50 \$	2,50 \$	2,50 \$
Taxe spéciale en % de la valeur locative	N/a	N/a	N/a	N/a
Taxe d'eau	219 \$	219 \$	219 \$	219 \$
Taxe d'assainissement des eaux	60 \$	60 \$	60 \$	60 \$
Taxe transport en commun \$ par pied carré	0,14 \$	0,14 \$	0,14 \$	0,14 \$
Taxes scolaires par 100\$ d'évaluation	0,35 \$	0,35 \$	0,35 \$	0,35 \$
Taxes pour services	N/a	N/a	N/a	N/a

Source : LavalTechnopole, 2005.

Le Tableau B.7 présente le nombre d'entreprises et d'emplois industriels en 2004. Dans ces territoires, on retrouve 285 entreprises qui fournissent du travail à 3 236 personnes.

Tableau B.7:
Nombre d'entreprises et d'employés industriels –Laval Est (2004) (remplace le tableau B.6 de 2002a)

Zone	Nombre d'entreprises	Nombre d'employés	Principaux secteurs d'activité
Parc Est	212	2029	Produits métalliques, Bois et Meubles
Parc de l'A-25	13	610	Fabrication
Monit	N/d	N/d	N/d
Zone Masson	60	597	Meuble et Usinage
Total	285	3 236	

Source : LavalTechnopole, 2005.

Le Tableau B.8 présente la variation, en pourcentage, du nombre d'entreprises et d'emplois industriels depuis 2002. De façon globale, le nombre d'entreprises industrielles a augmenté de 213 % et le nombre d'emplois de 119 % sur le territoire de Laval Est.

Tableau B.8:
Variation du nombre d'entreprises et d'emplois industriels entre 2002 et 2004 –Laval Est

Zone	Nombre d'entreprises	Nombre d'employés
Parc Est	152%	49%
Parc de l'A-25	92%	1120%
Monit	Nouveau parc depuis 2003	
Zone Masson	900%	805%
Total	213%	119%

TERRITOIRE INDUSTRIEL DE LA COURONNE NORD-EST

Dans la sous-région de la Couronne Nord-Est, on trouve près de 825 hectares de territoires industriels situés dans les parcs industriels, dont le quart est disponible pour de nouvelles implantations. Ainsi, comparativement à la superficie totale zonée industrielle (1 388,5 hectares), 29 % se retrouve structuré dans les parcs industriels.

Le Tableau B.9 présente les superficies des zones industrielles et les prix des terrains en 2004 par sous-zone.

Tableau B.9:
Superficies des zones industrielles et prix des terrains en 2004 (remplace le tableau B.7 de 2002a)

Zone	Superficie occupée en hectares	Superficie vacante en hectares	% vacant	Prix du terrain par pied carré
MRC des Moulins				
Ouest de Terrebonne	110	0	0%	0,55\$ avec services
Parc Nord-Ouest (Armand Bombardier) ¹	26	4	13%	0,55\$ avec services
640 de Terrebonne	185	35	16%	0,55\$ avec services
Léveillée de Terrebonne	30	0	0%	0,55\$ avec services
Parc de Lachenaie ²	31	105	77%	0,55\$ avec services
Parc de Laplaine	20	4	17%	0,55\$ avec services
Parc de Mascouche	156	44	22%	0,50\$ avec services
MRC Thérèse-de-Blainville				
Sainte-Anne-des-Plaines	10	18,17	65%	0,30\$ avec services
Bois-des-Filion	46,45	0	0%	0,55\$ avec services
Total	614,45	210,17	26%	

1- Parc industriel auparavant englobé dans celui de l'ouest de Terrebonne.

2- Selon de nouvelles informations, la superficie totale du parc de La Plaine est de 72 hectares, mais seulement 20 hectares sont viabilisés.

Source : MRC des Moulins : Claude Robichaud (450) 477-6464.

MRC Thérèse-de-Blainville : Charles Leborgne (450) 430-6666.

Depuis la parution du premier rapport en août 2002, un nouveau parc industriel a vu le jour dans le territoire d'étude de la Couronne Nord-Est, soit le parc Nord-Ouest (Armand Bombardier). En fait, ce parc était autrefois englobé dans celui de l'ouest de Terrebonne.

De nouvelles informations ont permis de préciser certaines caractéristiques du parc industriel de La Plaine. En 2002, des informations indiquaient que la superficie occupée du parc était de 72 hectares, alors qu'il s'agit en fait de la superficie totale du parc et que seulement 20 hectares sont viabilisés et occupés.

Il y a eu une forte augmentation des superficies occupées dans la Couronne Nord-Est depuis la parution du premier rapport, les plus notables étant le parc industriel 640 de Terrebonne, avec une augmentation de 106 %, le parc de Sainte-Anne-des-Plaines, avec 68 %, et le parc de Lachenaie, avec une hausse de 48 % des superficies occupées. De plus, le parc industriel Bois-des-Filion a atteint la maturité depuis la parution du premier rapport.

Les prix des terrains ont peu changé pendant la période, l'écart variant toujours entre 0,30 \$ et 0,55 \$ le pied carré (avec services).

Le Tableau B.10 présente les conditions de taxation municipale dans la Couronne Nord-Est en 2005. On note qu'il n'y a pas de changements dans les conditions de taxation dans les municipalités comprises dans la MRC Thérèse-de-Blainville. Au niveau de la MRC des Moulins, on note l'inclusion de la surtaxe non résidentielle dans le taux global de la taxe foncière.

Tableau B.10:
Conditions de taxation – Couronne Nord-Est en 2005 (remplace le tableau B.8 de 2002a)

Parc industriel	Taxes foncières par 100\$ d'évaluation ²	Taxes d'affaires en % de la valeur locative	Surtaxe non résidentielle par 100\$ d'évaluation	Taxe spéciale en %	Taxe d'eau (\$)	Taxe d'assainissement des eaux (\$)	Taxe transport en commun	Taxes scolaires par 100\$ d'évaluation	Taxes pour services en \$ par pied carré
MRC des Moulins									
Ouest de Terrebonne	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
Parc Nord-Ouest (Armand Bombardier) ¹	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
640 de Terrebonne	2,20 \$	N/a	Comprise dans les taxes foncières	N/a	Quelques centaines de dollars par année		Comprise dans les taxes foncières	0,35\$	Entre 0,10\$ et 0,20\$
Léveillée de Terrebonne	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
Parc de Lachenaie	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
Parc de La Plaine	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
Parc de Mascouche	2,20 \$	N/a		N/a				0,35\$	
MRC Thérèse-de-Blainville									
Sainte-Anne-des-Plaines	1,37 \$	N/a	0,57\$	N/a	180\$	75%	N/a	0,35\$	85\$/an
Bois-des-Filion	1,06 \$	N/a	0,42\$	N/a	150\$ pour 1ers 96000 gallons	250\$	N/a	0,35\$	N/a

1- Compris dans le parc Ouest de Terrebonne.

2- Selon les informations recueillies, les taxes foncières par 100\$ d'évaluation se situent autour de 2,20\$.

Sources : MRC des Moulins : Claude Robichaud, 2005.

MRC Thérèse-de-Blainville, Charles Leborgne, 2005.

Le Tableau B.11 présente le nombre d'établissements et d'emplois industriels dans la Couronne Nord-Est en 2004 et par sous-zone. On y recense 458 établissements employant 10 172 travailleurs.

Tableau B.11:
Nombre d'établissements et d'emplois industriels –Couronne Nord-Est (2004) (remplace le tableau B.9 de 2002a)

	Nombre d'établissements	Nombre d'employés	Principaux secteurs d'activité
MRC des Moulins			
Ouest de Terrebonne	33	1863	Métal, Bois et Béton
Parc Nord-Ouest (Armand Bombardier) ¹	-	-	N/d
640 de Terrebonne	138	3119	Métallurgie, Bois et Plastique
Léveillée de Terrebonne	17	812	Fabrication
Parc de Lachenaie	61	904	Métal, Machinerie et Électronique
Parc de La Plaine	7	63	Fabrication, Fibre de verre et Bois
Parc de Mascouche	67	1206	Métal, Machinerie et Produits minéraux non métalliques
Total MRC hors parc	69	1115	Fabrication
MRC Thérèse-de-Blainville			
Sainte-Anne-des-Plaines	26	415	Industrie légère
Bois-des-Filion	40	675	Transport et fabrication
Total 2 MRC	458	10 172	

1- Compris dans le parc Ouest de Terrebonne.
Source : Claude Robichaud et www.cldem.com
Charles Leborgne et www.sodet.com

Le Tableau B.12 présente la variation du nombre d'entreprises et d'emplois industriels dans la Couronne Nord-Est entre 2002 et 2004.

