

Ce que nous avons entendu

Logement et Règlement sur le zonage du périmètre urbain de Jasper



Consultations publiques
Printemps 2019

Table des matières

Contexte	1
Comment avons-nous mené les consultations	2
Ce que nous avons entendu	3
Options pour la modernisation du règlement de zonage de Jasper	3
1) Problèmes relatifs au zonage actuel	3
2) Autres approches en matière de zonage	4
Examen des unités d’habitation annexes (UHA)	5
Où devrait-on permettre les UHA?	5
Devrait-on exiger des places de stationnement pour les UHA?	5
Devrait-on exiger l’occupation par le propriétaire pour les UHA?.....	7
Les règles d’occupation par le propriétaire devraient-elles être différentes dans la zone des lots compacts?	7
Combien d’UHA devraient être autorisées par lot? Dans quelles zones?	8
Quelles sont vos préoccupations en ce qui a trait à la hauteur et aux marges de recul pour les logements accessoires attenants à un garage et les pavillons-jardins?.....	9
À quoi devrait ressembler le chemin vers la conformité pour les logements existants?	10
Comment s’assurer que les UHA sont utilisées pour le logement?	10
Autres commentaires ou préoccupations	12
Prochaines étapes	12

Contexte

L'agence Parcs Canada est chargée de la protection et de la mise en valeur des lieux du patrimoine national du Canada. Dans les parcs nationaux, l'Agence doit préserver la protection de l'environnement et de l'écologie tout en facilitant la jouissance de ces lieux par les visiteurs.

L'Agence Parcs Canada assume un rôle de gardien de la gestion de milliers de kilomètres carrés de terres de la Couronne fédérale et a entrepris l'examen de plusieurs règlements pris en vertu de la *Loi sur les parcs nationaux du Canada* en vue moderniser son approche à l'égard de la planification et de l'aménagement du territoire. Cet examen comprend les *Règlement sur le zonage du périmètre urbain de Jasper*. Tous ces règlements sera remplacé par une nouvelle réglementation simplifiée, provisoirement intitulée « Règlement sur la gestion de l'utilisation des terres ». Pour appuyer ces travaux, l'Agence a mené en 2018, d'un océan à l'autre, la première phase de consultations publiques axée sur l'élaboration d'un processus de délivrance de permis transparent et uniforme à l'échelle nationale pour les projets de construction et de rénovation des sites de Parcs Canada. Un rapport sur ces consultations a été publié en février 2019 et est disponible en ligne. Le projet de règlement et les lignes directrices interprétatives expliquant clairement le processus de délivrance des permis devraient être soumis aux commentaires du public au printemps 2020.

Pendant les consultations à Jasper en 2018, la municipalité et les participants ont demandé l'organisation d'une autre rencontre pour discuter des enjeux locaux relatifs au *Règlement sur le zonage du périmètre urbain de Jasper*. Une deuxième phase de consultations publiques a été organisée pour discuter des problèmes de logement dans la collectivité du parc et des options pour augmenter le nombre de logements locatifs dans le lotissement urbain par des changements de zonage pour les propriétés existantes.

On observe à Jasper une pénurie de logements, surtout à vocation locative. Les taux d'inoccupation sont pratiquement nuls. Si la sécurité inquiète les occupants de logements non réglementaires, c'est le bien-être qui préoccupe les familles menacées d'expulsion si les autorités découvrent qu'elles occupent un logement illégal. Par ailleurs, certains employeurs n'arrivent pas à embaucher et à loger leur personnel, ce qui mine les services aux visiteurs pour l'ensemble du parc. Parcs Canada et la Société d'habitation de Jasper collaborent pour élaborer des solutions.

Le *Plan de développement durable de la collectivité de Jasper* adopté en 2011 soutient l'augmentation du nombre de logements abordables à Jasper, et le *Plan directeur du parc national Jasper 2010* reconnaît les problèmes de logement dans la collectivité.

