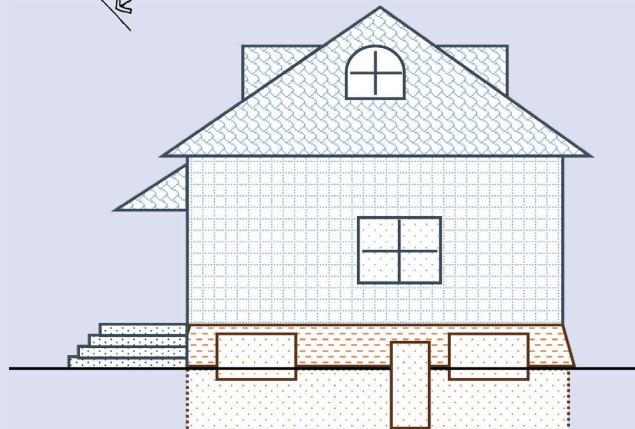
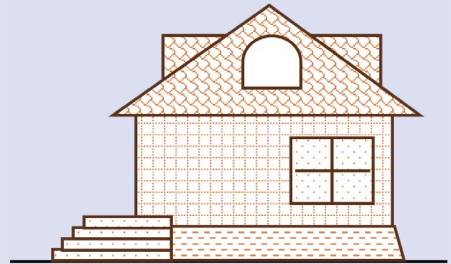
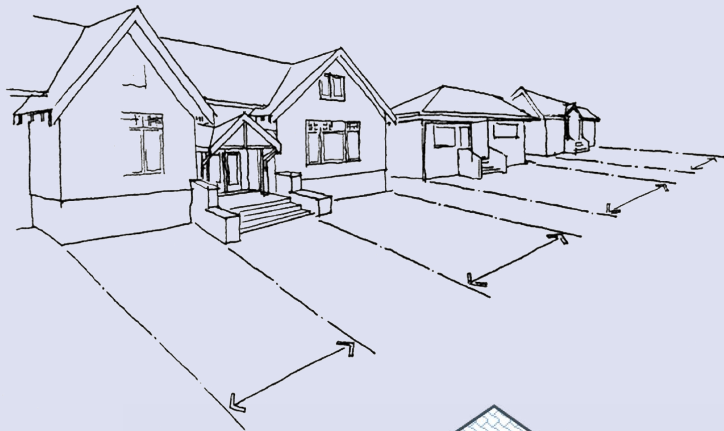


Guide de reconstruction

Un guide pour la reconstruction de bâtiments
dans le lotissement urbain de Jasper après
le Complexe d'incendies de Jasper

Octobre 2024



Parcs
Canada

Parks
Canada



Introduction

Le Guide de reconstruction constitue un point de départ pour les personnes qui souhaitent reconstruire des structures et bâtiments détruits par les incendies de forêt en 2024 dans le lotissement urbain de Jasper. Le guide comprend des informations sur les quatre étapes à prendre en compte lors de la conception de votre projet de reconstruction. Vous trouverez également un résumé des changements récents apportés aux politiques d'aménagement à Jasper, visant à faciliter la reconstruction, à accroître l'offre de logements dans la collectivité et à améliorer la résilience de la communauté face aux incendies de forêt et aux changements climatiques.

La Municipalité de Jasper est située au cœur des Rocheuses canadiennes, dans le parc national Jasper, qui fait partie d'un site du patrimoine mondial de l'UNESCO et compte cinq sites historiques nationaux. Le parc s'étend sur plus de 11 000 kilomètres carrés et est le plus grand et le plus septentrional des parcs nationaux canadiens dans les montagnes Rocheuses.

Parcs Canada et la Municipalité de Jasper ont défini une approche en 5 phases pour la reconstruction de Jasper. Lors de la première phase, des valeurs et des

L'autorité d'approbation des projets d'aménagement relève actuellement de Parcs Canada. Toutes les demandes de permis doivent continuer à être soumises à Parcs Canada.

principes ont été définis pour orienter la mise à jour des politiques applicables aux projets d'aménagement à Jasper : faciliter la reconstruction, tenir compte des risques d'incendie de forêt, accroître les options de logement, et renforcer la résilience face aux changements climatiques ainsi que la durabilité. Un résumé des modifications est inclus dans ce guide.

Nous entamons maintenant la deuxième phase. Avec les informations nécessaires pour concevoir votre bâtiment, les planificateurs de Parcs Canada et de la Municipalité sont prêts à vous rencontrer pour vous accompagner dans cette étape de conception. Parcs Canada continue de recevoir des demandes de reconstruction et met en place des améliorations au processus afin de mieux répondre à la hausse significative prévue de la demande. Des informations supplémentaires sur les processus mis à jour seront communiquées à la fin de la Phase 2.