Tableau B.12:
Variation du nombre d'entreprises et d'emplois industriels entre 2002 et 2004 dans la Couronne Nord-Est

	Nombre d'établissements	Nombre d'employés
MRC des Moulins		
Ouest de Terrebonne	94%	58%
Parc Nord-Ouest (Armand Bombardier) ¹	Nouveau parc	Nouveau parc
640 de Terrebonne	38%	33%
Léveillée de Terrebonne	55%	-13%
Parc de Lachenaie	49%	37%
Parc de La Plaine	75%	85%
Parc de Mascouche	109%	83%
Total MRC hors parc	13%	10%
MRC Thérèse-de-Blainville		
Sainte-Anne-des-Plaines	37%	15%
Bois-des-Filion	122%	-11%
Total 2 MRC	51%	28%

1- Compris dans le parc Ouest de Terrebonne.

Selon les informations obtenues, il y a eu une augmentation de 51 % du nombre d'établissements industriels et de 28 % du nombre d'emplois industriels dans la Couronne Nord-Est depuis 2002, les hausses les plus fortes ayant eu lieu à Mascouche, La Plaine et Bois-des-Filion.

C. COMPLÉMENT D'INFORMATIONS POUR LE SECTEUR COMMERCIAL

RÉPARTITION DES SUPERFICIES COMMERCIALES OCCUPÉES ET VACANTES PAR SOUS-TERRITOIRE

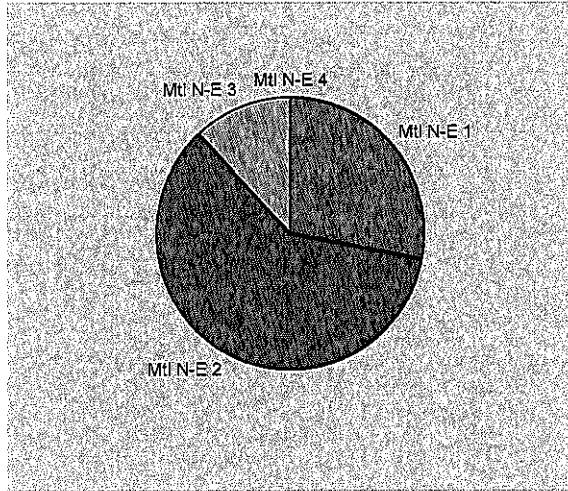


Figure C.1: Superficies commerciales occupées et vacantes dans Montréal Nord-Est par sous-territoire (remplace la figure D.2 de 2002a)

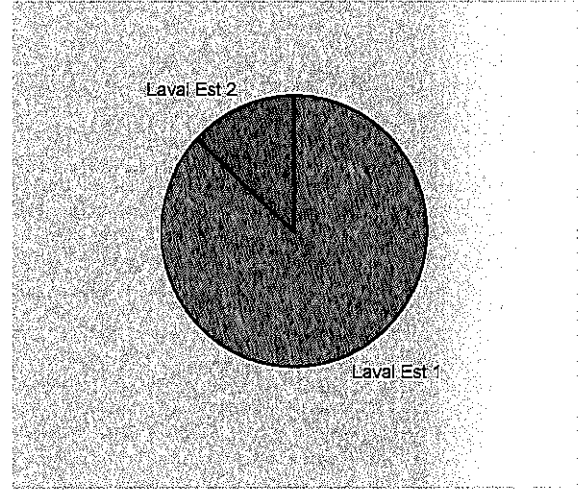


Figure C.2 : Superficies commerciales occupées et vacantes dans Laval Est par sous-territoire (remplace la figure D.3 de 2002a)

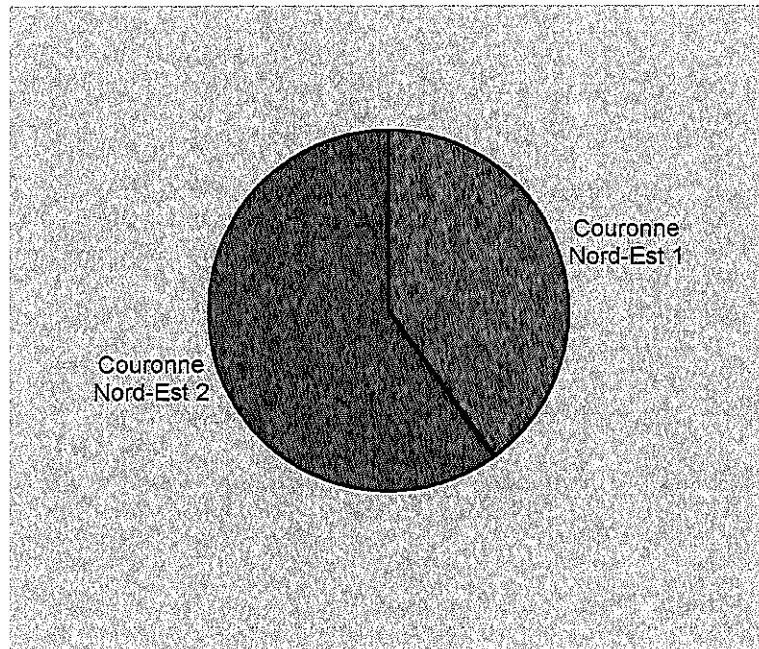


Figure C.3 : Superficies commerciales occupées et vacantes dans la Couronne Nord-Est par sous-territoire (remplace la figure D.4 de 2002a)

D. COMPLÉMENT D'INFORMATIONS POUR LE SECTEUR RÉSIDENTIEL, LA POPULATION ET LES MÉNAGES

HISTORIQUE DE LA POPULATION

La population du territoire est de 423 077 personnes en 2001. En 2002, la donnée la plus fiable de population de notre zone d'étude était de 414 205, mais il s'agissait de données fragmentaires et des erreurs ont été corrigées depuis dans la base de données. Cela représente environ 12 % de l'ensemble de la population de Montréal.

Le découpage précis de notre zone d'étude au sein des données du recensement de 2001 permet d'obtenir les informations démographiques suivantes :

**Tableau D.1:
Données du recensement 2001**

	Population	Ménages
Mtl Nord-Est	243 011	97 619
Laval-Est	51 168	18 720
Cour. Nord-Est	128 898	44 546
Territoire d'étude	423 077	160 885

Les projections de la population réalisées par le MTQ ont aussi été mises à jour, depuis 2002, à la lumière des informations disponibles sur les ménages ainsi qu'à la lumière des projections réalisées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Les tableaux suivants donnent les résultats de projection de population avec le modèle de base du MTQ et avec un modèle ajusté aux données de populations²⁴ et aux hypothèses de projection de l'ISQ. Le modèle de base du MTQ est plus conservateur et, conséquemment, davantage utilisé dans le cadre d'élaboration de projets de transport qui, typiquement, nécessitent des investissements importants. À noter que le territoire ne peut être découpé exactement comme nous l'avons défini, c'est pourquoi les populations recensées sont différentes du tableau précédent.

²⁴ L'ISQ utilise les données de populations des recensements ajustées alors que le MTQ se base sur les données brutes. Les données ajustées sont plus élevées puisque l'ajustement consiste à estimer les nombres de personnes qui n'ont pas répondu au recensement.

Tableau D.2 :
Populations 1991, 1996 et 2001 et projections pour 2021 et 2026 (BASE) (remplace le tableau B.1 de 2002b)

	Population								Variation (%)								
	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	2026	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2021	2021-2026	15 ans	25 ans
Mtl Nord-Est ¹	242 896	241 071	244 158	247 104	249 587	251 681	253 037	253 551	-0,75	1,28	1,21	1,00	0,84	0,54	0,20	3,08	3,85
Laval Est ²	47 707	48 419	49 810	50 882	51 637	52 155	52 526	52 680	1,49	2,87	2,15	1,48	1,00	0,71	0,29	4,71	5,76
Cour. Nord-Est ³	101 943	116 123	122 995	127 504	130 324	132 087	133 184	132 944	13,91	5,92	3,67	2,21	1,35	0,83	-0,18	7,39	8,09
Territoire d'étude	392 546	405 963	416 963	425 490	431 548	435 923	438 747	439 175	3,33	2,80	2,05	1,42	1,01	0,65	0,10	4,55	5,33

1-Comprend les territoires d'Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard et Rivière-des-Prairies

2-Comprend les territoire de Duvernay, Saint-Vincent de Paul et Saint-François

3-Comprend les territoires de Terrebonne et Mascouche

Sources : Desgagnés, 2004.

