

# Les terrains vacants : un passif ou un actif méconnu pour les municipalités ?



PHOTOS : LOUISE HÉNULT-ETHIER

Par Maxime Fortin Faubert, Ph. D., stagiaire postdoctoral à l'INRS, chercheur invité à la Fondation David Suzuki, administrateur de la Société québécoise de phytotechnologie, Louise Hénault-Ethier, Ph. D., professeure associée et directrice du Centre Eau Terre Environnement de l'INRS, administratrice de la Société québécoise de phytotechnologie et Élodie Roussel, étudiante en géographie à l'Université de Montréal, stagiaire à l'INRS

La fréquence plus élevée et la sévérité croissante d'événements météorologiques extrêmes, comme les inondations, les sécheresses et les canicules, font pression grandissante sur les municipalités québécoises pour qu'elles élaborent et mettent en œuvre des plans d'adaptation aux changements climatiques. Dans ce contexte, la communauté scientifique suggère de favoriser le verdissement et la déminéralisation comme mesures phares, compte tenu de leur efficacité et de leur rentabilité. Ainsi, plusieurs grandes villes se sont fixé des cibles ambitieuses pour augmenter leur indice de canopée urbaine... une initiative nécessaire !

Les terrains vacants occupent une place considérable dans nos villes et pourraient certainement aider les municipalités concernées à intensifier leurs efforts de verdissement. Par exemple, la Communauté métropolitaine de Montréal compte plus de 21 600 hectares d'espaces vacants, soit plus de 5 % de son territoire<sup>1</sup>. Ce chiffre est largement sous-estimé, puisqu'il n'inclut pas les parties de lot inutilisées, comme les places de stationnement inoccupées, les bretelles d'autoroutes et les abords de rues.

## Verdir les terrains vacants

La transformation de ces espaces permettrait d'apporter des changements durables de notre paysage, notamment en prolongeant les rares corridors verts qui favorisent la dispersion de la flore et qui facilitent le déplacement de la faune, des échanges biologiques essentiels à la conservation et à l'amélioration de la biodiversité. La population humaine bénéficie grandement des infrastructures végétalisées puisqu'elles filtrent l'air, favorisent l'activité physique, améliorent la santé psychologique des gens qui les côtoient et, fait non négligeable avec la surchauffe liée aux changements climatiques, elles réduisent les îlots de chaleur urbains. En effet, un espace végétalisé a généralement une température du sol ou de l'air de 5 à 10 °C plus fraîche que les alentours<sup>2</sup>.

Certains végétaux utilisés en phytoremédiation ont la capacité naturelle de décontaminer les sols en séquestrant différents métaux dans leurs tissus, ou en stimulant l'activité de microorganismes capables de dégrader divers contaminants dans le sol<sup>3</sup>. Cette stratégie alternative de gestion environnementale est en plein essor au Québec et se veut très attrayante puisqu'elle est grandement économique, respectueuse de l'environnement tout en bénéficiant d'une grande acceptabilité sociale. Bien que la phytoremédiation permet d'éliminer un large éventail de contaminants, certains processus impliquent cependant un délai avant que des résultats soient observables et, à ce jour, il demeure impossible de dissimuler la carcasse d'une voiture derrière un bosquet dense!

Malgré tout, le simple fait d'implanter un couvert végétal sur une friche contaminée contribue à limiter le lessivage et la propagation des contaminants vers les eaux souterraines et les écosystèmes aquatiques avoisinants, compte tenu que les plantes produisent de l'évapotranspiration. Certaines espèces végétales à croissance rapide, comme le peuplier (*Populus* spp.) ou le saule (*Salix* spp.), consomment de grandes quantités d'eau et contribuent par le fait même à améliorer la gestion des eaux de ruissellement. Cette approche de phytogestion est davantage reconnue comme une stratégie simple et économique pour la gestion du risque environnemental.

## Des terrains à l'abandon aux répercussions économiques désastreuses

Le potentiel de redévelopper les terrains vacants est souvent mis de l'avant par les municipalités dans leurs plans d'aménagement et de développement économique, afin d'augmenter leurs revenus fonciers et de loger de nouveaux résidents, sans empiéter davantage sur les milieux naturels. Cependant, plusieurs de ces terrains peuvent difficilement être redéveloppés pour des raisons de configuration, de superficie ou de localisation. Pour les terrains contaminés, les coûts de décontamination sont tout simplement trop élevés. Par conséquent, ces espaces peuvent demeurer vacants très longtemps.