Parmi les solutions possibles, on peut penser à l'ajout d'unités d'habitation annexes (UHA), soit de petites unités d'habitation résidentielles indépendantes situées sur le même lot que des maisons résidentielles existantes. Ce terme englobe à la fois les logements secondaires à l'intérieur, comme les appartements au sous-sol, et ceux à l'extérieur, dans des bâtiments détachés, comme les appartements au-dessus d'un garage ou les pavillons-jardins. En autorisant ces unités à Jasper, on augmenterait le nombre d'unités locatives dans le lotissement urbain sans modifier l'apparence des quartiers. Parcs Canada a organisé une journée portes ouvertes le 14 mars 2019 pour présenter l'information et obtenir les commentaires du public sur ces enjeux.

Comment avons-nous mené les consultations

Les consultations ont pris la forme de rencontres avec des groupes d'intervenants et de journées portes ouvertes pendant les mois de février et de mars 2019. À cela se sont ajoutées des occasions de transmettre des commentaires par écrit.

Les consultations, à trois volets, visaient à obtenir des commentaires sur :

1. Les options pour moderniser la réglementation sur le zonage de Jasper;
2. L'examen des unités d'habitation annexes dans le lotissement urbain de Jasper :
 - a. Dans quels secteurs devrait-on autoriser les UHA?
 - b. Devrait-on exiger des places de stationnement pour les UHA?
 - c. Devrait-on exiger l'occupation par le propriétaire pour les UHA?
 - d. Les règles d'occupation par le propriétaire devraient-elles être modifiées dans la zone des lots compacts?
 - e. Combien d'UHA devraient être autorisées par lot? Dans quelles zones?
 - f. Quelles sont vos préoccupations relatives à la hauteur et aux marges de recul pour les logements accessoires attenants à un garage et les pavillons-jardins?
 - g. À quoi devrait ressembler le chemin vers la conformité pour les appartements existants?
3. Les mesures d'atténuation de l'incidence des logements dans des résidences privées sur la fourniture d'unités d'habitation annexes.
 - a. Comment s'assurer que les UHA sont utilisées pour le logement?

Des rencontres ont été organisées avec la Chambre de commerce, le 21 février 2019, et l'Association des gîtes touristiques, le 28 février 2019, pour présenter les documents de consultation, annoncer les journées portes ouvertes et recueillir les commentaires initiaux de ces importants groupes d'intervenants.

La journée portes ouvertes du 14 mars 2019, qui comportait deux séances identiques, la première à 17 h et la seconde à 19 h, a attiré 206 personnes. Chaque séance a commencé par une brève présentation par le personnel de Parcs Canada, suivie de discussions en petits groupes. Le public a également eu la chance d'intervenir et de poser des questions. De l'information sur divers sujets a été présentée sur des tableaux d'affichage tout autour de la salle. Chacune des tables de discussion portait sur un thème relatif à la modernisation du règlement de zonage, aux UHA et aux gîtes touristiques. Les commentaires ont été notés sur une grande affiche pour permettre aux participants d'en prendre connaissance et d'exprimer leur accord ou leur désaccord. Plus de 130 personnes ont également rempli une fiche de commentaires pendant l'événement.

Ce que nous avons entendu

Les participants ont formulé énormément de commentaires sur la modernisation du règlement de zonage, les UHA, les logements abordables et les gîtes touristiques. Le présent résumé des commentaires s'articule autour des questions qui ont été posées aux intervenants et au public.

Options pour la modernisation du règlement de zonage de Jasper

Le zonage est un outil de planification de l'usage des terres qui dicte comment une propriété dans une collectivité peut être utilisée et à quel endroit les structures peuvent être bâties sur un lot. Habituellement, le conseil municipal prend un règlement pour gérer le zonage dans la municipalité. Étant donné que Jasper se trouve dans un parc national, Parcs Canada gère l'usage des terres par l'entremise du *Règlement de zonage du périmètre urbain de Jasper* et d'autres politiques.

