



# Considérations réglementaires relatives à la densification douce

**Guide à l'intention des collectivités**

AVRIL 2025

# Remerciements

Ce guide a été préparé par Small Housing, avec le soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ainsi que l'assistance d'experts techniques et du personnel de la SCHL.

Ce guide est fourni uniquement à titre d'information. Il n'est pas destiné à être utilisé comme support pour des transactions immobilières, ou pour toute question relative à la conformité au Code du bâtiment, au zonage ou à d'autres règlements. Les points de vue exprimés dans ce guide ne reflètent pas nécessairement ceux de la Small Housing BC Society ou ceux des différentes parties prenantes à son élaboration. Bien que nous ayons pris le plus grand soin pour vérifier l'exactitude des informations fournies, les auteurs de ce guide, ainsi que les différentes parties qui y ont contribué, n'endossent aucune responsabilité en ce qui concerne tout préjudice, perte, blessure ou dépense résultant de l'utilisation des informations qu'il contient.

Il incombe à toutes les personnes travaillant sur des projets de densification douce (conception, construction et gestion de logements) de s'informer et de se conformer aux dispositions du Code du bâtiment, aux règlements de zonage et à toute autre réglementation en vigueur.



*Ce projet a bénéficié d'un financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les opinions exprimées sont celles de l'auteur et la SCHL n'assume aucune responsabilité à cet égard.*

Small Housing est un organisme sans but lucratif promouvant la diversité et la réduction du format des logements dans tous les quartiers et toutes les collectivités au Canada. Cette approche de densification douce vise à offrir un choix de logements répondant davantage aux besoins d'une population croissante et évolutive.

Depuis plus de dix ans, nous proposons aux collectivités locales, à nos partenaires industriels ainsi qu'à notre communauté, différents services pour atteindre ces objectifs en matière de logement, notamment :

- le développement de solutions intersectorielles
- des ateliers intensifs sur la réglementation et d'autres outils d'aide aux collectivités locales
- un soutien en matière de communication
- des sessions de formation et de perfectionnement pour les professionnels du secteur
- des initiatives de plaidoyer et de mobilisation des collectivités
- une mise en relation avec d'autres professionnels grâce à notre réseau « Gentle Density Network ».

Notre boîte à outils, disponible à l'adresse [toolbox.smallhousing.ca](https://toolbox.smallhousing.ca), contient de nombreuses illustrations de densification douce, comprenant des plans d'étage, des plans de site, et un modèle d'analyse financière pro forma, dont vous trouverez quelques exemples dans le présent document.



**small  
housing**

# Aperçu

Ce guide a été élaboré pour faire le point à ce jour sur **la densification douce** et pour aider les collectivités locales à la mettre en œuvre dans leurs propres communautés. Il vise à orienter et à conseiller les urbanistes et les autres membres du personnel municipal qui coordonnent les initiatives en matière de densification douce, ainsi que les élus et les autres groupes impliqués dans les questions de logement.

Les formes de logement à densification douce sont souvent considérées comme le « chaînon manquant » entre les habitations unifamiliales isolées et les grandes habitations multifamiliales, comparables en termes d'échelle et de forme aux habitations unifamiliales isolées, mais avec plus d'unités. Dans cette catégorie, on dénombre un large éventail de formes de logement différentes : appartements accessoires, maisons sur ruelle, annexes, cottages, multiplex, etc. Les hauteurs sont généralement limitées à trois ou quatre étages.

Le contexte est important pour comprendre l'accent mis sur le logement intermédiaire. Pour toutes les collectivités, quelle que soit leur taille, le zonage résidentiel a historiquement favorisé les grandes habitations unifamiliales isolées. Cela signifie que de nombreux quartiers se sont retrouvés enfermés dans un choix restreint de logements, excluant de fait de nombreux ménages en raison du coût croissant de certains types de logement. Cela a eu un impact sur une grande majorité de résidents désireux de trouver un chez-soi, en particulier les populations prioritaires, confrontées depuis de nombreuses années à des barrières persistantes sur le marché du logement.

L'impact peut être différent selon les catégories de personnes :



**Les propriétaires occupants** qui souhaitent tirer parti de la valeur nette de leur maison peuvent voir leurs possibilités d'investissement dans leur propre propriété limitées. La construction et la location d'un appartement accessoire peuvent leur procurer un revenu passif ou leur permettre de s'occuper d'un parent âgé, mais cela peut ne pas être autorisé dans leur communauté.



**Les personnes travaillant dans la collectivité**, notamment les enseignants et les personnels de service, peuvent ne pas avoir les moyens de vivre à proximité de leur travail et devoir parcourir de plus longues distances pour se rendre au travail.



**Les parents** peuvent se demander si leurs enfants pourront accéder à des logements abordables dans la collectivité une fois adultes, et s'ils devront rester chez eux même après l'obtention de leur diplôme, les salaires d'embauche n'étant parfois pas suffisamment élevés pour couvrir les frais de logement.



**Les résidents âgés**, qui planifient leur avenir à long terme, peuvent être amenés à quitter leur communauté pour trouver un logement de plus petite taille ou pour se rapprocher de leurs amis, de leur famille et des services d'aide, plutôt que de vieillir chez eux.



**Les jeunes familles** intéressées par l'achat ou la location d'une maison dans une communauté peuvent ne pas trouver de logements abordables, adaptés et sûrs. Cela peut être très difficile si elles ont des amis et de la famille dans la communauté, ou si leur lieu de travail se situe à proximité.



Les **ménages multigénérationnels** et les personnes intéressées par la **cohabitation** peuvent vouloir opter pour des logements plus grands ou plus proches les uns des autres, mais cela n'est pas toujours possible en raison des pratiques de zonage actuelles, qui limitent la disponibilité des logements et en augmentent le coût.

L'une des solutions pour construire des logements répondant à ces besoins consiste à permettre aux quartiers existants d'accueillir ce développement et d'offrir un plus large éventail d'options par le biais de la densification douce. Ce type d'intercalaire peut contribuer à augmenter l'offre globale et à réduire les coûts à long terme, à mesure que l'offre continue de croître.

La densification douce peut être bénéfique à la fois pour les **propriétaires et les locataires de ces logements** en offrant :

- Des options de logements **plus accessibles et plus compactes** qui tiennent compte de l'évolution de la taille des familles.
- **L'accès à des quartiers établis** disposant d'infrastructures telles que des parcs, des transports en commun, des commerces, des services et des emplois.
- Des possibilités de **cohabitation** et de **vie multigénérationnelle** avec des espaces préservant l'autonomie et l'intimité des personnes.
- **Des gains de temps et des économies** grâce à des trajets plus courts.
- **Une réduction de la consommation d'énergie** et des coûts associés.
- Un gain de temps en termes de **nettoyage et d'entretien**.
- La possibilité de constituer et d'augmenter la **richesse du ménage**.



