

Gestion durable des terrains vacants urbains

AVRIL 2026



**IN
RS**

Institut national
de la recherche
scientifique



**FONDATION
DAVID SUZUKI**
Un monde. Une nature.

COORDINATION, CONCEPTION, RÉDACTION ET RÉVISION

Maxime Fortin Faubert, Ph. D., Stagiaire postdoctoral - Centre UCS de l'INRS et Fondation David Suzuki

Anne-Sophie April, Stagiaire de premier cycle - Centre ETE de l'INRS

Élodie Roussel, Stagiaire de premier cycle - Centre ETE de l'INRS

Aliyeh Rasooli Zadeh, Ph. D., Professionnelle de recherche - Centre ETE de l'INRS

Geneviève Bordeleau, Ph. D., Professeure adjointe - Centre ETE de l'INRS

Louise Hénault-Ethier, Ph. D., Professeure associée - Centre ETE de l'INRS

RÉVISION LINGUISTIQUE

Dominique Melançon, Traductrice et réviseuse - Fondation David Suzuki

MISE EN PAGE

Annie Trudeau, Graphiste - Fondation David Suzuki

REMERCIEMENTS

Les auteures et auteurs souhaitent remercier Mitacs d'avoir contribué au soutien financier du stagiaire postdoctoral Maxime Fortin Faubert par le biais du programme Élévation. Cette collaboration a permis à la Fondation David Suzuki de travailler en étroite collaboration avec le chercheur pour répondre à des besoins spécifiques tout en appliquant rigoureusement les principes de recherche. De plus, elle lui a offert un accès exclusif à des ressources de l'INRS qui auraient été autrement inaccessibles. Les auteures et auteurs souhaitent également remercier Sabaa Khan, directrice pour le Québec et l'Atlantique de la Fondation David Suzuki, ainsi que toutes les personnes ayant participé aux entretiens semi-dirigés.

CITATION SUGGÉRÉE

Fortin Faubert, M., April, A-S., Roussel, É., Rasooli Zadeh, A., Bordeleau, G. et Hénault-Ethier, L. 2026. Gestion durable des terrains vacants urbains. Fondation David Suzuki. 50 p.

ISBN : 978-1-998631-09-4

Pour toute demande de renseignements, veuillez communiquer avec la Fondation David Suzuki :

540 – 50, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal, QC, H2X 3V4

514-871-4932

info@davidsuzuki.org

FONDATION DAVID SUZUKI (FDS)

Établie en 1990, la Fondation David Suzuki est un organisme sans but lucratif pancanadien et bilingue. Son siège social est à Vancouver et compte des bureaux à Montréal et Toronto. La Fondation a pour mission de protéger l'environnement et notre qualité de vie, maintenant et pour l'avenir. Le travail de la Fondation contribue à résoudre la crise climatique et la disparition massive des espèces en mettant l'accent sur trois volets essentiels : solutions climatiques, nature florissante et collectivités durables. Par la science, la sensibilisation, l'analyse de politiques d'intérêt public et l'engagement du public, et des partenariats avec les entreprises, les gouvernements et les actrices et acteurs de la société civile, la Fondation œuvre à définir et à mettre en place des solutions permettant de vivre en équilibre avec la nature. La Fondation David Suzuki compte sur l'appui de plus de 300 000 sympathisantes et sympathisants à travers le Canada, dont près de 100 000 au Québec.

INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE (INRS)

L'Institut national de la recherche scientifique (INRS) est une université du Québec entièrement consacrée à la recherche et à la formation d'étudiantes et d'étudiants de cycles supérieurs. Elle mise sur l'interdisciplinarité, l'innovation et l'excellence, depuis sa création en 1969. L'établissement regroupe quatre centres thématiques situés à Québec, à Montréal, à Laval et à Varennes (c.-à-d., Eau Terre Environnement, Énergie Matériaux Télécommunications, Urbanisation Culture Société et Santé Biotechnologie). Près de 150 professeures et professeurs y accueillent des étudiantes et étudiants de maîtrise et de doctorat qui contribuent à des projets de recherche fondamentale et appliquée dans des domaines stratégiques pour la société. Classé en tête au Canada pour son intensité de recherche depuis près d'une décennie, l'INRS se distingue par l'expertise de ses chercheuses et chercheurs et l'excellence de ses étudiantes et étudiants. Avec plus de 1 000 publications issues de collaborations internationales et de nombreux partenariats, l'INRS continue d'innover et de renforcer son impact scientifique et social.

La féminisation, partielle, de ce document utilise la méthode du point médian (c.-à-d., répondant-es).

Pour plus d'informations sur les différents partenaires, visitez :

fr.davidsuzuki.org

inrs.ca

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX	6
LISTE DES SIGLES	7
RÉSUMÉ	8
INTRODUCTION	9
MATÉRIEL ET MÉTHODE	12
Revue de littérature générale.....	12
Entretiens semi-dirigés	12
Processus de recrutement et consentement	13
Déroulement des entretiens semi-dirigés	13
Certificat d'éthique.....	13
Revue de littérature spécifique	13
RÉSULTATS	14
Entretiens semi-dirigés et revue de littérature.....	14
Profil des personnes répondantes	14
Définition d'un « terrain vacant ».....	14
Intérêt pour la mise en valeur des terrains vacants.....	16
Implantation d'infrastructures végétalisées	18
Éléments permettant de déterminer la pérennité de l'implantation	19
Conservation de la végétation existante	19
Critères de priorisation pour la mise en valeur des terrains vacants urbains avec des IV.....	22
Mise en valeur des terrains vacants contaminés avec des IV.....	23
Élaboration d'une typologie pour les terrains vacants urbains et options de gestion durable.....	24
Sites jamais exploités (milieux naturels).....	26
Sites liés à une utilisation adjacente (nature encadrée).....	29
Sites sous-utilisés (nature encadrée).....	32
Sites précédemment exploités (en renaturation ou renaturés).....	33
CONCLUSION	35
RÉFÉRENCES	36
ANNEXE A	42
ANNEXE B	45
ANNEXE C	46
ANNEXE D	49
ANNEXE E	50

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1. Critères d'évaluation qualitatifs pour déterminer la pertinence de la documentation.....	12
TABLEAU 2. Façon de définir un « terrain ».....	16
TABLEAU 3. Façon de définir un « terrain vacant ».....	17
TABLEAU 4. Intérêt des terrains vacants	18
TABLEAU 5. Infrastructures végétalisées pouvant être implantées temporairement et définitivement sur des terrains vacants.	20
TABLEAU 6. Éléments permettant de déterminer le type d'implantation à privilégier.....	21
TABLEAU 7. Intérêt de conservation des infrastructures végétalisées existantes.....	23
TABLEAU 8. Facteurs favorisant ou freinant la mise en valeur d'IV sur des terrains vacants	25
TABLEAU 9. Critères de priorisation pour la mise en valeur d'IV dans une optique de résilience climatique ..	27
TABLEAU 10. Freins et leviers à la mise en valeur d'IV sur des terrains contaminés.	28
TABLEAU 11. Typologie proposée des terrains vacants urbains.....	30
TABLEAU S1. Définition de différents termes associés aux terrains vacants	49

LISTE DES SIGLES

(Les termes en italique sont en anglais.)

AMCE :	Autres mesures de conservation efficaces
APA :	<i>American Planning Association</i> (Association américaine de planification)
BRF :	Bois raméal fragmenté
CBD :	<i>Convention on Biological Diversity</i> (Convention sur la diversité biologique)
CC :	Changements climatiques
CER-INRS :	Comité d'éthique en recherche de l'INRS
CMM :	Communauté métropolitaine de Montréal
COP15 :	15e Conférence des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur la diversité biologique
COP21 :	21e Conférence des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques
ETE :	Eau Terre Environnement (Centre de recherche de l'INRS)
EPA :	<i>Environmental Protection Agency</i> (Agence de protection de l'environnement)
FDS :	Fondation David Suzuki
FCM :	Fédération canadienne des municipalités
GES :	Gaz à effet de serre
INRS :	Institut national de la recherche scientifique
IV :	Infrastructures végétalisées
LCMHH :	Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques
MAMH :	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MEFQ :	Manuel d'évaluation foncière du Québec
MTQ :	Ministère des Transports du Québec
NLUD :	<i>National Land Use Database</i> (Base de données nationale sur l'utilisation des terres)
OBNL :	Organisme à but non lucratif
ODD :	Objectifs de développement durable
OQLF :	Office québécois de la langue française
ONU :	Organisation des Nations Unies
RLRQ :	Recueil des lois et règlements du Québec
UCS :	Urbanisation Culture Société (Centre de recherche de l'INRS)
UNFCCC :	<i>United Nations Framework Convention on Climate Change</i> (Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques)
USD :	<i>United States Dollar</i> (Dollar des États-Unis)

RÉSUMÉ

Les terrains vacants urbains représentent bien plus qu'un simple «vide» dans le paysage urbain. Ils constituent une ressource stratégique pour répondre à plusieurs enjeux liés aux changements climatiques, à la perte de biodiversité et aux inégalités sociales. Pourtant, ces espaces demeurent largement ignorés lorsqu'ils ne présentent pas de perspectives immédiates de réaménagement, ce qui compromet l'atteinte de plusieurs cibles collectives liées à la résilience des villes face aux changements climatiques (CC), ainsi qu'à la protection de la biodiversité et à l'équité sociale. Ce rapport propose une approche intégrée pour la gestion durable des terrains vacants urbains qui s'appuie sur une revue de littérature et 22 entretiens semi-dirigés réalisés auprès d'actrices et acteurs du milieu.

L'analyse met en évidence la diversité des représentations associées à la notion de «terrain vacant», ainsi que l'absence de définition uniforme dans les pratiques professionnelles et dans la littérature. Les résultats suggèrent que les terrains vacants offrent d'importantes possibilités d'implantation d'infrastructures végétalisées, de conservation des milieux naturels et de mise en œuvre de projets de restauration. Ces interventions contribuent à réduire les îlots de chaleur urbains, à améliorer la gestion des eaux pluviales, à renforcer la connectivité écologique et à favoriser la santé publique. Ces espaces peuvent également soutenir des occupations éphémères et des projets de développement urbain, immobilier et économique, qui contribuent à limiter l'étalement urbain.

Toutefois, la mise en valeur de ces espaces dépend d'une combinaison complexe de facteurs techniques, politiques, économiques et sociaux. Parmi les principaux facteurs identifiés figurent la qualité des sols, la volonté municipale, les incitatifs financiers et la mobilisation citoyenne. Les terrains vacants contaminés présentent aussi un intérêt particulier pour la mise en valeur d'infrastructures végétalisées à travers la phytoremédiation, bien que cette approche semble soulever quelques défis techniques et réglementaires.

En réponse à ces constats, le rapport propose une typologie des terrains vacants urbains, afin de guider les stratégies de mise en valeur et d'optimiser les efforts de verdissement, de conservation et de restauration. Cette typologie se veut un outil d'aide à la décision pour les municipalités, les organismes et les actrices et acteurs du secteur privé, dans une perspective de planification urbaine durable, résiliente et équitable.

En somme, l'intégration des terrains vacants dans la trame verte et bleue urbaine apparaît essentielle pour transformer ces espaces en leviers d'adaptation climatique, de protection de la biodiversité et de cohésion sociale. Une telle reconnaissance permettrait de maximiser les bénéfices écologiques et sociaux, tout en considérant leur potentiel de développement pour réduire la pression sur les milieux naturels et agricoles. Ce rapport constitue ainsi une étape clé vers une vision où chaque parcelle urbaine, même temporaire et transitoire, contribue à la construction d'une ville plus résiliente, vivante et équitable.

INTRODUCTION

La révolution industrielle s'est caractérisée par une succession rapide d'innovations qui ont entraîné une accélération sans précédent de la croissance économique et démographique mondiale. De nombreuses industries se sont implantées à proximité des cours d'eau, et un grand nombre d'ouvrières et ouvriers ont quitté la campagne pour s'établir en ville. Encore aujourd'hui, les dynamiques économiques et industrielles soutiennent le développement urbain qui transforme profondément le paysage métropolitain. Bien qu'indispensables à la croissance des villes, ces transformations s'accompagnent de changements démographiques, de modifications des préférences résidentielles, de décentralisation, d'étalement urbain et de désindustrialisation. À ces phénomènes s'ajoutent les saisies immobilières et l'abandon et la démolition d'infrastructures, qui génèrent des espaces résiduels sous la forme de terrains vacants (Kim et al., 2018).

Ces espaces sont presque uniquement considérés pour leur potentiel de développement économique (CMM, 2023; Ville de Montréal, 2018, 2019) et ignorés lorsqu'ils ne présentent pas de perspectives immédiates de réaménagement, de sorte qu'un grand nombre de ces espaces demeurent vacants pendant plusieurs années avant qu'on ne leur trouve une seconde vocation. Cette vision restrictive obstrue les autres possibilités que peuvent offrir ces espaces, notamment pour créer des corridors écologiques, réduire les îlots de chaleur urbains, soutenir la biodiversité ou offrir de nouveaux espaces communautaires. Maintenir des terrains vacants pendant de longues périodes constitue une pratique contre-productive, qui compromet l'atteinte de plusieurs cibles collectives liées à la résilience des villes face aux changements climatiques (CC), ainsi qu'à la protection de la biodiversité et à l'équité sociale.

Le cadre mondial de Kunming-Montréal, adopté à l'issue de la 15^e Conférence des Parties à la *Convention-cadre des Nations Unies sur la diversité biologique* (COP15), en 2022, a été ratifié par 188 parties et comprend quatre objectifs essentiels et 23 cibles à atteindre collectivement d'ici 2030 pour arrêter et inverser la perte de nature partout dans le monde. Celui-ci encourage notamment les parties à protéger et restaurer 30 % des terres d'ici 2030,

à mobiliser au moins 200 milliards de dollars USD par an pour la biodiversité et à intégrer la nature dans les politiques, les réglementations, ainsi que les processus de planification et de développement (Convention sur la diversité biologique (CBD), 2019). Dans ce contexte, les terrains vacants représentent une occasion stratégique de contribuer à l'atteinte de ces objectifs, en offrant des espaces propices à la restauration écologique et à l'intégration de la nature dans la planification urbaine.

L'Accord de Paris, adopté à l'issue de la 21^e Conférence des Parties à la *Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques* (COP21), en 2015, a été ratifié par 196 parties et vise essentiellement à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour limiter l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels, tout en poursuivant les efforts pour le limiter à 1,5 °C. Cet Accord alloue également une importance majeure à l'adaptation, en incitant les parties à renforcer la résilience des populations et des infrastructures face aux impacts des changements climatiques, notamment par des plans nationaux d'adaptation et des mesures pour réduire la vulnérabilité des territoires (Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (UNFCCC), 2015). Dans ce contexte également, les terrains vacants représentent une occasion stratégique pour mettre en œuvre des mesures d'adaptation, en favorisant la création d'espaces verts qui améliorent la gestion des eaux pluviales et favorisent la réduction des îlots de chaleur urbains, contribuant ainsi à la résilience des territoires face aux impacts des CC.

Les objectifs de développement durable (ODD), adoptés en septembre 2015 par les États membres de l'Organisation des Nations Unies (ONU), constituent un autre cadre universel qui appelle à l'action pour éliminer la pauvreté, protéger la planète et améliorer le quotidien de toutes les personnes partout dans le monde, tout en leur offrant de nouvelles perspectives. Parmi les 17 objectifs adoptés, plusieurs sont directement liés à la gestion des espaces urbains, notamment l'ODD 11, 13 et 15, qui visent respectivement à assurer l'accès à des espaces verts à toutes et à

tous, à renforcer la résilience urbaine et à restaurer les écosystèmes dégradés. Ce cadre encourage les États, les communautés et les actrices et acteurs du secteur privé à intégrer ces objectifs dans leurs politiques et leurs pratiques, afin de promouvoir un développement durable qui concilie environnement, économie et équité sociale (ONU, 2015).

L'ensemble des cibles collectives trouvent des échos dans les plans stratégiques municipaux et métropolitains qui cherchent à renforcer la résilience des villes face aux changements climatiques, à protéger la biodiversité urbaine, à améliorer la qualité de vie des résidentes et résidents et à réduire les inégalités sociales (CMM, 2025; Fortin Faubert et al., 2023; Gouvernement du Québec, 2024; Laterreur et al., 2022; MELCCFP, 2024b; Ville de Laval, 2023; Ville de Longueuil, 2025; Ville de Montréal, 2020, 2022a, 2022b). Cependant, très peu de ces documents intègrent des stratégies concrètes qui s'adressent spécifiquement à la gestion durable des terrains vacants urbains. En mobilisant ces espaces, les villes pourraient non seulement favoriser l'atteinte de certains engagements internationaux, mais également générer des bénéfices locaux tangibles, en augmentant les services écologiques rendus par les végétaux, en améliorant la santé publique et en renforçant le lien social. Une telle approche s'inscrirait ainsi dans une vision intégrée du développement durable, où chaque parcelle urbaine est vue comme une occasion de transformer les villes en un milieu plus résilient, équitable et vivant.

Selon plusieurs experts québécois, le verdissement urbain et la déminéralisation devraient faire partie des mesures phares pour que les municipalités puissent faire face aux symptômes violents du climat changeant, notamment pour contrer les effets néfastes liés aux îlots de chaleur urbains, mais aussi pour améliorer la gestion des eaux pluviales (Hénault-Ethier et al., 2021; Landry, Tanguy, et al., 2021). La Ville de Montréal reconnaît l'importance des arbres et des espaces verts pour la santé de ses résidentes et résidents et pour la réduction des coûts municipaux. Dans son Plan climat 2020-2030, elle réaffirme son intention d'augmenter la superficie des aires protégées à 10 % et prévoit la plantation, l'entretien et la protection de 500 000 arbres sur son territoire (Ville de Montréal, 2020). Afin de réduire les inégalités sociales,

économiques et environnementales, la Ville entend prioriser les secteurs les plus vulnérables aux îlots de chaleur et intégrer la vulnérabilité des populations dans la mise en œuvre de ses actions. Malgré cette volonté, les actrices et acteurs concerné-es doivent composer avec une architecture urbaine fortement minéralisée qui limite le déploiement stratégique et équitable des interventions sur l'ensemble du territoire. Face à ce défi, il apparaît nécessaire et urgent d'exploiter le potentiel de tous les espaces publics et privés, y compris les sites perturbés ou dégradés à vocations variées, afin d'assurer une démarche de planification urbaine cohérente avec la vision du Plan climat 2020-2030 (Fortin Faubert et al., 2022; Tanguy et al., 2022).

La majorité des terrains vacants montréalais seraient très peu végétalisés selon André (2008), ce qui contribue forcément à exacerber les effets néfastes des CC. En les valorisant par l'implantation d'infrastructures végétalisées (IV), ces espaces pourraient contribuer à la régulation thermique, à l'infiltration des eaux pluviales, à la séquestration du carbone, à l'amélioration de la qualité de l'air et à la création d'habitats pour la biodiversité (Fortin Faubert et al., 2023; Frédette, 2023). Ces services écologiques s'accompagneraient forcément d'avantages sociaux et économiques, tels que la réduction des inégalités d'accès aux espaces verts, la promotion de la santé publique et la revitalisation des quartiers (Fortin Faubert et al., 2025).