Phases de reconstruction

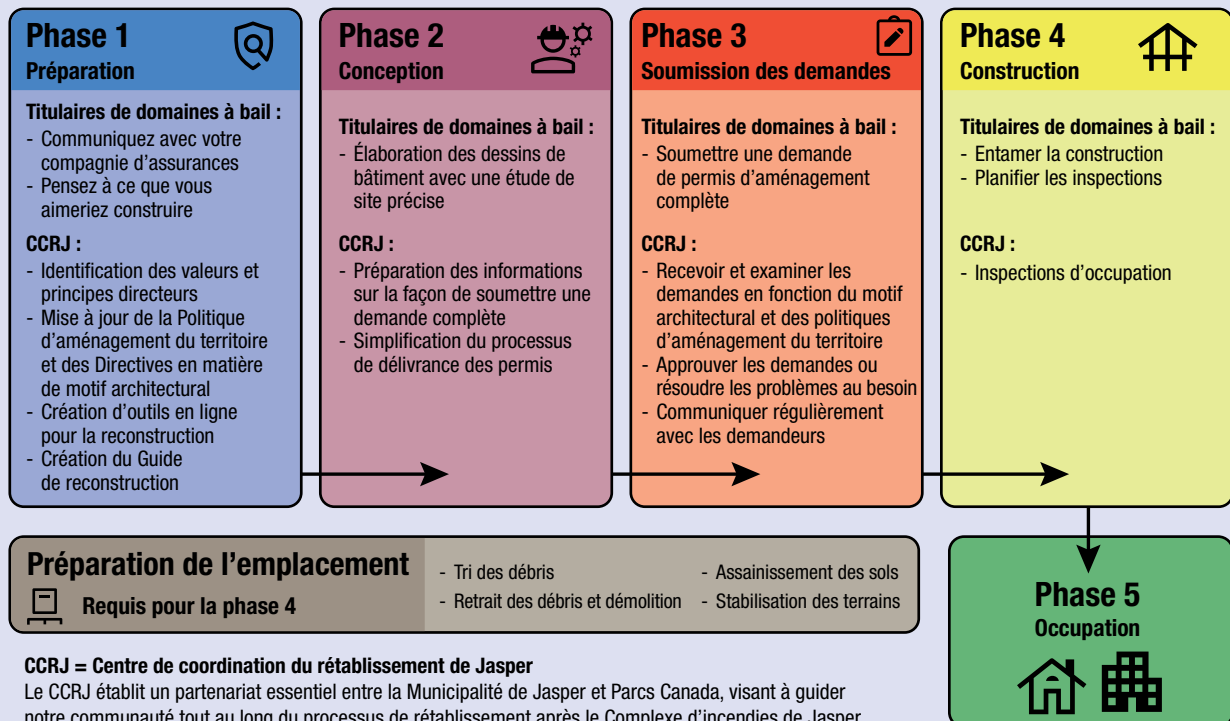


Table des matières

Introduction	1
Où puis-je obtenir plus d'informations?	3
➤ Conception de votre projet de construction	4
Étape 1 : Comprendre la couverture de votre assurance	4
> Si vous ne l'avez pas encore fait, contactez votre assureur et déposez une demande d'indemnisation	4
Étape 2 : Envisager de faire appel à des professionnels	4
Étape 3 : Commencer à concevoir votre projet de construction	5
Étape 4 : Soumettre une demande de permis	6
➤ Nouvelles politiques d'aménagement	7
Changements clés pour améliorer la résilience face aux incendies de forêt	7
Principaux changements pour accroître l'offre de logements	8
Possibilités lors de la conception de votre bâtiment	9
Que puis-je faire d'autre?	14
Prochaines étapes	15
➤ Foire aux questions	16
Questions générales	16
Bâtiments résidentiels	17
Maisons mobiles	18
Immeubles commerciaux	18
Questions sur les demandes	19



** Ce guide est une ressource complémentaire et ne remplace pas les exigences établies dans les politiques officielles applicables. En cas de divergence entre ce document et les politiques officielles, ce sont les exigences des politiques officielles qui prévalent.*

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter le personnel de Parcs Canada à l'adresse jasperdevelopment@pc.gc.ca ou au (780) 852-6123.

Où puis-je obtenir plus d'informations?

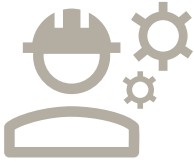
Veuillez nous contacter si vous avez des questions concernant les règles applicables à votre projet de construction, l'interprétation des politiques d'aménagement du territoire et architecturales, la soumission d'une demande de permis, ou toute autre question relative aux permis de projet.

Parcs Canada et la Municipalité de Jasper reconnaissent la nécessité d'augmenter le personnel afin de traiter les demandes d'aménagement dans les meilleurs délais. Nous agrandirons nos équipes afin de mieux répondre aux besoins de notre communauté. Veuillez faire preuve de patience alors que nous augmentons notre capacité à répondre aux questions et à examiner les demandes de permis. Restez à l'affût pour découvrir d'autres moyens de nous contacter ou de recevoir des mises à jour.

Des informations seront publiées en ligne sur les sites Web de Parcs Canada et de la Municipalité de Jasper.

Autres ressources utiles :

Information sur l'assurance	Bureau d'assurance du Canada	https://fr.abc.ca/stay-protected/severe-weather-centre/wildfire-season ou DemandezIBCWest@abc.ca
Soutien aux entrepreneurs	Registre public des constructeurs et informations sur les propriétés	https://residentialprotection.alberta.ca/public-registry/Builder (en anglais)
	Association canadienne des constructeurs d'habitation	www.chba.ca/finding-a-renovator/ (en anglais)
Questions sur la planification et l'aménagement	Coordonnées et ressources de Parcs Canada	Pour toute question relative à des politiques d'aménagement du territoire spécifiques ou à une demande de permis particulière : jasperdevelopment@pc.gc.ca
Questions sur les baux	Coordonnées et ressources de Parcs Canada	jasperrealtymunicipalservices@pc.gc.ca
Autres Ressources	Croix-Rouge canadienne	https://www.croixrouge.ca/nos-champs-d-action/interventions-en-cours/feux-de-foret
	Organismes de soutien communautaire local	https://jasper-alberta.ca/p/residentsupport (en anglais)



Conception de votre projet de construction

Les étapes suivantes vous guideront dans la conception de votre projet de construction.

Étape 1 : Comprendre la couverture de votre assurance

Si vous ne l'avez pas encore fait, contactez votre assureur et déposez une demande d'indemnisation.

Il est essentiel d'examiner ce que votre police d'assurance couvre et ce pour quoi vous pourriez avoir à payer de votre poche. Passez en revue votre police d'assurance des propriétaires occupants pour vérifier les limites de couverture et les détails spécifiques. Si vous avez des doutes, contactez votre fournisseur d'assurance pour obtenir une description complète de ce qui est couvert. Cela vous aidera à prendre des décisions éclairées et à éviter des coûts imprévus lorsque vous commencerez le processus de reconstruction.

Si vous avez des questions, contactez votre représentant en assurances ou consultez [la page dédiée aux incendies de forêt et à l'assurance](#) sur le site Web du Bureau d'assurance du Canada. Vous pouvez également contacter le Centre d'information des consommateurs du BAC en composant le 1-844-2ASK-IBC (1-844-227-5422) ou en envoyant un courriel à l'adresse suivante : DemandezIBCWest@ibc.ca.

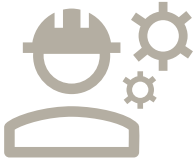
Étape 2 : Envisager de faire appel à des professionnels

Faire appel à des professionnels pour vous accompagner dans le processus de conception et de construction simplifiera votre parcours à travers les différentes étapes du projet.

Ces ressources peuvent vous aider à trouver des concepteurs et des entrepreneurs qualifiés et de bonne réputation :

- [Association des architectes de l'Alberta](#) (*Alberta Association of Architects*) (en anglais)
- [Registre des constructeurs d'habitation autorisés du gouvernement de l'Alberta](#) (en anglais)
- [Association canadienne des constructeurs d'habitations](#) (en anglais)

Les types de professionnels requis varient selon le projet. S'il s'agit d'une nouvelle construction, vous aurez probablement besoin d'un architecte (ou d'un technologue en architecture) et d'un constructeur de bâtiments. Vous devrez également envisager de faire appel à un ingénieur si votre bâtiment présente des caractéristiques nécessitant une expertise technique pour des éléments de sécurité, tels que des murs de soutènement importants, des pentes abruptes sur votre emplacement ou un stationnement souterrain.



Étape 3 : Commencer à concevoir votre projet de construction

Les projets d'aménagement dans le lotissement urbain de Jasper doivent se conformer à la [Politique d'aménagement du territoire](#) et aux [Directives en matière de motif architectural](#).

La **Politique d'aménagement du territoire** comprend des informations spécifiques liées à l'apparence d'un bâtiment (p. ex. hauteur du bâtiment, marges de recul par rapport aux limites de propriété) et aux usages permis du territoire (p. ex. entreprise commerciale, hébergement touristique, utilisation résidentielle, etc.). Le document contient également des informations sur les exigences en matière de stationnement et d'aménagement paysager.

Les **Directives en matière de motif architectural** définissent les exigences d'aménagement et de style architectural visant à protéger et promouvoir l'architecture emblématique des montagnes de Jasper dans le lotissement urbain.