La densification douce offre également des avantages à la **collectivité dans son ensemble** :

- Un aménagement plus graduel via une densification douce permet de fournir et d'étendre les **infrastructures et les services** de manière plus efficace et à moindre coût dans les collectivités, réduisant ainsi les coûts globaux d'aménagement et renforçant la viabilité des finances publiques.
- Ces nouveaux logements accessibles issus de l'aménagement à densification douce **soutiennent les entreprises locales**, en élargissant leur clientèle et en leur permettant de mieux retenir leur personnel, qui peut accéder à un logement dans la communauté.
- La densification douce peut être gérée à une échelle lui permettant de s'intégrer à l'aménagement existant tout en complétant l'**identité établie** d'un quartier.
- Rapprocher les gens de leur lieu de travail peut réduire **le volume du trafic** et, par conséquent, la congestion, les coûts de déplacement, la dépendance à l'égard de la voiture, la pollution et les émissions de gaz à effet de serre.
- La réduction de l'usage de véhicules personnels ainsi que de l'étalement urbain, et l'incitation à l'efficacité énergétique au niveau résidentiel peuvent améliorer la **durabilité de l'environnement** et **contribuer à lutter contre le changement climatique**.
- Encourager davantage de projets de densification douce peut **favoriser l'emploi et les dépenses au niveau local** dans le domaine de la construction et des métiers manuels.
- Des options de logement plus compactes peuvent contribuer à **maintenir les liens sociaux** et **la vitalité des collectivités**, en permettant aux gens de rester dans le même quartier à plusieurs étapes de leur vie (jeunes locataires, primo-accédants à la propriété, aînés vieillissant dans leur domicile, etc.).
- Le développement de l'offre de logements par le biais de la densification douce peut contribuer à **réduire le coût du logement** et réduire l'**itinérance**.
- Plus d'améliorations et d'investissements dans le logement peuvent **augmenter l'assiette de l'impôt foncier** et la **viabilité des finances publiques au niveau local**.

Ce guide vise à indiquer, étape par étape, comment les collectivités locales peuvent intégrer (et même réintégrer) de manière judicieuse des projets de densification douce ainsi que des logements de plus petit format dans des quartiers résidentiels existants. Ce document contient :

- Une **définition de « la densification douce »**, avec des exemples de types de logements utilisés dans différentes collectivités, ainsi que leur définition
- Des stratégies pour **discuter de densification douce** avec la collectivité, y compris comment engager la discussion et répondre aux questions habituelles
- **Un plan de travail de densification douce** que les collectivités peuvent utiliser lorsqu'il s'agit d'autoriser

ou non des projets de densification douce, notamment des analyses complémentaires mettant en évidence les besoins en matière de logement et les éléments à prendre en compte en matière de densification douce

- **Les révisions des règlements recommandées**, y compris les modèles de règlements administratifs et les meilleures pratiques de différentes villes
- **Des sources d'information supplémentaires** pour aller plus loin dans la mise en œuvre de la densification douce.

Les annexes de ce document fournissent des exemples de mise en œuvre dans des municipalités de différentes tailles, ainsi que des modèles de textes réglementaires à utiliser.

## Qu'en est-il des autres types de logement?

Ce guide est spécifique aux logements de plus faible densité, de type logements intermédiaires manquants. Cependant, une collectivité peut avoir d'autres formats d'habitations qui nécessitent également un examen. Il peut s'agir de :

- **Aménagement axé sur le transport en commun**, qui met l'accent sur un aménagement à plus forte densité soutenu par un service de transport en commun à haute fréquence
- **Aménagement à mixité fonctionnelle**, qui intègre des commerces de détail, des bureaux, ou mêmes des usages industriels légers avec des logements
- **Logement abordable**, qui sont des logements subventionnés, pour les ménages à faible revenu qui ne peuvent pas assumer les coûts de logement sur le marché de l'immobilier résidentiel
- **Logements supervisés ou sociaux**, qui comprennent différents types de logements gérés pour les ménages à très faible revenu, les personnes âgées, les personnes handicapées et d'autres catégories de personnes
- **Les logements ruraux**, qui comprennent des types de logements spécifiques tels que les fermes, les logements pour travailleurs agricoles et les propriétés familiales rurales
- **Les maisons préfabriquées** (anciennement appelées « maisons mobiles »), qui comprennent des habitations préfabriquées sur un châssis à roues situées sur des sites loués dans des parcs
- **Les logements saisonniers**, principalement les logements de vacances, les logements de proximité pour travailleurs locaux, ou d'autres logements qui ne sont généralement occupés qu'à temps partiel
- **Les logements pour location de courte durée**, qui sont généralement des logements utilisés comme locations de vacances et loués pour une durée inférieure à un mois

Bien que ce guide porte principalement sur les logements à densification douce, plusieurs considérations de ce travail sont également pertinentes pour d'autres types de logements :

- **Coordonner des initiatives plus larges**. Le cadre discuté dans ce guide est spécifique à la densification douce, mais il peut également faire partie d'un processus plus large. Des initiatives plus globales en matière de logement pourraient également promouvoir des habitations multifamiliales à densité plus élevée, des logements de transition et d'urgence, ainsi que d'autres formes de logement, parallèlement à la densification douce.
- **Développer une base commune**. De nombreuses étapes abordées dans ce guide peuvent également être utiles pour de futures initiatives en matière de logement. L'évaluation des besoins futurs en matière de logement et la définition d'objectifs futurs en la matière, par exemple, peuvent servir de référence à d'autres efforts de la collectivité pour promouvoir le logement à l'avenir.
- **Répondre à des besoins ciblés**. De nombreuses localités ont eu recours à des mesures incitatives pour promouvoir la densification douce, en fonction de besoins et de données démographiques spécifiques. Il peut s'agir de logements pour les personnes à faible revenu, mais aussi d'initiatives de « vieillir chez soi » visant à retenir les résidents de longue date.

Les principes et approches utilisés dans ce guide doivent être adaptés au besoin pour répondre aux situations complexes en matière de logement, telles qu'elles existent dans votre collectivité. Ceci est valable que ce guide soit utilisé comme un guide complet sur la densification douce, ou qu'il soit utilisé comme un « ensemble de pièces détachées » pour des initiatives couvrant de multiples formes de logement.