Le zonage sert également à séparer les usages des terres qui cohabitent mal, notamment pour s'assurer que les maisons sont situées à proximité d'autres maisons et de commodités comme des cafés ou des épiceries, plutôt que près de secteurs industriels comme un centre de recyclage. Jasper compte différentes zones pour :

- les bâtiments résidentiels;
- les bâtiments commerciaux;
- les espaces à découvert;
- les services institutionnels et publics;
- la gare de triage.

Deux sujets principaux ont été abordés : les problèmes relatifs au zonage actuel et les autres approches en matière de zonage.

1) Problèmes relatifs au zonage actuel

Les participants ont exposé les problèmes relatifs au zonage actuel, particulièrement ceux touchant l'augmentation du nombre de logements dans le lotissement urbain. Certains participants ont noté que Jasper vit une pénurie de logements depuis des décennies, soit depuis les années 1970. Un résumé des suggestions, par ordre de fréquence, se trouve ci-dessous.

- Éliminer les zones R1 (habitations familiales), et changer le zonage de ces zones pour R2 (habitations bifamiliales) ou R3 (habitations multifamiliales), selon les dimensions des lots.
- Changer le zonage de la zone de lots compacts à R1, R2 ou R3, pour favoriser la densification et la conversion des maisons mobiles en maisons.
- Permettre l'usage résidentiel, plus particulièrement le logement du personnel, dans le bloc S.
- Assouplir les restrictions relatives à la hauteur des bâtiments pour améliorer la constructibilité des maisons neuves, surtout dans la zone R4 (la zone de lots compacts), et augmenter la densité potentielle.

- Permettre le zonage localisé pour autoriser de plus grandes habitations multifamiliales sur les lots plus grands.
- Autoriser les minimaisons à Jasper.

Plusieurs commentaires semblaient indiquer que le zonage actuel devrait être plus souple pour permettre :

- d'augmenter la densité sur les grands lots d'angles, peu importe leur zone;
- d'augmenter la densité pour répondre à la demande de logements;
- de multiplier les options pour la conception architecturale;
- d'associer les exigences aux dimensions du lot, en tenant compte de la variabilité des tailles de lots à l'échelle du lotissement urbain.

Enfin, d'autres participants ont suggéré d'améliorer le règlement de zonage, notamment en le rendant plus facile à comprendre et à lire, en utilisant un langage clair et en s'assurant qu'il puisse s'adapter aux idées qui sortent des sentiers battus.

2) Autres approches en matière de zonage

Partout en Amérique du Nord, les municipalités adoptent différentes approches en matière de zonage. Certaines ont recours à plus d'un type de zonage et d'autres adoptent différentes approches pour certaines zones, telles que les rues principales. D'autres encore ont décidé de ne pas prendre de règlement de zonage. Trois approches de zonage ont été présentées aux fins de commentaires :

Zonage prescriptif

- Normes claires sur l'usage des propriétés et l'emplacement des bâtiments.
- Liste détaillée des exigences, telles que le nombre de logements par lot, la taille des habitations et le nombre de places de stationnement.
- Approche de l'actuel *Règlement sur le zonage du périmètre urbain de Jasper*.

Zonage axé sur le rendement

- Établissement d'objectifs clairs pour la collectivité, tels que le logement abordable ou la protection de la nature.
- Évaluation de la proposition d'aménagement sur sa capacité à atteindre les objectifs de la collectivité.

Zonage axé sur la forme

- Considération de la dimension et de l'aspect des bâtiments.
- Considération de l'apparence d'un quartier, plutôt que du mode d'aménagement.

La plupart des participants étaient en faveur du zonage axé sur le rendement ou sur la forme, ou d'une combinaison des deux. Une seule personne préférait le zonage prescriptif actuel, considérant qu'il favorise la clarté et l'uniformité, et laisse moins de place à l'interprétation.

Examen des unités d'habitation annexes (UHA)

L'actuel *Règlement sur le zonage du périmètre urbain de Jasper* interdit les unités d'habitation annexes dans toutes les zones résidentielles de Jasper. Secondaire à une habitation principale, une habitation annexe est habituellement plus petite que l'habitation principale. Dans les zones d'habitation multifamiliales (c.-à-d. R2, R2H et CCWb), l'autorisation d'UHA signifierait que chaque habitation principale pourrait être associée à une UHA sur le même lot.