Tableau D.3 :
Populations 1996 et 2001 et projection pour 2021 et 2026 (ISQ)

	Population								Variation (%)								
	1991	1996A	2001A	2006	2011	2016	2021	2026	1991-1996A	1996A-2001A	2001A-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2021	2021-2026	15 ans	25 ans
Mtl Nord-Est	242 896	244 055	249 023	254 041	262 240	269 903	277 139	284 010	0,48	2,04	2,02	3,23	2,92	2,68	2,48	8,38	14,05
Laval Est	47 707	49 108	50 791	53 104	54 526	55 768	56 929	58 009	2,94	3,43	4,55	2,68	2,28	2,08	1,90	9,80	14,21
Cour. Nord-Est	101 943	117 784	125 481	134 069	138 294	141 765	144 815	146 859	15,54	6,53	6,84	3,15	2,51	2,15	1,41	12,98	17,04
Territoire d'étude	392 546	410 947	425 295	441 214	455 060	467 436	478 883	488 878	4,69	3,49	3,74	3,14	2,72	2,45	2,09	9,91	14,95

1-Comprend les territoires d'Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard et Rivière-des-Prairies

2-Comprend les territoire de Duvernay, Saint-Vincent de Paul et Saint-François

3-Comprend les territoires de Terrebonne et Mascouche

Sources : Desgagnés, 2004.

Dans l'ensemble, la population est restée relativement stable entre 1991 et 2001. Cependant, comme l'indique la Figure D.1, la situation diffère au sein de chacune des trois zones. Ainsi, si Montréal Nord-Est et Laval Est ont connu des hausses très modérées de leur population (0,5 % et 4,4 %), la Couronne Nord-Est a profité d'une augmentation importante de sa population, soit de 21 % (Desgagnés 2004).

Les projections à l'horizon de 2021 suggèrent que la population de chacune des zones augmentera; cette augmentation est plus marquée dans la Couronne Nord-Est en termes relatifs, mais en absolu, les augmentations de population de Montréal Nord-Est et de la Couronne Nord-Est seront du même ordre de grandeur, environ 8 à 10 mille personnes, alors qu'à Laval Est, l'augmentation prévue est de l'ordre de moins de 3 000 personnes.

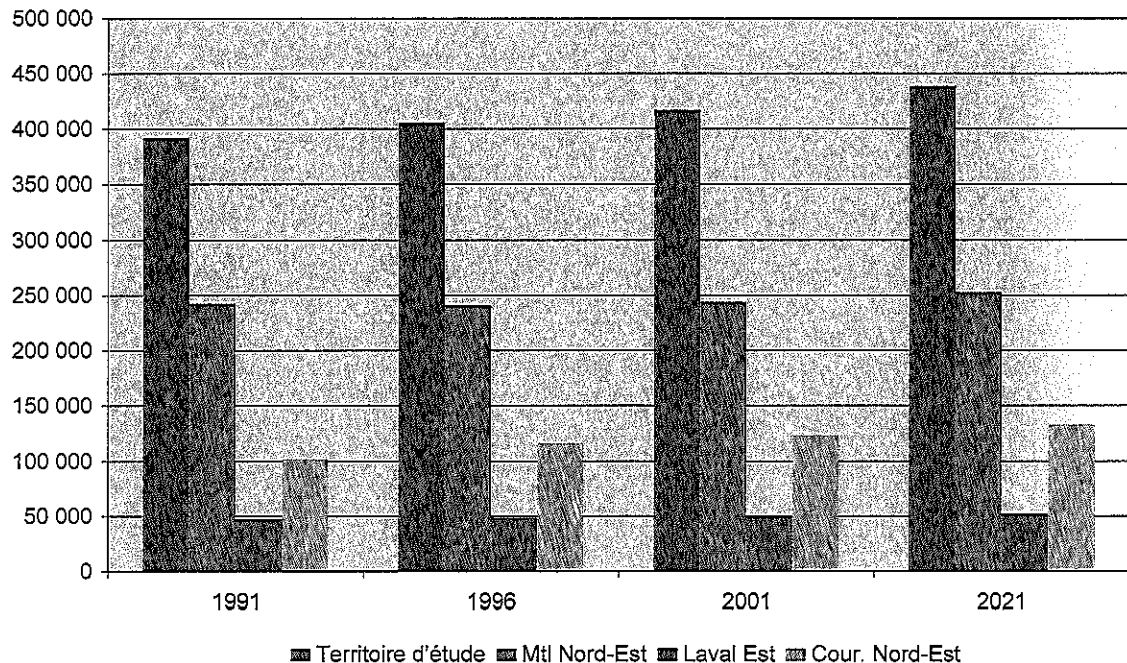


Figure D.1: Évolution de la population dans notre territoire d'étude depuis 1991 et projection pour 2021 (remplace la figure B.1 de 2002b)

Les prochains tableaux présentent l'évolution des groupes d'âge de la population de nos trois zones et de l'ensemble du territoire d'étude. Ces tableaux ont été extraits des bases de données de population par secteur de recensement produites par Desgagnés (2004) dans le cadre des projections démographiques pour Montréal. Les tableaux suivants remplacent les tableaux des pages 50 et 51 du rapport de 2002 (à noter que les tableaux B.2, B.3 et B.4 du rapport de 2002 représentaient des écarts en pourcentage).

Tableau D.4:
Évolution de la population par classe d'âge entre 1991 et 2001 (remplace le tableau B.2 de 2002b)

1991-2001	Total	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	20 à 24	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 59	60 à 64	65 à 69	70 à 74	75 à 79	80 à 84	85 à 89	90 et +	
Montréal Nord-Est	Écart 1 278	-988	1 832	-384	-1 902	-4 162	-7 266	-3 381	1 411	988	976	2 110	13	497	1 908	3 658	2 944	1 490	975	559	
	%	1	-7	14	-3	-12	-20	-31	-16	8	6	6	15	0	4	18	51	55	45	62	95
Laval Est	Écart 2 106	-400	380	-69	-55	-387	-1 164	-1 242	314	983	460	483	87	-115	580	1 092	705	240	147	67	
	%	4	-14	13	-2	-2	-12	-32	-29	8	27	13	16	3	-4	31	105	108	64	71	71
Couronne Nord-Est	Écart 21 032	-1 612	1 852	1 711	1 669	1 295	-2 418	-2 684	2 084	3 721	3 346	4 247	3 115	1 402	1 176	955	604	323	167	79	
	%	21	-17	21	19	23	23	-26	-23	20	42	50	103	98	55	63	78	76	79	97	136
Total zone	Écart 24 416	-3 000	4 064	1 258	-288	-3 254	-10 848	-7 307	3 809	5 692	4 782	6 840	3 215	1 784	3 664	5 705	4 253	2 053	1 289	705	
	%	6	-11	16	5	-1	-11	-30	-20	12	19	19	32	16	10	26	60	63	50	66	95

Desgagnés, 2004

Tableau D.5:
Évolution de la population par classe d'âge entre 2001 et 2021 (remplace le tableau B.4 de 2002b)

2001-2021	Total	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	20 à 24	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 59	60 à 64	65 à 69	70 à 74	75 à 79	80 à 84	85 à 89	90 et +
Montréal Nord-Est	Écart 8 862	-1 238	-2 504	-1 412	-489	-1 400	499	-1 743	-4 092	-3 112	-1 955	-882	3 672	4 481	3 521	4 002	3 732	3 817	2 323	1 642
	%	4	-9	-17	-10	-4	9	-10	-22	-17	-12	-5	26	34	28	37	45	80	92	143
Laval Est	Écart 2 713	-103	-555	-407	-264	-308	263	-54	-946	-953	-543	90	986	1 464	958	793	916	708	429	240
	%	5	-4	-17	-12	-8	11	-2	-22	-21	-14	3	32	57	39	37	67	115	122	149
Couronne Nord-Est	Écart 10 185	-220	-2 546	-2 322	-869	-588	1 060	163	-2 996	-2 691	-1 353	398	4 017	5 816	4 755	3 756	2 282	933	406	185
	%	8	-3	-24	-22	-10	8	15	-24	-21	-13	5	64	147	156	172	163	127	120	135
Total zone	Écart 21 760	-1 562	-5 604	-4 141	-1 623	-2 296	1 821	-1 634	-8 034	-6 756	-3 851	-394	8 676	11 762	9 234	8 550	6 930	5 458	3 158	2 067
	%	5	-6	-19	-15	-6	9	-5	-22	-19	-13	-1	37	60	52	56	63	89	98	143