Dans ce contexte, une gestion plus stratégique des terrains vacants urbains apparaît essentielle pour soutenir un aménagement urbain résilient et durable. Cela implique que les décideuses et décideurs puissent identifier les différentes possibilités de développement, de verdissement, de restauration et de conservation dans ces espaces. Cette démarche nécessite de mieux comprendre les facteurs qui orientent les interventions vers les solutions les mieux adaptées, puis d'élaborer une stratégie qui en tient compte.

Le présent document avait pour objectif de décrire les terrains vacants urbains, de déterminer différentes avenues de mise en valeur et de mieux comprendre les freins et possibilités liées à leur mise en œuvre, pour finalement élaborer une typologie opérationnelle visant à guider les stratégies de gestion durable dans ces espaces. Pour atteindre ces objectifs, la

démarche utilisée s'est appuyée sur une revue de littérature générale, suivie de 22 entretiens semi-dirigés réalisés auprès d'actrices et acteurs du milieu impliqué-es directement ou indirectement dans des initiatives d'aménagements sur des terrains vacants, et complétée par une revue de littérature spécifique. La typologie proposée se veut un outil de référence et d'aide à la décision pour optimiser la gestion et la mise en valeur des terrains vacants urbains.

MATÉRIEL ET MÉTHODE

REVUE DE LITTÉRATURE GÉNÉRALE

La revue de littérature générale visait à soulever des aspects techniques, réglementaires, sociaux et économiques entourant les enjeux de gestion des terrains vacants en milieux urbains dans un contexte d'adaptation aux CC, de protection de la biodiversité et d'équité sociale à l'échelle mondiale, mais pouvant être directement appliquée au Québec. Dans cette optique, les documents consultés devaient correspondre à la fois à de la littérature grise et scientifique. La littérature grise regroupait des guides pratiques et techniques ainsi que des rapports d'organismes, abordant des sujets variés allant de la planification stratégique à l'évaluation de l'efficacité de mesures d'adaptation ou de conservation. En revanche, la littérature scientifique regroupait des articles évalués par les pairs et se concentrait essentiellement sur des aspects spécifiques.

La méthode employée pour le recensement de la littérature pertinente a débuté par la consultation de rapports publiés par des gouvernements de différents ordres et des organismes locaux. Les références citées dans ces documents ont ensuite été utilisées pour poursuivre la revue. Les études de cas entourant les espaces vacants en milieux urbains ont été relevées, ainsi que les études scientifiques utilisées pour appuyer les stratégies de gestion sur ces terrains. Cette méthode « boule de neige » est souvent suivie pour la réalisation de revues de littérature scientifique, car elle permet de ratisser efficacement un large éventail de documents pour en extraire les éléments pertinents (Landry, Hénault-Ethier, et al., 2021; Landry, Tanguy, et al., 2021). Chaque document relevé a fait l'objet d'une évaluation, afin de déterminer la pertinence de son contenu pour les objectifs de la présente étude. La liste des critères employés pour déterminer la pertinence de la documentation à intégrer dans la revue de littérature figure dans le **Tableau 1**. À noter que l'évaluation du degré de correspondance avec les critères est nécessairement un processus subjectif qui repose entièrement sur le jugement de la lectrice ou du lecteur. Les éléments retenus ont servi à élaborer le cadre d'entretiens semi-dirigés, dans le but d'obtenir le témoignage d'une variété d'actrices et acteurs du

milieu qui participent directement ou indirectement à des initiatives d'aménagements sur des terrains vacants.

ENTRETIENS SEMI-DIRIGÉS

L'entretien semi-dirigé est une technique couramment employée en sciences sociales pour recueillir les propos des personnes répondantes sur une ou plusieurs thématiques, afin d'obtenir une compréhension approfondie basée sur leurs expériences individuelles. Cette approche nécessite que la personne responsable ait acquis des connaissances préalables sur le sujet, et qu'elle pose des questions ouvertes tout en offrant une certaine structure pour explorer un sujet précis. Il est donc nécessaire de créer un « guide d'entretien » (**annexe A**), qui favorise l'enchaînement des questions tout en maintenant une certaine uniformité d'un entretien à l'autre.

PROCESSUS DE RECRUTEMENT ET CONSENTEMENT

Des organismes locaux impliqués dans des initiatives d'aménagements urbains durables ont d'abord été répertoriés, puis ceux qui ont été jugés comme étant les plus susceptibles de s'intéresser au potentiel offert par les terrains vacants ont été sollicités par courriel pour les inviter à faire la promotion de la lettre d'invitation (**annexe B**) dans leur réseau. Au total, 22 personnes ont répondu à l'appel. Dès qu'une personne manifestait son intérêt, la lettre d'information et le formulaire de consentement (**annexe C**) leur étaient transmis par courriel, afin de lui donner l'information nécessaire pour confirmer son intention et son consentement pour participer à un entretien. Le formulaire de consentement devait être rempli, signé et transmis par voie électronique avant les entretiens. Si des répondantes ou répondants souhaitaient poser des questions en amont, elles et ils pouvaient le faire séance tenante et donner leur consentement oral juste avant le début de l'entretien. Un consentement oral pouvait également être accepté si un cas exceptionnel limitait la transmission préalable du document signé. Dans le cas où le consentement était donné oralement, celui-ci était enregistré.

DÉROULEMENT DES ENTRETIENS SEMI-DIRIGÉS

De façon individuelle, les 22 sujets ont participé à un seul entretien en français, d'une durée allant de 00:22:07 à 01:03:34, pour une durée moyenne de 00:40:52, qui s'est déroulé en virtuel sur la plateforme Zoom (« Zoom Video Communications », 2022). Cette approche a permis d'enregistrer les échanges pour faciliter la prise de note et la consultation future. Les enregistrements ont été intégralement transcrits à l'aide du logiciel Trint (« Trint Ltd. », 2022) et oTranscribe (Bentley, 2022). Les informations recueillies pouvaient être comptabilisées pendant l'échange à l'aide du guide d'entretien qui agissait également comme feuille de note standardisée. La personne responsable pouvait donc noter l'information dans des cases spécifiques déjà formatées et facilement revenir sur des propos précédemment abordés si nécessaire. Au terme de l'entretien, la transcription audio était consultée pour comptabiliser l'information manquante dans la feuille de note. Une fois les entretiens terminés, toutes les données ont été mises en commun dans une seule grille d'analyse. Le nombre d'occurrences total des propos a été comptabilisé pour identifier les idées les plus largement répandues dans la communauté et celles qui étaient marginales ou exprimées par un groupe d'actrices et acteurs en particulier.

CERTIFICAT D'ÉTHIQUE

Le projet de recherche a été évalué par le Comité d'éthique en recherche de l'INRS (CER-INRS), et l'approbation éthique (Certificat : CER-22-666) a fait l'objet d'une évaluation continue pour assurer la conformité aux exigences de la *Politique de l'INRS en matière d'éthique de la recherche avec des*

êtres humains (INRS, 2018). Les enregistrements vidéo et toutes les autres données de recherche permettant d'identifier les personnes répondantes ont été gérés selon les exigences du CER-INRS, incluant leur stockage sécurisé, leur accès restreint via le formulaire d'engagement à la confidentialité (**annexe D**) et leur destruction deux ans après la publication finale des résultats.

REVUE DE LITTÉRATURE SPÉCIFIQUE

La revue de littérature spécifique a été réalisée dans le but d'approfondir et de compléter certains éléments soulevés lors des entretiens semi-dirigés. Elle visait également à cibler les facteurs permettant d'élaborer une typologie qui permet d'orienter les interventions de gestion les mieux adaptées pour optimiser les efforts de mise en valeur des terrains vacants urbains. Les sources d'informations consultées incluaient à la fois des publications scientifiques récentes et des documents issus de la littérature grise. Cette sélection ciblée a permis de croiser les perspectives pratiques, théoriques et opérationnelles, tout en tenant compte des réalités locales et des cadres réglementaires applicables au Québec. La pertinence de chaque document a été évaluée selon la même grille de critères qualitatifs utilisée pour la revue de littérature générale (**Tableau 1**).

Tableau 1. Critères d'évaluation qualitatifs pour déterminer la pertinence de la documentation.

Critère d'évaluation	Degré de correspondance
Applicabilité à la situation locale (Province de Québec)	Plus de poids accordé aux situations qui peuvent s'appliquer localement
Origine de la publication	Plus de poids accordé aux organismes ou aux revues scientifiques reconnus
Année de publication	Plus de poids accordé aux textes les plus récents
Citation dans un autre rapport	Plus de poids accordé aux textes cités ailleurs
Base scientifique solide	Plus de poids accordé aux documents qui s'appuient sur des références scientifiques

RÉSULTATS

ENTRETIENS SEMI-DIRIGÉS ET REVUE DE LITTÉRATURE

La synthèse des éléments comptabilisés au terme des entretiens est présentée sous forme de tableaux dans les sections qui suivent. Plusieurs éléments relevés dans la revue de littérature générale et spécifique sont abordés pour accompagner les propos des personnes répondantes.

PROFIL DES PERSONNES RÉPONDANTES

Sur les 22 personnes répondantes interrogées, sept représentaient un organisme à but non lucratif (OBNL), sept étaient issues du secteur municipal, quatre faisaient partie du milieu universitaire, trois du domaine de la santé publique et un d'un grand conseil de nation autochtone. Il y avait 12 femmes et 10 hommes, dont six étaient titulaires d'un doctorat, 16 d'une maîtrise et 21 d'un baccalauréat. Au total, 15 personnes répondantes ont mentionné avoir plus de 10 ans d'expérience en aménagement du territoire et 11 avaient plus de 10 ans d'expérience en verdissement urbain. Plusieurs personnes répondantes ne considéraient pas leurs formations dans leur expérience. La diversité des actrices et acteurs a permis d'explorer un large éventail de propos liés à différents enjeux de gestion des terrains vacants urbains. Grâce à l'anonymat des personnes répondantes, assuré par le formulaire de confidentialité, il a été possible de recueillir les impressions authentiques des individus sur différents enjeux, en évitant toute influence de la vision de leur organisme d'attache, par crainte de subir d'éventuelles représailles.

DÉFINITION D'UN « TERRAIN VACANT »

Il y a un intérêt grandissant pour l'étude des « *terrains vacants* » urbains dans les dernières années, mais la définition du terme est souvent floue et divergente selon les auteures et auteurs (Kim et al., 2018). Il paraissait donc nécessaire de définir ce concept, avant de chercher à déterminer les freins et possibilités liés à leur mise en valeur.

À lui seul, le mot « *terrain* » peut avoir plusieurs sens selon le contexte (Larousse, 2025) et les entretiens

semi-dirigés ont révélé une grande diversité d'interprétations de ce qu'il représente. Six personnes répondantes ont indiqué ne pas avoir de définition claire, et l'une d'entre elles a mentionné que cette notion avait peu d'impact sur son travail. Cette absence de définition précise n'a rien de surprenant puisque les entretiens n'impliquaient pas la transmission préalable des questions et visaient avant tout à faire émerger les représentations spontanées des personnes répondantes, plutôt qu'à obtenir des définitions normatives. Ce flou révèle ainsi que le concept de « *terrain* » est mobilisé de manière implicite et contextuelle dans les pratiques professionnelles.

Lorsque des éléments de réponse plus précis ont été proposés (**Tableau 2**), ceux-ci oscillaient entre deux dimensions déterminées de façon subjective, dont la première était **juridique et administrative**, centrée sur le cadastre, les lots, le registre foncier, la propriété, le matricule municipal, le compte de taxation, et la seconde était davantage **spatiale et fonctionnelle**, où le terrain est vu comme un espace physique aux dimensions variables, parfois végétalisé, parfois simplement ouvert et porteur de potentiel, indépendamment du découpage cadastral. Cette tension illustre que le concept de « *terrain* » peut être interprété comme une entité légale inscrite dans un registre, ou comme une entité concrète et vécue, dont les limites sont définies par l'usage ou la matérialité. Dans les règlements d'urbanisme et de zonage de la Ville de Montréal, la définition du terme « *terrain* » varie légèrement d'un arrondissement à l'autre, mais elle fait généralement référence à « **un lot, une partie de lot ou à un ensemble de lots formant une seule propriété, servant ou pouvant servir à un usage principal** » (Ville de Montréal, 2022c, 2023b, 2023a).

La notion de « *terrain vacant* » suscite également des éléments de réponses hétérogènes (**Tableau 3**). Bien que la plupart des personnes répondantes précisent ne pas connaître de définition officielle, les éléments de réponses semblent osciller, ici aussi, entre deux dimensions déterminées de façon subjective. Plusieurs éléments de réponse étaient associés à une **absence totale d'activité ou d'usage**, qu'il s'agisse d'espaces inutilisés, inactifs, ou sans bâtiment ni fonction claire,

alors que d'autres étaient plutôt associés à une **sous-utilisation ou à une situation transitoire**, tels que des terrains en attente de développement, de mise en valeur ou d'un usage futur. Un certain nombre de personnes répondantes soulignent que la vacance peut être relative ou partielle, donc s'appliquer à une portion ou à l'entièreté d'un lot. Ainsi, les résultats mettent en évidence que la «*vacance*» est un autre concept qui n'est pas compris et interprété de façon uniforme dans les pratiques professionnelles et dont la signification oscille entre une vision stricte (c.-à-d., absence totale d'activité ou d'usage) et une vision plus souple (c.-à-d., sous-utilisation ou situation transitoire).

Au cours des entretiens, les termes «*terrains vacants*» et «*terrains vagues*» semblaient être utilisés de façon analogue et synonyme par plusieurs personnes répondantes, et d'autres termes associés (c.-à-d., friches, terrains sous-utilisés) ont également été mentionnés à différentes reprises. Cette pluralité terminologique met en évidence un flou conceptuel autour des «*terrains vacants*», justifiant la réalisation d'une revue de littérature spécifique pour approfondir les définitions et faire ressortir quelques termes qui lui sont associés.

Certains documents issus de la littérature grise, notamment des règlements de zonage, faisaient à la fois mention de «*terrains vacants*» et de «*terrains vagues*» sans que les deux termes soient définis clairement (Action Gardien, 2008; Conseil jeunesse de Montréal, 2017; CRE-Montréal, 2007; Ville de Montréal, 2018, 2022c). Selon l'Office québécois de la langue française (OQLF, 2001a, 2001b), les définitions de «*terrain vacant*» et de «*terrain vague*» diffèrent légèrement, mais ni l'un ni l'autre n'accueille de bâtiment. Or, plusieurs terrains identifiés comme étant «*vacants*» dans la classification de l'occupation territoriale de la CMM (CMM, 2020), ou «*vagues*» dans Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) (MAMH, 2025), incluent des bâtiments inoccupés.

D'ailleurs, le jeu de données de la CMM, qui fait référence à des «*terrains vacants*», est basé sur l'usage principal identifié par le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) dans le dernier rôle foncier (MAMH, 2025), qui lui fait plutôt référence à différentes catégories d'«*espaces de terrain non aménagé et non exploité*», qui elles-mêmes sont regroupées sous le terme de «*terrains vagues*» dans leur jeu de données géospatiales. Les deux termes sont

donc souvent considérés comme des synonymes dans la littérature francophone, bien que leurs définitions puissent différer d'un document à l'autre.

En pratique, les gouvernements créent leurs propres définitions et typologies des terrains vacants, selon les territoires de compétence ou les objectifs qui leur sont propres. La National Land Use Database du Royaume-Uni (NLUD, 2006), le conseil municipal de New York (The New York City Council, 2010), l'American Planning Association (Davidson et Dolnick, 2004), la Loi sur la fiscalité municipale du Québec (Québec, 2025), la CMM (CMM, 2020) et le MAMH (MAMH, 2025) décrivent tous les terrains vacants de façons différentes et certains utilisent des termes différents. La définition et la typologie sont donc grandement influencées par la structure fiscale et le plan d'aménagement des gouvernements (Pagano et Bowman, 2000).

En épluchant la littérature, il est possible de constater que les «*terrains vacants*» peuvent être classés selon une panoplie de caractéristiques différentes. Par exemple, à partir de caractéristiques physiques, biologiques et socioculturelles, Kim et al., (2018) proposent une typologie qui se divise en cinq catégories distinctes. La notion de vacance est complexe et ses définitions, qu'elles soient académiques, légales ou autres, sont multiples. La revue de littérature a mis en évidence une pluralité de termes et de définitions (**Tableau S1** dans **l'annexe E**), dont certains avaient une dimension davantage fonctionnelle, renvoyant à des parcelles non bâties ou inutilisées, prêtes à la construction ou exclues de tout usage légal (OQLF, 2001a; The New York City Council, 2010), alors que d'autres avaient plutôt une dimension écologique et morphologique, caractérisée par une végétation spontanée et classée en sous-types selon leur stade de succession (c.-à-d., herbacée, arbustive, arborescente) (Monette et al., 2023). D'autres définitions avaient plutôt une dimension socio-économique qui incluait des catégories liées à la spéculation foncière (c.-à-d., réserves spéculatives ou réserves institutionnelles) et à l'occupation partielle (c.-à-d., espaces sous-utilisés) (André, 2008; Northam, 1971). Certaines définitions insistent sur l'ouverture de ces espaces urbains, d'autres sur leur caractère indéterminé, leur potentiel de ressource ou leur rôle visant à soutenir d'autres usages. Malgré cette diversité, toutes soulignent la notion de vide, à la fois physique et symbolique, qui caractérise ces espaces.

INTÉRÊT POUR LA MISE EN VALEUR DES TERRAINS VACANTS

Les terrains vacants urbains semblent offrir différentes possibilités de mise en valeur (**Tableau 4**). Les personnes répondantes étaient unanimes (n=22) sur le fait qu'ils présentent un intérêt pour l'implantation d'IV ou la conservation de milieux naturels. Ces résultats ne sont pas surprenants puisqu'ils découlent d'une question fermée (c.-à-d., « *Les terrains vacants présentent-ils un intérêt pour la mise en valeur d'infrastructures végétalisées?* ») et que plusieurs personnes répondantes ont été présélectionnées sur la base de leur intérêt pour le verdissement urbain.