# Table des matière

<b>Remerciements</b>	<b>i</b>
<b>Aperçu</b>	<b>ii</b>
<b>1. Introduction</b>	<b>1</b>
<b>2. Qu'est-ce que la densification douce?</b>	<b>2</b>
<b>3. Parler de densification douce</b>	<b>4</b>
3.1. Ouvrir le dialogue . . . . .	5
3.2. Arbres, taxes municipales et stationnement : questions courantes. . . . .	6
<b>4. Planification des mises à jour des règlements de zonage</b>	<b>9</b>
4.1. Répertoire des modifications liées à la densification douce . . . . .	12
4.2. Évaluations sous-jacentes. . . . .	19
4.3. Modifications supplémentaires pour la mise en œuvre . . . . .	25
<b>5. Suggestions de révisions pour la densification douce</b>	<b>27</b>
5.1. Usages permis et types de logements . . . . .	29
5.2. Densité et unités par lot . . . . .	30
5.3. Hauteur des bâtiments. . . . .	31
5.4. Marges de recul et exigences dimensionnelles. . . . .	32
5.5. Coefficient d'occupation des lots et empreintes des bâtiments . . . . .	35
5.6. Stationnement . . . . .	37
5.7. Réglementation du lotissement . . . . .	38
5.8. Autres modifications liées au zonage . . . . .	39
<b>6. Ressources complémentaires</b>	<b>41</b>
<b>Annexe : Exemples de règlements</b>	<b>44</b>
<b>Annexe : Études de cas</b>	<b>59</b>

# I. Introduction

Ce guide relatif à la réglementation municipale en matière de densification douce a pour but d'aider les collectivités locales à élaborer des règlements et des programmes pour accueillir des projets de **densification douce**. La densification douce fait généralement référence aux types de logements intercalaires qui peuvent être construits dans des quartiers existants à faible densité, généralement ceux qui comprennent principalement des habitations unifamiliales isolées. Ce type de construction est un élément essentiel pour répondre à nos besoins actuels et futurs en matière de logement, car il permet d'augmenter la disponibilité et la variété des logements, tout en conservant la forme générale des quartiers existants et en répartissant les coûts d'infrastructure sur un plus grand nombre d'habitants.

Dans ce guide, vous trouverez différentes approches de densification douce mises en œuvre au Canada, ainsi que des informations techniques et procédurales sur la manière de réaliser la plupart de ces changements. Il aborde notamment les étapes initiales de planification, les modifications à apporter aux règlements de zonage, ainsi que l'ensemble des modifications nécessaires en termes de réglementation pour rendre possible la production de logements s'inscrivant dans ce cadre.

Afin de traiter les principales considérations relatives à la mise en œuvre de la densification douce, ce document est structuré comme suit :

- **Qu'est-ce que la densification douce?** Vous trouverez ici une définition terminologique de la densification douce, mais aussi les types de logements concernés.
- **Enseignements tirés des premières expériences.** Les enseignements tirés de certaines collectivités

ayant suivi cette démarche peuvent aider à orienter les nouvelles initiatives. Vous trouverez ici des réponses aux nombreuses questions qui se sont posées dans d'autres collectivités, des conseils utiles pour celles qui se lancent dans cette démarche, ainsi que des exemples concrets de modalités de mise en œuvre de politiques de densification douce.

- **Coordination des modifications des règlements de zonage.** La réussite de la mise en œuvre d'un projet ou d'une politique de densification douce passe par une coordination minutieuse. Les collectivités intéressées par la densification douce peuvent prendre certaines mesures pour déterminer la meilleure façon de mettre en œuvre ces changements dans leurs règlements municipaux, leurs règlements d'aménagement, leurs plans communautaires et leurs processus d'approbation.
- **Suggestions de modifications des règlements.** Sur la base de ce travail, des documents explicatifs présentent les modifications réglementaires spécifiques et nécessaires à la mise en œuvre concrète de la densification douce. Cela peut constituer un point de départ pour les juridictions désireuses de modifier leurs propres règlements.
- **Ressources complémentaires.** Une bibliographie contenant d'autres ressources utiles est disponible dans cette section.

Des études de cas et des exemples de dispositions réglementaires provenant de différentes collectivités sont fournis en annexes.

## Comment commencer?

Il s'agit d'un guide très complet, qui peut comporter une multitude de détails qui peuvent sembler décourageants, même pour des grandes collectivités. Lorsque vous commencez ce processus, il y a trois étapes essentielles qui vous aideront à naviguer efficacement.

Tout d'abord, veillez à définir vos objectifs suffisamment en amont. La densification douce a pour but de vous aider à atteindre vos objectifs, et ne constitue pas un objectif en soi. Il est important de se concentrer sur ces objectifs et de définir clairement comment ils seront atteints dans le cadre des stratégies proposées.

Ensuite, tenez compte du plus grand nombre de points de vue possible. S'appuyer sur des expériences locales en matière

de logement peut aider à surmonter de nombreux obstacles potentiels à la mise en œuvre de la densification douce et à obtenir un soutien à long terme pour les stratégies qui en découlent.

Enfin, soyez sélectif quant à l'utilisation que vous ferez de ce guide. Certaines étapes peuvent ne pas être pertinentes selon le contexte, et peuvent être abordées de manière moins détaillée. Lorsque vous coordonnez ce processus pour votre collectivité, passez en revue et adaptez les différents éléments en fonction des besoins de votre collectivité locale, afin de vous concentrer sur les principaux obstacles à la réalisation de vos objectifs en matière de logement.