Où devrait-on permettre les UHA?

Le *Code national du bâtiment* contient des dispositions concernant les logements accessoires dans les habitations individuelles, les duplex et les maisons de rangée. Les recherches sur les pratiques exemplaires ont déterminé que la plupart des municipalités autorisent les logements attenants à un garage et les pavillons-jardins seulement si l'habitation principale est une maison individuelle. Étant donné que la zone de lots compacts ne possède pas d'allée ni de ruelle et que les lots sont petits, ce type d'UHA n'y est pas recommandé.

On a demandé aux participants leur avis sur les zones où les UHA pourraient être autorisées, et si certaines restrictions devaient être envisagées.

Dans l'ensemble, les commentaires étaient en faveur d'autoriser les UHA, et la plupart indiquaient qu'elles devraient être autorisées là où la superficie du lot et les exigences du Code du bâtiment le permettent. Dans la zone des lots compacts (R4), la majorité était en faveur d'autoriser les logements accessoires à l'intérieur de l'habitation principale pour rendre plus abordable la conversion des maisons mobiles en nouvelles habitations. Quelques participants étaient contre tout type d'UHA dans la zone R4.

Suggestions d'emplacement où les UHA pourraient être autorisées :

- limiter les UHA dans les quartiers où le nombre de stationnements est insuffisant (exemples donnés de quartiers déjà congestionnés : Cabin Creek et l'extrémité ouest de la ville);
- privilégier les lots de grandes dimensions qui peuvent facilement accueillir d'autres unités d'habitation;
- autoriser les UHA partout où c'est possible pour accroître la quantité de logements locatifs.

Par ailleurs, plusieurs participants ont proposé que l'« obligation de résidence » s'applique aux UHA. Beaucoup de participants ont également avancé que les UHA ne devraient pas servir d'hébergement pour touristes. Quelques personnes ont proposé d'autoriser les minimaisons comme UHA détachées.

Devrait-on exiger des places de stationnement pour les UHA?

Trois approches sont privilégiées par la plupart des municipalités en matière de stationnement pour les UHA.

- Aucune exigence : habituellement dans les zones bien desservies par les infrastructures pour le transport en commun, le vélo et la marche.

- Stationnement exigé selon le contexte : dans les endroits qui disposent de nombreuses places de stationnement sur rue ou hors de la voie publique, l'ajout de places de stationnement supplémentaires pour les UHA n'est pas obligatoire. Certaines municipalités n'exigent pas de places de stationnement pour les UHA situées à moins d'un kilomètre du centre-ville.
- Stationnement exigé : certaines municipalités exigent une place de stationnement hors voie publique par UHA, peu importe le contexte.

La répartition des préférences des 57 participants qui ont commenté les exigences relatives au stationnement est présentée dans le tableau ci-dessous.

Une place de stationnement hors de la voie publique exigée par UHA	68 %
Exigence selon le contexte	14 %
Aucune exigence en matière de stationnement	18 %

La plupart des participants préconisaient d'exiger des places de stationnement hors de la voie publique pour les UHA, principalement parce qu'ils considèrent qu'il manque déjà de places de stationnement sur rue dans beaucoup de quartiers de la ville et que les propriétaires devraient être tenus de fournir un stationnement hors de la voie publique à leurs locataires.

Les participants en faveur d'une approche selon le contexte ont proposé que l'exigence varie selon le niveau de congestion du stationnement et le nombre de propriétaires de véhicule dans le quartier, ou selon que les locataires des UHA possèdent ou non un véhicule.

Les opposants à l'imposition d'exigences en matière de stationnement ont indiqué que les exigences de stationnement hors de la voie publique sont déjà excessives, qu'il est plus important de loger les personnes que les véhicules et qu'il faudrait investir dans les autres modes de transport comme le transport en commun, le vélo et l'autopartage pour réduire la dépendance à l'automobile à Jasper.