La mise en valeur d'IV sur tous types d'espaces est largement reconnue par plusieurs municipalités (Fortin Faubert et al., 2023; Frédette, 2023; Frédette et Daigneault, 2023) en raison des services écologiques rendus, qui améliorent la qualité de vie urbaine et qui favorisent la biodiversité. L'une des personnes répondantes a souligné que les terrains vacants pouvaient présenter une occasion pour les villes d'atteindre certains « seuils internationaux fixés ». À Montréal, ces espaces pourraient contribuer à combler le manque d'espaces nécessaires pour atteindre l'objectif de 500 000 arbres plantés d'ici 2030 (Fondation David Suzuki, 2022; Ville de Montréal, 2020). À Laval, plusieurs voix s'élèvent pour que les anciens terrains de golf, maintenant vacants, soient renaturés et conservés en espaces verts publics (Courrier Laval, 2024; Ducas, 2022), ce qui appuierait les efforts de la CMM pour l'atteinte de l'objectif de conservation de 30 % du territoire d'ici 2030 (CMM, 2022). Les mini-parcs végétalisés gagnent également en popularité comme espaces de loisirs extérieurs dans les zones urbaines densément peuplées, puisqu'ils représentent une stratégie pertinente de réaménagement qui favorise l'amélioration de la qualité de vie en ville, la création d'un environnement sain et la mise à disposition de lieux récréatifs (Zhou et al., 2021). À Montréal, des initiatives citoyennes de réaménagement urbain ont donné naissance à des espaces verts publics sur d'anciens terrains vacants (Action Gardien, 2008).

Trois des personnes répondantes ont mentionné qu'il pouvait être intéressant de laisser des terrains vacants en friches, c'est-à-dire en milieux ouverts

essentiellement dominés par des plantes herbacées et/ou des arbustes (Monette et al., 2023). Des études démontrent que ces espaces peuvent agir comme des réservoirs de biodiversité, soutenant la pérennité de différentes espèces végétales et animales, ce qui est essentiel dans un contexte de perte rapide d'habitats due à l'urbanisation (Anderson et Minor, 2017). Les urbanistes, les concepteurs et les gestionnaires d'espaces publics auraient donc intérêt à considérer ces espaces verts informels comme des ressources non planifiées qui fournissent aux villes une large gamme de services écologiques complémentaires à ceux fournis par les espaces verts urbains formels (Luo et Patuano, 2023).

Une personne répondante a mentionné que les terrains vacants présentaient un intérêt pour les occupations éphémères, lesquelles ne visent pas l'appropriation permanente des espaces concernés (Conseil jeunesse de Montréal, 2017). Ces occupations s'inscrivent à la fois dans des stratégies d'usages temporaires, qui n'impliquent aucun engagement quant au futur de l'espace, et dans des stratégies d'usages transitoires, qui marquent une phase intermédiaire entre un usage existant et un usage projeté (Conseil jeunesse de Montréal, 2017). Les recherches ont montré que les projets temporaires, comme les jardins urbains ou les espaces d'art communautaire, stimulent la créativité et contribuent à revitaliser les quartiers, créant des occasions de rassemblement et d'engagement communautaire (Aguilera et Ferchaud, 2020). *Le site des Projets éphémères* du campus MIL de l'Université de Montréal est un bon exemple d'initiative citoyenne et communautaire qui transforme une portion inutilisée en un espace vivant et éducatif (Université de Montréal, 2025). *Le Village au Pied-du-Courant* est un autre exemple d'occupation éphémère établie sur un terrain vacant qui offre un îlot de fraîcheur aux personnes habitant et visitant Montréal, ainsi qu'une fenêtre exceptionnelle sur le Saint-Laurent, le port et le pont Jacques-Cartier (Ville de Montréal, 2025a). Montréal a inauguré ses premières habitations modulaires avec accompagnement, en 2025, dans le but d'offrir un toit transitoire, sécuritaire et digne, à des personnes en processus de sortie de l'itinérance, en attente d'un domicile permanent (Ville de Montréal, 2025c). Ces îlots d'hébergement modulaire sont d'autres bons exemples d'occupations éphémères qui peuvent être établies sur des terrains vacants.

Tableau 2. Façons de définir un « terrain »

Dimension	Éléments de réponse
Juridique et administratif	Associé à un numéro de lot (2); Cadastre qui définit un terrain et un propriétaire (1); Délimitation officielle dans un registre (municipal ou gouvernemental) (1); Ensemble de propriétés (1); Lot indépendant qui aurait un cadastre qui lui est propre (1); Lot ou ensemble de lots qui forment un complexe (1); Lot ou ensemble de lots reliés à un matricule et un compte de taxation au niveau municipal (1); Lots et cadastres proposés par la Ville de Montréal comme étant un terrain (2); Ne peut pas être une partie de lot (1); Territoire qui définit la propriété (1); Un ou plusieurs lots cadastraux appartenant à un même propriétaire (2)
Spatiale et fonctionnelle	Dimensions variées (2); Espace ouvert ayant un potentiel, peu importe son découpage cadastral (1); Espace physique (2); Espace qui, techniquement, serait bordé par quatre côtés (1); Toute surface végétalisée ou non minéralisée (1); Peut-être mitoyen à d'autres terrains (1)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

Six personnes répondantes ont mentionné que les terrains vacants présentaient également un grand potentiel pour le développement urbain, immobilier et économique. Cette perception trouve un écho dans la littérature scientifique, où l'on observe une augmentation du nombre de travaux portant sur le réaménagement durable des friches industrielles depuis les années 1990 (Zheng et Masrabaye, 2023). À Montréal, le réaménagement des espaces vacants constitue une stratégie efficace pour reconquérir des zones sous-utilisées ou abandonnées, pour limiter l'étalement urbain et réduire la pression sur les terres agricoles et les milieux naturels. Le développement urbain et immobilier serait d'autant plus pertinent dans les espaces qui sont déjà bien desservis par des équipements publics et situés le long de corridors de transport collectif fréquent, fiable et rapide (CMM, 2019; Ville de Montréal, 2018, 2019). Les espaces d'entraînement de quartier à ciel ouvert font également partie des exemples d'aménagement possibles dans des espaces sous-utilisés (Ville de Montréal, 2025b).

IMPLANTATION D'INFRASTRUCTURES VÉGÉTALISÉES

En ce qui concerne les IV pouvant être implantées sur des terrains vacants, les personnes répondantes semblaient difficilement distinguer ce qui relève du temporaire et du définitif (**Tableau 5**). Trois ont mentionné que, dans leur pratique professionnelle, les interventions de verdissement étaient généralement pensées pour durer, même si certaines formes plus

légères ou expérimentales pouvaient être mises en place de façon transitoire. Il convient de noter que certaines réponses recueillies ne concernaient pas exclusivement des IV. Cette situation peut s'expliquer par l'absence de définition préalable du concept lors de certains entretiens, ce qui a pu conduire à des interprétations élargies (p. ex., apiculture ou places éphémères d'urbanisme tactique) qui ne répondaient pas strictement à la définition retenue et préalablement communiquée à certaines personnes répondantes. Les IV peuvent être définies comme des aménagements réfléchis, dont l'intégration se fait de manière intentionnelle. Elles regroupent les phytotechnologies et les pratiques de verdissement qui visent à reproduire ou à optimiser des processus naturels qui fournissent des services écologiques. Elles s'inscrivent dans le cadre des solutions fondées sur la nature, car elles sont conçues pour répondre à des problématiques précises (Frédette, 2023).

Les IV temporaires, énumérées par les personnes répondantes, se caractérisent par leur légèreté, leur flexibilité et leur réversibilité. Il s'agit d'installations qui ne nécessitent pas un enracinement profond ni une planification lourde, et qui permettent d'expérimenter ou de stabiliser un espace en attendant un projet plus pérenne. Les personnes répondantes ont mentionné notamment l'agriculture urbaine en bacs, les arboretums, les pépinières de transition, ainsi que l'ensemencement temporaire ou les plantations rapides. Il y avait également des interventions d'urbanisme tactique, telles que des

Tableau 3. Façons de définir un « terrain vacant »

Dimension	Éléments de réponse
Absence totale d'activité ou d'usage	Aucune action de restauration ou de mise en valeur (1); Aucune activité qui se passe (3); Absence d'activités humaines conventionnelles liées au développement urbain (1); Se défini en termes d'utilisation (3); Inutilisé depuis plusieurs années (4); Inutilisé, ou qui n'est pas exploité d'une quelconque manière (pas d'activité, pas de bâtiment, n'est pas un stationnement, ni un lieu d'entreposage) (8); Inutilisé par le propriétaire (2); Laissé à l'abandon (1); Terrain sans propriétaire, laissé à l'abandon et qui pourrait être racheté (1); Bâtiment inutilisé ou démoli (4); Terrains qui appartiennent à de grosses administrations gouvernementales, où il ne se passe rien (1); Terrain qui a déjà été anthropisé (p. ex. vieille station-service) (2); Démolition de bâtiments ou infrastructures obsolètes (3)
Sous-utilisation ou situation transitoire	En attente de développement ou de mise en valeur (1); Endroits où l'usage du sol n'est pas optimum ou des endroits où on attribue une certaine fonction, mais que le sol n'est pas utilisé de cette façon-là (1); Libre en attendant autre chose (2); Sans vocation précise (3); Sous-utilisés (ex. stationnement, entreposage de remorques ou conteneurs, etc.) (3); Terrains privés qu'on pourrait exploiter (1); Terrains associés au réseau d'autoroutes ou de routes (bretelle d'autoroute, centres et bordures de voies, îlots autoroutiers) (1); Champs, friche, friches industrielles, friches en processus d'autorestoration (6); Changement de vocation (1); Construction qui occupe une partie du terrain (1); Arbres, boisés ou forêts urbaines (2); Espace minéralisé (1); Ruelles (1); Stationnements de centre d'achat et petits stationnements (2); Terrain forestier inoccupé ou terrain naturel (1); Terrains « vagues », c'est-à-dire qu'il n'y a aucune construction (1); Terrains « vacants sous-utilisés » seraient avec bâtiment inoccupé (2); Lots, à travers le territoire de la Ville, qui sont de toutes sortes de formes et de dimensions (1); Lots « réservés » pour l'expansion potentielle des entreprises (2); Terrain récemment acquis (1)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

places ou parcs temporaires, des arbres en pots ou des plantations prêtées pour des événements. Des projets expérimentaux, comme des prairies mellifères, des initiatives de phytoremédiation ou de permaculture, figurent également parmi les exemples cités. Dans certains cas, des murs végétalisés pouvaient aussi être envisagés sous une forme temporaire.

À l'inverse, les IV définitives, énumérées par les personnes répondantes, couvrent une gamme beaucoup plus large et intégrée. Elles comprennent à la fois des aménagements urbains classiques et des projets de restauration écologique, conçus pour durer et remplir simultanément des fonctions écologiques, sociales et urbaines. Parmi les exemples les plus fréquents, on retrouve la végétalisation structurée (c.-à-d., arbres, microforêts, haies végétalisées) ainsi que des espaces verts (c.-à-d., parcs, zones récréatives, etc.). Les phytotechnologies, qui sont des IV dédiées à la gestion de problématiques environnementales précises (c.-à-d., bassins de rétention, noues végétalisées, biorétention, jardins de pluie, saillies

végétalisées, fosses d'arbres ou dispositifs de stabilisation des pentes, murs végétalisés et écrans visuels ou sonores) ont également été largement citées. Enfin, certaines interventions relevant de la restauration écologique (c.-à-d., zones humides, forêts urbaines, boisés, renaturalisation de cours d'eau) ont aussi été citées. Dans l'ensemble, ces résultats montrent que les aménagements temporaires sont principalement envisagés comme des solutions de transition ou des projets d'expérimentation, alors que les aménagements définitifs s'inscrivent dans une logique de pérennité et d'intégration au tissu urbain.

ÉLÉMENTS PERMETTANT DE DÉTERMINER LA PÉRENNITÉ DE L'IMPLANTATION

Comme mentionné précédemment, les terrains vacants urbains présentent un grand potentiel pour l'implantation d'IV ou la conservation de milieux naturels, mais aussi pour l'occupation éphémère et le développement. Les personnes répondantes étaient invitées à énumérer des éléments permettant de

déterminer la pérennité de l'implantation (temporaire ou définitive) qui était la plus appropriée sur des terrains vacants urbains. La formulation de la question n'était visiblement pas claire, car les éléments mentionnés (**Tableau 6**) concernaient à la fois la pérennité de l'implantation (temporaire ou définitive), mais aussi le type de végétation à privilégier (p. ex., gazon, arbustes, arbres).

Bien que la question n'était pas destinée à recueillir des éléments permettant d'orienter la sélection du type de végétation à privilégier, sept personnes répondantes en ont tout de même mentionné quelques-uns, qui semblaient constituer des indicateurs indirects de l'acceptabilité (c.-à-d., accord du propriétaire, acceptabilité sociale et approbation municipale), des ressources disponibles (c.-à-d., budget disponible/coûts associés, compensation carbone, efforts que les gens sont prêts à mettre) et de la connaissance du site (c.-à-d., niveau végétatif, qualité et composition du sol, contamination), qui ressortent comme les trois facteurs déterminants pour ce choix.

La **vocation future** du terrain est ressortie comme le facteur déterminant pour le choix de la pérennité d'implantation à privilégier, puisqu'elle a été mentionnée spécifiquement par dix personnes répondantes, et parce que toutes les autres réponses semblaient constituer des indicateurs indirects de cette vocation future (c.-à-d., projets d'agrandissement, isolement du terrain, intentions des propriétaires, type de propriétaire, potentiel de développement, etc.). Par exemple, si un terrain vacant appartient à une entreprise de développement immobilier, il est fort probable que sa vocation future soit orientée vers un projet de développement immobilier, ce qui favoriserait une implantation temporaire plutôt que définitive. Lorsqu'un terrain est susceptible d'être développé ou de changer de fonction, des implantations

temporaires peuvent permettre de tester des usages ou d'apporter des bénéfices environnementaux et sociaux entre-temps. À l'inverse, pour les sites où le développement est impossible, ou possible, mais non envisagé, la tendance serait de privilégier des implantations définitives, notamment en raison de l'ampleur des travaux requis, des coûts financiers et de la pérennité des interventions. L'une des personnes répondantes a toutefois mentionné qu'il pourrait être pertinent d'implanter des IV temporaires en attendant une implantation définitive de plus grande envergure. En résumé, le choix entre implantation temporaire et définitive résulterait d'une évaluation complexe et multidimensionnelle, qui combine des éléments administratifs, financiers, techniques, écologiques et sociaux, qui constitueraient des indicateurs indirects de la vocation future du terrain.

CONSERVATION DE LA VÉGÉTATION EXISTANTE

Les personnes répondantes étaient ensuite invitées à énumérer des IV qui pourraient présenter un intérêt pour la restauration ou la conservation si elles sont déjà présentes sur des terrains vacants urbains (**Tableau 7**). Une végétation bien établie et bien enracinée semblait être perçue comme un atout à préserver en milieu urbain. Les arbres sont apparus comme un élément central, qu'il s'agisse d'arbres matures, d'arbres de grande valeur (c.-à-d., noyers, caryers et érables à sucre), ou encore d'arbres bien développés, normalement considérés comme peu nobles (c.-à-d., les peupliers ou certains érables). Au-delà des arbres, les plantes à statut particulier (c.-à-d., rares, vulnérables ou menacées) et les plantes de grande valeur botanique semblaient également considérées comme prioritaires pour la conservation.

Tableau 4. Intérêt des terrains vacants

Dimension	Éléments de réponse
Écologique	Implantation d'infrastructures végétalisées (22)
	Conservation d'infrastructures végétalisées (22)
Social	Occupation éphémère (1)
Économique	Développement (c.-à-d., urbain, immobilier, économique) (6)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

Plusieurs ensembles de végétaux et espaces verts (c.-à-d., friches, boisés, forêts, terrains non minéralisés, milieux naturels et espaces présentant une valeur écologique avérée) semblaient également reconnus pour leur valeur écologique et leur rôle dans le maintien de la biodiversité.

Certains éléments écologiques et fonctionnels ont aussi été mentionnés. Une personne répondante a mentionné que les surfaces en forme de dépression présentaient un intérêt pour la gestion des eaux pluviales. Cinq personnes répondantes ont insisté sur l'importance d'éviter les espèces exotiques envahissantes, telles que le nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica* Linnaeus), le nerprun bourdaine (*Frangula alnus* Miller) ou le roseau commun (*Phragmites australis*), perçues comme nuisibles pour la biodiversité. Toutefois, deux personnes répondantes soulignent que, dans une perspective large de verdissement urbain, presque tous les végétaux (incluant les espèces exotiques envahissantes) possèdent un certain intérêt.

FREINS ET LEVIERS À LA MISE EN VALEUR DES TERRAINS VACANTS URBAINS AVEC DES IV

Les résultats montrent que la mise en valeur des terrains vacants urbains avec des IV repose sur une combinaison complexe de facteurs techniques, politiques, économiques et sociaux. Les personnes répondantes ont identifié plusieurs obstacles qui freinent la mise en œuvre de projets de verdissement, mais aussi des leviers susceptibles de favoriser leur déploiement (**Tableau 8**).

Du côté des freins, les contraintes techniques sont parmi les plus fréquentes. Elles concernent notamment la contamination des sols, la mauvaise qualité du substrat (p. ex., béton concassé, gravier compacté, sols minéralisés ou trop pentus), la présence d'infrastructures urbaines ou souterraines, ou encore les conditions climatiques (c.-à-d., vents, neige, inondation). Le cadre politique et réglementaire peut également compliquer l'implantation, en raison d'un manque d'obligation pour les propriétaires, d'une réglementation jugée trop laxiste ou trop contraignante, ou encore de procédures longues et complexes. Les contraintes économiques sont fréquentes (c.-à-d., coûts élevés de décontamination et de plantation, budgets municipaux ou citoyens limités, manque de programmes financiers clairs

et accessibles). Enfin, plusieurs facteurs sociaux constituent des freins, tels que la difficulté de communication avec les propriétaires, le manque de main-d'œuvre spécialisée, la faible sensibilisation du public, la réticence de certains propriétaires à verdir, ou encore la perception négative des arbres (c.-à-d., entretien, maladies, nuisances).

Du côté des leviers, les caractéristiques physiques favorables (p. ex., sols de bonne qualité, non contaminés, topographie plane ou légèrement pentue, grands terrains) faciliteraient la mise en valeur. Le cadre politique et réglementaire peut également jouer un rôle positif, par exemple lorsque des arrondissements imposent la conservation d'un pourcentage de lot en espace vert, lorsqu'un plan d'aménagement ou de parc est adopté, ou encore lorsque des permis ou certificats d'autorisation sont nécessaires pour l'abattage d'arbres. À cet égard, certaines recommandations issues de la littérature suggèrent d'examiner la possibilité de rendre obligatoire le verdissement des terrains vacants (CRE-Montréal, 2007). Cette obligation pourrait inclure la plantation d'arbres sur le pourtour des terrains et la mise en place d'aménagements minimaux visant le bon entretien des lieux, voire leur décontamination. Une telle mesure permettrait aux terrains abandonnés ou en attente de développement de contribuer activement au mouvement de verdissement urbain et à l'amélioration des services écologiques. Les appuis financiers sont tout aussi déterminants (c.-à-d., subventions municipales, provinciales ou fédérales, programmes de soutien comme l'initiative « 2 milliards d'arbres », les partenariats avec des organismes et incitatifs financiers pour les propriétaires favorisent l'implantation de végétaux). Enfin, la dimension sociale (c.-à-d., acceptabilité sociale, appropriation citoyenne, sensibilisation du public et mobilisation) apparaît essentielle pour garantir la durabilité des projets.