## 2. Qu'est-ce que la densification douce?

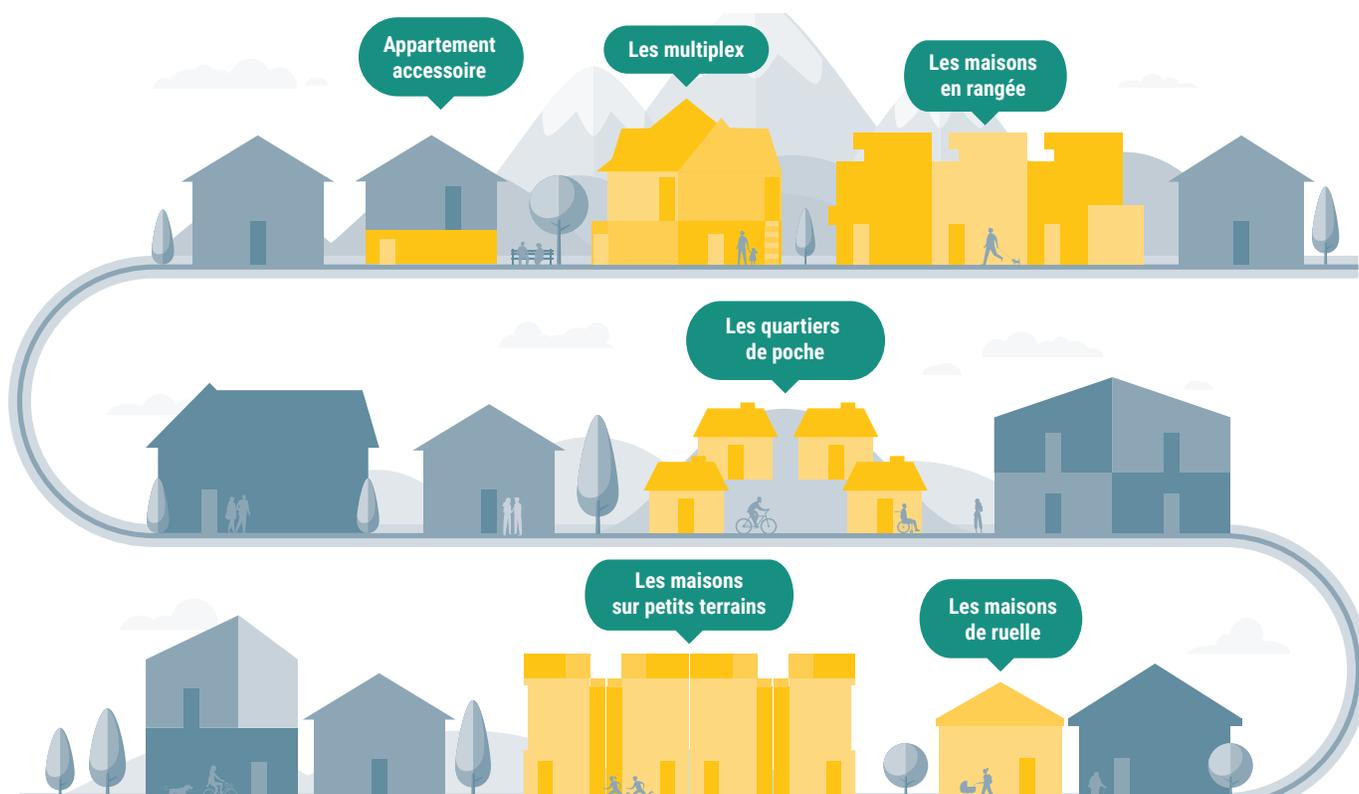
La densification douce est une opportunité de réimaginer des quartiers composés principalement d'habitations unifamiliales isolées grâce à un aménagement intercalaire à petite échelle. Ce type d'aménagement intercalaire, souvent appelé « logement intermédiaire », représente des densités et des types de logements situés entre des habitations unifamiliales isolées à faible densité, à des habitations multifamiliales à forte densité. Une plus grande variété en termes de types de logements, de modèles de propriété, de tailles, de formats et d'occupants dans ces quartiers peut permettre la création de logements supplémentaires, tout en favorisant le développement de communautés plus inclusives et plus diversifiées.

La densification douce peut souvent être réalisée en tenant compte de la configuration des lots, des infrastructures et des équipements existants dans le quartier. En revanche, la construction de logements plus denses sur plusieurs étages nécessite souvent une planification et une coordination plus importantes en termes d'aménagement du site. Cela signifie également que les projets de densification douce, parce qu'ils tiennent compte de la forme bâtie du quartier existant, peuvent s'intégrer parfaitement sans dénaturer son caractère et son identité, ce qui les rend plus acceptables pour les résidents et les élus.

Cette flexibilité et cette échelle permettent également aux propriétaires individuels d'avoir plus de choix pour décider de ce qu'ils veulent faire de leur propriété. Contrairement aux projets d'aménagement plus denses, à plus grande échelle, les constructeurs locaux, les petits promoteurs et les propriétaires fonciers peuvent participer au réaménagement et à l'investissement immobilier, compte tenu de la taille plus modeste de ces projets.

En ce qui concerne l'intensité de l'aménagement, les projets de densification douce comptent souvent **quatre à six logements**. Certaines municipalités, comme Vancouver, Edmonton et Halifax, autorisent **jusqu'à huit logements** sur un lot existant selon leurs dispositions; d'autres formats, tels que les habitations en rangée et les quartiers de poche, peuvent inclure davantage de logements individuels. Ces habitations sont généralement avec entrée privée, chacune ayant sa propre porte donnant sur l'extérieur, mais il peut s'agir de plex plus grands et d'habitations en rangée superposées pouvant comporter des ascenseurs.

La densification douce peut intégrer différents types et dispositions de logements, dont la plupart sont présentés ci-dessous. Bien que non exhaustive, cette liste contient néanmoins les principales formes de logements que l'on trouve dans une collectivité ayant mis en œuvre cette initiative.





**Les Unités d'Habitation Accessoires (UHA)** sont des logements supplémentaires situés sur une propriété comportant déjà une résidence principale. Ces unités peuvent être soit « intégrées » et situées au sein de la construction principale, soit « isolées » et situées au sein d'une construction séparée du même lot, les unités intégrées étant souvent appelées « appartements accessoires ».



**Les maisons sur ruelle**, ou maisons d'allée, sont des unités d'habitation accessoires isolées situées sur des lots ayant un accès par une ruelle, et dont l'entrée donne directement sur l'allée. On les trouve généralement dans les zones urbaines dotées de ruelles ou de voies d'accès.



**Les quartiers de poche** sont des groupes d'habitations, et parfois même d'appartements, disposés autour d'équipements communs et d'espaces ouverts semi-publics. Ces habitations sont généralement plus petites et sont souvent de petites unités de type cottage. Leur format et leur conception favorisent un sentiment de collectivité et d'intendance partagée.



**Les « multiplex »**, sont des habitations multifamiliales (généralement de deux à six) situées au sein d'une même construction, conçues pour s'intégrer au quartier environnant grâce à une conception et une échelle similaires. Il peut s'agir d'habitations neuves ou d'habitations plus grandes transformées, qui disposent généralement de portes extérieures individuelles pour chaque unité.



**Les maisons sur petits lots** sont des habitations unifamiliales situées sur des parcelles plus petites, conçues et construites de manière efficace dans un espace compact. Elles peuvent être aménagées en tant qu'intercalaire dans des quartiers existants, et intègrent généralement des considérations de conception pour des sites de plus petite taille, telles qu'une utilisation plus efficace de l'espace extérieur et la cohérence avec l'aménagement du quartier à des échelles plus petites.



**Les habitations en rangée** sont des habitations unifamiliales intégrées, dont les murs sont partagés entre les unités adjacentes. Les maisons en rangée sont similaires, bien que les modèles de propriété puissent varier d'une juridiction à l'autre, et les habitations en rangée « superposées » peuvent inclure des unités occupant des étages distincts dans un immeuble à plusieurs étages.