Pour commencer :

1. **Vérifiez le zonage de votre propriété.** Consultez la [Carte d'aménagement du territoire de la ville de Jasper](#) pour identifier dans quelle zone se trouve votre propriété.
2. **Passez en revue les règles d'aménagement** sur le site [Web de Parcs Canada](#). Cette page contient des informations sur les règles qui s'appliquent à différents types d'aménagement. Vous pouvez trouver des informations sur les règles qui s'appliquent à chacun des types d'aménagement suivants :
 - a. [Résidences](#)
 - b. [Immeubles commerciaux](#)
 - c. [Garages](#)
 - d. Maisons Mobiles
 - e. [Appartements de résidence privée](#)
 - f. [Clôtures](#)
3. **Veillez consulter la mise à jour** sur les [matériaux de construction extérieurs](#) autorisés à Jasper. L'utilisation de matériaux extérieurs est réglementée afin d'assurer la résilience face aux incendies de forêt et aux autres dangers climatiques, tout en préservant l'architecture typique des montagnes de Jasper.
4. **Travaillez avec des professionnels** pour concevoir votre projet de construction, en tenant compte de votre budget et en vous assurant que la conception que vous proposez est conforme à la Politique d'aménagement du territoire et aux Directives en matière de motif architectural.
5. **Communiquez avec Parcs Canada** si vous avez des questions. Nous vous recommandons de contacter l'équipe du Bureau d'aménagement de Parcs Canada pour planifier une rencontre avant de soumettre une demande de permis. Cela peut aider à éviter les retards liés à une demande incomplète ou à des modifications requises pour satisfaire les exigences d'aménagement.

Les agents d'aménagement sont disponibles pour vous rencontrer en personne ou virtuellement sur rendez-vous. Planifier une rencontre nous permet de consulter votre dossier au préalable, pour nous assurer que vous obtenez les meilleurs conseils et réponses à vos questions. Pour planifier une rencontre, veuillez nous contacter par courriel à jasperdevelopment@pc.gc.ca ou par téléphone au (780) 852-6123.



Étape 4 : Soumettre une demande de permis

Une fois que vous avez passé en revue les exigences pour votre propriété, la prochaine étape consiste à préparer et soumettre une demande de [permis d'aménagement](#).

Comprendre le processus d'émission des permis

Il y a deux permis principaux dont vous aurez besoin pour commencer la construction de votre nouveau bâtiment : un permis d'aménagement et un permis de construction. Dans la plupart des cas, le processus consistera à :

1. **Soumettre une demande et obtenir un permis d'aménagement de Parcs Canada.**

Un permis d'aménagement approuvé atteste que la proposition respecte les critères et les spécifications énoncés dans toutes les politiques, lois et règlements pertinents de Parcs Canada.

Le site Web de Parcs Canada consacré à l'aménagement comprend des [listes de vérification des informations](#) à fournir selon le type d'aménagement proposé. **Assurez-vous de consulter attentivement ces listes de vérification avant de soumettre votre demande.** Les demandes incomplètes sont l'une des principales causes de retard dans l'examen des demandes de permis.

La demande de permis d'aménagement vous permet de fournir la description la plus claire possible du projet proposé. Plus vous fournirez d'informations détaillées, moins le Bureau d'aménagement aura des questions. Les délais de révision et d'approbation dépendent de la qualité et de la complexité de la demande soumise.

2. **Faire une demande et obtenir un permis de construction de Parcs Canada.**

Un permis de construction atteste que votre projet est conforme aux codes de sécurité provinciaux applicables. **Un permis de construction vous permet de commencer la construction.**

[Cette page Web](#) contient plus d'informations sur le processus d'obtention d'un permis de construction, y compris le [formulaire de demande](#) et la liste de [vérification de la demande](#).

Frais

Des frais sont associés aux permis. Pour plus d'informations sur les frais qui peuvent s'appliquer aux projets, veuillez contacter le Bureau d'aménagement.

Délais

Les projets soumis au Bureau d'aménagement sont examinés dans l'ordre de leur réception. Les délais d'examen et d'approbation varieront en fonction de la complexité des demandes.

Nouvelles politiques d'aménagement

En préparation de la reconstruction, les planificateurs de Parcs Canada et de la Municipalité de Jasper ont procédé à un examen des politiques d'aménagement existantes pour la ville de Jasper. Après avoir recueilli les commentaires du maire et du conseil municipal de Jasper, les politiques mises à jour ont été approuvées par le directeur du parc national le 28 octobre 2024.

Ces mises à jour ont été guidées par les valeurs et principes suivants :

1. **Simplifier le processus d'examen et d'approbation des projets d'aménagement** pour faciliter la construction pour les preneurs à bail du parc national.
2. **Reconstruire en tenant compte du risque d'incendie de forêt**, en utilisant les dernières recherches du programme Intelli-feu pour renforcer la résilience de Jasper face aux incendies.
3. **Augmenter les options de logement** pour les Jaspérois-es, afin que nos actions actuelles contribuent à l'offre de logements à long terme.
4. **Reconstruire avec la résilience climatique à l'esprit**, en soutenant nos efforts pour faire de Jasper une communauté à l'avant-garde des initiatives de développement durable.
5. **Préserver le caractère architectural de Jasper** pour maintenir les qualités uniques de la ville.

Les mises à jour des politiques constituent des changements simples destinés à faciliter la reconstruction. Des modifications plus importantes seront mises en place ultérieurement, après des discussions et consultations communautaires, une fois la reconstruction amorcée. Des versions avec modifications des politiques mises à jour sont disponibles sur demande en écrivant à l'adresse suivante : jasperdevelopment@pc.gc.ca.

Changements clés pour améliorer la résilience face aux incendies de forêt

Les politiques d'aménagement jouent un rôle essentiel dans la sécurité des communautés. Des politiques spécifiques visant à améliorer la résistance au feu des bâtiments individuels contribuent à atténuer l'impact potentiel d'un incendie de forêt sur une communauté.

Les bâtiments détruits par les incendies de forêt sont souvent enflammés en premier lieu par des braises. Une fois qu'un bâtiment prend feu, le feu peut se propager d'un bâtiment à l'autre et à travers la communauté. En réduisant la susceptibilité d'un bâtiment à prendre feu, on augmente considérablement les chances de survie du bâtiment et des structures voisines en cas d'incendie de forêt.

Après examen et consultation avec Ressources naturelles Canada sur les meilleures pratiques en matière d'incendies de forêt en milieu péri-urbain, telles que celles énoncées dans les lignes directrices [Intelli-feu](#), plusieurs changements clés ont été apportés aux politiques d'aménagement de Jasper pour renforcer la résilience future de la communauté face aux incendies de forêt et assurer la sécurité de la collectivité :

1. **Interdiction des nouveaux revêtements et toitures en bois.** Le bois a historiquement été un élément clé de l'architecture de Jasper, mais il est hautement inflammable. À l'avenir, seul le bois massif sera autorisé. Les matériaux tels que le métal, les parements de Fibrociment, le stuc et la maçonnerie continueront d'être permis, car ils sont moins inflammables et moins susceptibles de fondre.
2. **Exigence d'une zone tampon de 1,5 m de matériaux non combustibles autour d'une habitation.** Cette « zone d'inflammabilité immédiate » est la plus vulnérable aux braises. Les matériaux combustibles dans cette zone tampon peuvent agir comme une mèche : s'ils prennent feu, le feu peut se propager à l'habitation.