En somme, la mise en valeur des terrains vacants urbains avec des IV repose sur un équilibre fragile entre possibilités et contraintes. L'adoption de politiques plus ambitieuses, combinée à des incitatifs financiers et à une sensibilisation accrue, pourrait accélérer la transition vers des villes plus vertes, équitables et résilientes.

Tableau 5. IV pouvant être implantées temporairement et définitivement sur des terrains vacants.

Type d'implantation	Caractéristiques	Éléments de réponse
Temporaire	Dispositifs légers et facilement démontables	Agriculture urbaine dans des bacs (9), Bacs ou IV faciles à démobiliser (pas d'arbres bien enracinés) (8), Arbres en pots (1), Arboretum/pépinière de transition (2), Parcs/espaces éphémères/places éphémères d'urbanisme tactique (2), Prêts d'arbres pour des événements pour créer des atmosphères ou arbres dans pots avec BRF (1), murs végétalisés (3)
	Végétation de couverture et espaces éphémères	Gazon (1), Herbacées (1), Plantes herbacées (1) Herbe longue (1), Pelouses/espaces végétalisés (2), Couvert végétal (1), Arbres à croissance rapide (1), Ensemencement (p. ex., stabilisation du sol avec un matelas anti-érosion) (1), Végétation naturelle (3), Plantes ligneuses (1), Arbres (3), Plantes herbacées et ligneuses (mêlées) (1), Friches (1)
	Projets expérimentaux et adaptatifs	Agroforesterie (2), Apiculture (1), Permaculture (1), Phytoremédiation (6), Agriculture urbaine (4), Projets de prairie mellifère (1), Cultures productives (1)
Définitive	Végétalisation urbaine structurée	Arbres (12), Arbustes (3), Arbres de rue (2), Arbres d'alignement (2), Fosse d'arbres (1), Haies végétalisées (1), Trottoirs végétalisés (1), Végétation sous pylônes électriques (1), Bandes vertes (1), Microforêts (3)
	Espaces verts durables	Parcs et/ou espace vert (6), Zone récréative (Parcs, air de jeux) (1), Sentiers pour mettre en valeur un aménagement végétalisé (1), Aménagement des cours d'école (1), Aménagements paysagers qui s'enracinent et se consolident à terme (1), Aménagement paysager, mélange d'espèces qui donne quelque chose d'intéressant au courant des saisons (1), Paysages productifs (végétation dont on a prévu faire une utilisation quelconque) production de fruits, bois, matière, biomasse, ou ayant un rôle plus esthétique, paysager, amusant, éducatif (1), Jardins en sol (1), Agriculture urbaine (2), Agroforesterie (1)
	Phytotechnologies	Noues végétalisées (3), Ouvrages de gestion des eaux pluviales (2), Aménagement pour limiter l'érosion (1), Bassins de rétention (1), Biorétention (4), Bassins drainants végétalisés (1), Écrans visuels ou sonores (2), Jardins de pluie (4), Murs végétalisés (3), Stabilisation des pentes (1), Saillie végétalisée (1)
	Projets de restauration écologique et biodiversité	Actions de restauration écologique dans un esprit de favoriser la biodiversité (1), Zone de restauration dans un cours d'eau (p. ex., refaire une annexe et reconnecter un bras mort (1), Boisé (4), Forêts (3), Forêts urbaines (1), Friches (1), Plantations de bandes qui vont intégrer la mobilité active (1), Projets expérimentaux qui trouvent preneur (1), Vivaces (1), Zones humides (2)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

CRITÈRES DE PRIORISATION POUR LA MISE EN VALEUR DES TERRAINS VACANTS URBAINS AVEC DES IV

Les personnes répondantes ont identifié un large éventail de critères qui devraient guider la priorisation pour la mise en valeur des terrains vacants urbains avec des IV, afin de renforcer la résilience urbaine face aux changements climatiques (**Tableau 9**). Ces critères étaient soit liés au site lui-même (*in situ*), soit à son contexte (*ex situ*) et concernaient quatre grandes dimensions (c.-à-d., sociale, environnementale, technique et économique).

Les critères sociaux *ex situ* les plus fréquemment mentionnés concernent la proximité de populations vulnérables, la santé de la population à proximité, et les inégalités sociales liées à l'accès à une cour privée. L'accès aux espaces verts et publics, ainsi que la proximité des quartiers résidentiels en développement et industriels, ont également été jugés importants. D'autres critères incluaient l'accès aux services publics, la proximité d'un métro, et le potentiel structurant du projet pour le quartier. Les critères

environnementaux *ex situ* les plus cités étaient la proximité d'autres espaces verts, le taux de végétation à proximité, et le potentiel de connectivité écologique. Le taux de minéralisation et le potentiel de corridors verts/bleus étaient aussi significatifs. Les personnes répondantes ont également mentionné les aléas climatiques, la proximité de la nature en ville, et la rareté des espaces « végétalisables ». Des critères plus ponctuels incluaient la proximité des berges, des aires contaminées et l'indice de canopée. Les critères territoriaux et physiques *ex situ* incluaient la proximité d'autoroutes, le zonage, et le potentiel de réduction des conflits d'usage, notamment comme zones tampons entre usages résidentiels et industriels.

Les critères environnementaux *in situ* les plus cités sont les îlots de fraîcheur, les services écologiques, et la présence d'espèces à statut particulier. Suivent la canopée, la diversité de l'écosystème, la stabilité des cours d'eau, la biodiversité, et la présence d'espèces indigènes. Plusieurs critères ont été mentionnés une seule fois, comme la succession végétale, les plantes comestibles spontanées, la température de surface, ou encore la richesse de l'écosystème. Les

Tableau 6. Éléments permettant de déterminer le type d'implantation à privilégier.

Détermination	Facteur	Éléments de réponse
Pérennité de l'implantation	Vocation future	Fonction du site (si sa vocation a tendance à changer p. ex., en fonction des saisons) (2); Projets d'agrandissement/développement (2); Isolement du terrain (1); Intentions des propriétaires de ces terrains (4); Occupation du terrain (1); Pérennité du site (1); Présence de plantes à statut (rares, vulnérables ou menacées) (1); Terrain municipal sur lequel il est possible de planter (1); Type de propriétaire (4); Vocation future du terrain (10); Potentiel de développement (développement optimal basé sur une analyse du territoire) (1); Satisfaction de la municipalité (1); Statut de conservation (définitif, ou non (temporaire) (1); Taille du terrain (1); Terrain qui s'inscrit dans un réseau d'habitats écologiques actuels ou potentiels (1); Urbanisme (1); Usage du sol (privilégier un même usage pendant plusieurs années) (1); Zonage (1)
Type de végétation	Acceptabilité	Accord du propriétaire (2); Appropriation citoyenne (2); Approbation des différents services (p. ex., ingénierie) (1)
	Ressources disponibles	Budget disponible/coûts associés (4); Compensation carbone (doit idéalement être une plantation permanente) (1); Contrat de plantation d'arbres qui coûtent cher (alors vaut mieux faire des implantations définitives) (1); Efforts que les gens sont prêts à mettre (1); Ressources disponibles (1)
	Connaissance du site	Bonne connaissance du milieu et de son environnement (1); Niveau végétatif (herbacées, arbustes ou arbres) (1); Qualité et composition du sol (sol, pas de sol, sol contaminé, minéralisation, etc.) (5); Contamination (4)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

taux de végétation et de minéralisation complètent la dimension environnementale *in situ*. Les critères économiques et techniques *in situ* les plus fréquemment mentionnés sont les coûts, la superficie du site, et l'accessibilité, notamment en lien avec des coupures physiques (c.-à-d., autoroutes, voies ferrées). D'autres critères incluent la pérennité du site, la facilité de mise en valeur, la présence de partenaires et l'emplacement stratégique.

MISE EN VALEUR DES TERRAINS VACANTS CONTAMINÉS AVEC DES IV

Les personnes répondantes étaient presque unanimes (n=18/22) sur le fait que les IV présentent un intérêt pour la mise en valeur des terrains vacants contaminés. La phytoremédiation est perçue comme une solution de verdissement prometteuse pour les terrains vacants contaminés, bien que certaines réserves semblent persister quant à son efficacité et à la gestion des végétaux contaminés. Deux personnes répondantes considèrent qu'on ne peut plus se permettre de maintenir les terrains vacants contaminés minéralisés et qu'on doit les végétaliser. Trois personnes répondantes ont mentionné que ces terrains pourraient devenir des parcs ou des écoparcs pour une saine cohabitation avec le milieu naturel. Une personne répondante mentionne que l'intérêt de ces terrains réside surtout dans leur potentiel de renaturation, puisqu'ils peuvent offrir une valeur écologique non négligeable pour la flore et la faune locales, s'ils reprennent leurs droits, alors qu'une autre met en garde contre le risque que la mise en valeur de ces espaces serve de prétexte aux propriétaires pour contourner les obligations de décontamination en justifiant le fait qu'il y a des espèces d'arbres matures après plusieurs années.

Les personnes répondantes ont évoqué une série de freins et leviers à la mise en valeur d'IV sur des terrains contaminés (**Tableau 10**), qui peuvent être regroupés selon quatre grandes dimensions (c.-à-d., économique, politique, technique et sociale). Sur le plan économique, plusieurs personnes ont souligné la limitation des budgets municipaux et le coût élevé des processus de décontamination. La valeur foncière élevée de certains terrains a aussi été perçue comme un obstacle, puisqu'ils sont souvent considérés comme des espaces en attente d'un futur développement. Au niveau politique, les personnes répondantes ont

indiqué que les villes préfèrent concentrer leurs efforts sur les espaces publics déjà planifiés, notamment en raison des enjeux de santé publique liés aux sites contaminés. S'ajoutent à cela la nécessité d'obtenir l'accord de différentes parties prenantes et un certain manque de connaissances, de volonté ou d'ouverture de la part de gestionnaires municipaux ou de propriétaires. Il y a également la complexité de la législation, notamment lorsqu'il est question d'excavation ou de travaux de réhabilitation. Sur le plan technique, le temps requis pour les démarches et la nécessité de caractériser le terrain avant toute intervention constituent des freins importants. Les personnes répondantes ont également évoqué les risques de contamination de la nappe phréatique liée à certaines infrastructures de gestion des eaux de pluie, la contamination du sous-sol, la présence de contaminants dans les végétaux utilisés pour la phytoremédiation et la difficulté de gérer ces résidus, ainsi que le danger que représente la contamination pour la santé publique. Enfin, les freins sociaux étaient liés à des perceptions et des craintes, tels que la peur des pressions ou poursuites potentielles, la crainte d'une réappropriation citoyenne non souhaitée et la peur que la population apprenne que le site est contaminé.

Plusieurs leviers ont également été mentionnés, principalement de nature politique, économique et technique. Sur le plan politique, les personnes répondantes ont suggéré l'achat des terrains contaminés par la Ville afin de les décontaminer et les végétaliser, ainsi qu'un meilleur accompagnement de la part des gouvernements. Du point de vue économique, les programmes existants de décontamination, comme celui de la Ville de Montréal, sont perçus comme des outils prometteurs, notamment parce qu'ils n'obligent pas les propriétaires à avoir un projet précis pour bénéficier d'un soutien financier. Des propositions ont également été formulées en faveur de la création de nouveaux programmes de financement destinés à la décontamination et accessibles aux OBNL dans le cadre de projets de valorisation ou d'implantation d'IV. Enfin, l'existence d'une liste de végétaux résistants à la contamination pouvant servir à orienter les pratiques de végétalisation sécuritaire des terrains contaminés a été mentionnée et évoquée comme un levier technique. Dans l'ensemble, les personnes répondantes soulignent que, même si les terrains

vacants contaminés présentent un intérêt écologique et social, leur mise en valeur demeure un processus complexe.

ÉLABORATION D'UNE TYPOLOGIE POUR LES TERRAINS VACANTS URBAINS ET OPTIONS DE GESTION DURABLE

Les informations recueillies au cours des entretiens semi-dirigés, ainsi que celles issues de la littérature générale et spécifique, révèlent l'existence d'une grande diversité de terrains vacants urbains, ainsi qu'un large éventail de possibilités de mise en valeur régies par différents facteurs (p. ex., économiques, politiques, techniques et sociaux). Certains termes ont été identifiés comme des synonymes de terrains vacants (p. ex., terrains vagues, terrains inutilisés, espaces de terrain non aménagés et non exploités, etc.), alors que d'autres correspondraient plutôt à des catégories et sous-catégories de terrains vacants (p. ex., friches, dents creuses, espaces restants, etc.). Cette diversité terminologique illustre la multiplicité des représentations et des interprétations associées à la vacance urbaine et souligne l'intérêt d'avoir en main une classification typologique adaptée aux contextes urbains québécois et harmonisée aux objectifs de verdissement et de conservation pour soutenir l'élaboration de politiques publiques, ainsi que pour la planification et la mise en œuvre de projets visant à optimiser au mieux les espaces vacants urbains.

Dans cette optique, une typologie des terrains vacants urbains a été élaborée sur la base des informations recueillies au cours des entretiens semi-dirigés et bonifiées par des éléments issus de la revue de littérature. La typologie proposée (**Tableau 11**) repose sur une classification qui se décompose en trois dimensions principales qui, ensemble, forment la typologie finale de 15 types de terrains vacants urbains. Cette structure permet d'illustrer une diversité de terrains vacants urbains, en tenant compte à la fois de leur historique d'usage, de leur naturalité et de leur vocation future afin d'aider les décideuses et décideurs à déterminer la meilleure stratégie de mise en valeur de ces espaces.

Dans un premier temps, les terrains sont distingués selon leur historique d'usage (c.-à-d., jamais utilisé, lié à une utilisation, sous-utilisé et précédemment utilisé), ce qui donne une indication sur la nature de leur vacuité. Ils sont ensuite distingués selon leur naturalité (c.-à-d., naturel, nature encadrée, en renaturation et renaturé), ce qui donne une indication sur leur valeur écologique et sur leur potentiel de bonification. La vocation future du terrain, qui est ressortie comme le facteur déterminant pour définir la pérennité des interventions, fait l'objet de la dernière dimension, qui se décompose en quatre catégories (c.-à-d., parcelles restantes, terrains inconstructibles, réserves d'entreprises ou institutionnelles et détentions spéculatives) inspirées de la typologie de Northam (1971).

Tableau 7. Intérêt de conservation de la végétation existante.

Catégorie de réponse	Éléments de réponse
Végétation bien établie	Arbres ayant un bon développement, même ceux qu'on ne considère pas précieux ou nobles, tels que le peuplier et l'érable à Giguère (1); Arbres matures (3); Arbres nobles de grande valeur, tels que les noyers, caryers et érables à sucre (1); Plantes à grande valeur botanique (1); Végétation bien établie (1); Plantes à statut (c.-à-d., rares, vulnérables ou menacées) (2);
Ensembles de végétaux et espaces verts	Boisés (2); Forêts (2); Friches (3); Milieux naturels (3); Parcs et/ou espace vert (1); Espaces qui présentent une valeur écologique (2); Terrain non minéralisé (1); Ruisseaux (2); Milieux humides (9)
Éléments écologiques et fonctionnels	Dépressions pour la gestion des eaux pluviales (1); Toutes les infrastructures végétalisées possèdent des éléments d'intérêt de conservation (2); Éviter les plantes exotiques envahissantes telles que le nerprun et le roseau (5)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

SITES JAMAIS EXPLOITÉS (MILIEUX NATURELS)

Les terrains qui n'ont jamais été exploités correspondent nécessairement à des milieux naturels (p. ex., boisés, friches, milieux humides, prairies, berges, etc.). Ces milieux naturels urbains présentent un intérêt particulier pour la conservation, car ils offrent des services écologiques essentiels à la qualité de vie, tels que la réduction des îlots de chaleur urbains, la filtration de l'air, la gestion des eaux pluviales et la création d'espaces verts accessibles pour la population. Ils contribuent aussi à la connectivité écologique dans des environnements fragmentés et servent de refuges pour la faune et la flore.

Certains milieux naturels urbains peuvent être considérés comme inconstructibles, car ils ne peuvent accueillir les formes habituelles de développement urbain en raison de contraintes physiques (p. ex., pente excessive, risque d'inondation ou matériaux souterrains instables) ou réglementaires (p. ex., présence de milieux humides ou d'espèces à statut) (Assemblée Nationale, 2017; Gouvernement du Québec, 2025; Northam, 1971). La conservation de ces espaces est stratégique pour les villes qui souhaitent faciliter l'atteinte de leurs cibles en matière de canopée, de résilience climatique et de protection de la biodiversité (MELCCFP, 2024b, 2024a).

À l'inverse, certains milieux naturels urbains seraient moins propices à la conservation puisqu'ils sont voués au développement. Certains sont détenus dans une vision spéculative par des particuliers ou des entreprises en vue d'une éventuelle mise sur le marché et d'autres correspondent à des réserves d'entreprise ou institutionnelles. Ces milieux, bien que naturels, sont fragiles face à la pression foncière et représentent un enjeu majeur pour la planification urbaine. Les terrains acquis dans une logique spéculative risquent d'être rapidement convertis, ce qui accentue la fragmentation des habitats et compromet la connectivité écologique (MELCCFP, 2024b). Les réserves d'entreprise sont, pour leur part, conservées par des sociétés commerciales ou industrielles qui souhaitent anticiper leur croissance ou se protéger contre la hausse des prix du foncier (Northam, 1971). Elles peuvent inclure des milieux naturels situés à proximité d'infrastructures stratégiques, offrant ainsi une marge de manœuvre pour des expansions ou des

relocalisations. Les réserves institutionnelles, quant à elles, sont gérées par des organismes publics ou parapublics qui souhaitent garantir la disponibilité de sites destinés à des infrastructures collectives, telles que des écoles, des hôpitaux, des parcs ou des prolongements de routes (Northam, 1971). Ces espaces ne sont pas préservés indéfiniment, mais leur maintien à l'état naturel contribue tout de même à limiter l'artificialisation prématurée des sols, tout en assurant une planification cohérente des besoins communautaires à long terme.

Pour assurer la pérennité des milieux naturels, qu'ils soient développables ou non, plusieurs stratégies peuvent être mises en place. Les autres mesures de conservation efficaces (AMCE) s'avèrent être un outil presque incontournable, puisqu'elles permettent de comptabiliser des sites qui ne sont pas des aires protégées dans la cible de conservation d'au moins 30 % des terres d'ici 2030 (Habitat, 2023). La servitude de conservation est une autre approche qui permet à des propriétaires de conserver leur propriété tout en cédant certains droits à un organisme de conservation, une municipalité ou un gouvernement, via le don ou la vente (Denoncourt et al., 2018). La réglementation municipale est une manière efficace pour les gouvernements de proximité d'instaurer de nouvelles pratiques visant à protéger des milieux naturels et humides, préserver des corridors écologiques et maintenir le couvert forestier (Laterreur et al., 2022). Des incitatifs fiscaux pour les propriétaires qui conservent des milieux naturels peuvent également s'ajouter à ces mesures (Ministère des Finances du Québec, 2022). Ces stratégies, combinées à des acquisitions foncières par les municipalités et les organismes de conservation, permettent de freiner l'artificialisation des sols et de garantir une intégration durable des milieux naturels dans le paysage urbain.