### 3. Parler de densification douce

Bien que les changements apportés par les collectivités pour permettre la densification douce soient récents pour la plupart, certains sites se sont déjà lancés dans cette démarche et ont déjà mis en œuvre ces changements. Les enseignements tirés de ces efforts, qu'ils aient été couronnés de succès ou qu'ils aient essuyé des revers, peuvent aider à guider les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces changements.

Dans certaines localités, la densification douce peut également constituer un retour aux types d'aménagements qui ont historiquement existé et perduré. Ainsi, elle peut être un moyen de renouer avec de nombreux types de logement autrefois appréciés et répandus dans de nombreux centres et quartiers, avant que les changements de zonage ne viennent favoriser les habitations unifamiliales isolées.

Si ce guide contient des approches pratiques pour mettre en œuvre des modifications de règlements de zonage et d'aménagement, la première et la plus importante étape de toute démarche de densification douce consiste à savoir comment ouvrir le dialogue avec les habitants de la collectivité.

La réinvention de quartiers, qui comprennent essentiellement des habitations unifamiliales isolées, est un sujet sensible pour de nombreux résidents et élus. Ces changements peuvent susciter des inquiétudes au sein de la collectivité, qui devront être prises en compte lors de l'élaboration des politiques, des processus

et des règlements. Certaines devront être reflétées dans des modifications à apporter aux recommandations, tandis que d'autres seront simplement liées à un manque d'information sur la densification douce ou à des facteurs hors du contrôle de la collectivité.

Reconnaître et répondre aux préoccupations en amont, qu'elles concernent le stationnement, la capacité des infrastructures, l'esthétique du quartier ou d'autres questions, peut contribuer à établir un climat de confiance et à encourager un dialogue constructif. Ce type de collaboration peut être utile tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre de nouvelles initiatives en matière de densification douce.

Cette partie du guide est divisée en deux volets :

- **Ouvrir le dialogue** sur la densification douce avec différents groupes au sein de la collectivité
- **Répondre aux questions** qui se posent souvent lors de débats sur les politiques ou de la participation du public, et qui sont essentielles à comprendre pour s'assurer que les communications avec les différents groupes sont claires et ciblées.



## 3.1. Ouvrir le dialogue

Lorsqu'il s'agit d'aborder la question de la densification douce, les discussions peuvent vite s'envenimer entre partisans et opposants. Toutefois, il est essentiel de garder à l'esprit que les stratégies de densification douce sont des outils de politiques permettant d'atteindre certains objectifs, et non des objectifs en soi. Obtenir l'adhésion aux objectifs est essentiel à la réussite, et l'instauration d'un dialogue constructif avec les membres de la collectivité est donc une étape importante.

La liste qui suit contient quelques conseils qui peuvent aider à maintenir la constructivité du dialogue. Même si nombre d'entre eux s'appliquent à tout processus de planification, ils peuvent être particulièrement utiles lorsque les discussions deviennent contentieuses. Il convient de garder à l'esprit que ces conseils ne sont pas présentés par ordre d'importance, et que nombre de ces considérations peuvent revenir plusieurs fois au cours d'un processus participatif :

- **Commencer par les objectifs, et non par les solutions.** La densification douce doit être envisagée comme une stratégie permettant d'atteindre des objectifs communautaires plus larges, et non comme un objectif en soi. Avant d'introduire la densification douce comme solution potentielle, il est préférable d'entamer tout processus de ce type en discutant des valeurs et des objectifs communs tels que l'abordabilité, les options pour les familles, les personnes âgées et les primo-accédants, ainsi que les contributions régionales en matière de logement.
- **Favoriser la collaboration et se concentrer sur des valeurs communes.** Il s'agit là d'impliquer la collectivité en amont, en veillant à ce que ses idées et ses préoccupations soient pleinement intégrées au processus. Se concentrer sur des valeurs communes et veiller à ce que les personnes impliquées aient le sentiment que leur contribution peut orienter le processus peut générer plus de confiance et de transparence. De plus, il est préférable d'éviter le jargon technique et le « langage des urbanistes » au profit de discussions claires privilégiant l'équité, l'inclusion et les besoins de la collectivité.
- **Examiner les avantages de la densification douce.** Il s'agit là de passer en revue les avantages de la densification douce en concertation avec la collectivité, et de souligner les raisons de son efficacité pour répondre aux problèmes et aux objectifs identifiés. Cela peut consister à mettre en avant son potentiel pour atteindre des objectifs communautaires spécifiques, tels que l'embellissement du caractère d'un quartier et une meilleure abordabilité du logement.
- **Utiliser des exemples concrets.** Il s'agit là de présenter des exemples réels de projets de densification douce pour exprimer des idées plus efficacement. L'utilisation de visuels et d'études de cas pertinentes peut illustrer la façon dont ces types de logements s'intégreront au sein des quartiers existants, tout en les embellissant (voir exemples d'approches de densification douce en annexes).
- **Aborder les préoccupations sans détour.** Ici, il s'agit d'être franc au sujet des problèmes potentiels tels que le stationnement, les infrastructures et le caractère du quartier. Vous pouvez vous inspirer de la manière dont d'autres collectivités ont réussi à relever ces défis, par exemple grâce à des directives de conception et des stratégies de stationnement, pour donner plus de mesure à votre perspective.
- **Faire la distinction entre changement progressif et aménagement à grande échelle.** Il s'agit là d'insister sur le fait que la densification douce apporte une évolution progressive, contrairement aux grands projets immobiliers. Cette approche mesurée peut aider les quartiers à s'adapter tout en conservant leur caractère, et permettre d'améliorer les infrastructures de soutien au fil du temps.
- **Établir un lien plus large avec d'autres initiatives communautaires.** Il s'agit là de contextualiser le débat sur la densification douce en faisant le lien avec d'autres priorités locales, telles que les transports, la planification des infrastructures et d'autres initiatives liées au logement, comme l'aménagement axé sur le transport en commun ou la revitalisation des quartiers. Cela permet un alignement sur des objectifs plus larges et de s'assurer que la densification douce est à son tour prise en compte dans ces initiatives.

## 3.2. Arbres, taxes municipales et stationnement : questions courantes

Un point essentiel du dialogue sur la densification douce consiste à fournir des informations claires et précises pour répondre aux questions de la collectivité. Bien que ces initiatives aient été adoptées dans tout le Canada et dans d'autres pays, des préoccupations similaires surgissent souvent au cours des discussions. Ces questions sont souvent légitimes, et ont pour origine des inquiétudes concernant des changements indésirables, mais nombre d'entre elles peuvent être traitées efficacement grâce à des informations précises et à un dialogue ouvert.