Desgagnés, 2004

Tableau D.6:
Données de population 2001 par classe d'âge et projections à l'horizon 2021 (remplace le tableau B.5 de 2002b)

Total	0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	20 à 24	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 59	60 à 64	65 à 69	70 à 74	75 à 79	80 à 84	85 à 89	90 et +	
Montréal Nord-Est																				
2001	244 175	14 102	14 931	13 820	13 900	16 151	16 273	17 462	18 961	18 424	16 516	16 640	13 957	13 017	12 401	10 859	8 289	4 788	2 536	1 148
2021	253 037	12 864	12 427	12 408	13 411	14 751	16 772	15 719	14 869	15 312	14 561	15 759	17 629	17 498	15 922	14 861	12 021	8 605	4 859	2 790
Écart	8 862	-1 238	-2 504	-1 412	-489	-1 400	499	-1 743	-4 092	-3 112	-1 955	-882	3 672	4 481	3 521	4 002	3 732	3 817	2 323	1 642
% d'écart	4	-9	-17	-10	-4	-9	3	-10	-22	-17	-12	-5	26	34	28	37	45	80	92	143
Laval Est																				
2001	49 813	2 487	3 356	3 299	3 130	2 925	2 495	3 083	4 255	4 611	3 938	3 480	3 113	2 564	2 459	2 130	1 360	614	353	161
2021	52 526	2 384	2 801	2 892	2 866	2 617	2 758	3 030	3 309	3 658	3 395	3 570	4 099	4 028	3 417	2 923	2 276	1 322	782	401
Écart	2 713	-103	-555	-407	-264	-308	263	-54	-946	-953	-543	90	986	1 464	958	793	916	708	429	240
% d'écart	5	-4	-17	-12	-8	-11	11	-2	-22	-21	-14	3	32	57	39	37	67	115	122	149
Couronne Nord-Est																				
2001	122 998	7 633	10 712	10 661	8 798	7 036	7 033	9 230	12 710	12 683	10 054	8 365	6 290	3 962	3 043	2 181	1 398	733	339	137
2021	133 183	7 413	8 167	8 339	7 929	6 449	8 093	9 393	9 714	9 992	8 701	8 763	10 307	9 778	7 798	5 937	3 680	1 666	745	322
Écart	10 185	-220	-2 546	-2 322	-869	-588	1 060	163	-2 996	-2 691	-1 353	398	4 017	5 816	4 755	3 756	2 282	933	406	185
% d'écart	8	-3	-24	-22	-10	-8	15	2	-24	-21	-13	5	64	147	156	172	163	127	120	135
Total zone																				
2001	416 986	24 222	28 999	27 780	25 828	26 112	25 801	29 775	35 926	35 718	30 508	28 485	23 360	19 543	17 903	15 170	11 047	6 135	3 228	1 446
2021	438 746	22 660	23 395	23 639	24 206	23 816	27 622	28 142	27 892	28 962	26 657	28 091	32 036	31 305	27 137	23 720	17 977	11 593	6 386	3 513
Écart	21 760	-1 562	-5 604	-4 141	-1 623	-2 296	1 821	-1 634	-8 034	-6 756	-3 851	-394	8 676	11 762	9 234	8 550	6 930	5 458	3 158	2 067
% d'écart	5	-6	-19	-15	-6	-9	7	-5	-22	-19	-13	-1	37	60	52	56	63	89	98	143

Desgagnés 2004

HISTORIQUE DES MÉNAGES

Tableau D.7 :
Nombre de ménages et mode d'occupation pour 1991, 1996, 2000 (remplace le tableau B.6 de 2002b)

Zone	Mode d'occupation	Nombre de ménages et proportion propriétaires/locataires			Variations des nombres		
		1991	1996	2001	91-96	96-01	1991-2001
Mtl Nord-Est	Propriétaire (%)	37 %	38 %	38%	4,3 %	-2,6 %	1,6 %
	Locataire (%)	63 %	62 %	62%	-0,1 %	-2,6 %	-2,6 %
	Nombre total	98 655	100 200	97 619	1,6 %	-2,6 %	-1,1 %
Laval Est	Propriétaire (%)	76 %	76 %	76%	7,3 %	-3,1 %	4,0 %
	Locataire (%)	24 %	24 %	24%	7,3 %	-3,1 %	4,0 %
	Nombre total	18 005	19 310	18 720	7,3 %	-6,2 %	4,0 %
Cour. Nord-Est	Propriétaire (%)	80 %	79 %	79%	14,9 %	8,2 %	24,3 %
	Locataire (%)	20 %	21 %	21%	22,3 %	8,2 %	32,2 %
	Nombre total	35 390	41 165	44 546	16,3%	8,2 %	25,9 %
Territoire d'étude	Propriétaire (%)	51 %	53%	54%	9,8 %	-2,0 %	12,0 %
	Locataire (%)	49 %	47%	46%	1,4 %	-2,0 %	-0,7 %
	Nombre total	152 050	160 675	160 885	5,7 %	0,1 %	5,8 %

Sources : Données de population 1991, 1996 et 2001 : Statistique Canada, 1992, 1997, 2002.

REVENU MOYEN PAR MÉNAGE POUR 1990, 1995 ET 2000

Des trois zones à l'étude, Laval Est est celle dont le revenu moyen par ménage est le plus élevé, tandis que Montréal Nord-Est est celle où il est le moins élevé. Cette situation s'est maintenue de 1990 à 2000 (voir Tableau D.8).

Tableau D.8 :
Revenu moyen par ménage pour 1990, 1995 et 2000 (remplace le tableau B.7 de 2002b)

Zone	Revenu moyen par ménage (\$ courants) ¹			Variations		
	1990	1995	2000	90-95	95-00	90-00
Mtl Nord-Est	36 703	35 931	42 195	-1,4%	17,4%	15,0%
Laval Est	52 960	54 077	61 419	0,9%	13,6%	16,0%
Cour. Nord-Est	46 460	48 180	56 646	4,0%	17,6%	21,9%
Territoire d'étude	40 832	40 784	48 431	-0,1%	-0,1%	18,6%

1 : À noter que les revenus des ménages sondés par le biais des recensements valent pour l'année précédant le recensement. Les années du tableau sont à corriger.

Sources : Données de population 1991, 1996 et 2001: Statistique Canada, 1992, 1997, 2002.

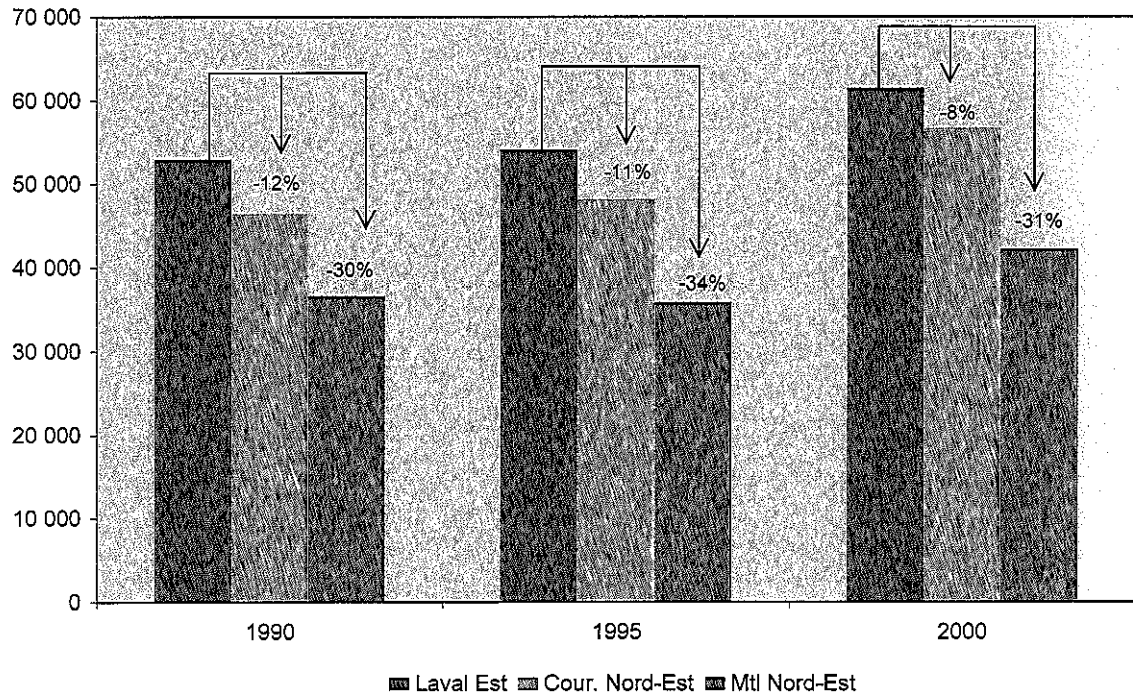


Figure D.2 : Écart entre le revenu moyen des ménages de Laval Est et celui des deux autres zones (remplace la figure B.4 de 2002b)

OCCUPATION DU SOL RÉSIDENTIEL

À Montréal Nord-Est, la distribution est / ouest est différente. En effet, presque les deux tiers des terrains voués à la fonction résidentielle (occupé ou vacant) se trouvent à l'ouest du futur tronçon, soit 20 km². Cependant, les 7,7 km² toujours disponibles pour la construction d'habitations résidentielles se répartissent selon un même ordre de grandeur entre les quatre subdivisions (superficies variant de 1,4 à 2,5 km²) (voir Figure D.3).