SITES LIÉS À UNE UTILISATION ADJACENTE (NATURE ENCADRÉE)

Certains terrains vacants, pouvant être qualifiés d'espaces restants, sont physiquement inadaptés au développement en raison de la nature de leur relation spatiale et fonctionnelle avec les zones adjacentes, qui accueillent des infrastructures majeures liées à des activités commerciales, industrielles ou institutionnelles (p. ex., bâtiments, entrepôts, centres

Tableau 8. Facteurs favorisant ou freinant l'implantation d'IV sur des terrains vacants

Type	Dimension	Éléments de réponse
Freins	Techniques	Contamination du sol (8); Degré de compaction et qualité du sol (p.ex., terre battue, dalle de ciment, gravier compacté, asphalte, béton concassé, roches) (10); Salinité (2); Présence d'obstacles physiques (3); Mauvais drainage (1); Hydrographie (1); Forts vents (1); Présence de plantes exotiques envahissantes qui augmente les coûts et vient compromettre la durabilité des infrastructures qu'on veut implanter (2); Atteinte à la dynamique du site (p.ex., en amont d'un bassin versant) (1); Accessibilité du site (p. ex., absence de route, entrées charretières, terrain enclavé entre des résidences, en bordure de route) (7); Neige qui détruit la végétation (1); Configuration du site (p. ex., petit ou très étroit) (1); Présence d'infrastructures souterraines (p. ex., tuyaux, conduits, métro, pipeline, égouts) (5); Présence d'infrastructures urbaines (p. ex., borne fontaine, poteaux et lignes d'Hydro-Québec, systèmes ferroviaires) (4); Sol trop pentu (2); Risque que les plantations se fassent couper par les entrepreneurs (1); Risque que des rongeurs ou brouteurs détruisent les plantations (1); Capacité limitée à produire les arbres (1); Essences d'arbres disponibles sont limitées (1); Manque de temps pour ces projets (2); Nécessité d'entretenir les projets (2)
	Politiques	Manque d'obligations concernant les essences d'arbre à planter (2); Aucune obligation pour un propriétaire de verdir (2); Aucune pénalité pour un propriétaire qui laisse son terrain à l'abandon (1); Minimum de cases de stationnement requis (1); Difficile de communiquer avec le ministère (1); Difficile de comprendre certains articles (1); Interdiction de planter certaines espèces d'arbres (1); Interdiction de planter un arbre à proximité d'une borne fontaine ou d'une emprise (1); Interdiction de planter des végétaux de certaines tailles (1); Manque de réglementation pour la conservation d'infrastructures végétalisées déjà présentes (1); Processus légal de changement d'usage (2); Règlement du taux d'implantation minimum pour un espace (1); Règlements d'urbanisme et de zonage (3); Réglementations municipales assez vieilles et c'est très laxiste au niveau des terrains privés (2); Pénalités comme levier municipal n'existent pas vraiment (1); Délai à respecter avant de pouvoir planter (1); Ville doit acquérir les terrains pour les protéger (2); Ville n'a pas beaucoup de leviers pour favoriser, voire imposer la végétalisation des terrains et des espaces de façon générale (2); Ville n'a pas beaucoup de leviers pour protéger les milieux humides (1); Ville n'est pas toujours transparente et/ou semble ne pas vouloir communiquer certaines données (1); Manque de volonté de la ville pour le verdissement comparativement au développement (6); Difficile de planifier car la canopée est estimée aux quatre ans (1)
	Économiques	Coûts élevés de déminéralisation (2); Coûts élevés de décontamination (1); Machinerie dispendieuse (1); Budget limité pour plantation d'arbres (2); Projets de verdissement coûtent cher (6); Récession (1); Verdissement pénalise le développement qui est plus avantageux pour les municipalités (5); Embourgeoisement et éco gentrification (2); Impôts fonciers (1); Coûts élevés de coupe et de remplacement (1); Manque d'incitatif financier pour les propriétaires (3); Programmes de subvention un peu éparpillés et difficile de connaître leur existence (1); Surtaxe de terrains vacants qui incite le développement (1); Valeur économique à la revente (1)
	Sociaux	Acceptabilité sociale (1); Appropriation citoyenne (1); Ressources dédiées à la sensibilisation du public (1); Manque de volonté des propriétaires (7); Manque d'outils pour inciter le secteur immobilier à verdir (1); Manque de main-d'œuvre qualifiée (4); Manque de connaissances (2); Peur que les travaux se fassent détruire (2); Phénomène d'embourgeoisement dans les secteurs adjacents (2); Pratique d'activités récréatives (2); Profession d'horticulteur est décalée des tendances en écologie urbaine (1); Quartiers vulnérables sont beaucoup plus minéralisés et coûtent plus cher à verdir (1); Type de propriétaire (privé vs public) (4); Verdissement perçu comme un coût et non pas comme un investissement (1); Vision négative des arbres (maladies, cachent la vue, font des cocottes, etc.) (4)

Leviers	Techniques	Contamination (5), Facilité et rapidité d'implantation (4); Terrains en friche (1); Topographie favorable (plate ou légèrement pentue) (2); Grands terrains (2); Sous les pylônes électriques parce qu'on ne peut rien développer (1)
	Politiques	Statut de conservation d'un site (2); Volonté politique (2); Propriétaire public ou parapublic (p.ex., Villes, Hydro QC) (4); Acquisition par la Ville qui a les moyens financiers (4); Réglementation municipale pour favoriser l'implantation d'arbres, de végétaux ou autres (4); Exigence d'un permis pour l'abattage d'arbres (1); Règlements qui imposent une végétalisation/coercition d'occupation du sol (3); Règlement qui oblige la conservation d'une portion de lot en espace vert lors de projets immobiliers (2); Règlement qui oblige la conservation de certains éléments comme pour des sites patrimoniaux (2); Encadrement de la fréquentation du site (1); La ville peut accompagner les propriétaires, à intervenir de façon temporaire, soit en végétalisant leur terrain (1); Identification des espaces dans des documents de planification (p.ex., plan/schéma d'aménagement de la ville) (4)
	Économiques	Participation financière des fondations et grosses entreprises à des projets de verdissement (1); Bonification du prix foncier favorise le maintien des parcs (1); Présence de partenaires (p.ex., GRAME, Soverdi, l'Alliance forêt urbaine) (1); Incitatifs financiers pour les municipalités (7); Incitatifs financiers pour les propriétaires (1); Proposition : Financement, ou possibilité d'économiser de l'argent si on choisit de verdir (1); Proposition : Offrir des solutions de verdissement pour les propriétaires qui n'ont pas forcément de gros moyens (1)
	Sociaux	Volonté des citoyens (1); Mobilisation citoyenne (7); Acceptabilité sociale (3); Appropriation citoyenne (5); Volonté des entreprises (2); Efforts de sensibilisation et d'éducation (5); Connaissance des services écologiques (5)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

commerciaux, usines, hôpitaux, etc.), ou liées au transport véhiculaire, ferroviaire et d'énergie (p. ex., autoroutes, échangeurs, voies ferrées, gares de triage, lignes à haute tension, postes électriques, etc.). Ces espaces restants peuvent appartenir à des propriétaires privés, à une municipalité, ou encore à des organisations gouvernementales (André, 2008).

Les espaces restants liés aux infrastructures commerciales, industrielles ou institutionnelles se manifestent généralement sous la forme de cours, de terrains adjacents, de façades, ou d'aménagements périphériques, dont certains peuvent aussi agir à titre de réserves d'entreprises ou institutionnelles pour une expansion (Northam, 1971). La végétation est souvent maintenue à l'état de pelouse, soit à une hauteur relativement basse, par une tonte régulière, pour des raisons essentiellement esthétiques. Bien que la pelouse puisse héberger une certaine diversité biologique et offrir un large éventail de services écologiques (Martineau et al., 2008), les pratiques d'entretien intensif diminuent considérablement ou

annulent leur qualité et leur portée (Fortin Faubert et Huet, 2024). La tonte régulière limite la présence de plantes nectarifères, qui sont souvent coupées avant même de fleurir, ce qui prive les pollinisateurs des ressources dont ils ont besoin. Elle entraîne également la mort directe d'un grand nombre d'insectes, en particulier ceux qui n'ont pas d'ailes ou qui se trouvent sous la forme d'œuf ou de larve (Proske et al., 2022; Ville de Montréal, 2022a). Par conséquent, les pelouses abriteront une biomasse d'arthropodes significativement inférieure à celle observée dans des milieux moins entretenus (c.-à-d., friches arbustives faiblement entretenues, champs herbacés non entretenus et friches arbustives sauvages) qui seraient aussi significativement plus efficaces pour dissiper la chaleur (Francoeur et al., 2021). Dans ce contexte, des initiatives comme la campagne *Partage ta pelouse* de la Fondation David Suzuki encouragent la transformation des pelouses conventionnelles en espaces plus diversifiés et favorables à la biodiversité (Fortin Faubert et Huet, 2024). Cette approche simple et économique vise à réduire les impacts négatifs de

Tableau 9. Critères de priorisation pour la mise en valeur des terrains vacants urbains avec des IV dans une optique de résilience climatique.

Type	Dimension	Éléments de réponse
<i>Ex situ</i> (À proximité)	Sociale	Accès aux espaces publics (2), Accès aux espaces verts (2), Accès aux services publics (p. ex., épicerie, transport, etc.) (1), Conditions de travail (1), Conserver les meilleurs terrains pour quelque chose qui va être consommé par les humains (1), Inégalités sociales (p. ex., accès ou non à une cour privée) (2), Population avec maladies chroniques (1), Population vulnérable à proximité (5), Projet qui répond à un besoin et qui va être structurant pour le quartier (2), Santé de la population à proximité (2), Proximité des zones habitées (1), Proximité des milieux résidentiels qui se développent autour (2), Proximité des quartiers industriels (2), Proximité d'un métro (1)
	Environnementale	Aléas climatiques (p. ex., vagues de chaleur, inondations, vents violents, tempêtes de neige) (2), Indice de canopée à proximité (1), Positionnement du site dans son écorégion et dans un réseau d'habitats écologiques (1), Potentiel de créer des corridors verts et/ou bleus (4), Proximité d'autres espaces verts (8), Proximité d'aires contaminées (écran contre la contamination) (1), Proximité de la nature en ville (2), Proximité des berges (p. ex., zones tampons) (1), Potentiel de connectivité avec d'autres espaces (5), Rareté des espaces potentiellement transformables en espace vert à proximité (2), Taux de minéralisation à proximité (4), Taux de végétalisation à proximité (8)
	Technique	Proximité d'autoroutes (écran contre la contamination) (2), Zonage (p. ex., zones à risques naturels, zones à développement industriel, etc.) (2), Potentiel pour réduire conflits entre différents usages (p. ex., zone tampon entre résidentielle et industrielle), frontières souples entre des quartiers (2)
<i>In situ</i> (Sur le site)	Économique	Coûts (3), Capacité à assurer la pérennité du site (1), Facilité à mettre en valeur le terrain (1), Présence de partenaires pour valoriser des usages ou des activités temporaires de production (1)
	Technique	Accessibilité (p. ex., coupure physique avec population : bordé par l'autoroute ou bordé par une voie ferrée) (4), Emplacement du site (1), Superficie du site (3)
	Environnementale	Canopée (2), Capacité de survie des arbres plantés (1), Contamination (1), Critère micro et locaux (p. ex., érosion des berges) (2), Diversité de l'écosystème (2), Îlots de fraîcheur (11), Niveau de contamination ou de pollution (air, eau, sol) (2), Richesse de l'écosystème (1), Stabilité des cours d'eau ou les niveaux d'érosion (2), Strate arbustive (1), Taux de minéralisation (1), Taux de végétalisation (2), Températures de surface (1) Conservation : Biodiversité (2), Favoriser les espèces qui comblent des niches écologiques différentes (1), Pollinisateurs (1), Pourcentage du territoire à protéger (1), Présence d'espèces indigènes (plus résilientes, plus adaptées à notre climat) (2), Présence d'une microforêt sur le site (2), Présence de plantes comestibles qui poussent de manière spontanée ou qui ont été implantées là (1), Présence d'une espèce animale ou végétale à statut (3), Quantité de verdissement à conserver (1), Services écologiques du site (p. ex., captation d'eaux pluviales, séquestration de carbone, etc.) (4), Succession végétale (1), Tout ce qui est vert en ce moment devrait être conservé (1)

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

Tableau 10. Freins et leviers à la mise en valeur des terrains contaminés avec des IV.

Type	Dimension	Éléments de réponse
Freins	Économiques	Budget limité des administrations municipales (2), Processus coûteux (4), Valeur foncière fait en sorte que le terrain attend son développement (1)
	Politiques	Ville préfère mettre des efforts sur les espaces publics (pour des raisons de santé publique, les terrains contaminés ne peuvent pas devenir des parcs sans qu'il y ait eu décontamination) (1), Différentes parties prenantes doivent être d'accord (1), Méconnaissance, manque de volonté et manque d'ouverture de la part des gestionnaires municipaux ou propriétaires (1), Politiques (1), Réglementation (p. ex., si on veut faire de l'excavation) (2); Déclencheur réglementaire concernant la contamination (5)
	Techniques	IV qui font la gestion des eaux de pluie pourraient contaminer les nappes phréatiques (1), Contamination du sous-sol (1), Végétaux utilisés pour la phytoremédiation contiennent les contaminants (quoi faire avec?) (1), Contamination est un danger de santé publique (5), Temps (2), Nécessité de caractériser (1), Manque de volonté pour des projets sur des terrains contaminés car démarche plus longue et complexe (1)
	Sociaux	Crainte des pressions et des poursuites (1), Crainte que les citoyens se réapproprient un terrain qui ne devrait pas leur être accessible (2), Crainte que les gens sachent que c'est contaminé (1)
Leviers	Politiques	Achat des terrains contaminés par la ville pour les décontaminer et les végétaliser (1), Meilleur accompagnement de la part du ministère (1)
	Économiques	Programme de décontamination des terrains (Ville de MTL) actuels (90 % subventionné) n'oblige pas les propriétaires à avoir des projets pour profiter de la subvention (1), Proposition : Programmes qui financent la décontamination, accessibles aux OBNL dans le cadre d'un projet de valorisation ou d'implantation (1), Proposition : Programmes de subventions reliées à décontamination des terrains (1)
	Techniques	Il existe une liste de végétaux qui pourraient être susceptibles d'être résistants à la contamination (1) Projet réalisé sous forme de recherche (1); Réhabilitation par analyse du risque (1); Pas de réglementation pour implanter des végétaux sur un terrain contaminé non déclaré.

Les chiffres entre parenthèses correspondent au nombre de personnes répondantes ayant mentionné chaque élément de réponse.

la tonte intensive pour augmenter la capacité des espaces urbains à fournir des services écologiques essentiels.

Les emprises routières, ferroviaires et de transport d'énergie se manifestent souvent sous la forme d'accotements, de fossés, de talus, de bretelles, de bandes végétalisées et de zones dégagées autour des infrastructures. Elles peuvent présenter des formes irrégulières, être linéaires et étroites, ou encore se trouver enclavées. Ces espaces restants font aussi l'objet d'un contrôle périodique de la succession végétale essentiellement pour des raisons de sécurité (Monette et al., 2023).

L'élimination totale ou partielle des arbres et des arbustes permet d'assurer la pérennité de ces espaces

restants à l'état de friche herbacée ou arbustive, qui fournissent des habitats convenables pour une variété d'espèces d'oiseaux, de micromammifères, d'amphibiens et de reptiles (Hydro-Québec, 2013; Yahner et al., 2001, 2003). Ces friches urbaines rendent de nombreux services écologiques, tels que la régulation thermique, l'infiltration des eaux pluviales, la séquestration du carbone, et la création d'habitats pour la biodiversité urbaine. Elles peuvent également jouer un rôle dans la connectivité écologique en milieu urbain, favoriser la pollinisation et offrir des espaces de nature accessibles aux populations, contribuant ainsi au bien-être psychologique et à la résilience des villes face aux changements climatiques (Monette et al., 2023). Les friches urbaines présentent généralement une diversité biologique relativement

limitée, mais sont néanmoins des écosystèmes qui contribuent à maintenir une certaine biodiversité dans un environnement fortement anthropisé et minéralisé (Lamoureux et Roy-Baillargeon, 2021). Certaines friches offrent même un refuge à des espèces en situation précaire qui dépendent de ces habitats pour leur survie. Parmi celles-ci figurent la couleuvre brune, la couleuvre tachetée, le monarque, l'hirondelle rustique, le goglu des prés, la sturnelle des prés et le hibou des marais, observés notamment sur le territoire lavallois (Bourgeois, 2017). À Montréal, les friches urbaines accueillent une faune variée comprenant plusieurs espèces considérées en péril, notamment six espèces de mammifères (dont cinq espèces de chauves-souris), huit espèces d'oiseaux, trois espèces de reptiles, une espèce d'amphibien et six espèces d'insectes, incluant le monarque et d'autres pollinisateurs (Bourgeois, 2018).

Malgré leur rôle écologique, les friches urbaines, herbacées et arbustives, sont généralement associées à une perception négative par la population, car elles sont souvent considérées comme des espaces dégradés, inesthétiques, improductifs et susceptibles de favoriser la prolifération de plantes indésirables. Cette représentation sociale contribue à un déficit de volonté politique et à une faible mobilisation citoyenne en faveur de leur préservation, limitant ainsi les initiatives de conservation ou de valorisation écologique (Monette et al., 2023). En raison de leur morphologie, généralement linéaire et étroite, les emprises liées aux infrastructures de transport présentent un fort potentiel en tant que corridors écologiques au sein d'un réseau vert plus vaste. Ces espaces peuvent jouer un rôle clé dans la connectivité écologique, en facilitant les déplacements de la faune urbaine, en renforçant la trame verte et bleue, et en contribuant à la résilience écologique des milieux urbains. Ils favorisent ainsi l'augmentation de la biodiversité à l'échelle métropolitaine, offrent des possibilités d'observation de la faune et participent à l'amélioration des services écologiques en ville (Kim et al., 2018). Par exemple, les emprises de transport d'énergie présentent de belles possibilités pour la création de parcs linéaires qui intègrent des aménagements récréatifs et de biodiversité. Parmi les interventions possibles, on retrouve la tonte différenciée, la plantation de végétaux, l'installation de nichoirs et de panneaux d'interprétation, ainsi que



PHOTO : MANAS SUVA

la création d'aires de détente et de pistes cyclables (Monette et al., 2023). Hydro-Québec encourage la mise en valeur de leurs espaces restants qui sont traversés par des lignes haute tension et fournit des outils aux citoyennes et citoyens, organismes et municipalités qui souhaiteraient réaliser des aménagements paysagers ou récréatifs (Hydro-Québec, 2016).