Les commentaires reçus qui dépassent la portée des travaux de Parcs Canada seront transmis à la municipalité. Un grand thème a émergé de ces commentaires : la mise en place d'un système de permis de stationnement sur rue à Jasper. De nombreux participants ont proposé de gérer le stationnement sur rue pour réduire la pression dans les quartiers les plus congestionnés comme Cabin Creek et la zone des lots compacts. Certains ont également fait valoir que le stationnement payant au centre-ville et dans les zones commerciales générerait des revenus pour la municipalité et faciliterait la gestion de la demande. Un système de permis de stationnement sur rue permettrait aussi de mieux contrôler le stationnement dans la municipalité, pour prendre des mesures à l'égard des véhicules abandonnés et des places de stationnement hors de la voie publique utilisées pour l'entreposage plutôt que pour le stationnement de véhicules.

Devrait-on exiger l'occupation par le propriétaire pour les UHA?

Les municipalités éliminent l'obligation d'occupation par le propriétaire pour les UHA, car elle est vue comme une barrière à l'aménagement d'un logement.

L'élimination de cette obligation offre trois options aux propriétaires :

- posséder deux logements, n'en louer aucun – option habituellement privilégiée par les membres de familles nombreuses ou multigénérationnelles qui souhaitent habiter à proximité l'un de l'autre;
- posséder deux logements, en louer un – option la plus courante qui permet aux propriétaires d'augmenter leur revenu ou de réduire leur coût de logement par la location;
- posséder deux logements, louer les deux – offre aux propriétaires la flexibilité de conserver la propriété et de louer les deux unités.

On a demandé aux participants s'ils estiment que les propriétaires devraient être tenus d'habiter dans la propriété dotée d'une UHA.

La plupart des commentaires étaient en faveur de l'occupation par le propriétaire des propriétés où sont aménagées des UHA. Pour beaucoup, cette obligation viserait à réduire les festivités et les répercussions sur les voisins, et à responsabiliser les propriétaires.

Malgré tout, un nombre important de participants ne souhaitaient pas imposer une obligation d'occupation par le propriétaire, surtout en vue d'augmenter le nombre d'unités locatives et d'offrir davantage d'options aux propriétaires.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des 46 réponses relatives à l'occupation par le propriétaire des UHA.

Obligation d'occupation par le propriétaire	63 %
Absence d'obligation d'occupation par le propriétaire	37 %

D'accord ou non avec l'obligation d'occupation, de nombreuses personnes ont noté l'importance de veiller au respect de l'obligation de résidence pour tous les résidents.

Les règles d'occupation par le propriétaire devraient-elles être différentes dans la zone des lots compacts?

À l'heure actuelle, dans la zone des lots compacts (R4), les propriétaires sont tenus d'habiter sur leur propriété. Cette exigence est parfois restrictive, car elle empêche les propriétaires de louer leur propriété à des résidents admissibles.

On a demandé aux participants leur avis sur la règle actuelle et s'ils étaient en faveur d'un changement des règles afin de permettre la location.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des préférences en ce qui a trait à l'occupation par le propriétaire dans la zone des lots compacts. Sur un total de 35 réponses, la majorité était en faveur de modifier les règles pour permettre la location dans la zone R4. Encore une fois, des

commentaires ont souligné qu'il faudrait veiller au respect de l'admissibilité au titre de résident. De même, on a proposé que l'occupation par le propriétaire d'une maison mobile soit maintenue, mais que la location soit autorisée dans les maisons converties, pour favoriser la conversion des maisons mobiles.

Maintenir l'obligation d'occupation par le propriétaire dans la zone R4	11 %
Permettre la location dans la zone R4	89 %

Combien d'UHA devraient être autorisées par lot? Dans quelles zones?

Il est possible d'autoriser plusieurs UHA (logement accessoire, logement attenant à un garage ou pavillon-jardin) par habitation principale. Si plusieurs habitations principales se trouvent sur le même lot (p. ex. un duplex), chaque habitation a droit à un logement accessoire, un pavillon-jardin ou un logement attenant à un garage.