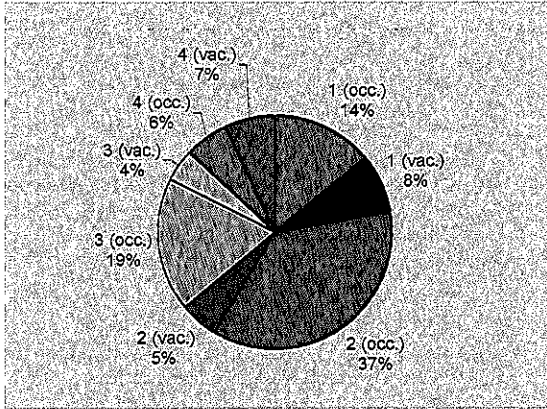


Figure D.3: Proportion de la fonction résidentielle – Montréal Nord-Est (remplace la figure B.5 de 2002b)

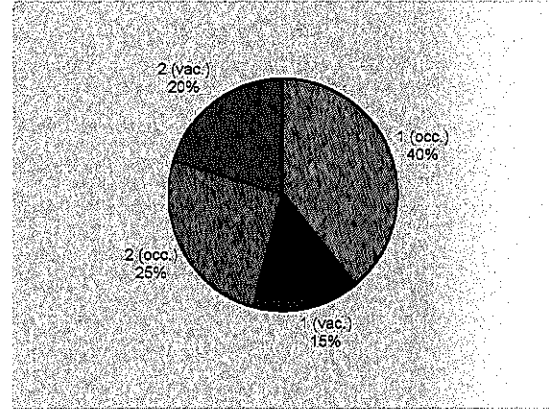


Figure D.4 : Proportion de la fonction résidentielle – Laval Est (remplace la figure B.6 de 2002b)

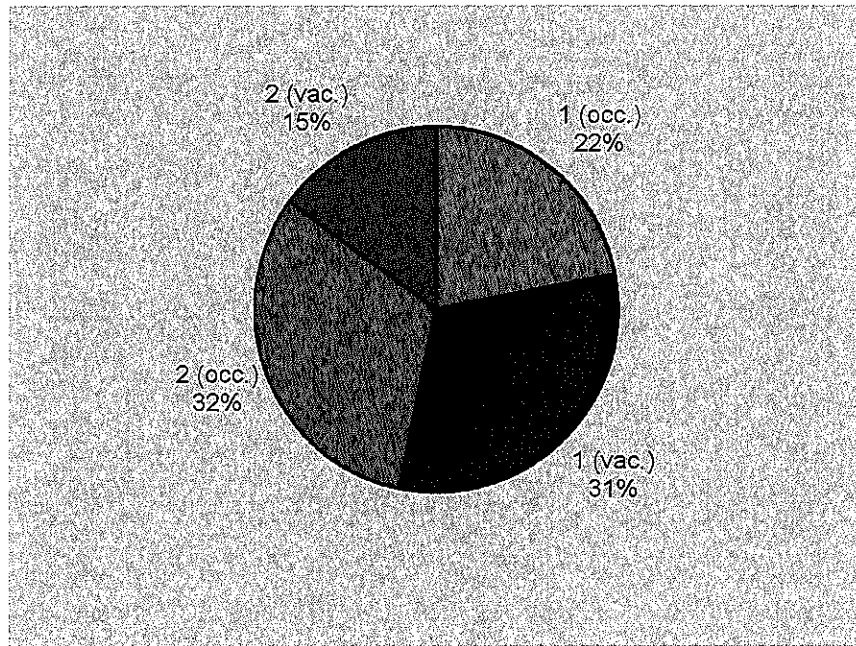


Figure D.5 : Proportion de la fonction résidentielle – Couronne Nord-Est (remplace la figure B.7 de 2002b)

CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

De façon concrète, pour l'arrondissement Anjou par exemple, il s'est construit près de 1 300 unités de logements pour 2002-2004 grâce à des projets de condominiums comme Villa Latella (13 structures) ou Les Jardins Versailles et à la mise en marché de diverses grandes

résidences pour personnes âgées (Les Terrasses Versailles, Anjou-sur-le-Lac). À Montréal-Nord, les mises en chantier ont atteint 464 unités en 2004 alors qu'elles étaient demeurées marginales lors de la période 1995-2003 et ce, avec le lancement d'une résidence pour personnes âgées de grande taille (235 unités) sur la rue Pelletier et de quelques petits projets de condominiums-appartements ou en location. À Rivière-des-Prairies, on a assisté à l'introduction, sur le marché, de quelques nouveaux complexes pour les aînées le long de la Rivière-des-Prairies (près des limites de Montréal-Nord) et de petits bâtiments multifamiliaux (6 à 20 ou 30 logements), de même qu'à une recrudescence de la production unifamiliale. Dans le cas de St-Léonard, c'est au-delà de 1 000 unités qui ont été mises en chantier et ce, en relation avec une résidence pour personnes âgées de grande capacité (Manoir St-Léonard, au-delà de 500 logements) et plusieurs projets de condominiums ayant une taille moyenne (25 à 50 unités).

Pour la partie est de Ville de Laval, à savoir les anciens secteurs de Duvernay, St-Vincent-de-Paul et St-François, les mises en chantier récentes ont oscillé, règle générale, entre 150 et 200 unités par année (moyenne 1995-2004). La nature de la production est historiquement demeurée à faible densité résidentielle et distribuée dans de nombreux secteurs/projets sur le plan spatial. Pour la MRC des Moulins, les dernières années ont été excellentes au plan résidentiel. Pour 2003 et 2004, c'est au-delà de 2 000 nouvelles unités de logements qui ont vu le jour chaque année. Ce seuil est près de trois fois supérieur à la moyenne recensée pour les années 1995-2001, mais pas nécessairement exceptionnel au plan historique. Il convient cependant d'indiquer que la MRC des Moulins a été, lors des 10 dernières années, l'une des plus dynamiques et performantes aux plans de l'économie et de la création d'emplois parmi les zones de la Couronne Nord du Grand Montréal.

Tableau D.9:
Volumes annuels de mises en chantier pour certains grands secteurs géographiques de la région métropolitaine de Montréal, 1995 à 2004

	Région de Montréal ¹		Île de Montréal		Ville de Laval		Rive Nord		Part du marché régional		
									Île	Laval	Rive Nord
2004	28 673	(16 130) ²	10 812	(9 497)	3 065	(1 134)	7 813	(2 761)	37,7%	10,7%	27,2%
2003	24 321	(12 431)	7 354	(6 103)	2 752	(1 075)	6 887	(2 282)	30,2%	11,3%	28,3%
2002	20 554	(8 491)	5 634	(3 946)	2 518	(764)	5 933	(1 771)	27,4%	12,3%	28,9%
2001	13 300	(4 837)	4 016	(2 429)	2 017	(752)	3 597	(794)	30,2%	15,2%	27,0%
2000	12 766	(4 619)	4 201	(2 754)	1 975	(436)	3 272	(724)	32,9%	15,5%	25,6%
1999	12 366	(4 283)	4 209	(2 535)	1 533	(302)	3 047	(402)	34,0%	12,4%	24,6%
1998	10 293	(2 948)	3 196	(1 630)	1 431	(244)	2 801	(462)	31,1%	13,9%	27,2%
1997	10 760	(3 198)	2 854	(1 581)	1 294	(200)	3 089	(561)	26,5%	12,0%	28,7%
1996	7 778	(2 183)	1 700	(918)	1 196	(252)	2 396	(369)	21,9%	14,7%	30,8%
1995	7 641	(2 146)	1 840	(1 109)	917	(102)	2 345	(328)	24,1%	12,0%	30,7%
1995-2004 ³											
Total	148 452		45 816		18 698		41 180		30,9%	12,6%	27,7%
Moyenne	14 850		4 580		1 875		4 200		NA	NA	NA

1 Région géographique de Montréal telle que définie par Statistique Canada. Facteur à souligner, depuis 1998, l'agglomération de St-Jérôme a été inclus aux données de production résidentielle produites par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la RMR de Montréal.