En vertu des nouvelles politiques :

- a. **Les clôtures en bois** sont toujours autorisées, mais elles doivent être séparées d'au moins 1,5 m du bord d'une structure pour réduire le risque qu'une clôture enflamme une habitation. Cela peut être résolu en installant une barrière en métal ou un panneau non combustible à proximité du bâtiment.
- b. **Les terrasses en bois** sont toujours autorisées, mais celles situées dans la zone tampon de 1,5 m doivent être fabriquées à partir de matériaux non combustibles ou recouvertes de tels matériaux. Les espaces sous les terrasses doivent être dégagés de débris et de matériaux combustibles, et délimités pour éviter toute accumulation de débris.
- c. **Seules des options d'aménagement paysager non combustibles** seront permises dans les 1,5 m de zone tampon. Les planificateurs travailleront avec vous pour trouver des options adaptées à vos besoins et conformes aux lignes directrices Intelli-feu.

Pour plus d'informations :
Politique d'aménagement du territoire
Directives en matière de motif architectural

- 3. Nouvelle exigence : les nouveaux conifères doivent être plantés à au moins 10 m d'un bâtiment** pour réduire l'inflammabilité de la cour. Ceci est important, car ces types d'arbres sont très inflammables. Si un aménagement paysager s'enflamme, cela peut générer des braises susceptibles d'enflammer d'autres matériaux combustibles, augmentant ainsi le risque que les flammes atteignent directement l'habitation.

Au sujet du bois

Le bois constitue un élément important de l'architecture de Jasper. Autrefois abondant, il est devenu un matériau courant de l'architecture locale et une composante emblématique des bâtiments d'importance. Depuis les années 1990, les Directives en matière de motif architectural ont largement favorisé cet usage, encourageant les revêtements et toitures en bois, ainsi que les ornements de bois, allant des enseignes aux lampadaires.

Cependant, les revêtements et toitures en bois représentent un risque majeur en ce qui a trait aux incendies, tant pour les bâtiments que pour l'ensemble de la communauté, et ne sont donc plus autorisés dans les nouveaux projets d'aménagement à Jasper. Ce changement majeur est nécessaire pour assurer la protection à long terme de Jasper.

La construction en gros bois d'œuvre et l'utilisation de poutres lourdes demeurent autorisées, reflétant ainsi le style audacieux et robuste caractéristique de l'architecture de montagne.

Le [Guide de construction Intelli-feu pour les habitations](#) comprend des informations sur la conception et la rénovation des bâtiments et des terrains pour une meilleure protection contre les incendies.

Principaux changements pour accroître l'offre de logements

Le logement est depuis de nombreuses années une préoccupation importante à Jasper. Depuis 2007, le taux d'inoccupation des logements à Jasper se maintient entre 0 et 0,4 %. Au cours des dernières décennies, les activités de consultation des collectivités ont constamment révélé que la construction de logements supplémentaires était une priorité pour la communauté de Jasper.

Afin de créer davantage de possibilités de logement à Jasper et de donner plus de flexibilité aux titulaires de domaines à bail, les changements suivants ont été apportés aux politiques d'aménagement de Jasper :

- 1. Les titulaires de domaines à bail dont les lots se situent dans une zone d'habitations unifamiliales peuvent désormais construire une ou deux unités d'habitation principales sur un même lot.** Les titulaires de baux pourront désormais construire un duplex sur la plupart des terrains résidentiels de Jasper. Ils ont toujours la possibilité de construire une seule unité d'habitation. Cette mesure s'appuie sur des efforts antérieurs visant à autoriser les appartements de résidence privée ainsi que les logements attenants aux garages dans de nombreuses zones résidentielles.
- 2. Réduction des exigences de stationnement.** Selon les nouvelles règles, une seule place de stationnement est requise par unité d'habitation principale. Le stationnement occupe beaucoup d'espace. Par exemple, quatre places de stationnement côte à côte dans un stationnement extérieur nécessitent une surface comparable à celle d'un appartement d'une chambre à coucher. En réduisant les exigences de stationnement, on libère plus d'espace sur un terrain pour la construction de logements. Les titulaires de baux peuvent tout de même choisir de créer des places de stationnement supplémentaires sur leur lot.
- 3. Plus d'options pour les unités d'habitation accessoires.** Les titulaires de domaines à bail peuvent désormais construire des pavillons-jardins sur des lots résidentiels, ce qui constitue une source de revenus locatifs à long terme tout en augmentant la densité de logements. Un pavillon-jardin est un logement autonome pouvant être construit dans la cour arrière d'une propriété résidentielle, à la place d'un garage.
- 4. Facilitation des subdivisions.** Diviser un lot en deux ou plusieurs parcelles pouvant être achetées ou vendues sera désormais plus simple grâce à deux modifications : 1) la subdivision est autorisée dans des zones où elle était auparavant interdite; 2) les largeurs minimales de lots ont été supprimées. Cela signifie que les titulaires de domaines à bail peuvent maintenant construire un duplex, diviser le terrain en deux et vendre l'autre moitié du duplex.

Possibilités lors de la conception de votre bâtiment

Les nouvelles règles pour les bâtiments résidentiels à Jasper offrent une plus grande variété d'options de logement. Ces options améliorent la faisabilité financière de la reconstruction et permettent de créer davantage de logements pour les Jaspérois-es.

La section suivante présente quelques-unes des options de logement autorisées à Jasper.

Types de logement

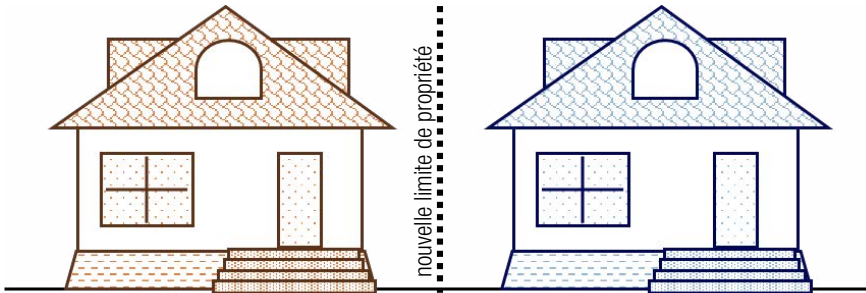
Zones permises

Habitations unifamiliales

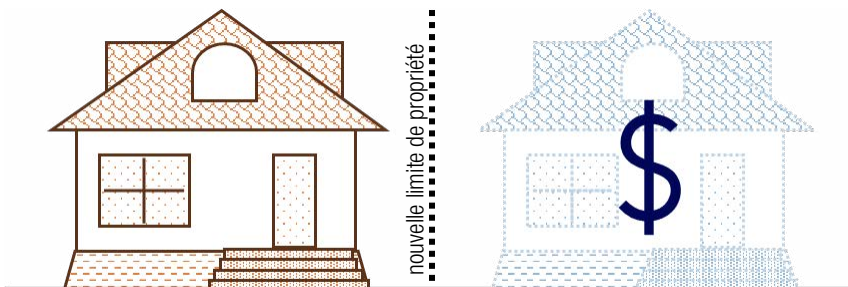
Habitation unifamiliale – Reconstruire une seule unité d'habitation.



Subdiviser un lot existant et construire une ou plusieurs unités d'habitation.



Vous pouvez également construire d'un côté et vendre l'autre.