Certaines municipalités exigent que les pavillons-jardins et les logements attenants à un garage aient un accès à une ruelle. Dans ce cas, les normes d'entretien de la ruelle sont plus élevées (priorité pour l'enlèvement de la neige en hiver), ce qui entraîne des coûts additionnels.



Image from Kronberg Wall Architecture
Image de Kronberg Wall Architecture

La majorité des commentaires étaient en faveur d'autoriser plus d'une UHA par habitation principale, comme un logement accessoire dans l'habitation et un logement attenant au garage ou un pavillon-jardin, lorsque la superficie du lot et le nombre de places de stationnement le permettent. Certains participants ont proposé un nombre illimité de logements par lot à condition que l'empreinte du bâtiment respecte les exigences relatives au code, à la hauteur et au stationnement.

Un autre groupe important était en faveur d'un seul logement par habitation principale, et certains membres de ce groupe préféraient les logements à l'intérieur de l'habitation principale plutôt que détachés.

Enfin, quelques commentaires étaient en faveur d'un seul logement par lot, que la zone permette des habitations principales unifamiliales ou bifamiliales.

La répartition des 30 commentaires relatifs au nombre de logements par lot est présentée dans le tableau ci-dessous.

Un logement par lot	10 %
Un logement par habitation principale	33 %
Plus d'un logement par habitation principale	57 %

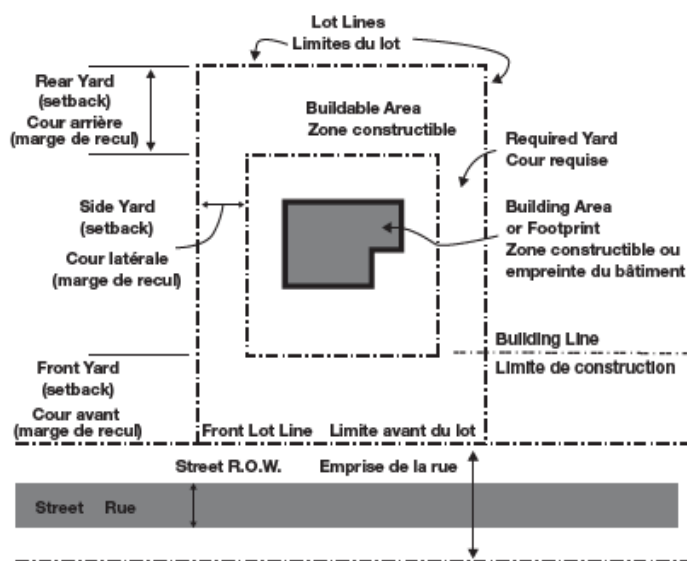
Quelles sont vos préoccupations en ce qui a trait à la hauteur et aux marges de recul pour les logements accessoires attenants à un garage et les pavillons-jardins?

Toutes les municipalités fixent des hauteurs maximales pour les pavillons-jardins et les logements accessoires attenants à un garage, et définissent les marges de recul minimales par rapport aux limites des propriétés voisines. Les exigences varient selon la municipalité.

Les marges de recul par rapport aux propriétés voisines varient de 0,6 m à 2 m. Lorsqu'elles sont inférieures à 1,2 m, des mesures particulières d'intimité et des matériaux coupe-feu sont requis.

Les hauteurs maximales des logements accessoires attenants à un garage et des pavillons-jardins varient de 3,5 m à 7,5 m.

Les faibles marges de recul et les bâtiments élevés offrent certes davantage d'espace, mais il ne faut pas que ce soit au détriment de la sécurité, de l'intimité, des coûts de construction et du maintien de l'uniformité dans les quartiers.