Cette section fournit des réponses aux préoccupations les plus courantes soulevées lors des réunions publiques. Il est essentiel de comprendre et de répondre aux préoccupations réelles de la collectivité, et les réponses apportées doivent montrer qu'elles tiennent compte du contexte local. Elles peuvent constituer les bases d'un dialogue ouvert et transparent avec la collectivité, et orienter par la suite les discussions vers des solutions pratiques permettant de relever les défis et de réduire les risques.

**« J'ai acheté ma propriété parce que personne ne pouvait construire de nouveaux logements à côté! »**

À mesure que les collectivités se développent, l'utilisation des terrains doit s'adapter pour répondre à l'évolution de la demande. Les quartiers eux aussi changeront inévitablement au fil du temps. Les collectivités locales doivent planifier pour répondre à de nombreux besoins différents, tant aujourd'hui qu'à l'avenir, et la pénurie de logements est une question importante à laquelle il faut s'attaquer. Cela peut inclure des modifications des règlements de zonage, pour répondre aux besoins de la collectivité.

La densification douce offre une solution équilibrée, car elle ajoute des habitations compatibles aux quartiers existants, avec un minimum de perturbations. Ce type d'habitations vient compléter le caractère du quartier, tout en offrant diverses options de logement pour répondre à des besoins changeants. L'aménagement est souvent progressif, car les propriétaires peuvent choisir d'aménager leur propriété au fil du temps plutôt que d'un seul coup, et ces changements sont répartis sur des zones beaucoup plus vastes.

**« Cela signifie que personne ne pourra plus construire d'habitations unifamiliales et que nous serons obligés de démolir nos maisons pour construire des appartements! »**

Les habitations unifamiliales isolées ne disparaîtront pas, mais elles sont devenues inabordable pour de nombreux habitants. Mettre en place une politique de densification douce signifie que le zonage autorisera plus de maisons par lot, mais cela ne signifie pas pour autant que les habitations unifamiliales isolées ne feront plus partie des alternatives de logement. Les modifications engendrées par la densification douce ajoutent simplement de la flexibilité pour les propriétaires qui souhaitent construire des logements supplémentaires sur leur propriété.

Elles ne les obligent pas non plus à apporter des modifications à leurs logements actuels ou à construire quoi que ce soit de nouveau. Elles permettent simplement de disposer de plus d'options pour ceux qui souhaitent faire des aménagements. Ce sont les besoins locaux en matière de logement et la demande du marché immobilier qui détermineront en fin de compte ce qui sera construit.

**« Le stationnement va devenir une horreur avec tous ces nouveaux logements! »**

Le stationnement est un élément clé de toute stratégie de densification douce, et des solutions justes doivent tenir compte des besoins de l'ensemble de la collectivité. Une gestion efficace du stationnement, combinée à l'accès aux infrastructures piétonnes, cyclables et de transport en commun, peut favoriser une utilisation optimale des terrains lors de l'introduction de projets de logements intercalaires. La gestion du stationnement peut également contribuer à réduire les coûts de construction de nouveaux logements. Les plans et les stratégies doivent être communiqués à l'avance à la collectivité, afin de renforcer l'idée que ces questions sont bien prises en compte.



Il convient de noter que les nouveaux aménagements comprennent souvent des places de stationnement, afin de répondre aux exigences de souscription de prêts ainsi qu'à la réglementation. Toutefois, les politiques de densification douce doivent tenir compte des conditions locales de stationnement, des transports en commun et des systèmes de transport actif, afin de minimiser l'impact sur les résidents actuels. Le stationnement sur voirie devra être partagé et géré équitablement pour répondre aux besoins de chacun en tant que ressource publique entretenue et financée par la collectivité.

**« Nous n'avons pas les infrastructures nécessaires pour accueillir de nouveaux logements dans ces quartiers et les contribuables seront obligés de payer pour le développement! »**

Il est nécessaire de disposer d'infrastructures adaptées pour pouvoir accueillir de nouveaux logements, quel que soit leur emplacement, et cela peut inclure toute une gamme de services allant de l'eau, des égouts et des eaux pluviales, aux écoles, aux bibliothèques, aux parcs et à la sécurité publique. À long terme, il peut être moins coûteux pour la collectivité de construire dans des quartiers existants disposant de capacités adéquates, plutôt que de construire de nouvelles infrastructures dans des zones non aménagées. Même si des réparations ou des mises à niveau sont nécessaires, celles-ci peuvent coûter moins cher que de nouveaux systèmes, tout en favorisant l'investissement dans des quartiers dont les infrastructures ont besoin d'être mises à niveau.

En ce qui concerne les avantages fiscaux, les projets de logement intercalaire peuvent contribuer à fournir des frais de service et des redevances pour soutenir les infrastructures nécessaires, et une plus grande densité de logements peut augmenter les recettes fiscales municipales. Les nouveaux résidents peuvent également permettre d'atteindre la taille critique, nécessaire à la mise en place de nouveaux services, tels que des transports en commun supplémentaires. Contrairement aux projets de plus grande envergure, la densification douce est un processus plus graduel, ce qui permet de planifier et d'intégrer les développements nécessaires de manière progressive au fil du temps.

**« La construction de ces logements va changer le caractère de mon quartier pour le pire, et les résidents de longue date partiront! »**

Le caractère d'un quartier évoluera toujours en fonction des ménages qui s'y installent et qui le quittent, mais même dans le cadre des règlements de zonage existants, les aménagements autorisés peuvent avoir une incidence sur le caractère d'un quartier. Une densification douce bien pensée peut compléter et même agrémenter l'esthétique d'un quartier, à l'aide d'outils tels que des directives de conception pour l'aménagement et des plans de conception de logements préapprouvés. La densification douce peut également aider les quartiers à s'adapter aux nouvelles demandes tout en conservant leur identité et leur attrait en tant que cadre de vie. La protection du patrimoine peut même envisager la densification douce comme un moyen d'encourager la préservation des habitations importantes tout en préservant les édifices historiques importants.

**« Il y aura moins d'arbres dans notre collectivité! »**

Les arbres sont des éléments bénéfiques pour les habitations, et les nouveaux constructeurs sont fortement incités à les conserver pour des raisons esthétiques, d'ombrage, de brise-vent ainsi que d'autres avantages. De plus, les projets de densification douce sont également conçus pour s'intégrer aux types d'aménagements déjà autorisés au sein d'une collectivité, et les protections existantes en ce qui concerne les arbres resteront toujours en place.