2 Nombre total de logements mis en chantier (nombre d'unités dans les immeubles appartements sur le total).

3 Seulement pour le total des mises en chantier recensées dans chaque zone particulière.

Source : Données de production, SCHL.

Tableau D.10:
Volumes annuels de mises en chantier dans l'aire d'influence de l'autoroute 25, 1995-2004 (remplace le tableau 4.2 de 2002b)

	Volumes annuels										Moyenne par période			Total
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	95-01	02-04	95-04	95-04
Île de Montréal														
Anjou	11	27	191	175	98	149	272	385	480	420	128	428	218	2 178
Montréal-Nord	9	10	2	12	23	22	31	64	67	446	16	192	69	686
Rivière-des-Prairies	121	108	278	108	420	67	137	151	423	327	177	300	214	2 140
Saint-Léonard	5	8	18	177	183	131	88	224	649	220	87	364	170	1 703
Total ¹	226	155	492	497	728	374	531	824	1 619	1 413	408	1 288	671	6 707
Laval Est²	121	106	121	141	196	173	184	211	252	322	149	261	183	1 827
MRC les Moulins	594	591	758	619	708	769	769	1 296	2 055	2 179	687	1 843	1 034	10 338
(Axe 640-25) ³	(400)	(420)	(600)	(500)	(600)	(620)	(600)	(1 100)	(1 750)	(1 800)	(534)	(1 550)	(839)	(8 390)
Total zone	941	852	1 371	1 257	1 632	1 316	1 484	2 331	3 926	3 914	1 244	3 392	1 888	18 872
	(747)	(681)	(1 213)	(1 138)	(1 524)	(1 167)	(1 315)	(2 135)	(3 621)	(3 535)	(1 091)	(3 099)	(1 693)	(16 924)

- 1 Estimations pour le secteur Rivière-des-Prairies de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est pour la période de 2002 à 2004 à partir d'un examen détaillé des permis de bâtir émis dans l'ensemble de l'arrondissement.
- 2 Pour le secteur est de Laval, à savoir les anciens quartiers Duvernay, St-Vincent-de-Paul et St-François. Pour 1995-1999, nous avons retenu la moyenne annuelle comme mesure des activités de construction locales.
- 3 À savoir pour les municipalités de Terrebonne, Mascouche et l'ouest de Lachenaie. La partie est de Lachenaie reliée à l'autoroute 40 et au secteur de Repentigny, de même que l'ancienne ville de La Plaine, n'ont donc pas été considéré dans ce cas particulier.

Source : Données de production, SCHL; Service d'urbanisme, Ville de Laval, Division des permis de bâtir, arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est, Ville de Montréal; Estimations de Pierre Bélanger, économiste pour Laval Est, l'axe 640-25 de la MRC les Moulins et le secteur Rivière-des-Prairies de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est.

Tableau D.11:
Volumes annuels de mises en chantier, 1982-2004

	Anjou	Montréal-Nord	Rivière-des-Prairies	St-Léonard	MRC les Moulin	Laval	Ile de Montréal	RMR de Montréal
2004	420	446	327	220	2 179	3 065 (322)*	10 812	28 673
2003	480	67	423	699	2 055	2 752 (252)	7 354	24 321
2002	385	64	151	224	1 296	2 518 (211)	5 634	20 554
2001	272	31	137	88	769	2 017 (184)	4 016	13 300
2000	149	22	67	131	769	1 975 (173)	4 201	12 768
1999	98	23	420	183	708	1 533 (196)	4 209	12 366
1998	175	12	108	177	619	1 431 (141)	3 196	10 293
1997	191	2	278	18	758	1 294 (121)	2 854	10 508
1996	27	10	108	8	591	1 146 (106)	1 700	7 556
1995	11	9	121	5	594	917 (121)	1 840	7 468
1994	155	10	243	6	996	1 696 (238)	3 356	13 157
1993	127	5	246	107	769	1 951 (199)	3 284	13 729
1992	48	137	379	1	916	2 181 (173)	3 319	14 560
1991	230	142	699	3	1 310	2 308 (95)	4 470	17 882
1990	121	107	775	456	1 399	2 521 (112)	5 694	21 101
1989	260	47	570	88	1 664	2 098 (81)	6 338	21 654
1988	407	116	1 105	278	2 245	3 217 (91)	10 168	29 164
1987	321	606	1 626	251	2 000	6 645 (287)	15 963	42 024
1986	434	376	1 575	168	1 539	5 199 (287)	10 804	28 523
1985	347	296	1 018	365	1 092	2 980 (226)	10 799	21 731
1984	278	79	ND	139	1 079	2 463 (403)	9 282	18 878
1983	124	219	ND	102	1 317	3 580 (480)	8 687	19 682
1982	177	266	ND	10	712	1 780 (118)	5 162	11 497

* Estimations du volume annuel de mises en chantier pour les secteurs Duvernay/St-François/St-Vincent-de-Paul à partir des informations relatives aux permis de bâtir émis par Ville de Laval.

Source : Données annuelles de production produites par la SCHL.

E. COMPLÉMENT D'INFORMATIONS POUR LE SECTEUR INSTITUTIONNEL

OCCUPATION DU SOL

Le tableau suivant présente les données détaillées d'occupation du territoire par la fonction institutionnelle pour 2002 et 2005.

Tableau E.1:
Données d'occupation du territoire d'étude et des zones pour la fonction institutionnelle (2005)
(remplace le tableau C.1 de 2002b)

	Institutionnelle			Territoire total (tous usages)			%Institutionnel sur la superficie de la zone
	Km ²	Ha	%	Km ²	Ha	%	
Montréal Nord-Est	5,5	554	46,2%	63,0	6 298	28,2%	8,8
1	0,7	66	5,9%	11,0	1 101	4,9%	1,0
2	2,0	204	16,8%	22,6	2 258	10,1%	3,2
3	0,3	29	2,5%	17,4	1 744	7,8%	0,5
4	2,6	256	21,8%	12,0	1 195	5,4%	4,1
Laval Est	2,1	208	17,6%	40,9	4 088	18,3%	5,1
1	2,0	202	16,8%	24,3	2 425	10,9%	4,9
2	0,1	6	0,8%	16,6	1 662	7,4%	0,1
Couronne Nord-Est	4,3	429	36,1%	120,0	11 998	53,6%	3,6
1	3,0	295	25,2%	57,7	5 767	25,8%	2,5
2	1,3	134	10,9%	62,3	6 230	27,8%	1,1
Territoire d'étude	11,9	1 192	100,0%	223,8	22 383	100,0%	5,3

La superficie totale vouée aux institutions est légèrement réduite comparativement au rapport de 2002 dans la partie ouest de la Couronne Nord-Est : au lieu de 3,4 km² on y retrouve 3,0 km².

INSTITUTIONS DANS MONTRÉAL NORD-EST

ENSEIGNEMENT MONTRÉAL NORD-EST

Entre 2002 et 2005, le nombre de places en garderie a augmenté de 54,4 % dans l'ensemble de la zone montréalaise, passant de 4 218 places disponibles à 6 512²⁵. Le nombre d'établissements a lui aussi augmenté. Il est passé de 70 à 104, une augmentation de près de 50 % (Ministère de l'Emploi, Solidarité sociale et Famille, 2005).

Rappelons que nous ne disposons pas du nombre de garderies en milieu familial que coordonnent les centres de la petite enfance, mais uniquement du nombre de places disponibles dans ce type de service de garde. Ainsi, sur les 104 établissements recensés en 2005, 23 regroupent des garderies en milieu familial dont la capacité d'accueil est de 1 688 enfants, soit le quart des places disponibles sur l'ensemble de la zone montréalaise. Ce ratio était de 20 % en 2002 (Ministère de l'Emploi, Solidarité sociale et Famille, 2005).