La nouvelle *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* nous incite à mettre en valeur les milieux naturels et à densifier nos habitations<sup>4</sup>. La réhabilitation des terrains contaminés est donc un facteur stratégique pour assurer la pérennité et la durabilité de notre occupation



PHOTOS: LOUISE HÉNAULT-ETHIER

territoriale. On doit néanmoins tenir compte que la décontamination des sols nécessaire à leur reconversion peut s'avérer extrêmement onéreuse. Ceci est particulièrement vrai pour les approches traditionnelles qui impliquent l'excavation du substrat contaminé suivi de son enfouissement. Les coûts unitaires moyens représentent généralement plus de 50 % de la valeur foncière des terrains, et peuvent même atteindre 600 % de la valeur foncière des terrains plus éloignés des grands centres. La mise en valeur de ces terrains est donc largement soumise aux contraintes financières et influencée par la nature et l'étendue de la contamination, la valeur des propriétés et leur emplacement géographique. De surcroît, les institutions financières n'accordent généralement pas de prêts pour l'acquisition d'un terrain contaminé, forçant parfois les propriétaires à assumer les coûts de réhabilitation, à vendre à perte, ou tout simplement à laisser leur propriété à l'abandon.



La réhabilitation des terrains contaminés est un facteur stratégique pour assurer la pérennité et la durabilité de notre occupation territoriale.

Ce n'est donc pas surprenant qu'un grand nombre de terrains contaminés soient laissés vacants pendant plusieurs années avant qu'on ne leur trouve une seconde vocation. Ces terrains inutilisés sont problématiques pour les municipalités, puisqu'ils réduisent la possibilité d'en tirer des revenus par le biais de la taxe foncière, font baisser la valeur immobilière des quartiers, limitent la revitalisation des secteurs où ils se trouvent et contribuent même à l'étalement urbain et à la dégradation des milieux naturels, car on continue de défricher pour construire au lieu de redonner vie aux terrains vacants contaminés. Ils représentent également une menace pour la santé humaine et environnementale, car la contamination pourrait migrer et atteindre les propriétés voisines ainsi que les eaux souterraines.

## DES PRODUITS INNOVANTS POUR VOS AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



**BLOOM**  
Jardinière surélevée



**TERA**  
Pot horticole



**CASA**  
Cabane à oiseaux décorative

**twist**

Rendez-vous sur notre nouveau site web

[twistproduction.com](http://twistproduction.com)



PHOTOS : LOUISE HÉNAULT-ÉTHIER

Vues aériennes du Port de Montréal et du site contaminé Raffinerie Montréal-Est

## Un passif ou un actif ?

Le passif environnemental des terrains contaminés, soit le coût futur estimé pour leur gestion et leur réhabilitation, est maintenant considéré dans les états financiers consolidés du gouvernement du Québec. Au 31 mars 2021, on apprenait que la province était responsable de plus de 1 800 terrains contaminés, soit l'équivalent d'une dette de 2,8 milliards de dollars.

Bien qu'ils soient perçus comme des fardeaux économiques, les terrains contaminés vacants pourraient représenter des opportunités sous-exploitées pour les villes d'augmenter leur canopée urbaine, d'améliorer la qualité de l'air et d'offrir davantage d'espaces verts à leurs citoyens. La valeur moyenne des services écosystémiques rendus par les infrastructures naturelles est souvent ignorée par les autorités, mais elle est estimée à environ 5 \$ par mètre carré, soit 50 000 \$ par hectare<sup>5</sup>. Le gouvernement provincial aurait donc avantage à travailler de concert avec les municipalités pour élaborer des stratégies de verdissement, de façon temporaire ou permanente, mais immédiate, pour l'ensemble des terrains vacants.

Les terrains contaminés vacants pourraient représenter des opportunités sous-exploitées pour les villes.<sup>5</sup>



PHOTOS : LOUISE HÉNAULT-ÉTHIER

Montréal-Est, projet de l'IRBV, 2021

## Leviers municipaux

Notre équipe de recherche collabore actuellement avec la Fondation David Suzuki pour développer un outil cartographique d'aide à la décision qui permettrait aux municipalités de classer les terrains vacants sur leur territoire en fonction de leur priorité de verdissement, établi sur la base de différents critères physiques, environnementaux, économiques et sociaux<sup>6</sup>.