SITES SOUS-UTILISÉS (NATURE ENCADRÉE)

Certains propriétaires conservent des espaces en attendant une occasion favorable pour les vendre ou les développer, mais les exploitent avec des activités économiques temporaires, qu'elles soient légales ou non (André, 2008). Celles-ci peuvent inclure des stationnements extérieurs rudimentaires, des espaces d'entreposage, des espaces de location pour l'installation de panneaux publicitaires ou des espaces mis à disposition pour des événements urbains, notamment lors de festivals. Ces usages, bien que provisoires, s'avèrent certainement rentables, comme en témoigne la forte présence de stationnements précaires au centre-ville (André, 2008). La ville de Montréal considère ces espaces comme étant sous-utilisés, puisque le potentiel de développement est significatif (Ville de Montréal, 2018). La nature sur ces sites est aussi encadrée, c'est-à-dire que la végétation y est soit complètement retirée et remplacée par des surfaces minéralisées (p. ex., gravier, asphalte, béton, etc.), ou maintenue très courte pour maximiser l'exploitation temporaire. Bien que les possibilités d'aménagements soient limitées et provisoires,

Tableau 11. Typologie proposée des terrains vacants urbains

Dimension 1 Historique d'usage	Dimension 2 Naturalité	Dimension 3 Classification de (Northam 1971)	Typologie finale	Exemples
Jamais utilisé/ exploité	Naturelle	Terrains inconstructibles	Sites naturels inconstructibles	Pentes excessives, milieux inondables, présence de matériaux souterrains instables, milieux humides, présence d'espèces à statut, etc.
		Détentions spéculatives; Réserves d'entreprises ou institutionnelles	Sites naturels développables	Espaces n'ayant aucune contrainte de développement.
Lié à une utilisation/ exploitation adjacente	Encadrée	Espaces restants/ résiduels; Terrains inconstructibles; Réserves d'entreprises ou institutionnelles	Sites liés aux infrastructures de transport véhiculaire	Espaces sous des ponts ou des échangeurs, bords de routes et d'autoroutes, fossés, etc.
			Sites liés aux infrastructures de transport ferroviaire	Bords de voies ferrées, autour des gares de triage, etc.
			Sites liés aux infrastructures de transport d'énergie	Sous des lignes haute tension, autour des postes électriques, etc.
			Sites liés aux infrastructures commerciales, industrielles ou institutionnelles	Grandes cours, grande façade, lot adjacent (non résidentiel)
Sous-utilisé/ exploité	Encadrée	Détentions spéculatives; Réserves d'entreprises ou institutionnelles	Sites sous-utilisés/ exploités	Stationnements, espaces d'entreposage, espaces de publicités, jardins communautaires, etc.
Précédemment utilisé/exploité	En renaturation	Détentions spéculatives; Réserves d'entreprises ou institutionnelles	Friches minéralisées	Anciens stationnements
			Friches récréatives	Anciens golfs
			Friches agricoles	Anciennes terres agricoles
			Friches industrielles	Anciens sites industriels
			Friches commerciales	Anciens sites commerciaux
			Friches résidentielles	Anciens sites résidentiels
	Renaturée	Terrains inconstructibles	Sites renaturés inconstructibles	Milieux humides, milieux inondables, présence d'espèces à statut, etc.
			Détentions spéculatives; Réserves d'entreprises ou institutionnelles	Sites renaturés développables

elles pourraient certainement contribuer à offrir un minimum de services écologiques, tout en améliorant l'image des sites.

SITES PRÉCÉDEMMENT EXPLOITÉS (EN RENATURATION OU RENATURÉS)

Enfin, les terrains vacants qui ont précédemment été exploités regroupent des friches en processus de renaturation et des milieux renaturés. La presque totalité de ces espaces présentent un certain potentiel de redéveloppement, puisqu'ils ont déjà été exploités par le passé. Les friches peuvent être classées selon leur usage antérieur (c.-à-d., récréatives, agricoles, industrielles, commerciales, résidentielles, etc.), mais aussi selon leur couverture végétale (c.-à-d., herbacées, arbustives et arborescentes) (Lamoureux et Roy-Baillargeon, 2021). Contrairement aux friches liées au transport (c.-à-d., véhiculaire, ferroviaire et d'énergie), la nature sur ces friches est généralement peu, ou pas, encadrée. Elles sont donc, pour la plupart, des habitats en début de succession végétale, dominés par des plantes herbacées et/ou arbustives, qui rendent de nombreux services écologiques (Monette et al., 2023).

Des études internationales confirment l'importance stratégique de la réutilisation des friches pour limiter l'étalement urbain et ses impacts environnementaux. Une analyse portant sur 48 projets de réaménagement a montré que chaque acre de friche industrielle développée permet d'éviter la conversion d'environ 4,5 acres de « terrains verts » (Sherk, 2002). Cette donnée illustre le rôle clé que peuvent jouer ces espaces pour préserver les milieux naturels et agricoles, tout en répondant aux besoins de développement urbain. De plus, une étude réalisée par l'Environmental Protection Agency (EPA) aux États-Unis, portant sur 163 friches industrielles situées dans cinq municipalités, a révélé que leur réutilisation réduit de 32 à 57 % le nombre de miles parcourus par véhicule, entraînant une baisse équivalente des émissions de GES (EPA, 2011). Ces résultats démontrent que la valorisation des friches industrielles ne se limite pas à une logique de protection des milieux naturels, mais contribue également à des objectifs globaux de lutte contre les changements climatiques.

Toutefois, si ces sites de grande valeur demeurent vacants, c'est généralement parce que leur redéveloppement est entravé par la contamination du sol, bien que d'autres contraintes physiques, naturelles ou techniques puissent aussi intervenir (Pagano et Bowman, 2000). À cet égard, les sols de friches agricoles sont peu susceptibles d'être contaminés, de sorte qu'il est généralement plus facile de les valoriser que les friches commerciales, industrielles ou résidentielles, qui présentent une probabilité de contamination plus élevée (Tarte, 2016). Selon le niveau de contamination, le potentiel de développement peut être grandement limité par les frais de décontamination. En 2009, les coûts moyens de réhabilitation des terrains contaminés par méthode traditionnelle étaient évalués à 85 \$/m² pour les secteurs industriel et commercial, et à 142 \$/m² pour les secteurs résidentiels (Ventix, 2009). Ces montants représentaient entre 50 % et 600 % de la valeur foncière des terrains, à l'exception de ceux situés au centre-ville de Montréal. Lorsque les coûts de réhabilitation atteignent ou dépassent la valeur marchande des propriétés, la viabilité financière des projets est grandement compromise. Plusieurs terrains sont ainsi abandonnés et conservés à titre spéculatif, jusqu'à ce qu'une occasion se présente (André, 2008; Northam, 1971). Pendant cette période, les friches contaminées présentent un certain risque pour la santé humaine et environnementale, en plus de limiter la revitalisation des secteurs où elles se trouvent, de réduire l'assiette fiscale des municipalités et de contribuer à l'étalement urbain (Beaulieu et al., 2021; Ventix, 2009).

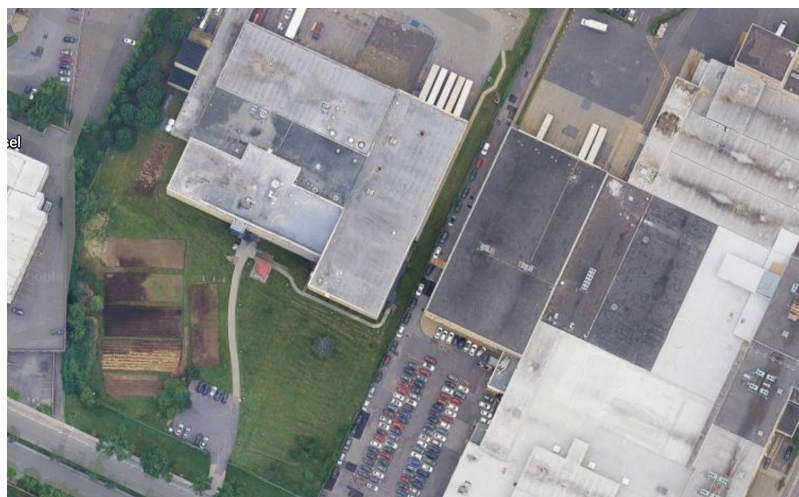


PHOTO : GOOGLE MAPS



PHOTO : HYDRO QUÉBEC

Lorsque la mise en valeur des friches contaminées est envisagée dans un horizon lointain ou encore lorsque leur développement ne présente pas d'intérêt à court ou à moyen terme, la phytoremédiation et la phytogestion constituent des stratégies particulièrement intéressantes à mettre en place entre-temps. Malgré les quelques réserves évoquées par certaines personnes répondantes, de nombreuses études réalisées au Québec mettent en évidence les avantages de ces approches, notamment pour extraire, stabiliser ou dégrader les contaminants présents dans les sols (Fortin Faubert, Hijri, et al., 2021; Grenier et al., 2015; Guidi Nissim et Labrecque, 2023), mais aussi pour minimiser le lessivage des contaminants et leur transfert vers les eaux souterraines et les écosystèmes aquatiques adjacents (Fortin Faubert, Desjardins, et al., 2021; Hénault-Ethier et al., 2017) such as a high evapotranspiration (ET).

Certaines friches urbaines se caractérisent par une absence de végétation notable, une dominance de surfaces imperméables, et une faible biodiversité (p. ex., anciens stationnements, dalles de béton ou zones asphaltées abandonnées). Ces friches, que l'on pourrait qualifier de « **friches minéralisées** », ont des effets négatifs sur le milieu urbain, notamment

parce qu'elles accentuent les effets d'îlots de chaleur urbains et limitent l'infiltration des eaux pluviales. Bien qu'elles présentent un intérêt pour l'implantation d'IV, la nature minéralisée du sol constitue une contrainte majeure puisque les opérations de déminéralisation sont coûteuses et énergivores. De surcroît, la détention spéculative et sous forme de réserve foncière par des acteurs institutionnels limite la faisabilité d'aménagements permanents, et orientent les interventions vers des dispositifs temporaires, modulaires et démontables. Si ces friches n'offrent pratiquement aucun intérêt pour la conservation, certaines peuvent néanmoins héberger des espèces à statut particulier, comme mentionné précédemment. Enfin, ces sites, généralement considérés constructibles, représentent un potentiel stratégique pour des occupations éphémères ou des projets de développement urbain, immobilier et économique qui permettent de reconquérir des zones abandonnées, pour ainsi limiter l'étalement urbain et réduire la pression sur les terres agricoles et les milieux naturels.

Avec le temps et selon les conditions propres aux sites, il est possible d'observer une succession végétale qui fait évoluer le milieu de friche herbacée à friche arbustive, puis à friche arborescente, jusqu'à atteindre le stade de forêt. Les forêts suivent elles aussi différentes étapes de succession, passant de jeunes peuplements dominés par des espèces héliophiles



PHOTO : CLARICE FREIRE

(qui aiment le soleil) comme le peuplier faux-tremble (*Populus tremuloides*) à des communautés composées d'espèces sciaphiles (qui aiment l'ombre), telles que l'érable à sucre (*Acer saccharum*). Cette dynamique se poursuit jusqu'à atteindre le stade climacique, considéré comme la phase terminale de la succession des peuplements, où l'écosystème tend vers un état d'équilibre avec les conditions écologiques propres au site (Tarte, 2016). La valeur écologique des sites renaturés peut être sous-estimée en raison de leur origine anthropique, de leur historique d'usage et de leur statut foncier incertain, ce qui les expose à des pressions de redéveloppement. La reconnaissance de ces sites comme des habitats matures et fonctionnels est essentielle pour orienter les politiques d'aménagement vers la restauration, la conservation et l'intégration de ces espaces dans la trame verte et bleue urbaine, afin de maximiser leurs bénéfices pour la biodiversité et la résilience des villes face aux changements climatiques.



PHOTO : GOOGLE MAPS

CONCLUSION

Ce rapport propose un cadre conceptuel pour la gestion durable des terrains vacants urbains, en mettant en lumière leur potentiel écologique, social et économique. Fondée sur une revue de littérature et 22 entretiens semi-dirigés auprès d'actrices et acteurs du milieu impliqué-es directement ou indirectement dans des initiatives d'aménagements urbains, la démarche visait à décrire ces espaces, à identifier des avenues de mise en valeur et à mieux comprendre les freins et possibilités qui les entourent.

L'ouvrage présente une typologie des terrains vacants urbains et met en évidence les occasions stratégiques qu'ils offrent pour atteindre des objectifs collectifs liés à la résilience climatique, à la biodiversité et à l'équité sociale. En catégorisant ces terrains selon leur historique d'usage, leur naturalité et leur vocation future, il devient possible de cibler les stratégies les plus pertinentes, qu'il s'agisse de verdissement temporaire ou définitif, de mesures de conservation, de projets de renaturation ou même de développement. Cette approche permet non seulement de maximiser les bénéfices écologiques et sociaux, mais aussi de réduire les pressions sur les milieux naturels et agricoles en limitant l'étalement urbain.

Bien que ce rapport ne propose pas de plan d'action détaillé ni d'analyse économique et écologique exhaustive, il ouvre la voie à des travaux futurs essentiels. L'élaboration de scénarios opérationnels, l'évaluation des coûts et bénéfices, ainsi que la modélisation des impacts écologiques et sociaux constituent autant de pistes pour compléter le cadre conceptuel présenté. Ces développements offriront aux décideuses et décideurs des outils concrets pour intégrer la gestion des terrains vacants dans des stratégies urbaines durables et inclusives.

Les terrains vacants urbains représentent une ressource stratégique pour répondre aux enjeux liés aux changements climatiques, à la perte de biodiversité et aux inégalités sociales. Parmi les pistes à explorer, l'instauration d'une obligation réglementaire pour le verdissement des terrains vacants apparaît comme une mesure structurante. Une telle obligation pourrait inclure la plantation d'arbres sur le pourtour

des terrains et la mise en place d'aménagements minimaux visant la bonne gestion des lieux. En les valorisant par des infrastructures végétalisées, ces espaces pourraient contribuer à réduire les îlots de chaleur, améliorer la gestion des eaux pluviales et créer des lieux favorisant la santé publique et la cohésion sociale. Pour que ces possibilités se concrétisent, il est impératif de les intégrer dans la trame verte et bleue urbaine et de les considérer comme des composantes à part entière des politiques publiques. Une telle reconnaissance favoriserait la mise en œuvre de solutions innovantes et inclusives, où chaque espace, même transitoire, contribue à la construction d'une ville plus durable, équitable et résiliente.

RÉFÉRENCES

- Action Gardien. (2008). *Le jardin des citoyens*.
- Aguilera, T. et Ferchaud, F. (2020). Politiques urbaines et expérimentations citoyennes. Une hybridation des régimes de territorialité à Gand (Nerdlab) et à Madrid (Tabacalera): *Pôle Sud*, n° 52(1), 21-41. <https://doi.org/10.3917/psud.052.0021>
- Anderson, E. C. et Minor, E. S. (2017). Vacant lots: An underexplored resource for ecological and social benefits in cities. *Urban Forestry & Urban Greening*, 21, 146-152. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2016.11.015>
- André, J.-P. (2008). « *Les terrains vacants et la lisibilité du centre-ville de Montréal*. ». Université de Montréal.
- Assemblée Nationale. LCMHH. , n° Projet de loi no 132 (2017). https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2017/2017C14F.PDF
- Beaulieu, M., Gauthier, R., Laporte-Saumure, M. et Varfalvy, V. (2021). *Guide d'intervention: protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*. Ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques.
- Bentley, E. (2022). oTranscribe.
- Bourgeois, P.-A. (2017). *La conservation des friches sur le territoire de la Ville de Laval*. https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/documents/attachments/4f60e7e8998878fb-82de9d4791d05d045f745ca3/000/006/740/original/sadr-memoire-2017-72.shnvs1.pdf?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIA4KKNQAKIFWFOUY-FI%2F20251106%2Fca-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20251106T184440Z&X-Amz-Expires=300&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=2d7530a992e352c-8cb26fc4b99e3c25a1bb193ba5ddb108734ef-066cce5868a
- Bourgeois, P.-A. (2018). *Conservation, création et connexion des habitats de la couleuvre brune dans le contexte de l'aménagement du nouveau parc-nature dans l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques*. https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P98/7.47_societe_dhistoire_naturelle_de_la_vallee_du_saint-laurent.pdf
- Chartier, J. (2016). Les caractérisations environnementales de site. *Friches Urbaines*. <https://ouq.qc.ca/revues/friches-urbaines/>
- CMM. (2019). *Portrait des espaces industriels vacants sur le territoire du Grand Montréal*. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/01/20191216_L6_Rapport-final_CMM.pdf
- CMM. (2020). *Classification et code de couleur*. https://observatoire.cmm.qc.ca/documents/geomatique/UtilisationDuSol/UtilSol_Legende_2020.pdf
- CMM. (2022). Protection des milieux naturels : la CMM s'engage à atteindre 30 % en 2030. <https://cmm.qc.ca/communiqués/protection-des-milieux-naturels-la-cmm-sengage-a-atteindre-30-en-2030/>
- CMM. (2023). *Programme de revalorisation des espaces industriels*. Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2023/04/2023-04-13_PRG_CMM_PREI_Programme_AdopteCE_FIN.pdf
- CMM. (2025). *PMAD | Plan métropolitain d'aménagement et de développement 2026-2046*. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2025/06/20250602-PMADR-Adopte_non_en_vigueur.pdf
- Conseil jeunesse de Montréal. (2017). *Avis sur l'utilisation des espaces vacants à Montréal : une perspective jeunesse* (Bibliothèque et Archives nationales du Québec).
- Convention sur la diversité biologique, (CBD). (2019). *Cadre mondial de la biodiversité de Kunming à Montréal*. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.3831673>
- Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques, (UNFCCC). (2015). Accord de Paris. *Nations Unies*. https://unfccc.int/sites/default/files/french_paris_agreement.pdf