R1, R2, R2H, R3a, R4,
CCWa, CCWb

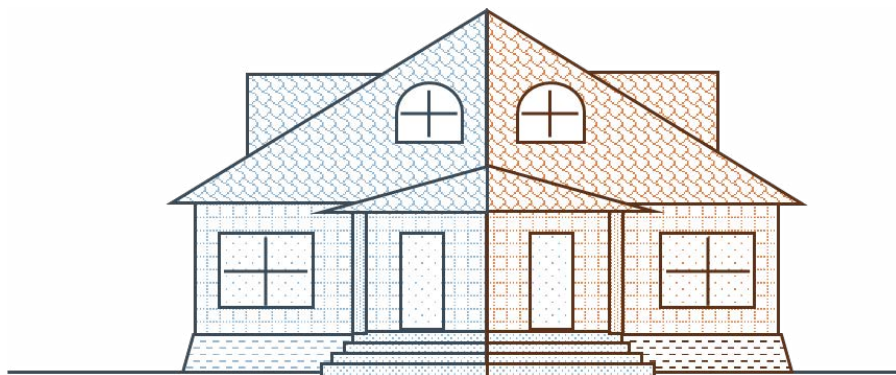
Types de logement

Zones permises

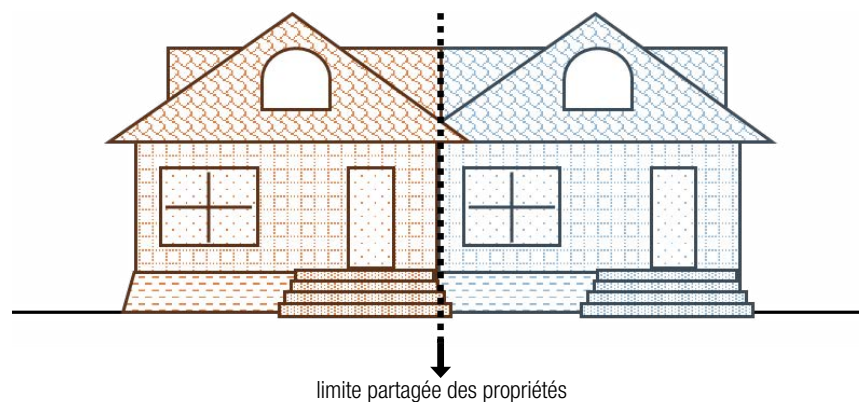
Habitations bifamiliales
 (duplex, maison jumelée)

**R1, R2, R2H, R3a, R4,
 CCWa, CCWb**

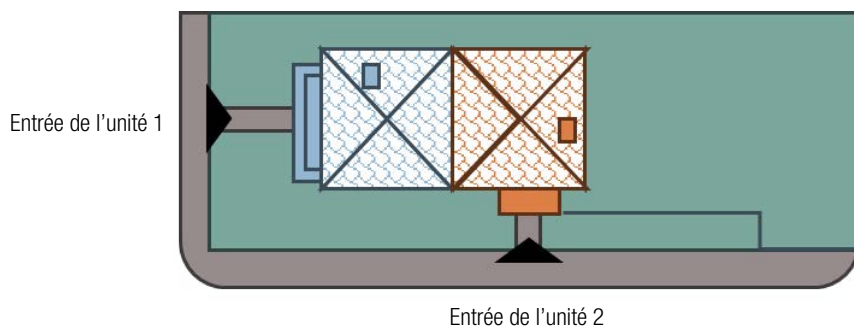
Maison en rangée : Si vous envisagez de construire un duplex, vous pourriez vendre une part de votre bail et collaborer avec l'autre propriétaire pour construire un duplex ensemble.



Habitations bifamiliales sur lotissements à marge latérale zéro : Si vous envisagez de construire un duplex, vous pourriez également diviser votre bail et soumettre un permis d'aménagement en collaboration avec les propriétaires voisins.



Duplex avant/arrière : Si vous envisagez de construire un duplex sur un lot d'angle, vous pourriez concevoir un bâtiment avec deux unités principales, chacune faisant face à une rue différente.

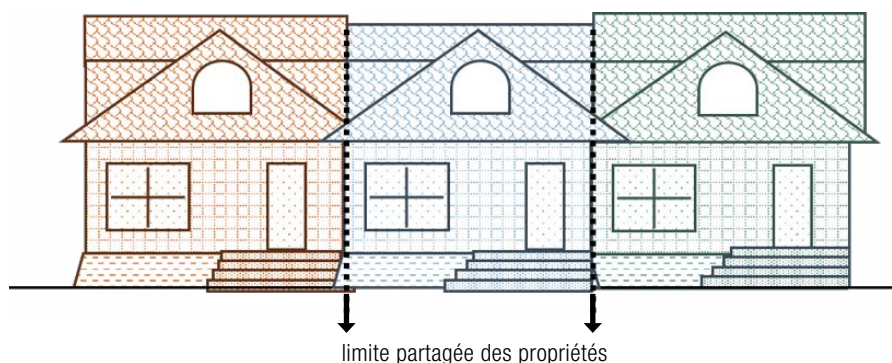


Types de logement

Zones permises

Aménagements d'habitations multifamiliales

Unités de maisons en rangée (3 unités et plus) : Les maisons en rangée peuvent être construites comme un aménagement à unités multiples sur un seul lot, par la subdivision d'un lot unique, ou en collaboration avec les voisins pour créer des unités séparées jusqu'aux limites partagées des propriétés.



CCWc, R3a, R3b
et dans la plupart
des autres zones
résidentielles avec
l'accord des voisins.

Petits appartements (jusqu'à 6 unités autorisées en R3a)

R3a, R3b

Grands appartements (6 unités et plus)

R3b

Questions?

jasperdevelopment@pc.gc.ca ou (780) 852-6123

Unités d'habitation accessoires

Cela peut inclure une unité attenante ou intégrée à l'habitation principale (appartement de résidence privée). Les appartements de résidence privée sont autorisés uniquement dans les zones suivantes : R1, R2, R2H, R4 (à l'exclusion des maisons mobiles), CCWa, CCWb, CCWc (à l'exclusion du Stone Mountain Village). Les logements attenants à un garage et les pavillons-jardin sont autorisés uniquement dans les zones R1, R2, R2H, et R4 (à l'exclusion des maisons mobiles).

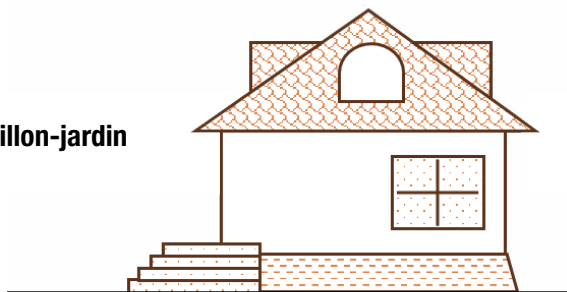
Une unité d'habitation
primaire avec :
logement au sous-sol



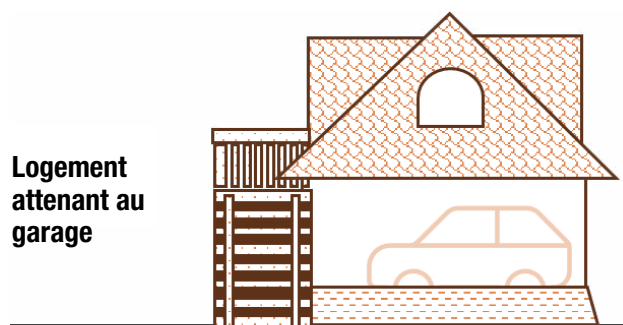
Unités d'habitation accessoires (suite...)