Pour de nombreuses collectivités, les acteurs de la densification douce seront soumis aux mêmes règles que ceux qui construisent des habitations unifamiliales isolées. Dans certains cas, une plus grande flexibilité peut être nécessaire pour permettre aux promoteurs de remplacer les arbres qui font obstacle à l'aménagement des espaces, mais cela peut être compensé par des exigences de remplacement permettant d'accroître l'étendue globale du couvert arboré de la collectivité.

L'un des avantages les plus importants de la préservation du couvert arboré est que, si la demande de logements ne peut être satisfaite que par un aménagement plus important dans des communautés plus éloignées, la nouvelle construction peut avoir des répercussions encore plus importantes sur le couvert arboré et l'habitat dans des zones où les impacts sur l'environnement naturel peuvent être encore plus significatifs.



**« La valeur de ma propriété va diminuer avec la construction de tous ces nouveaux logements à proximité à cause de toutes les nuisances (ombre, lumière, bruit, etc.)! »**

Les projets de densification douce sont censés être réalisés à une échelle généralement identique à celle des autres habitations du quartier. Bien que les règles d'aménagement urbain puissent être modifiées pour favoriser la densification douce, de nouvelles habitations unifamiliales isolées pourraient être construites sur les mêmes terrains, à une échelle similaire, et entraîner les mêmes nuisances pour les propriétés voisines. Les modifications apportées aux règles d'aménagement urbain peuvent même favoriser de meilleures conceptions, plus pertinentes.

D'autre part, la possibilité de construire davantage sur votre propriété implique que la valeur de celle-ci, sur le marché de l'immobilier, augmentera, et non l'inverse. Cela signifie que lorsque vous envisagerez de vendre votre propriété à l'avenir, vous pourrez potentiellement en tirer un meilleur prix.

**« Le montant de ma taxe foncière va augmenter avec la valeur de ma propriété si les projets de densification douce sont autorisés! »**

Bien que la valeur des propriétés puisse augmenter lorsque des projets de densification douce sont autorisés dans une collectivité, il y a d'autres facteurs à prendre en compte en ce qui concerne les taxes foncières. Dans de nombreuses collectivités au Canada, les obligations fiscales foncières sont réparties entre les propriétés lors de l'établissement du budget annuel. Si de vastes changements, modifiant la valeur de nombreuses propriétés résidentielles similaires, sont nécessaires pour permettre la densification douce, la répartition des obligations fiscales ne variera pas de la même manière que si la valeur d'une seule propriété augmente. Votre taxe foncière n'augmentera pas de manière substantielle en raison de simples modifications du zonage.

D'autres facteurs affectent également les taxes foncières que les propriétaires pourraient avoir à payer à l'avenir : les politiques fiscales de la collectivité, la valeur foncière supplémentaire créée par les nouvelles constructions, les besoins de revenus pour soutenir les infrastructures et les services locaux, etc. Chaque collectivité est différente, mais le fait de soutenir des investissements supplémentaires dans le logement peut contribuer à rendre une collectivité plus viable sur le plan fiscal, en renforçant l'assiette de l'impôt foncier.

**« Cela n'aura aucun effet sur les prix, car ces nouveaux logements seront chers et inabordables »**

Les nouveaux logements seront peut-être coûteux initialement, mais l'augmentation du nombre de logements dans la collectivité permettra de stabiliser les prix par la suite, comme on peut le constater dans de nombreuses collectivités en Amérique du Nord. Bien que les logements issus de la densification douce soient généralement plus chers au départ, ils sont généralement plus petits et plus accessibles que beaucoup d'autres logements neufs et tendent à devenir plus abordables au fil du temps. Ils absorbent également la demande qui, autrement, pourrait faire grimper les prix des logements abordables existants, ce qui permet de garder ces unités disponibles pour d'autres. Les UHA et habitations similaires construites peuvent également constituer des options de logements locatifs plus abordables, en particulier dans les quartiers où les logements locatifs sont rares.

**« Les promoteurs ne cherchent qu'à faire du profit! »**

La plupart des nouveaux logements sont issus du secteur privé, mais cela est également le cas des logements dans lesquels les gens vivent actuellement. Pour construire, les promoteurs ont besoin de rendements financiers compétitifs, quel que soit le projet. L'échelle réduite des projets de densification douce permet de conserver davantage de retombées économiques au niveau local que des projets de plus grande envergure. Les projets d'appartements à densité élevée nécessitent des investissements importants de la part de grands promoteurs et d'investisseurs institutionnels. En revanche, la densification douce permet aux propriétaires d'ajouter des logements pour en tirer des revenus passifs et des bénéfices, ce qui permet aux membres de la collectivité d'investir. De plus, les petits constructeurs locaux peuvent également réaliser ces projets et maintenir les emplois et les retombées économiques au niveau local.

## 4. Planification des mises à jour des règlements de zonage

La densification douce peut résoudre de nombreuses problématiques locales en matière de logement, en particulier dans les collectivités et les quartiers où un aménagement plus intensif serait difficile à mettre en œuvre. Opérer ces changements de manière efficace nécessite l'adoption d'une stratégie adéquate pour répondre aux différentes questions qui se posent :

- **Lieu/site** : où la densification douce serait-elle la plus efficace et comment peut-elle être planifiée pour les zones proches des services et des commodités tout en évitant les habitats sensibles et les dangers?
- **Capacité** : quels types de logements peuvent être construits de manière réaliste dans une zone soumise à un nouveau zonage, et comment ces changements affecteront-ils la capacité à aménager les types de logements nécessaires?
- **Infrastructures** : quelles infrastructures, quels services et quelles commodités seront nécessaires pour soutenir l'aménagement des zones intercalaires, et quels sont les coûts d'investissement et d'entretien associés? Dans quelle mesure les plans d'infrastructure sont-ils à jour, notamment dans les quartiers où un développement est attendu?
- **Environnement** : quels impacts environnementaux, tels que la modification du couvert arboré ou du débit des eaux pluviales, sont attendus de la construction de nouveaux logements à densification douce? Comment peuvent-ils être atténués? Quels sont les avantages par rapport à d'autres moyens pour favoriser le développement?
- **Normes municipales** : les normes techniques pour les rues, les trottoirs et autres espaces doivent-elles être mises à jour pour soutenir la densification douce? Comment le faire sans compromettre des impératifs tels que l'accès des services d'urgence et la gestion des déchets solides?
- **Exigences réglementaires** : comment la réglementation en matière d'aménagement et les codes de construction doivent-ils être adaptés pour atteindre les densités souhaitées?
- **Faisabilité financière** : comment ces considérations sont-elles équilibrées par la nécessité de projets réalisables pouvant être mis en œuvre par le secteur privé? Quelles mesures d'incitation pourraient être nécessaires pour promouvoir l'aménagement?
- **Autres modifications des règlements** : quelles autres mises à jour des règlements locaux, par exemple en matière de stationnement, de stratification ou de lotissement, sont nécessaires pour s'aligner sur les changements de zonage? Comment ces modifications peuvent-elles être intégrées dans le processus de mise à jour?
- **Perspectives de la collectivité** : quelles sont les préoccupations des résidents concernant les logements intercalaires et comment y répondre? Comment la collectivité doit-elle être tenue informée du processus et de ses répercussions éventuelles?
- **Évaluation des résultats** : comment l'atteinte des objectifs en matière de logement sera-t-elle évaluée et quelles mesures seront prises si les objectifs ne sont pas atteints?