- Courrier Laval. (2024). Reconversion des terrains de golf : la CTGT déçue du recul de la CMM. <https://courrierlaval.com/reconversion-des-terrains-de-golf-la-ctgt-decue-du-recule-de-la-cmm/>
- CRE-Montréal. (2007). Le verdissement montréalais pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique.
- Davidson, M. et Dolnick, F. (2004). A Planners Dictionary.
- Denoncourt, A., Gaudreault, M., Morasse, S. et Ruest, M. (2018). *La conservation volontaire: vous pouvez faire la différence | Principales options de conservation légales pour les propriétaires de terrains privés*. Développement durable, environnement et lutte contre les changements climatiques Québec. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/brochure-conservation-volontaire.pdf>
- Ducas, I. (2022). Laval veut protéger 70% de la superficie de ses golfs. <https://www.lapresse.ca/actualites/2022-05-07/espaces-verts/laval-veut-protoger-70-de-la-superficie-de-ses-golfs.php>
- Eadeh Attarzadeh. (2016). De vacant à vibrant. *Lande*.
- EPA. (2011). *Air and Water Quality Impacts of Brownfields Redevelopment: A Study of Five Communities*. <https://nepis.epa.gov/Exe/ZyNET.exe/P100CWDR.TXT?ZyActionD=ZyDocument&Client=EPA&Index=2011+Thru+2015&Docs=&Query=&Time=&EndTime=&SearchMethod=1&ToCRestrict=n&Toc=&TocEntry=&QField=&QFieldYear=&QFieldMonth=&QFieldDay=&IntQFieldOp=0&ExtQFieldOp=0&XmlQuery=&File=D%3A%5Czyfiles%5CIndex%20Data%5C11thru15%5CTxt%5C00000003%5CP-100CWDR.txt&User=ANONYMOUS&Password=anonymous&SortMethod=h%7C-&MaximumDocuments=1&FuzzyDegree=0&ImageQuality=r75g8/r75g8/x150y150g16/i425&Display=hpfr&DefSeekPage=x&SearchBack=ZyActionL&Back=ZyActionS&BackDesc=Results%20page&MaximumPages=1&ZyEntry=1&SeekPage=x&ZyPURL#>
- FCM. (2015). *Commencer à revitaliser vos sites contaminés : S'engager à agir*. Fédération canadienne des municipalités. <https://fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/guide/commencer-a-revitaliser-vos-sites-contamines-engager-a-agir-fmv.pdf>
- FCM. (2016). Établir un inventaire municipal de sites contaminés : guide en 10 étapes.
- Fondation David Suzuki. (2022). *Augmenter l'adaptation équitable aux changements climatiques : Scénarisation de la plantation de 500 000 nouveaux arbres sur le territoire de la Ville de Montréal*. <https://fr.davidsuzuki.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/11/Scenarisation-de-la-plantation-de-500-000-nouveaux-arbres-sur-le-territoire-de-la-Ville-de-Montreal.pdf>
- Fortin Faubert, M., Desjardins, D., Hijri, M. et Labrecque, M. (2021). Willows Used for Phytoremediation Increased Organic Contaminant Concentrations in Soil Surface. *Applied Sciences*, 11(7), 2979. <https://doi.org/10.3390/app11072979>
- Fortin Faubert, M., Hénault-Ethier, L. et Duchesne, S. (2023). *S'adapter au climat par le verdissement - Guide pour les municipalités*. Union des municipalités du Québec (UMQ). <https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/05/webumqguider-everdissement2023-7.pdf>
- Fortin Faubert, M., Hénault-Ethier, L. et Hallmich, C. (2022). *Adaptation aux changements climatiques et villes durables - Outil d'aide à la décision pour le verdissement de terrains vacants potentiellement contaminés en milieux urbains*. Fondation David Suzuki.
- Fortin Faubert, M., Hijri, M. et Labrecque, M. (2021). Short Rotation Intensive Culture of Willow, Spent Mushroom Substrate and Ramial Chipped Wood for Bioremediation of a Contaminated Site Used for Land Farming Activities of a Former Petrochemical Plant. *Plants*, 10(3), 520. <https://doi.org/10.3390/plants10030520>
- Fortin Faubert, M. et Huet, A. (2024). Identifier le potentiel de diversification du territoire par la transformation des pelouses. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.34008.40962>
- Fortin Faubert, M., Taniguchi, E., Ziter, C. et Greene, C. (2025). *Distribution équitable du couvert végétal à Laval*. <https://fr.davidsuzuki.org/wp-content/uploads/sites/3/2025/09/Distribution-equitable-du-couvert-vegetal-a-Laval.pdf>

- Francoeur, X. W., Dagenais, D., Paquette, A., Dupras, J. et Messier, C. (2021). Complexifying the urban lawn improves heat mitigation and arthropod biodiversity. *Urban Forestry & Urban Greening*, 60, 127007. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2021.127007>
- Frédette, C. (2023). *Guide d'introduction aux infrastructures végétalisées - Informations générales et bonnes pratiques* (Québecvert environnement). Québecvert environnement.
- Frédette, C. et Daigneault, L. (2023). *Inventaire des infrastructures végétalisées au Québec | 2e ÉDITION | AOÛT 2023*. Québecvert.
- Gardère, E. (2002). Des friches portuaires aux espaces d'activités : le cas de la requalification des hangars de bordeaux. *Communication et organisation*, (21). <https://doi.org/10.4000/communicationorganisation.2664>
- Gouvernement du Québec. (2024). *Plan d'action 2024-2028 du Plan nature 2030 | Conserver la biodiversité et favoriser l'accès à la nature*. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/environnement/biodiversite/plan-nature-2030-plan-action.pdf>
- Gouvernement du Québec. RLRQ, c. E-12.01., n° Loi sur les espèces menacées ou vulnérables (2025). <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/pdf/lc/E-12.01.pdf>
- Grenier, V., Pitre, F. E., Guidi Nissim, W. et Labrecque, M. (2015). Genotypic differences explain most of the response of willow cultivars to petroleum-contaminated soil. *Trees*, 29(3), 871-881. <https://doi.org/10.1007/s00468-015-1168-5>
- Guidi Nissim, W. et Labrecque, M. (2023). Field assessment of trace element phytoextraction by different *Populus* clones established on brownfields in southern Quebec (Canada). *International Journal of Phytoremediation*, 25(3), 283-292. <https://doi.org/10.1080/15226514.2022.2074964>
- Habitat. (2023). *Vers un cadre québécois de reconnaissance d'autres mesures de conservation efficaces par zone (AMCE)*. https://www.environnement.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees/amce/revue-litteratures-acme.pdf
- Hénault-Ethier, L., Fortin Faubert, M., Le Berre, M., Perron, S., Waridel, M., Gobeille, L., Grégoire, G., Brisson, J., Gosselin, P., Reeves, F. et Elsener, J. (2021). *Enjeux stratégiques de déploiement des infrastructures naturelles et des phytotechnologies. Volume III. Changements climatiques au Québec: s'adapter pour un meilleur avenir*. Fondation David Suzuki.
- Hénault-Ethier, L., Lucotte, M., Moingt, M., Paquet, S., Maccario, S., Smedbol, É., Gomes, M. P., Lepage, L., Juneau, P. et Labrecque, M. (2017). Herbaceous or *Salix miyabeana* 'SX64' narrow buffer strips as a means to minimize glyphosate and aminomethylphosphonic acid leaching from row crop fields. *Science of The Total Environment*, 598, 1177-1186. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2017.04.104>
- Hydro Québec. (2016). *Aménagements paysagers et récréatifs dans les emprises de lignes de transport d'électricité d'Hydro-Québec*. <https://www.hydro-quebec.com/data/administrations-municipales/pdf/amenagements-emprises-lignes-transport-2016g1019.pdf>
- Hydro-Québec. (2013). *Biodiversité dans les emprises. Synthèse des connaissances environnementales pour les lignes et les postes, 1973-2013*. https://www.hydroquebec.com/data/developpement-durable/pdf/16_BiodiversiteDansLesEmprises.pdf
- INRS. (2018). *Politique d'éthique en recherche avec des êtres humains de l'institut national de la recherche scientifique*. <https://inrs.ca/wp-content/uploads//2020/06/POL-Recherche-Etres-Humains-VFP.pdf>
- Kim, G., Miller, P. A. et Nowak, D. J. (2018). Urban vacant land typology: A tool for managing urban vacant land. *Sustainable Cities and Society*, 36, 144-156. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.09.014>
- Lamoureux, S. et Roy-Baillargeon, R. (2021). *La valeur écologique des friches des Basses-terres du Saint-Laurent pour la conservation des espèces en péril et la biodiversité*.
- Lande. (2019). LABORATOIRE D'ACTION ÉCOCITOYENNE.

- Landry, F., Hénault-Ethier, L., LeBerre, M., Dd, M. E., Suzuki, F. D., Perron, S. et Suzuki, F. D. (2021). *Changements climatiques au Québec : s'adapter pour un meilleur avenir. Volume I*. Fondation David Suzuki.
- Landry, F., Tanguy, O., Dumais-Lalonde, V., Dupras, J. et Hénault-Ethier, L. (2021). *Changements climatiques au Québec : s'adapter pour un meilleur avenir. Définir les objectifs de l'adaptation aux changements climatiques et les stratégies pour les atteindre. Volume II*. Fondation David Suzuki.
- Larousse. (2025). *Définition de Terrain*. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/terrain/77431>
- Laterreur, I., Royer, R., Ouellette, J., Beudet, J. et Gosselin, D. (2022). *S'adapter au climat par la réglementation - Guide pour les municipalités*. Union des municipalités du Québec (UMQ). <https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/03/guide-climat-reglementation-29mars22.pdf>
- Lee, S. J., Hwang, S. et Lee, D. (2015, 9 juin). *Urban Voids: As a Chance for Sustainable Urban Design*. 8th Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU), Incheon, Korea (p. 474-489). <https://doi.org/10.3390/ifou-D007>
- Luo, S. et Patuano, A. (2023). Multiple ecosystem services of informal green spaces: A literature review. *Urban Forestry & Urban Greening*, 81, 127849. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2023.127849>
- MAMH. (2025). *Liste numérique des codes d'utilisation des biens fonds (CUBF)*. <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/evaluation-fonciere/manuel/codes-utilisation-biens-fonds>
- Martineau, C., Mongeau, B. et Rochefort, S. (2008). *GUIDE implantation et entretien d'une pelouse durable*. Fédération interdisciplinaire de l'horticulture ornementale du Québec (FIHOQ) et Association des producteurs de gazon du Québec (APGQ).
- MELCCFP. (2024a). *Guide d'élaboration d'un plan climat* (Gouvernement du Québec). <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/environnement/publications-adm/plan-economie-verte/programmes/accelerer-transition-locale/guide-elaboration-plan-climat.pdf>
- MELCCFP. (2024b). *Plan nature 2030 | Conserver la biodiversité et favoriser l'accès à la nature* (Gouvernement du Québec). <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/environnement/biodiversite/plan-nature-2030.pdf>
- Merzaghi, F. et Wyss, M. (2009). Comment une friche ferroviaire se transforme en quartier durable : Le quartier Écoparc à Neuchâtel en Suisse. *Vertigo*, 9-2. <https://doi.org/10.4000/vertigo.8757>
- Ministère des Finances du Québec. (2022). *Exemption de taxes municipales et scolaires pour les réserves nat.* https://www.finances.gouv.qc.ca/ministere/environnement_economie_verte/mesures-ecofiscales/fiches/exemption_taxes_reserves_naturelles.asp
- Monette, K., Bisson Neeser, M.-E. et Paris, A. (2023). *Gestion durable des friches à différentes échelles territoriales*. https://crem.qc.ca/wp-content/uploads/2024/11/CRE-Monteregie_Guide_Gestion-durable-friches.pdf
- Naghibi, M. (2024). Rethinking small vacant lands in urban resilience: Decoding cognitive and emotional responses to cityscapes. *Cities*, 151, 105167. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105167>
- Naghibi, M., Faizi, M., Yazdani, H. et Ekhlassi, A. (2025). From empty to empowering: Leveraging vacant land for urban socio-ecological resilience. *Frontiers of Architectural Research*, 14(4), 1076-1089. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2024.09.009>
- NLUD. (2006). *National Land Use Database: Land Use and Land Cover Classification*.
- Northam, R. M. (1971). Vacant Urban Land in the American City. *Land Economics*, 47(4), 345. <https://doi.org/10.2307/3145071>
- ONU. (2015). *Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 (Résolution A/RES/70/1)* (n° Assemblée générale des Nations Unies). Organisation des Nations Unies. <https://docs.un.org/fr/A/RES/70/1>
- OQLF. (1984). *Définition « friche »*. <https://vitrlinguisque.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8882836/friche>

- OQLF. (2001a). *Définition « terrain vacant »*. <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8367444/terrain-vacant>
- OQLF. (2001b). *Définition « terrain vague »*. <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8872077/terrain-vague>
- OQLF. (2014). *Définition « friche industrielle »*. <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/26529697/friche-industrielle>
- Pagano, M. A. et Bowman, A. O. (2000). Vacant Land in Cities: An Urban Resource. *Center on Urban & Metropolitan Policy*. <https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/paganofinal.pdf>
- Proske, A., Lokatis, S. et Rolff, J. (2022). Impact of mowing frequency on arthropod abundance and diversity in urban habitats: A meta-analysis. *Urban Forestry & Urban Greening*, 76, 127714. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2022.127714>
- Québec. Article 244.36 de la Loi sur la fiscalité municipale (2025). <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/f-2.1>
- Sherk, G. W. (2002). *Public policies and private decisions affecting the redevelopment of brownfields: an analysis of critical factors, relative weights and areal differentials*.
- Tanguy, O., Martins, K. T., Maure, F., St-Denis, A. et Halmich, C. (2022). *Augmenter l'adaptation équitable aux changements climatiques : Scénarisation de la plantation de 500 000 nouveaux arbres sur le territoire de la Ville de Montréal*. Fondation David Suzuki.
- Tarte, D. (2016). Les friches, ces écosystèmes sous-estimés.
- The New York City Council. (2010). *A citywide census of vacant properties*.
- Trint Ltd. (2022).
- Université de Montréal. (2025). *Campus Mil - Les projets éphémères*. <https://campusmil.umontreal.ca/espace-citoyen/les-projets-ephemeres/>
- Ventix. (2009). *Potentiel de revalorisation de terrains contaminés situés dans huit municipalités du Québec : Évaluation des superficies, des coûts de réhabilitation et des valeurs foncières*.
- Ville de Laval. (2023). *Plan climatique - Horizon 2035*. Ville de Laval.
- Ville de Longueuil. (2025). *Plan climat 2030 | Ensemble vert la transition socioécologique de Longueuil*. <https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/documents/2025-06/Plan%20Climat%202030.pdf>
- Ville de Montréal. (2018). *Inventaire des terrains à potentiel de développement - Planification pour la mise en valeur et le développement du centre-ville*. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INVENTAIRE_TERRAINS_VACANTS_F%C9VRIER_2018_BR.PDF
- Ville de Montréal. (2019). *Vision de développement économique du territoire Secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI) - Document de consultation*. Ville de Montréal. <https://www.realisonsmtl.ca/sipi>
- Ville de Montréal. (2020). *Plan climat 2020-2030*. Ville de Montréal. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf
- Ville de Montréal. (2022a). *Plan - Montréal : territoire de biodiversité par la protection des pollinisateurs (2022-2027)*. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2022b). *Plan directeur de biodiversité de Rosemont-La*. <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPDOCVDM#!displayDocument/00000098806>
- Ville de Montréal. (2022c). *Règlement numéro 2710 sur le zonage de l'arrondissement de Lachine*.
- Ville de Montréal. (2023a). *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*.
- Ville de Montréal. (2023b). *Règlement numéro RCA 40 concernant le zonage de l'arrondissement d'Anjou*.
- Ville de Montréal. (2025a). *Été 2025 : les plus beaux marchés et espaces extérieurs éphémères de Montréal*. <https://www.mtl.org/fr/experience/tour-horizon-installations-ephemeres-preferees>

- Ville de Montréal. (2025b). *Gyms de quartier à ciel ouvert*. <https://montreal.ca/articles/gyms-de-quartier-ciel-ouvert-79835>
- Ville de Montréal. (2025c). *Habitations temporaires pour sortir de l'itinérance*. <https://montreal.ca/articles/habitations-temporaires-pour-sortir-de-litinerance-88908>
- VoirVert. (2023). *Définition « friche urbaine »*. <https://www.voirvert.ca/communaute/wiki/friche-urbaine>
- Yahner, R., Bramble, W. et Byrnes, W. R. (2001). Response of Amphibian and Reptile Populations to Vegetation Maintenance of an Electric Transmission Line Right-Of-Way. *Arboriculture & Urban Forestry*, 27(4), 215-221. <https://doi.org/10.48044/jauf.2001.023>
- Yahner, R., Hutnik, R. et Liscinsky, S. (2003). Long-Term Trends in Bird Populations on an Electric Transmission Right-of-Way. *Arboriculture & Urban Forestry*, 29(3), 156-164. <https://doi.org/10.48044/jauf.2003.019>
- Zheng, B. et Masrabaye, F. (2023). Sustainable brown-field redevelopment and planning: Bibliometric and visual analysis. *Heliyon*, 9(2), e13280. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e13280>
- Zhou, C., Zhang, Y., Fu, L., Xue, Y. et Wang, Z. (2021). Assessing mini-park installation priority for re-greening planning in densely populated cities. *Sustainable Cities and Society*, 67, 102716. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102716>
- Zoom Video Communications. (2022).

ANNEXE A

Guide d'entretien - Entretien semi-dirigés

Section A : Avant de débiter.

Instructions pour les responsables

Pour mener à bien cet entretien semi-dirigé, l'animateur.trice devra poser les questions principales de la grille d'entretien. Si le.la répondant.e a de la difficulté à répondre aux questions, l'animateur.trice peut lui donner des pistes, sans toutefois lui suggérer des réponses (voir réponses anticipées). Les questions complémentaires et les questions de clarifications sont optionnelles. La liste à cocher devra être mise à jour entre les entretiens pour faciliter la prise de notes.

Notes :

Les critères d'évaluation peuvent prendre la forme:
De **contraintes**, qui indiquent quelles zones sont appropriées ou inappropriées pour l'étude (0 ou 1);
De **facteurs**, qui augmentent ou diminuent la pertinence d'une zone appropriée pour répondre à un objectif défini (0 à 1).

Verdissement = implantation d'infrastructures végétalisées (IV) : Ex : Arbres, jardins, parcs, plantations, etc.
Conservation = protection d'IV déjà existants.

Fiche des responsables

Animateur.trice :
Preneur.neuse de notes :

Date :
Heure :

Numéro ou pseudonyme ¹:

Section B : Présentation des responsables et des intervenant.e.s.

Présentation des responsables

Bonjour Nom de l'intervenant.e.s.,

Merci beaucoup d'avoir accepté de participer à cet atelier sur le verdissement des terrains vacants. Je m'appelle Nom du.de la responsable., et c'est moi qui vais diriger cet entretien avec vous. Mon.ma collègue Nom du.de la coresponsable. va contrôler le support visuel et prendre les notes. Je tiens à vous informer que cet atelier fait suite à une première phase de recherche qui visait à explorer une méthodologie pour le développement d'un outil d'aide à la décision pour le verdissement de terrains vacants potentiellement contaminés en milieu urbain. L'étude a été publiée par la Fondation David Suzuki et est disponible en ligne (https://fr.davidsuzuki.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/05/Verdir-les-terrains-vacants-potentiellement-contamines-en-milieu-urbain_FR_VF-.pdf).

Présentation des objectifs

Aujourd'hui, l'objectif n'est pas de tester vos connaissances, mais plutôt d'obtenir de l'information concernant les opportunités et les freins liés au verdissement ou à la conservation des terrains vacants (qu'ils soient contaminés ou non), afin d'améliorer la liste de critères d'évaluation incluse dans l'outil d'aide à la décision.

Les critères d'évaluation peuvent prendre la forme:

- De **contraintes**, qui indiquent quelles zones sont appropriées ou inappropriées pour répondre à un objectif défini (ex : verdissement);
- De **facteurs**, qui augmentent ou diminuent la pertinence d'une zone appropriée pour répondre à un objectif défini (ex: verdissement pour augmenter résilience de la population face aux effets d'îlot de chaleur urbain).