Les logements accessoires peuvent également inclure un appartement au-dessus d'un garage séparé (logement attenant au garage) ou une petite résidence sur fondation dans l'arrière-cour (pavillon-jardin).

Pavillon-jardin



**Logement
attenant au
garage**



Dans la plupart des zones résidentielles de Jasper, les titulaires de domaine à bail sont autorisés à construire jusqu'à un appartement de résidence privée et/ou un logement attenant au garage ou un pavillon-jardin par unité d'habitation primaire sur un même emplacement (sous réserve des règles relatives à la surface construite de l'emplacement).

Une unité d'habitation
primaire avec :
**logement au sous-sol
et logement attenant
au garage**



Unités d'habitation accessoires (suite...)

Construire une maison avec une unité d'habitation accessoire – ou la concevoir de manière à ce qu'elle puisse accueillir une unité supplémentaire à l'avenir – peut fournir des logements additionnels à la communauté de Jasper et offrir un revenu locatif potentiel sans augmenter de manière significative les coûts de construction.

Voici quelques exemples :

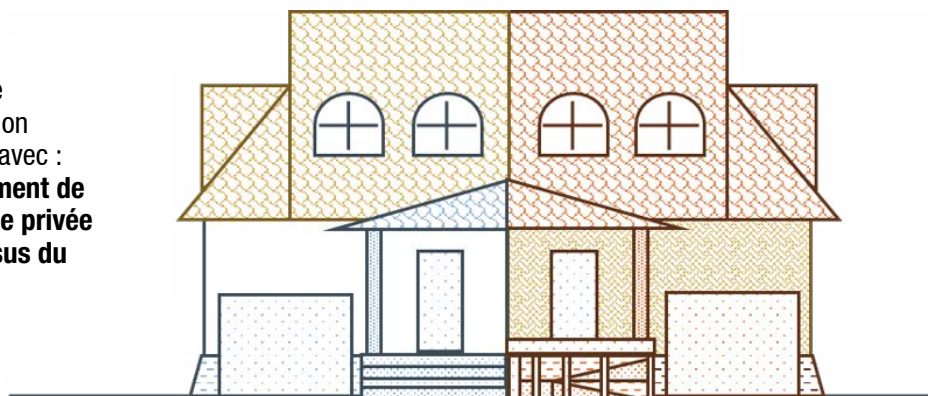
Sur un emplacement avec une unité d'habitation individuelle, le titulaire d'un domaine à bail décide de reconstruire une maison. Cinq ans après la construction, le titulaire du bail a économisé suffisamment d'argent pour construire un garage et décide d'aménager un logement au-dessus de ce garage.

Une unité
d'habitation
primaire avec :
**Logement
attenant au
garage**



Sur un terrain avec un duplex à Cabin Creek, le propriétaire de l'unité A décide de construire un logement au-dessus du garage attenant, tandis que le propriétaire de l'unité B opte pour un logement accessible aux fauteuils roulants au rez-de-chaussée de son unité.

Une unité
d'habitation
primaire avec :
**appartement de
résidence privée
(au-dessus du
garage)**



Une unité
d'habitation
primaire avec :
**appartement de
résidence privée
(au rez-de-
chaussée)**

***Bâtiments non résidentiels :** Si vous construisez une propriété commerciale, veuillez communiquer avec le Bureau d'aménagement de Parcs Canada pour discuter des options d'aménagement de votre propriété.



Que puis-je faire d'autre?

Les Directives en matière de motif architectural et la Politique d'aménagement du territoire décrivent les attentes minimales en matière d'aménagement à Jasper. Comme la communauté se trouve au sein d'un parc national et d'un site du patrimoine mondial de l'UNESCO, ces règles établissent un équilibre entre le besoin de qualité architecturale, d'une part, et l'abordabilité et la souplesse pour les titulaires de baux, d'autre part, tout en préservant les caractéristiques uniques de Jasper. Si vous souhaitez dépasser les exigences minimales en matière de résilience climatique, de logement et de caractère architectural, les ressources présentées dans la section suivante pourront vous aider.

Construire en tenant compte du risque d'incendie de forêt

Intelli-feu Canada propose de nombreuses ressources pour aider les résidents et les propriétaires fonciers à aménager leurs propriétés de manière à les protéger contre les incendies de forêt. Ces ressources sont disponibles sur le [site Web du programme Intelli-feu](#). Des renseignements supplémentaires sur les meilleures pratiques de gestion des incendies en milieu périurbain, applicables aux bâtiments commerciaux et aux habitations résidentielles multifamiliales, sont disponibles. Veuillez communiquer directement avec Parcs Canada pour obtenir plus d'information.

Les ressources spécifiques qui pourraient être utiles sont les suivantes :

- [Ressources Intelli-feu](#)
- [Guide Soyez Intelli-feu à domicile](#)
- [Guide de construction Intelli-feu](#)
- [Guide de l'aménagement paysager Intelli-feu \(deuxième édition\)](#)

Les preneurs à bail sont encouragés à mettre en œuvre d'autres bonnes pratiques Intelli-feu pour les bâtiments existants et nouveaux :

- Installer un toit métallique sur votre maison ou votre entreprise.
- Ajouter des couvercles d'évent et des obturateurs d'échappement dotés d'une protection incombustible de 3 mm.
- Opter pour des fenêtres en verre trempé ou des fenêtres à vitres multiples.
- Installer des couvre-gouttières pour prévenir l'accumulation de braises.
- S'assurer que les gouttières soient dégagées de débris et de feuilles.
- Remplacer votre terrasse par des matériaux incombustibles.
- Protéger la base de votre terrasse avec un treillis ou des matériaux incombustibles pour éviter l'accumulation de débris et de braises.
- Choisir des plantes résistantes au feu, comme indiqué dans le Guide de l'aménagement paysager Intelli-feu, qui sont également conformes aux listes d'espèces végétales de Parcs Canada.
- Augmenter l'espace entre votre bâtiment et toute végétation en contrebas.
- Éliminer les branches des conifères jusqu'à une hauteur minimale de 3,0 m au-dessus du sol. Maintenir une distance minimale de 3,0 m entre les arbres.

Reconstruire avec la résilience climatique à l'esprit

Des modifications ont été apportées aux Directives en matière de motif architectural afin de mieux aligner la conception des bâtiments et des emplacements avec les meilleures pratiques en matière de résilience climatique. Toutefois, les actions climatiques plus ambitieuses ont généralement été laissées à la discrétion des titulaires de domaines à bail.

Si vous souhaitez concevoir votre bâtiment de manière à agir pour le climat, réduire les coûts énergétiques et optimiser la conservation de l'énergie, voici quelques actions à envisager :

- Concevoir des bâtiments à consommation énergétique nette zéro peut réduire considérablement vos émissions de carbone à long terme tout en atténuant les impacts des fluctuations des coûts énergétiques. Des ressources provenant d'*Efficacité énergétique Canada* constituent des outils efficaces pour vous aider à concevoir votre habitation selon les [normes de consommation énergétique nette zéro](#).
- Envisagez d'appliquer les principes de la conception [Passive House](#) (en anglais), qui peuvent considérablement réduire les besoins en chauffage et en climatisation de votre habitation. Cela peut être réalisé en intégrant des niveaux d'isolation supérieurs, en optimisant l'efficacité énergétique lors de la conception de votre bâtiment, et en tirant parti de l'ensoleillement et de l'ombre de votre propriété.
- Les feux de forêt ne sont pas les seuls risques climatiques auxquels Jasper sera confronté dans les années à venir. Pour plus d'informations sur les risques climatiques attendus, consultez le [Rapport d'évaluation des risques climatiques de la Municipalité de Jasper](#) (en anglais).