Les participants étaient en faveur d'un assouplissement des restrictions relatives à la hauteur pour les logements accessoires attenants à un garage et les pavillons-jardins, ainsi que pour les habitations principales, tout en maintenant une hauteur maximale raisonnable pour la collectivité. La plupart des participants ont proposé une limite de deux étages pour l'habitation principale, et une hauteur égale ou inférieure pour le pavillon-jardin. Certains participants ont également proposé d'autoriser les maisons à deux étages dans la zone R4 pour éliminer les obstacles à l'achat de maisons préfabriquées. Une autre suggestion visait à autoriser les constructions plus élevées dans certains secteurs, notamment près de Bear Hill, sans bloquer la vue. Au total, 23 commentaires ont été reçus à propos de la hauteur des bâtiments. La répartition des préférences est présentée dans le tableau ci-dessous.

Seulement quatre commentaires ont été formulés sur les marges de recul pour les garages et les pavillons-jardins; la répartition figure ci-dessous. La majorité des participants préfèrent le maintien des marges de recul existantes pour conserver l'esthétique des quartiers.

Assouplir les restrictions en matière de hauteur	57 %	Assouplir les marges de recul	25 %
Maintenir les restrictions en matière de hauteur	43 %	Maintenir les marges de recul	75 %

À quoi devrait ressembler le chemin vers la conformité pour les logements existants?

Certaines municipalités mettent en place des systèmes temporaires qui accordent aux résidents un délai de grâce d'un ou deux ans pour déposer, sur une base volontaire, une demande de permis pour les logements existants non réglementaires.

Le processus de mise en conformité est important pour assurer la sécurité des propriétaires et des locataires.

Les commentaires ont principalement porté sur la durée du délai de grâce pour déposer une demande de permis. Tous les participants ont convenu qu'un certain délai est nécessaire pour effectuer les travaux dans les logements non réglementaires. Les propositions variaient de trois mois à deux ans, la majorité préconisant une période de six mois à deux ans.

Certains participants étaient en faveur de l'imposition de pénalités pour les logements non réglementaires, notamment sous forme de surtaxes ou de hausse des coûts des services publics.

Un certain nombre de participants ont également proposé de mettre en place un programme de surveillance et de mise en application des règles relatives à la conformité, car ils considèrent que le système actuel est déficient à cet égard.

Comment s'assurer que les UHA sont utilisées pour le logement?

Un gîte touristique est une maison privée qui possède un permis d'exploitation pour offrir aux visiteurs des chambres en location pendant de courtes périodes. Seulement autorisés dans les zones résidentielles R1, R2, R2H, CCWa et CCWb, ces gîtes sont contrôlés par un permis délivré par la municipalité.

Le tableau ci-dessous compare les gîtes touristiques de Jasper à ceux de Banff et de Nelson, deux collectivités comparables. Banff et Nelson limitent le nombre de gîtes touristiques.

	Jasper	Banff	Nelson		Jasper	Banff	Nelson
Population (2016)	4,590	7,850	10,660	Population (2016)	4 590	7 850	10 660
Total Private Dwellings	1,580	2,540	4,870	Nombre total de résidences privées	1 580	2 540	4 870
Total Private Home Accommodations	155	46	110	Nombre total de gîtes touristiques	155	46	110
Percentage of Dwellings with Home Accommodations	10%	2%	2%	Pourcentage de résidences assorties de gîtes touristiques	10 %	2 %	2 %

Le pourcentage élevé de gîtes touristiques à Jasper complique la recherche de logement locatif. Il pourrait également gonfler la valeur des maisons, ce qui pourrait rendre l'achat d'une première maison plus difficile. Des recherches sur les pratiques exemplaires permettent de croire qu'il est crucial que les nouvelles UHA à Jasper soient utilisées comme logements locatifs pour contrer la pénurie de logements.

Les commentaires sur la façon de concilier les gîtes touristiques et le logement des résidents, et de s'assurer que les UHA servent au logement, étaient partagés. Dans l'ensemble, 58 % des commentaires appuyaient un resserrement des règles pour les gîtes touristiques, contre 42 % pour un assouplissement. Les résultats quantitatifs présentés dans le tableau ci-dessous reflètent plusieurs commentaires semblables formulés par des propriétaires de gîtes touristiques. L'Association des gîtes touristiques a également eu l'occasion d'exposer son point de vue dans le cadre d'une autre rencontre.

