

## Réforme de la réglementation sur l'aménagement des espaces de stationnement dans une optique de développement durable

### Introduction

L'arrondissement de Saint-Laurent est l'un des 19 arrondissements de la Ville de Montréal. Environ 90 000 personnes vivent à Saint-Laurent et quelque 5000 entreprises et commerces y ont pignon sur rue. Pôle industriel important, Saint-Laurent est reconnu comme la capitale canadienne de la haute technologie. La forte concentration d'activité économique qu'on y retrouve en fait le deuxième bassin d'emplois de la grande région montréalaise, après le centre-ville de Montréal, avec 100 000 emplois.

Depuis son entrée en vigueur le 2 décembre 2009, le règlement RCA08-08-0001-17 modifiant le règlement RCA08-08-0001 sur le zonage dicte les nouvelles normes en matière d'aménagement des espaces de stationnement.

Il existe à Saint-Laurent environ 100 000 cases de stationnement sur les terrains privés. Plusieurs espaces de stationnement sont sous-utilisés, car la norme réglementaire appliquée jusqu'en novembre 2009 exigeait un minimum de cases de stationnement nettement au-dessus des besoins réels des entreprises dans certains cas. Il était donc nécessaire de revoir la réglementation pour l'adapter aux besoins réels et pour valoriser certains espaces. À long terme, on estime que cette nouvelle réglementation pourrait entraîner une diminution de 20 % de l'espace consacré au stationnement sur le territoire.

L'arrondissement de Saint-Laurent a adopté cette nouvelle réglementation dans une optique de développement durable. Celle-ci impose, entre autres, un plafond du nombre de cases de stationnement par type de propriété et implique la réduction des ratios de cases de stationnement et de leur largeur minimale. Cette réforme a aussi pour but de limiter l'empreinte écologique des aires de stationnement et d'assurer un meilleur bilan environnemental en diminuant la superficie des surfaces asphaltées à Saint-Laurent, en imposant le verdissement et en permettant la valorisation des espaces de stationnement non utilisés.

La réforme de la réglementation de l'espace stationnement traduit de manière concrète la volonté de l'arrondissement de se doter de meilleurs outils pour construire un avenir durable. Celle-ci s'arrime aux grandes politiques environnementales en vigueur à Saint-Laurent et à Montréal. Mentionnons, entre autres, le Plan de transport local, en vigueur depuis juin 2009, le Cadre de référence en matière de développement durable adopté en juillet 2009, document phare qui trace les grands axes d'intervention en matière d'environnement, de développement social et de développement économique pour les prochaines années, et le Plan de foresterie urbaine de Saint-Laurent lancé en septembre 2009.

Il est permis de croire que cette nouvelle réglementation viendra changer le paysage urbain à long terme grâce à l'obligation de verdissement, à la diminution de la superficie des stationnements et au potentiel de développement immobilier estimé à 100 M\$ libéré par la diminution des ratios et la valorisation possible des espaces de stationnement non utilisés.

Ce nouveau règlement est extrêmement audacieux et il est, à l'heure actuelle, unique au Québec. Il illustre l'une des manières par lesquelles les municipalités peuvent, en utilisant adéquatement leurs pouvoirs habilitants, exercer une influence sur le développement durable des communautés. Saint-Laurent fait figure de pionnier en mettant en oeuvre cette nouvelle réglementation qui pourrait servir d'exemple aux autres municipalités québécoises.

## Objectifs visés

Avec cette nouvelle réglementation, Saint-Laurent vise :

- à diminuer les îlots de chaleur en limitant la minéralisation de vastes espaces,
- à augmenter les espaces verts et le nombre d'arbres sur le territoire de manière à favoriser la rétention des eaux de pluie et la diminution des gaz à effets de serre,
- à favoriser la densification urbaine,
- à encourager les travailleurs et les résidents à privilégier les moyens de transport durables,
- à diminuer le nombre de véhicules circulant sur le territoire,
- à améliorer le cadre bâti,
- et à demeurer compétitif à l'échelle de la grande région métropolitaine à titre de lieu favorable à l'implantation d'entreprises.

## Autres retombées anticipées

- Convertir l'espace de stationnement : les propriétaires peuvent dès maintenant utiliser les cases de stationnement excédentaires pour agrandir leur bâtiment ou verdier leur terrain.
- Réduire certains coûts : cette nouvelle réglementation permettra de réduire les coûts de construction et d'entretien des aires de stationnement par le report de l'aménagement des cases de stationnement excédentaires qui est dorénavant permis.
- Favoriser le transport collectif ou actif : cette nouvelle réglementation servira de levier pour développer l'usage du transport en commun.