Prochaines étapes

Pendant que vous concevez votre projet de construction, Parcs Canada et la Municipalité de Jasper s'efforcent d'améliorer le processus d'examen des demandes d'aménagement. Cela inclut la préparation de nos équipes à traiter un grand volume de demandes et à réduire les délais de traitement, afin que vous puissiez commencer votre construction lorsque vous êtes prêt.

Nous vous encourageons à nous faire part de vos commentaires sur la manière d'améliorer le guide pour qu'il soit plus utile. De plus, si vous avez des questions au sujet de l'application des nouvelles règles d'aménagement à votre projet, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse jasperdevelopment@pc.gc.ca ou au (780) 852-6123.

Meilleurs vœux à vous et à votre bâtiment!

Foire aux questions

Questions générales

Comment puis-je obtenir une copie de mon bail ou des plans originaux de mon bâtiment?

L'équipe du bureau des Services immobiliers et municipaux du parc national Jasper est là pour vous aider. Si vous avez besoin de documents perdus, de copies de baux, de rapports sur les biens immobiliers ou de plans, veuillez contacter jasperrealtymunicipalservices@pc.gc.ca

Où puis-je trouver plus d'informations sur les travaux de démolition et de préparation du terrain?

Plus d'information sur le Programme d'enlèvement des débris en vrac se trouve sur le [site Web de la Municipalité de Jasper](#).

Les personnes effectuant des travaux de démolition et d'enlèvement des débris sur un emplacement particulier peuvent trouver des informations supplémentaires sur les permis de démolition sur le [site Web de Parcs Canada consacré à la reconstruction à Jasper](#).

J'avais auparavant une entreprise à domicile sur ma propriété qui a été détruite.

Dois-je demander à nouveau l'autorisation d'exploiter mon entreprise?

Pour aider les exploitants d'entreprise, les entreprises à domicile situées dans des bâtiments détruits par l'incendie ne sont pas tenues de redemander des permis d'exploitation commerciale pendant le processus de reconstruction.

Puis-je reconstruire exactement le même bâtiment que celui que j'ai perdu?

Comme avant l'incendie, tous les nouveaux aménagements, y compris ceux visant à remplacer une structure détruite, doivent être conformes à la [Politique d'aménagement du territoire](#) et aux [codes de sécurité](#) (en anglais) en vigueur. Cela peut vouloir dire que certaines structures ne pourront pas être reconstruites exactement comme elles l'étaient auparavant. Si vous souhaitez construire un bâtiment similaire à celui que vous aviez auparavant, mais que les politiques actuelles vous en empêchent, veuillez contacter le Bureau d'aménagement de Parcs Canada pour discuter des options qui s'offrent à vous.

Que faire si je ne souhaite pas reconstruire ou si cela n'est pas possible?

Nous comprenons que la reconstruction n'est pas la meilleure option pour tout le monde. N'hésitez pas à nous écrire à l'adresse jasperrealtymunicipalservices@pc.gc.ca ou à nous téléphoner au (780) 852-6220 pour discuter des options qui s'offrent à vous.

Quels changements ont été apportés à la Politique d'aménagement du territoire et au Motif architectural?

Des informations sur les changements importants apportés à la Politique d'aménagement du territoire et aux Directives en matière de motif architectural se trouvent au début du présent Guide de reconstruction. Si vous souhaitez obtenir un résumé détaillé ou des copies avec modifications des changements apportés au Motif architectural et à la Politique d'aménagement du territoire, veuillez contacter le Bureau d'aménagement de Parcs Canada.

Ces mises à jour des politiques d'aménagement signifient-elles que je dois apporter des modifications à ma résidence existante?

Les résidences existantes ne sont pas tenues d'apporter des modifications pour se conformer aux politiques d'aménagement mises à jour. Lorsqu'il sera temps de remplacer les toits, le revêtement ou d'autres éléments, les titulaires de domaine à bail pourraient être tenus d'adapter leur aménagement aux politiques et codes modernes, en fonction de l'ampleur des rénovations, comme c'était le cas avant l'incendie de forêt.

Comme toujours, les titulaires de domaine à bail sont encouragés à effectuer des actions d'entretien simples, telles que maintenir le bois de chauffage et d'autres matériaux combustibles éloignés des bâtiments, tailler les arbustes et les arbres pour qu'ils ne soient pas en contact avec les structures, et nettoyer régulièrement les feuilles ainsi que d'autres matériaux combustibles des toits, des avant-toits et sous les terrasses.

Questions générales (suite...)

Quand la Municipalité assumera-t-elle les pouvoirs de planification et d'aménagement de Parcs Canada?

Le projet de loi C-76, une loi modifiant la *Loi sur les parcs nationaux du Canada*, a reçu la sanction royale le 3 octobre 2024. Cette loi autorise Parcs Canada à transférer certaines compétences en matière de planification de l'aménagement du territoire et de développement à la Municipalité de Jasper.

Le transfert des compétences spécifiques liées à la gestion quotidienne de la planification de l'aménagement du territoire et du développement s'effectuera après l'achèvement de plusieurs étapes, notamment l'élaboration d'un plan communautaire et d'un règlement sur l'aménagement du territoire. D'ici là, Parcs Canada demeure l'autorité compétente en matière de planification de l'aménagement du territoire et du développement, et continuera d'accepter et d'examiner les demandes d'aménagement dans le lotissement urbain de Jasper.

Sur quoi travaillent actuellement Parcs Canada et la Municipalité de Jasper?

Parcs Canada et la Municipalité de Jasper s'engagent à :

- Apporter des modifications aux listes d'espèces végétales approuvées pour intégrer les meilleures pratiques Intelli-feu.
- Élaborer un nouveau plan communautaire pour Jasper¹.
- Élaborer un règlement sur l'aménagement du territoire pour Jasper¹.
- Établir de nouvelles normes et lignes directrices architecturales pour Jasper¹.
- Compléter le transfert des compétences spécifiques en matière de planification de l'aménagement du territoire et de développement, de Parcs Canada à la Municipalité de Jasper.

Bâtiments résidentiels

J'ai un lot double : cela signifie-t-il que je peux construire deux maisons?

Cela dépend de la façon dont votre bail est structuré. Si vous avez un seul bail pour un lot double et que vous souhaitez construire une habitation sur chaque terrain, vous devrez diviser votre bail. Contactez le Bureau d'aménagement à jasperrealtymunicipalservices@pc.gc.ca pour plus d'informations à ce sujet.

Puis-je diviser ma propriété?

L'un des changements apportés à la Politique d'aménagement du territoire a été de supprimer la largeur minimale de l'emplacement autorisée pour chaque zone. Cela signifie que, là où un aménagement est possible, des lots et des baux pourraient être subdivisés pour accueillir des lots supplémentaires et des projets d'aménagement.

La subdivision implique deux processus : la subdivision du terrain et la subdivision de votre bail. Pour plus d'informations sur le processus de subdivision de bail et les frais associés, veuillez écrire à jasperrealtymunicipalservices@pc.gc.ca.