Tous niveaux confondus, le nombre d'établissements d'enseignement est resté sensiblement le même entre 2002 et 2005, étant passé de 79 à 81²⁶. On compte le même nombre d'établissements publics qu'en 2002, soit 67, tandis que le secteur privé est passé de 12 établissements à 14 (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

La proportion d'établissements desservant une population anglophone est restée sensiblement la même, soit 18 des 67 établissements de niveaux primaire, secondaire ou collégial (et autres²⁷), ce qui représente 27 % de l'ensemble des établissements (Ministère de l'Éducation du Québec., 2005).

Dans l'ensemble, on dénombre légèrement plus d'écoles d'enseignement secondaire et collégial (et autres) et un peu moins d'écoles de niveau primaire qu'en 2002. Ainsi, on compte trois établissements de niveau primaire de moins qu'en 2002; deux établissements d'enseignement secondaire de plus; et trois établissements d'enseignement collégial (et

²⁵ Les données relatives au nombre de garderies en 2005 tiennent aussi compte des garderies actuellement en chantier et qui devraient être opérationnelles d'ici 24 mois.

²⁶ On ne tient pas compte, ici, de l'école secondaire St. Pius X qui devrait fermer ses portes prochainement (La Presse, 18 janvier 2005). Cette fermeture ne touche cependant pas le Centre d'éducation aux adultes St. Pius X ni l'Institut culinaire St. Pius X.

²⁷ On regroupe sous l'appellation *collégial (et autres)* les cégeps et collèges privés, les centres d'éducation aux adultes (CÉA) et les centres de formation professionnelle (CFP).

autres) de plus. Cela se traduit par les ratios suivants (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005) :

- 18,9 établissements d'enseignement préscolaire et/ou primaire / 100 000 habitants;
- 9,1 établissements d'enseignement secondaire / 100 000 habitants;
- et 5,3 établissements d'enseignement collégial et autres / 100 000 habitants.

SANTÉ MONTRÉAL NORD-EST

Le nombre de centres hospitaliers, de centres d'hébergement et de soins longue durée (CHSLD) et de centres locaux de services communautaires (CLSC) est demeuré le même entre 2002 et 2005 (Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux de Montréal, 2005²⁸). Cependant, le nombre de places offertes dans ces établissements (centres hospitaliers et CHSDL) a diminué de 11 %, passant de 2 784 à 2 486. Un examen plus attentif de ces données révèle que les places en hébergement et soins de longue durée a baissé de 15 % par rapport à 2002, mais que le nombre de places en soins psychiatriques a, quant à lui, augmenté de 11 % (Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2005a).

POLICE ET ÉTABLISSEMENTS CARCÉRAUX MONTRÉAL NORD-EST

Le nombre et la localisation des sept postes de quartier assurant la sécurité policière sont demeurés inchangés à ceci près que (Service de police de la Ville de Montréal (SPVM), 2005) :

- le poste de quartier 29 - *St-Michel Ouest* est devenu le poste 30 - *St-Michel-Ouest*
- le poste de quartier 41 - *St-Léonard* est devenu le poste 42 - *St-Léonard*.

²⁸ Les Régies régionales de santé et de services sociaux (RRSSS) ont changé de dénomination et s'appellent maintenant des Agences de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux. Ce commentaire vaut donc pour Montréal, Laval, Lanaudière et les Laurentides (Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2005b).

INSTITUTIONS DANS LAVAL EST

ENSEIGNEMENT LAVAL EST

Entre 2002 et 2005, le nombre de places disponibles en garderie sur le territoire de Laval Est est passé de 1 013 à 1 366, soit une augmentation de près de 35 %. Le nombre d'établissements a augmenté dans la même proportion, passant de 11 à 15. De ceux-ci, six constituent des centres de la petite enfance qui coordonnent 785 places en milieu familial (Ministère de l'Emploi, Solidarité sociale et Famille, 2005).

Le territoire de Laval Est est desservi par la Commission scolaire de Laval. Contrairement à ce qui a été indiqué dans le rapport de 2002, la Commission scolaire Sir-Wilfrid-Laurier fait partie de la région des Laurentides (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

Au total, on dénombre 19 établissements d'enseignement sur le territoire de Laval Est. De ce nombre, trois sont gérés par le secteur privé et la majorité (13) de ces 19 établissements dispensent un enseignement de niveau préscolaire et/ou primaire (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

En 2002, on dénombrait également 19 établissements d'enseignement sur le territoire de Laval Est. Cependant, leur répartition en fonction du niveau d'enseignement différait légèrement de ce qu'on retrouve en 2005. Ainsi, on compte deux établissements d'enseignement préscolaire et/ou primaire de moins qu'en 2002 et deux établissements d'enseignement collégial (et autres) de plus. Le nombre d'établissements d'enseignement secondaire n'a pas changé (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

Cela représente un ratio, respectivement, de (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005) :

- 25,4 établissements d'enseignement préscolaire et/ou primaire / 100 000 habitants;
- 5,9 établissements d'enseignement secondaire / 100 000 habitants;
- et 5,9 établissements d'enseignement collégial et autres / 100 000 habitants.

Selon le Plan de restructuration de la Commission scolaire de Laval, une des écoles primaires du secteur à l'étude devrait fermer dès 2006-2007 (Commission scolaire de Laval, 2005)

AUTRES LAVAL EST

Les autres grands équipements de services publics et gouvernementaux sont les mêmes que ceux recensés en 2002.

INSTITUTIONS DANS LA COURONNE NORD-EST

ENSEIGNEMENT COURONNE NORD-EST

Entre 2002 et 2005, le nombre de places en garderie a presque doublé dans la zone Couronne Nord-Est, passant de 1 878 places disponibles à 3 583. Quant au nombre d'établissements, il est passé de 23 à 40. De ce nombre, 13 centres de la petite enfance coordonnent un total de 2 033 places dispersées entre un nombre indéterminé de services de garde en milieu familial. (Ministère de l'Emploi, Solidarité sociale et Famille, 2005).

La Couronne Nord-Est compte, en 2005, 40 établissements scolaires, soit trois de moins qu'en 2002. Elle est desservie par les mêmes trois commissions scolaires qu'en 2002. Alors qu'elle comptait trois établissements d'enseignement privé en 2002, elle n'en compte plus qu'un seul en 2005 (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

Les établissements sont répartis ainsi, selon le niveau d'enseignement : 27 dispensent des cours de niveau préscolaire et/ou primaire; dix, de niveau secondaire; et trois de niveau collégial (et autres). Cela représente un ratio, respectivement de (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005) :

- 20,9 établissements d'enseignement préscolaire et/ou primaire / 100 000 habitants;
- 7,8 établissements d'enseignement secondaire / 100 000 habitants;
- et 2,3 établissements d'enseignement collégial et autres / 100 000 habitants.

Alors qu'en 2002 il s'agissait de la région comportant le plus grand nombre d'institutions secondaires par habitant, en 2005, c'est à Montréal Nord-Est qu'on en retrouve le plus (Ministère de l'Éducation du Québec, 2005).

SANTÉ COURONNE NORD-EST

Outre la construction du Centre hospitalier Pierre-Le Gardeur, la situation est demeurée la même au plan des installations de santé dans la Couronne Nord-Est entre 2002 et 2005. Ainsi, le nombre d'établissements de santé, de centres d'hébergement et de soins longue durée (CHSLD) et de centres locaux de services communautaires (CLSC) est, en 2005, de

(Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux – Région des Laurentides, 2005) :

- 1 centre hospitalier
- 1 CHSLD
- 1 CLSC

Quant à la capacité, en termes de lits, elle est maintenant de 283 places de soins généraux et spécialisés et de 128 places d'hébergement et de soins de longue durée (Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2005a).

POLICE ET ÉTABLISSEMENTS CARCÉRAUX COURONNE NORD-EST

En ce qui concerne la sécurité policière, on y compte non plus cinq postes de police municipale, mais seulement deux (Ministère de la Sécurité publique du Québec, 2005a Sûreté du Québec. 2005) :

- Sécurité publique de Terrebonne, qui dessert La Plaine – Bois-des-Filion – Ste-Anne-des-Plaines - Lachenaie et Terrebonne
- Sécurité publique Mascouche qui dessert la municipalité de Mascouche

F. RÉSUMÉ DES PLANS ET SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT AINSI QUE DES PLANS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PROJET DE PLAN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CMM (2004)

Le projet de plan de développement économique de la CMM a fixé des objectifs de croissance. Reconnaissant que le *Conference Board* a estimé la croissance potentielle de l'économie montréalaise à 2,8 %²⁹, l'objectif de la CMM consiste à rehausser la performance de la région métropolitaine par rapport à d'autres régions métropolitaines d'importance avec lesquelles elle est en compétition. Cela dit, la CMM propose de viser un pourcentage de croissance de 5,2 %.