## Description du règlement

*Les dispositions générales de la nouvelle réglementation sont les suivantes :*

- Réduire les ratios de stationnement exigés de 40 % à proximité des stations de métro et dans le Vieux-Saint-Laurent et de 20 % à proximité des gares de train et des stations de métro projetées.
- Établir un plafond au nombre de cases de stationnement pouvant être aménagées par propriété, soit un maximum de 150 % du nombre minimum de cases exigées. Pour les habitations unifamiliales, les plex et les stationnements de moins de 5 cases, ce plafond est établi à 200 % du minimum exigé.
- Prévoir l'intégration d'espaces verts à l'intérieur des stationnements de 20 cases ou plus et exiger que la canopée des arbres matures couvre 40 % des stationnements.
- Réduire la largeur minimale d'une case de stationnement (de 2,75 m à 2,60 m).
- Exiger le retrait des cases de stationnement excédentaires lors d'un changement d'usage.
- Autoriser le pavé perméable pour le revêtement des stationnements.
- Exiger un plan de gestion des déplacements pour toute nouvelle entreprise de plus de 100 employés.

*Dispositions applicables aux habitations unifamiliales :*

- Éliminer l'obligation d'aménager les espaces de stationnement lorsque l'absence de besoin est démontrée.
- Limiter à deux le nombre de portes de garage pouvant être aménagées.
- Limiter à 7 m la largeur maximale des cases de stationnement en cour avant.

*Dispositions applicables aux habitations multifamiliales :*

- Réduire de 36 % le nombre minimum de cases exigées par logement (de 1,5 à 1,1 case par logement).
- Réduire de 33 % le nombre de cases exigées pour les visiteurs (de 15 % à 10 % du nombre minimum de cases requises).
- Exiger que toutes les cases soient aménagées en souterrain, à l'exception des cases pour visiteurs.

- Éliminer l'obligation d'aménager du stationnement extérieur pour visiteurs dans le Vieux-Saint-Laurent.
- Augmenter de 5 % le ratio d'espaces verts minimums de façon à toujours avoir un minimum variant entre 30 % et 50 % d'espaces verts par propriété.
- Ajouter un ratio d'espace vert minimum variant entre 35 % et 50 % par propriété dans certaines zones résidentielles ou mixtes (habitation/commerce).

*Dispositions applicables aux industries :*

- Adapter les ratios de stationnement selon la nature des diverses activités d'une même entreprise (ex. : bureaux, fabrication, laboratoire, entreposage).
- Réduire de 100 % le nombre minimum de cases exigées pour les entreprises dont l'activité principale est l'entreposage.
- Éliminer l'obligation d'aménager le stationnement lorsque l'absence de besoin est démontrée.
- Exiger du stationnement souterrain lorsque le nombre de cases est supérieur à 125 % du minimum exigé.
- Prévoir un ratio minimal de 15 % d'espaces verts par propriété.

*Dispositions applicables aux commerces, aux services et aux bureaux :*

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de :  
20 % pour un regroupement commercial;  
15 % pour les espaces à bureaux (1 case par 40 m<sup>2</sup>);  
70 % pour les services de garde en garderie (1 case par 60 m<sup>2</sup>);  
50 % pour les lieux de réunion (1 case par 15 m<sup>2</sup> );  
350 % pour les stations-services.
- Exiger du stationnement souterrain lorsque le nombre de cases est supérieur à 125 % du minimum exigé.
- Prévoir un ratio minimal de 15 % d'espaces verts par propriété.
- Autoriser, dans la zone C12-021, les établissements de moins de 2000 m<sup>2</sup> pour un maximum de 20 % de la superficie du bâtiment et de six établissements par bâtiment.
- Prohiber les aménagements de service à l'auto, à l'exception de ce ceux destinés aux institutions financières.

Exemple de l'application du nouveau règlement

Bâtiment industriel à être construit au printemps 2010, au 5600, rue Kieran, Saint-Laurent

<b>Avec la nouvelle réglementation</b>	<b>Sans la nouvelle réglementation</b>
Stationnement : Nombre minimal de cases requis: 64 cases extérieures Nombre de cases aménagées : 74 cases extérieures Nombre maximal de cases autorisé: 76 cases extérieures et 20 cases intérieures.	Stationnement : Nombre minimal de cases requis: 76 cases extérieures Nombre maximal de cases autorisé: illimité
Verdissement : En plus de 15 % de verdure exigé qui correspond à 1396 m <sup>2</sup> de superficie, des arbres de canopée dense doivent être plantés de telle sorte que 40 % de la surface minéralisée du stationnement soit ombragée à maturité de la plantation. Une soixantaine d'arbres seront donc plantés pour atteindre un ombragement de 40 %.	Verdissement : La plantation d'arbres dans la marge avant doit être réalisée dans une bande de verdure de 3 mètres de largeur mesurée à partir de la ligne de la rue longeant ce terrain. Le nombre d'arbres exigé est fixé comme suit 1 arbre pour les premiers 10 mètres de frontage, plus un arbre à tous les 10 mètres complets additionnels.