¹ Les politiques existantes de Parcs Canada peuvent, dans de nombreux cas, servir de point de départ pour l'établissement de règlements et de normes municipales.

Maisons mobiles

Puis-je remplacer ma maison mobile par une nouvelle si elle a été détruite par le feu?

Les maisons mobiles ne sont autorisées que sur des lots de la zone R4, sous réserve de l'article 7.15 de la Politique d'aménagement du territoire. Les propriétaires qui ont perdu une maison mobile sont autorisés à la remplacer par une autre maison mobile, sous réserve des exigences du code de sécurité et des exigences de la [Politique d'aménagement du territoire](#). Les maisons mobiles ne sont pas autorisées ailleurs dans le lotissement urbain de Jasper.

Je veux acheter une nouvelle maison mobile : y a-t-il des restrictions dont je devrais être au courant?

Les exigences de la [Politique d'aménagement du territoire](#) concernant le remplacement des maisons mobiles sont fondées sur les normes établies pour ces habitations à Jasper en 1992. Elles ont été mises à jour pour : a) offrir plus de flexibilité aux propriétaires de maisons mobiles; b) s'aligner sur les exigences relatives aux structures permanentes dans la zone d'utilisation des terres; et c) respecter les codes de sécurité modernes.

Toute maison mobile placée sur un lot à Jasper doit respecter les codes de sécurité applicables. Nous vous encourageons vivement à contacter un [agent des codes de sécurité](#) avant d'acheter une maison mobile usagée pour vérifier qu'elle respecte le code en vigueur. Pour éviter tout problème, veuillez ne pas acheter de nouvelle maison mobile avant d'avoir confirmé qu'elle respecte les exigences actuelles du code du bâtiment pour les maisons mobiles.

Comme dans toutes les zones, la [Politique d'aménagement du territoire](#) impose des restrictions sur la taille des maisons mobiles, les marges de recul, la surface construite et le stationnement, afin de préserver le caractère du quartier.

Puis-je acheter une maison mobile usagée?

Toute maison mobile placée sur un lot à Jasper doit respecter les codes de sécurité applicables. Nous vous encourageons vivement à contacter un [agent des codes de sécurité](#) avant d'acheter une maison mobile usagée pour vérifier qu'elle respecte le code en vigueur. Toutes les maisons mobiles devront avoir une pente de toit minimale de 4:12 et répondre aux exigences du motif architectural concernant le revêtement et la toiture. Les revêtements en vinyle ne sont pas autorisés.

Immeubles commerciaux

Comment le plafond de superficie commerciale impacte-t-il la construction d'un bâtiment commercial touché par un incendie?

En vertu de la *Loi sur les parcs nationaux du Canada*, la surface pouvant être développée à des fins commerciales est limitée dans la ville de Jasper. Cela a pour objectif de garantir qu'il existe suffisamment de terres résidentielles pour créer une communauté de vie agréable autour du Centre d'accueil des visiteurs du parc national, en tenant compte d'une assise territoriale limitée par la loi.

La superficie commerciale maximale est attribuée sur une base individuelle, lot par lot. Le réaménagement des bâtiments ayant bénéficié d'une allocation de superficie commerciale avant l'incendie peut se faire jusqu'à la limite de cette allocation d'avant l'incendie.

Si vous êtes titulaire d'un domaine à bail commercial et que vous n'envisagez pas de reconstruire, veuillez contacter Parcs Canada pour faire part de vos projets concernant l'emplacement.

Immeubles commerciaux (suite...)

Puis-je construire un bâtiment plus grand que celui que j'avais auparavant?

Il reste actuellement 2 092 m² (22 500 pieds carrés) de superficie commerciale à allouer dans le lotissement urbain de Jasper et il n'y a plus de superficie commerciale à allouer dans le parc industriel.

Si vous souhaitez agrandir la superficie commerciale de votre bâtiment, la première étape consiste à faire une demande auprès du Bureau d'aménagement de Parcs Canada pour obtenir une superficie commerciale supplémentaire. La superficie commerciale disponible étant limitée, les demandes pourraient ne pas être acceptées. Les demandes sont reçues une fois par an. La date limite pour les demandes de 2024 est le 30 novembre. Pour plus d'informations sur ce processus, veuillez consulter le lien suivant : parcs.canada.ca.

Questions sur les demandes

Combien de temps faudra-t-il pour que ma demande de permis soit examinée?

Les délais varient selon la complexité de la demande. Le Bureau d'aménagement de Parcs Canada connaît actuellement un volume sans précédent de demandes et de questions. Nous travaillons activement à agrandir nos équipes pour accélérer les délais d'examen des demandes. Nous vous remercions de votre patience pendant que nous examinons votre dossier.

Que puis-je faire pour accélérer le processus de demande?

Pour accélérer le processus, assurez-vous de soumettre une demande complète en consultant la [liste de vérification appropriée pour votre projet d'aménagement](#).

Les demandes incomplètes entraînent des retards dans l'examen des demandes de permis. En cas de dossier incomplet, les agents d'aménagement vous indiqueront les éléments manquants et suspendront l'examen de votre dossier jusqu'à réception des informations requises.

Vérifiez d'avoir :

- Tous les plans et dessins requis
- Des plans identifiés avec des dimensions en système métrique
- Des détails aussi complets que possible

Ai-je besoin d'un plan d'aménagement paysager?

Nous avons permis une certaine flexibilité pour faciliter la reconstruction; par conséquent, des plans d'aménagement paysager approuvés sont exigés avant la délivrance du permis d'occupation final.

J'ai soumis une demande avant la mise à jour des politiques. Comment sera-t-elle examinée?

Toutes les demandes déposées après l'entrée en vigueur des nouvelles règles seront examinées conformément aux politiques mises à jour. Les demandeurs ayant des demandes en cours seront informés des changements, et leur conformité sera discutée avec le Bureau d'aménagement. Parcs Canada s'engage à travailler en collaboration avec les demandeurs pour assurer la continuité rapide des projets en cours.

Questions sur les demandes (suite...)

Qu'est-ce qu'une dérogation, et suis-je admissible?

Une dérogation est un assouplissement des exigences de la Politique d'aménagement du territoire en matière de planification, d'architecture, de l'emplacement ou d'autres aspects, en raison de particularités du site ou de l'héritage bâti. Il peut s'agir d'une réduction de la marge de recul requise ou d'une autorisation d'un bâtiment légèrement plus haut que la limite de hauteur prévue pour la zone.

Le directeur du parc national peut approuver des permis avec dérogations **uniquement si** :

- la proposition d'aménagement n'aurait aucune incidence sur les commodités du secteur ni sur l'utilisation, la jouissance, la sécurité, l'esthétique ou la valeur des propriétés environnantes; **et**
- une configuration inhabituelle de l'emplacement, les conditions du sol ou d'autres facteurs propres à l'emplacement et qui ne résultent pas de l'action du demandeur peuvent engendrer des obstacles inutiles ou des difficultés pratiques pour la réalisation du projet;
- l'approbation de la dérogation pourrait vraisemblablement améliorer la qualité de la conception.

Pour demander une dérogation, [consultez les directives sur le site Web de Parcs Canada](#), puis soumettez [ce formulaire](#) au bureau d'aménagement. Les décisions importantes suivront le processus standard de notification à la communauté.

**Consultez d'autres questions fréquemment posées
et notre liste de vérification pour
les projets d'aménagement.**