Resserrement des règles pour les gîtes touristiques	58 %
Assouplissement des règles pour les gîtes touristiques	42 %

Les participants favorisant une gestion plus serrée des gîtes touristiques ont proposé plusieurs idées, répertoriées ci-dessous par ordre de fréquence :

- assurer l'application des règles relatives aux gîtes touristiques (stationnement des visiteurs, nombre de chambres), et imposer des pénalités en cas de non-respect;
- limiter le nombre de gîtes touristiques à Jasper, à l'instar de Banff et de Nelson;
- empêcher la conversion d'UHA en gîtes touristiques;
- éliminer graduellement les gîtes touristiques en ne délivrant plus de permis;
- augmenter les taxes pour les gîtes touristiques ou les frais pour les permis;
- ne plus autoriser les gîtes touristiques à Jasper.

Les partisans d'un assouplissement de la réglementation pour les gîtes touristiques ont surtout fait valoir que les zones résidentielles de Jasper offrent suffisamment d'espace pour l'hébergement des touristes et le logement des résidents. Leurs suggestions sont répertoriées ci-dessous, par ordre de fréquence :

- continuer de permettre les gîtes touristiques tout en autorisant de nouvelles UHA;
- ne pas limiter le nombre de gîtes touristiques;

- autoriser les propriétaires de maison à choisir à qui louer leur UHA (touristes ou résidents);
- assouplir les règles sur les gîtes touristiques pour permettre aux propriétaires d'utiliser leur maison à leur guise.

Autres commentaires ou préoccupations

Les participants à la journée portes ouvertes ont également eu l'occasion de formuler des commentaires sur d'autres sujets que ceux abordés par les questions sur le zonage, les UHA et les gîtes touristiques. Certains thèmes se sont dégagés de ces commentaires.

- Améliorer l'application du règlement, quelles que soient les nouvelles règles.
- Revoir le motif architectural parallèlement à la révision du règlement de zonage.
- Étudier les causes de la croissance de la population à Jasper et la taille d'une population viable dans un périmètre urbain à développement restreint.
- Envisager de nouvelles solutions créatives pour le logement du personnel, qui est un problème pour de nombreuses entreprises commerciales.
- Aménager davantage de logements pour aînés.
- Envisager d'imposer un plafond au tourisme pour mieux prévoir le logement et les activités année après année.
- Réhabiliter et densifier le bloc S. Envisager également d'y autoriser le logement du personnel.
- Créer un plan d'aménagement à long terme pour Walkerville.
- Autoriser la construction d'immeubles d'appartements d'au plus trois étages.
- Créer un autre complexe d'appartements abordables comme le complexe Cavell.
- Envisager de déménager les stations-service au bloc S pour libérer des terrains commerciaux de choix dans le lotissement urbain.

Prochaines étapes

Il y a un large soutien à l'assouplissement des règles de zonage et une certaine latitude pour intégrer des idées novatrices afin d'améliorer la collectivité de Jasper. Nous avons également entendu un solide appui pour autoriser les UHA dans certaines zones de Jasper et moderniser les règles concernant l'occupation par le propriétaire dans la zone R4.

Les commentaires recueillis ne seront pas analysés de façon isolée. Parcs Canada en tiendra compte en conjonction avec le *Plan directeur du parc*, le *Plan de développement durable de la collectivité de Jasper* et d'autres lois et politiques pertinents, pour l'élaboration du nouveau projet de « Règlement sur la gestion de l'utilisation des terres » et des lignes directrices interprétatives. Le projet de règlement et les lignes directrices devraient être soumis aux commentaires du public d'ici au printemps 2020.

Personne-ressource

Daniel Mercer

Gestionnaire, Services d'aménagement du territoire
Direction des politiques stratégiques et de l'investissement

pc.permis-permits.pc@canada.ca