Plus spécifiquement, concernant le secteur industriel, la CMM a retenu l'approche des grappes industrielles pour accroître la productivité des entreprises de la région. Tout en reconnaissant que la localisation des grappes sur le territoire revêt un rôle important, la CMM dédie ce rôle aux élus aux acteurs locaux et aux autorités administratives. Ainsi, le plan de développement économique de la CMM ne traite pas de la localisation du développement et de la croissance des activités économiques. Avec ce plan, la CMM se positionne comme un lieu de concertation des actions localisées vers l'atteinte d'objectifs métropolitains.

STRATÉGIE ET PLAN D'ACTION EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE MONTRÉAL (2004)

De même que le projet de plan de développement économique de la CMM, la stratégie et le plan d'action de la Ville de Montréal a fixé des objectifs de croissance (les mêmes que ceux exprimés par la CMM). En fait, la plupart des éléments contenus dans la stratégie et le plan d'action de la Ville semblent avoir été tirés du projet de plan de développement de la CMM. Encore une fois, ce document ne traite pas de la localisation du développement économique, la priorité étant accordée à des secteurs dits stratégiques et de portée internationale, soit les industries de hautes technologies, comme l'aérospatiale, les technologies de l'information, les biopharmaceutiques.

Une des priorités d'action à souligner est la mise en valeur des actifs qui concernent le secteur industriel dans un contexte où la Ville est propriétaire de nombreux terrains industriels vacants représentant autant de sources potentielles de revenus pour la Ville. Ainsi,

²⁹ La performance économique d'une région urbaine se mesure en termes de PIB par habitant. Il s'agit donc du pourcentage de croissance potentiel du PIB par habitant.

la Ville entend « mener une action dynamique pour développer les terrains et accroître leur valeur foncière ». La Ville vise également la revalorisation de plusieurs zones industrielles, dont l'une est spécifiquement identifiée pour l'est de Montréal.

De plus, dans le cadre de la priorité numéro un du plan d'action de la Ville, on spécifie qu'une part du programme triennal d'immobilisations de la Ville devra servir à l'amélioration des infrastructures des zones industrielles afin de contribuer à la productivité des entreprises.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA CMM (2004)

Le schéma d'aménagement de la CMM contient plus de contraintes au niveau du développement industriel. En effet, l'une des orientations du schéma vise spécifiquement à consolider le milieu urbain à l'intérieur du périmètre urbain.

De façon plus précise, voici les trois critères qui servent à baliser cette orientation visant à consolider le développement :

- Critère 1 : Favoriser le rattachement des interventions de développement au milieu urbain déjà existant et éviter le phénomène d'éparpillement.
- Critère 2 : Maintenir la densité d'occupation résidentielle en vigueur, ou son accroissement, dans le cas où le schéma d'aménagement en vigueur comprend des densités d'occupation du sol.
- Critère 3 : Démontrer que les règles prévues au schéma en vigueur, ainsi qu'à son règlement d'amendement, visent la consolidation des zones urbaines existantes et l'orientation du développement vers les secteurs qui disposent déjà des infrastructures et équipements urbains, dans le cas où le schéma d'aménagement en vigueur ne comprend pas de densité d'occupation du sol³⁰.

³⁰ Source: CMM, schéma d'aménagement, www.cmm.qc.ca/activites/amenagement/index.asp.

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (2005)

Le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adopté récemment donne de grandes orientations d'aménagement du territoire, qui sont les suivantes :

- des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets ;
- des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain;
- un centre prestigieux, convivial et habité;
- des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés;
- un paysage urbain et une architecture de qualité;
- un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé;
- un environnement sain.

Pour chaque arrondissement, les orientations pan-montréalaises sont identifiées et localisées. Cependant, il s'agit d'orientations et non d'un plan d'intervention ferme. L'intervention concrète sur le terrain, dans bien des cas, requiert le concours de multiples acteurs indépendants de la Ville de Montréal.

Dans notre zone d'étude montréalaise, plusieurs secteurs sont identifiés propices à la construction résidentielle ou à la revitalisation des milieux de vie. Du point de vue commercial, le pôle des Galeries d'Anjou est le principal et y est reconnu. Quelques autres petites zones commerciales à valoriser sont identifiées, mais elles sont peu étendues et peu importantes.

Du point de vue industriel, le plan d'urbanisme vise la consolidation des secteurs. De façon plus précise, l'arrondissement Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles – Montréal-Est vise la consolidation des territoires industriels situés le long du boulevard Henri-Bourassa Est, l'ouest du boulevard Rodolphe-Forget. Dans l'arrondissement Montréal-Nord, on veut consolider et intensifier les activités pour les territoires industriels situés entre le boulevard Industriel et le boulevard Gouin, à l'est de Langelier et ceux situés le long du boulevard Industriel entre le boulevard St-Michel et le boulevard Lacordaire. Dans l'arrondissement d'Anjou, on vise la consolidation des territoires industriels situés entre l'autoroute 40 et le boulevard Henri-Bourassa, à l'est du boulevard Louis-H. La Fontaine. L'arrondissement de St-Léonard vise la consolidation des territoires industriels situés le long du boulevard Des

Grandes Prairies et ceux situés entre Jarry Est et le boulevard Des Grandes Prairies, à l'est de Langelier.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE LAVAL (2002)

Le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Laval spécifie le concept d'organisation spatiale qui guidera ses interventions autour de quatre objectifs de base :

- la consolidation des acquis;
- la revitalisation/requalification des secteurs anciens;
- la conservation du territoire à caractère naturel;
- la planification des secteurs urbains à développer.

Pour notre territoire d'étude, ces principes signifient que la zone verte qui couvre plus de la moitié de l'est de Laval sera conservée. Globalement, le développement des activités industrielles et commerciales vise principalement le pôle régional central sis à l'intersection des autoroutes 15 et 440.

L'une des orientations de ce schéma d'aménagement de la MRC de Laval vise à consolider les pôles industriels, dont les parcs et zones industriels et le Parc scientifique de haute technologie. Plus particulièrement, le schéma « confirme la saturation à court terme du parc industriel centre et la nécessité de planifier les grands pôles ou noyaux industriels Ouest et Est dans le corridor élargi de la 440 ». Par conséquent, le développement industriel devrait se localiser dans les parcs situés le long du corridor de la 440, dont le parc Est qui est situé dans notre territoire d'étude.

Le SAR propose aussi que les réseaux de transports collectifs de surface soient développés notamment en lien avec la réalisation éventuelle du prolongement de l'A-25 et de l'A-19.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DES MOULINS (2002)

Le schéma d'aménagement révisé (SAR) a comme grandes orientations, de :

- consolider les zones urbaines existantes et d'orienter l'extension urbaine en continuité avec le pôle central existant;

- planifier l'aménagement de la zone agricole et la mise en valeur du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole et en concentrant les activités non agricoles à l'extérieur de la zone agricole;
- mettre en valeur les différents potentiels de la MRC des Moulins en matière d'emplois.

En matière de développement résidentiel, le SAR prévoit des espaces pouvant accueillir 7 775 logements pour les dix prochaines années. Des secteurs de réserve sont également identifiés et représentent un potentiel supplémentaire de 4 610 logements.

Du point de vue commercial, le SAR présente trois pôles de desserte régionale. L'un à Mascouche, au nord-ouest de l'intersection des autoroutes 25 et 640. Un autre à Terrebonne, au nord-est de l'intersection de l'autoroute 25 et du boulevard des Seigneurs, et un autre à l'est du secteur de Lachenaie, au sud de l'autoroute 640 et le long de l'autoroute 40. Ces trois pôles commerciaux sont déjà existants. Un nouveau pôle à développer est identifié dans le SAR et combinerait les fonctions récréo-commerciales et potentiellement des fonctions institutionnelles. Il est situé le long de la 640 entre les parcs industriels.

Du point de vue industriel, « la définition de l'aire industrielle formée des anciens terrains de la Défense Nationale, appelée présentement La Cité industrielle et internationale de Terrebonne, permettra la consolidation des parcs industriels 640 Est et Ouest de Terrebonne [tous deux dans notre territoire] ». On vise une spécialisation des parcs industriels pour agir en complémentarité plutôt que de façon concurrentielle.