Consentement

Avant de débiter, nous tenons à vous rappeler que vous n'êtes pas obligé de répondre à toutes les questions et que vous avez la possibilité de vous retirer du projet à tout moment, sans avoir à fournir de motifs et sans subir de préjudices.

Nous aimerions également valider certains éléments avec vous.

Avez-vous lu la lettre d'information et signé le formulaire de consentement?

- OUI - NON

Est-ce que vous nous autorisez à divulguer le nom de votre employeur ou affiliation en association avec vos propos (personnelle et organisationnelle)?

- OUI - NON

Souhaitez-vous garder l'anonymat complet?

- OUI - NON

Êtes-vous toujours d'accord pour que nous enregistrons cet entretien? Les enregistrements vont servir uniquement à la transcription du verbatim. Votre nom sera remplacé par un numéro afin de préserver votre anonymat.

- OUI - NON

Fiche de la personne répondante

Pourriez-vous vous présenter rapidement?

- Nom et prénom :
- Affiliation et poste :
- Formation :
- Nombre d'année d'expérience en aménagement du territoire :
- Nombre d'année d'expérience en verdissement urbain :

Autres informations pertinentes :

¹ Inscrivez la date suivie de l'heure sans espace. Ex : 202207121500 pour une entrevue réalisée le 12 juillet 2022 à 15h00.

ANNEXE B



Institut national
de la recherche
scientifique

Potentiel de verdissement des terrains vacants pour la résilience des communautés vulnérables

Lettre d'invitation (Entretien semi-dirigé)

Bonjour,

Je suis stagiaire postdoctoral dans le laboratoire de Louise Hénault-Ethier et Geneviève Bordeleau à l'INRS-ETE. Je vous contacte aujourd'hui parce que nous cherchons des acteur.rice.s impliqué.e.s dans des initiatives locales de verdissement urbain pour participer à une recherche.

Nous désirons comprendre et documenter les processus entourant les initiatives de verdissement, afin d'identifier les opportunités et les freins liés à ce type d'aménagement sur des terrains vacants contaminés ou non en milieu urbain.

Si vous êtes intéressé.e et disponible, nous voudrions vous rencontrer pour un entretien semi-dirigé d'environ 30 minutes portant sur le verdissement de terrains vacants en milieu urbain.

L'entretien aura lieu en virtuel et sera enregistré, mais selon le choix identifié dans le formulaire de consentement, vous aurez l'option de maintenir votre participation complètement anonyme (votre nom ne figurera dans aucun des rapports de recherche et des publications issus de cette recherche) ou partiellement anonyme (divulcation de votre nom ou organisme d'affiliation).

J'espère que notre projet vous intéressera et que vous accepterez d'y participer!

En vous remerciant d'avance,

Maxime Fortin Faubert, Biologiste Ph.D.

Stagiaire postdoctoral

Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Centre Eau Terre Environnement

maxime.fortin.faubert@inrs.ca | 1-450-802-8140



Potentiel de verdissement des terrains vacants pour la résilience des communautés vulnérables

Lettre d'information et formulaire de consentement

Bonjour,

Merci beaucoup pour l'intérêt porté à notre projet de recherche!

Veillez prendre le temps de lire, de comprendre et de considérer attentivement les renseignements qui suivent (**partie I**), avant de signer le formulaire de consentement (**partie II**), pour participer à une courte entrevue avec un membre de notre équipe de recherche.

Nous vous invitons à poser toutes les questions que vous jugerez utiles et à demander qu'on vous explique tout mot ou renseignement qui n'est pas clair.

Partie I : Informations sur la recherche

Recherche menée par Maxime Fortin Faubert (stagiaire postdoctoral), Louise Hénault-Ethier (directrice et professeure associée) et Geneviève Bordeleau (professeure associée) au Centre Eau Terre Environnement de l'INRS. Cette recherche est financée par Mitacs et la Fondation David Suzuki.

Si vous acceptez de participer à ce projet de recherche, un membre de l'équipe de recherche vous rencontrera pour vous poser des questions pendant environ 30 minutes. Les entrevues seront enregistrées et auront lieu en virtuel à un moment de la journée qui vous conviendra. Vous serez invité à nous parler de différentes choses, notamment de votre niveau d'implication dans le domaine l'aménagement du territoire, des processus entourant le verdissement urbain, du taux de réussite des initiatives entreprises sur des terrains contaminés, ainsi que des opportunités et des freins liés aux initiatives entreprises sur des terrains vacants potentiellement contaminés. Vous ne serez pas obligé.e de répondre à toutes les questions et vous aurez la possibilité de vous retirer du projet à tout moment sans avoir à fournir de motifs et sans subir de préjudices. En cas de retrait du projet, l'ensemble des renseignements et données vous concernant ne seront pas comptabilisés.

Votre participation à cette étude ne vous expose pas à des risques différents que ceux auxquels vous vous exposez dans votre travail quotidien. Le principal inconvénient est le temps que vous passerez à participer à l'étude (environ 30 minutes).

Durant votre participation à ce projet, l'équipe de recherche recueillera et consignera dans un dossier de recherche les renseignements vous concernant. Seuls les renseignements nécessaires pour répondre aux objectifs scientifiques de ce projet seront recueillis.

Tous les renseignements recueillis demeureront strictement confidentiels dans les limites prévues par la loi. Les entrevues seront enregistrées et les noms des personnes seront remplacés par un numéro ou un pseudonyme au moment de la transcription afin de préserver votre anonymat.

La clé du code reliant votre nom à votre dossier de recherche ne sera accessible qu'à l'équipe de recherche devant communiquer avec les participants. Les renseignements personnels concernant votre participation à ce projet de recherche ainsi que les données résultant des enregistrements d'entrevue et des questionnaires seront conservés pendant une durée maximale de deux ans après la publication des résultats.

Les données pourront être publiées dans des revues spécialisées, faire l'objet de discussions scientifiques ou être combinées aux données provenant d'autres projets.

Pour toute question, vous pouvez contacter le chercheur principal ou la directrice de recherche, dont les informations apparaissent ci-dessous. Vous pouvez également contacter le comité d'éthique de la recherche de l'INRS qui pourra vous communiquer de l'information en ce qui concerne les droits des participant.e.s.



Signature du chercheur principal

Maxime Fortin Faubert, Biologiste Ph. D.

Stagiaire postdoctoral

Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Centre Eau Terre Environnement
maxime.fortin.faubert@inrs.ca | 1-450-802-8140



Signature de la directrice de recherche

Louise Hénault-Ethier, Ph. D.

Directrice et professeure associée

Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Centre Eau Terre Environnement
Louise.Henault-Ethier@inrs.ca

Personne-ressource extérieure à l'équipe de recherche :

Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains, INRS

490, rue de la Couronne,

Québec (Québec) G1K 9A9

Téléphone : : 418-650-7434

Courriel: cer@inrs.ca

Ce projet a été approuvé par le Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains de l'INRS :
Vendredi le 05 juillet 2022.

Partie II : Formulaire de consentement

J'ai pris connaissance de la recherche décrite dans la lettre d'information.

J'ai été informé.e, oralement ou par écrit, des objectifs de la recherche, de ses méthodes de cueillette des données et des modalités de ma participation au projet.

J'ai été informé.e de la façon selon laquelle les chercheur.euse.s assureront la confidentialité des données et protégeront les renseignements recueillis.

J'ai été informé.e de mon droit, à titre de participant.e volontaire à cette étude, de mettre fin à l'entrevue ou à son enregistrement si je le désire, de me retirer à tout moment ou de ne pas répondre à certaines questions, sans avoir à fournir d'explications et sans subir d'inconvénients.

J'ai été informé.e de mon droit de communiquer, si j'ai des questions sur le projet, avec le responsable du projet, ou avec sa directrice de recherche.

J'autorise le chercheur principal à divulguer le nom de mon employeur.euse ou affiliation en association avec mes propos (opinion personnelle). Cette autorisation pourra être révoquée à tout moment durant l'entretien soit pour la totalité de l'entretien ou encore pour des propos spécifiques.	<input type="checkbox"/> - OUI <input type="checkbox"/> - NON
J'autorise le chercheur principal à divulguer le nom de mon employeur.euse ou affiliation en association avec mes propos (opinion organisationnelle). Cette autorisation pourra être révoquée à tout moment durant l'entretien soit pour la totalité de l'entretien ou encore pour des propos spécifiques.	<input type="checkbox"/> - OUI <input type="checkbox"/> - NON
Souhaitez-vous garder l'anonymat complet? Mon nom sera remplacé par un numéro ou un pseudonyme au moment de la transcription afin de préserver mon anonymat. La saisie et l'analyse des données ne prendront donc pas en compte mon identité. Ainsi, j'ai l'assurance que les propos recueillis au cours de cet entretien seront conservés de façon confidentielle et traités de façon anonyme. Cependant, je suis conscient.e que malgré toutes les précautions prises à cet effet, il demeure possible que je sois identifié.e de manière indirecte.	<input type="checkbox"/> - OUI <input type="checkbox"/> - NON

J'accepte, par la présente, de participer à la recherche selon les modalités décrites dans la lettre d'information sur le projet, ci-annexée. Je signe donc ce formulaire en deux exemplaires et j'en conserve une copie.

Signature du.de la participant.e

Date

Pour toute question, veuillez vous adresser au responsable du projet ou contacter le comité d'éthique de la recherche de l'INRS:

Maxime Fortin Faubert, Stagiaire postdoctoral et responsable du projet
Centre Eau Terre Environnement, INRS
maxime.fortin.faubert@inrs.ca | 1-450-802-8140

Louise Hénault-Ethier, Directrice de recherche et professeure associée
Centre Eau Terre Environnement, INRS
Louise.Henault-Ethier@inrs.ca

Personne-ressource extérieure à l'équipe de recherche :
Comité d'éthique en recherche avec des êtres humains, INRS
Téléphone : 418-650-7434
Courriel : cer@inrs.ca

ANNEXE D



Institut national
de la recherche
scientifique

Formulaire d'engagement à la confidentialité

ENGAGEMENT DU. DE LA PERSONNEL. LE, DES COLLABORATEUR. RICE. S ET DES
ÉTUDIANT. E. S STAGIAIRES AYANT ACCÈS À DES RENSEIGNEMENTS
NOMINATIFS LIÉS AU PROJET : « *Potentiel des terrains contaminés vacants pour la
résilience des communautés vulnérables* ».

Je, soussigné.e, m'engage à :

- tenir confidentiel, verbalement et dans la rédaction ultérieure de rapport, tout renseignement nominatif sur les participant.e.s dans le cadre des recherches de Maxime Fortin Faubert;
- communiquer les renseignements recueillis sur les participant.e.s seulement aux personnes autorisées à les recevoir dans le cadre de chaque étude spécifique;
- conserver les données en lieu sûr, avec accès restreint aux personnes autorisées;
- respecter le droit des participant.e.s de refuser de prendre part à une étude ou de divulguer certains des renseignements demandés;
- respecter de façon générale la vie privée, le libre arbitre et le bien-être des personnes participant à toute étude de Maxime Fortin Faubert;
- remettre tous les renseignements nominatifs recueillis au responsable de l'étude et de ne conserver aucune donnée nominative après ma période d'engagement pour une étude spécifique.

Projet de recherche : « Potentiel des terrains contaminés vacants pour la résilience des communautés vulnérables ».

Nom de l'employé.e, du.de la stagiaire ou du.de la collaborateur.rice :

Signature :

Date :

ANNEXE E

Tableau S1. Définition de différents termes associés aux terrains vacants

Terme	Définition	Source
Terrain (ou lot) vacant	« Terrain prêt à recevoir une construction, soit parce qu'il a déjà servi à cette fin, soit parce qu'il a expressément été aménagé à cette fin »	(OQLF, 2001a)
	De l'anglais : « Terrain actuellement vacant et susceptible d'être réaménagé sans faire appel à l'une des opérations suivantes : démolition, dégagement des structures fixes ou des fondations, et nivellement ». « Excluent les terrains précédemment utilisés pour l'extraction de minéraux ou l'élimination de déchets qui ont été ou sont en train d'être réhabilités à des fins agricoles, forestières, de boisement ou d'autres utilisations en milieu rural ».	(NLUD 2006)
	De l'anglais : Catégorie 1/5 d'espaces verts informels : « Parcelles négligées et vides dans la ville, généralement perçues comme des vides dans le tissu urbain ».	(Luo et Patuano, 2023)
	De l'anglais : « Terrains ou bâtiments qui ne sont activement utilisés à aucune fin » et « un lot ou une parcelle de terrain sur lequel aucune amélioration n'a été construite ».	(Davidson et Dolnick, 2004)
	De l'anglais : « Parcelle de terre sur laquelle aucune construction légale n'existe et qui n'est pas autrement utilisée à des fins pour lesquelles elle peut légalement être utilisée ».	(The New York City Council, 2010)
	De l'anglais : Se divise en 5 catégories : « Terme large et diversifié, qui décrit généralement des terres sous-utilisées, notamment des sols nus, des terres abandonnées, des bâtiments et des structures abandonnés, des friches industrielles, des terrains vierges, des terres non cultivées ou des terres agricoles marginales et des terres récemment rasées ».	(Kim et al., 2018)
	De l'anglais : Se divise en 5 catégories : Non défini par l'auteur.	(Northam, 1971)
Espaces de terrain non aménagé et non exploité Synonyme	Terme qui décrit le CUBF 9100. Cette rubrique identifie également les terrains en friche qui sont présentement inoccupés et inutilisés. Ces catégories comprennent d'anciennes fermes à l'abandon de même que les terrains où les bâtiments ont été démolis. Les bâtiments inoccupés non résidentiels sont classés à 9400.	(MAMH, 2025)
Terrain (ou lot) inutilisé (Unused Land) Synonyme	De l'anglais : « Zones de terres semi-naturelles qui ne font pas partie des cultures habituelles ou ne sont pas pâturées et qui n'ont jamais été utilisées à des fins d'aménagement, y compris les éboulis, les falaises, les dunes, les marais et les plages et les terres récupérées qui n'ont pas été pâturées ou aménagées ». « Inclus les terres ou masses d'eau pour lesquelles aucune utilisation principale spécifique ne peut être déterminée ». « Exclut les terrains vacants ». « Exclut les terres ayant une utilisation agricole de faible intensité ».	(NLUD 2006)
Terrain vague Synonyme	« Terrain généralement cadastré, aménagé ou non, vide de cultures ou de constructions, normalement dans une ville »	(OQLF, 2001b)
	« Est vague le terrain sur lequel aucun bâtiment n'est situé. Un terrain est également vague lorsque, selon le rôle d'évaluation foncière, la valeur du bâtiment qui y est situé ou, s'il y en a plusieurs, la somme de leurs valeurs est inférieure à 10 % de celle du terrain ». « N'appartient pas à la catégorie (de terrain vague) une unité d'évaluation qui comporte : une exploitation agricole enregistrée conformément à l'article 36.0.1 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation; une superficie à vocation forestière enregistrée conformément à l'article 130 de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier; un terrain qui, de façon continue, est utilisé à des fins d'habitation ou exploité à des fins industrielles ou commerciales autres que le commerce du stationnement; un terrain appartenant à une entreprise de chemin de fer et sur lequel il y a une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment; un terrain utilisé pour les lignes aériennes de transmission d'énergie électrique; un terrain sur lequel la construction est interdite en vertu de la loi ou d'un règlement ».	(Québec, 2025)

Terrain vague desservi Type	« Est desservi le terrain (vague) dont le propriétaire ou l'occupant peut, en vertu de l'article 244.3, être le débiteur d'un mode de tarification lié au bénéfice reçu en raison de la présence des services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue publique ».	(Québec, 2025)
Terrain (ou lot) - en ruine (Derelict) Type	De l'anglais : « Terrain tellement endommagé par des activités industrielles antérieures ou autres développements qu'ils ne peuvent pas être utilisés de manière bénéfique sans faire appel à l'une des opérations suivantes : démolition, dégagement des structures fixes ou des fondations et nivellement ». « Exclut les terrains endommagés par le développement qui ont été ou sont en cours de restauration à des fins agricoles, forestières, boisées ou autres utilisations en milieu rural ». « Exclut les terrains endommagés par le développement antérieur où les vestiges de toute structure ou activité se sont fondus dans le paysage au fil du temps (dans la mesure où ils peuvent raisonnablement être considérés comme faisant partie de l'environnement naturel) et pour lesquels il existe une raison claire pour la réutilisation du site - comme sa contribution à la conservation de la nature - ou bien il a été ultérieurement affecté à un usage d'agrément et ne peut être considéré comme nécessitant un réaménagement ».	(NLU 2006)
	De l'anglais : Catégorie 2/5 de terrains vacants : « Un bâtiment ou une maison vide ou inutilisée. Un terrain anciennement aménagé qui est désormais vacant et souvent inexploité (dangereux, lieu d'activités illégales, bâtiment ou structure abandonnée) ».	(Kim et al., 2018)
Terrains à potentiel de développement Type	« Terrains vacants ou non bâtis ayant un potentiel de développement ». « Recoins oubliés de la métropole, souvent relayée au statut de terrains vagues ou de stationnements ».	(Ville de Montréal, 2018)
Terrains inconstructibles (Unbuildable) Type	De l'anglais : Catégorie 2/5 de terrains vacants : « Terrains physiquement impropres au développement en raison de contraintes physiques (c.-à-d., pente excessive (supérieures à 10-15 %), risque d'inondation ou matériaux souterrains instables). Considérés inconstructibles, car ils ne peuvent accueillir les formes habituelles de développement urbain ».	(Northam, 1971)
Détentions spéculatives (Held for speculation) Type	De l'anglais : Catégorie 4/5 de terrains vacants : « Parcelles détenues par des entreprises en vue d'une vente sur le marché, générant ainsi un profit. Généralement situées en périphérie de la zone urbaine et sont de taille relativement modeste, chacune ne dépassant généralement pas quelques dizaines d'hectares ».	(Northam, 1971)
Inoccupations spéculatives Type	Terrain détenu de façon spéculative. Il arrive que les propriétaires de ces espaces « mettent en place une activité économique complémentaire, qu'elle soit légale ou non, qui consistent le plus souvent à installer des aires de stationnement extérieures rudimentaires, ou à louer les sites pour l'implantation de surfaces publicitaires ».	(André, 2008)
Friche Type	« Terre abandonnée après avoir été cultivée, sans prévision de remise en valeur, recouverte d'une végétation spontanée à dominante herbacée »	(OQLF, 1984)
	« Milieux terrestres dominés par des plantes herbacées et/ou des arbustes ».	(Monette et al., 2023)
Friche herbacée Sous-type	« Milieux âgés de moins de 5 ans, dont la végétation est d'une hauteur inférieure à 1,5 m, et composée à plus de 50 % d'herbacées ».	(Monette et al., 2023)
Friche arbustive Sous-type	« Milieux âgés de 5 à 10 ans, dont la végétation est d'une hauteur de 1,5 à 4 m, et composée à plus de 50 % d'arbustes ».	(Monette et al., 2023)