Les résultats préliminaires suggèrent que le verdissement de leurs propres terrains vacants contaminés représente un intérêt stratégique important pour les villes. Pour ce qui est des terrains privés, les gouvernements municipaux pourraient appliquer certaines mesures incitatives pour encourager leur verdissement, comme par exemple appliquer une taxe ou un crédit aux propriétaires de terrains vacants en fonction de leur coefficient de biotope par surface. En contrepartie, l'adoption de réglementation pourrait aussi contraindre les propriétaires à végétaliser adéquatement les terrains qui demeurent vacants plus de douze mois. Ces efforts pourraient notamment s'inspirer des pratiques agricoles de plus en plus fréquentes de végétalisation des champs dès la récolte afin de limiter le lessivage et l'érosion des terres durant la saison hivernale<sup>7</sup>.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet aux municipalités québécoises d'exiger une contribution financière pour l'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels lorsqu'elles délivrent des permis de construction ou qu'elles évaluent et approuvent certaines opérations cadastrales. Elles pourraient ainsi financer l'acquisition et l'aménagement des espaces privés vacants les plus critiques sur leur territoire.

De plus, à l'instar de la *Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics*, qui alloue un certain pourcentage du budget pour chaque projet de construction d'un bâtiment ou d'aménagement d'un site public, à la réalisation d'œuvres d'art, une nouvelle *Politique pour l'intégration d'infrastructures naturelles et d'ouvrages phytotechnologiques* pourrait aider à financer le verdissement de chaque nouvelle construction ou l'acquisition de terrains vacants dans le but de les naturaliser pour chaque dollar investi sur le domaine public ou privé. Une telle politique offrirait un puissant levier économique pour aider les municipalités et impliquer les autres parties prenantes dans la végétalisation des terrains vacants afin d'assurer la pérennité des aménagements au bénéfice de tous.

En conclusion, il apparaît évident que le status quo entraînant l'abandon à plus ou moins long terme des terrains contaminés représente une perte d'opportunité pour les municipalités, présente un grand risque environnemental et comporte des enjeux socio-économiques non négligeables. La végétalisation des terrains vacants est une opportunité supplémentaire d'adapter rapidement notre territoire aux changements climatiques. Des leviers réglementaires et économiques de même que des outils d'aide à la décision peuvent d'ores et déjà être déployés pour aider nos municipalités à y arriver. 🌱

## références

- 1 CMM. 2020. Communauté métropolitaine de Montréal. *Données numériques d'utilisation du sol - Format SHP*. [qcvert.com/3AY72i1]
- 2 Gaumont, C. 2007. Conseil régional de l'environnement de Montréal. *Le verdissement montréalais pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique*. [qcvert.com/3PiAWit]
- 3 Hénault-Ethier, L. 2016. Société québécoise de phytotechnologie. *La Phytoremédiation*. [qcvert.com/3yV5PFg]
- 4 Gouvernement du Québec. 2022. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de la Culture et des Communications (MCC). *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*. [qcvert.com/3cSI5dN]
- 5 Revéret, J.-P. 2017. Institut national de santé publique du Québec. *Valeur économique des effets sur la santé de la nature en ville*. [qcvert.com/3zhM3p2]
- 6 Fortin Faubert, M.; Hénault-Ethier, L.; Hallmich, C. 2022. Fondation David Suzuki. *Adaptation aux changements climatiques et villes durables - Outil d'aide à la décision pour le verdissement de terrains vacants potentiellement contaminés en milieux urbains*. [qcvert.com/3PnSAUM]
- 7 Gouvernement de l'Ontario. 2017. Le ministère de l'agriculture, de l'alimentation et des affaires rurales de l'Ontario. *Les pratiques de gestion optimales - Cultures couvre-sol d'hiver*. [qcvert.com/3aSmXnk]



# Jardinerie Québec

## Ensemble, une force vivante, locale et durable

Vous aimeriez avoir accès à une ressource fiable et rapide pour répondre à vos questions en lien avec le secteur de la jardinerie ?

Bénéficier de notre service de veille phytosanitaire (maladies et ravageurs), un outil efficace pour former vos employés et conseiller vos clients ?

Adhérer à une association affiliée à Québec Vert et contribuer au développement de l'industrie ? Et plus encore ?

## Adhérez maintenant à Jardinerie Québec!

**Membre fournisseur**  
460 \$\*

**Membre jardinerie**  
420 \$\*

**Membre associé**  
235 \$\*

\*Taxes en sus

**Tournée inspiration le 13 septembre 2022, inscrivez-vous dès maintenant !**

renseignement@jardineriequebec.com  
[www.jardineriequebec.com](http://www.jardineriequebec.com)