L'élaboration d'un cadre détaillé peut s'avérer essentielle pour répondre à ces questions. Les collectivités locales devront veiller à ce que les informations pertinentes soient clairement communiquées, dans le cadre d'un processus transparent, aux membres de la collectivité susceptibles d'être affectés par ces décisions. Il est souvent possible de répondre aux préoccupations par des informations précises et un échange de points de vue clair et bienveillant.

Il y a également des questions de politiques, dont les réponses demandent du temps. Des éléments tels que la capacité des infrastructures et les changements nécessaires au processus de lotissement

peuvent nécessiter des recherches et des analyses détaillées, voire une assistance extérieure. Il peut être important de déterminer le temps et les efforts nécessaires pour obtenir ces réponses, afin d'orienter l'action finale vers l'efficacité.

Cette section du guide fournit des recommandations claires et détaillées sur la manière d'aborder ces révisions. Nous vous recommandons de commencer par un plan de travail global pour cela, puis d'aborder les détails spécifiques de manière claire et méthodique, en fonction de vos capacités.

Bien que ce cadre fournisse une approche structurée permettant aux collectivités d'adapter à leurs besoins les réformes liées à la densification douce, bon nombre de ces initiatives s'inscrivent souvent dans l'une des trois catégories d'approches ci-dessous, qui sont décrites plus en détail à la page suivante :

- **Une seule zone de densification douce** (ou un petit nombre de zones) à ajouter au règlement
- **Des modifications des zones existantes** pour maintenir la structure existante du règlement, mais en ajoutant des dispositions relatives à la densification douce
- **Des révisions majeures du zonage** qui incluent la densification douce dans le cadre d'une révision globale.

Bien que chacune de ces options puisse influencer sur l'orientation et le niveau d'effort requis, il convient de noter que ce cadre peut s'appliquer à l'ensemble des options lors de l'élaboration de votre approche.

Afin de vous aider à mettre en place une stratégie de mises à jour pour vos projets de densification douce, les autres parties de cette section traitent des trois sujets suivants :

- L'élaboration d'un **répertoire de densification douce**, pouvant être utilisé pour orienter les modifications des règlements de zonage, des règlements d'aménagement et d'autres cadres locaux nécessaires à l'accueil de projets de densification douce.
- Un aperçu des **évaluations sous-jacentes** qui peuvent être importantes pour orienter les stratégies de densification douce
- **Les modifications à apporter à d'autres règlements** avant d'initier des projets de densification douce.



## Plan de travail pour la densification douce - Approches générales

	Option 1 Zone à densification douce	Option 2 Modifications des zones existantes	Option 3 Révisions majeures du zonage
<b>Description</b>	Cela impliquerait l'adoption d'une nouvelle zone unique (ou d'un petit ensemble de zones) pour mettre en œuvre une réglementation propre à la densification douce. Celle-ci serait incluse dans le zonage existant en remplacement des zones d'habitations unifamiliales isolées et de duplex.	Les zones résidentielles existantes d'une collectivité seraient examinées et mises à jour afin d'y inclure des réglementations propres à la densification douce. Cela pourrait se faire en apportant des modifications individuelles à chaque zone, en créant une superposition de zones ou en mettant à jour les réglementations générales qui s'appliquent à plusieurs zones.	Une évaluation complète des zones résidentielles actuelles serait coordonnée afin de créer des classifications de zonage entièrement nouvelles qui incluraient des types de logements à densification douce.
<b>Contexte</b>	Plus facile à mettre en œuvre dans une collectivité disposant d'un nombre limité de parcelles identifiées comme appropriées pour la densification douce, ou lorsque la densification douce devrait prendre une forme similaire dans l'ensemble de la collectivité.	Convient le mieux aux collectivités disposant d'un nombre restreint mais varié de zones résidentielles propices à la densification douce. Cette solution est souvent appropriée pour les collectivités qui autorisent déjà les unités d'habitation accessoires et/ou l'intercalaire dans différentes zones.	Convient surtout aux grandes collectivités comptant de nombreuses zones résidentielles complexes où une densification douce serait appropriée et où des révisions et des mises à jour importantes du zonage résidentiel seraient autrement nécessaires.
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Option la plus rapide pour mettre en œuvre la densification douce dans une collectivité.</li> <li>» Généralement limitée en termes de portée et d'efforts.</li> <li>» Souhaitable pour les petites collectivités et lorsque les changements sont limités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» S'appuie sur les règlements et les statuts existants sans qu'il soit nécessaire de les réécrire en profondeur.</li> <li>» Permet d'adapter la densification douce au contexte du quartier existant et à la réglementation en vigueur.</li> <li>» Nécessite seulement des mises à jour limitées de la cartographie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Permet l'intégration complète de la densification douce dans les nouveaux zonages spécialement aménagés pour ce type d'habitations.</li> <li>» Meilleures possibilités d'adapter les réglementations pour répondre aux besoins de mise en œuvre.</li> <li>» Potentiel d'intégration dans d'autres mises à jour de zonage résidentiel, telles que l'aménagement axé sur le transport en commun.</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Cet effort nécessitera probablement une analyse et des mises à jour cartographiques afin de déterminer où la ou les nouvelles zones s'appliqueraient.</li> <li>» Les nouvelles réglementations peuvent ne pas refléter les conditions propres à chaque quartier, ce qui pourrait nécessiter un rezonage ultérieur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Nécessite un examen approfondi des réglementations existantes afin de s'assurer qu'il n'y a pas de conflit avec d'autres parties du règlement de zonage.</li> <li>» Plus difficile de maintenir la cohérence et de communiquer les changements au public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Nécessite le plus de temps et d'efforts pour la révision et les mises à jour.</li> <li>» Un défi pour les collectivités disposant d'un personnel et de ressources limités.</li> <li>» L'option parmi les trois où la participation de la collectivité nécessiterait le plus d'efforts en raison de l'ampleur des changements.</li> </ul>
<b>Difficulté</b>	Faible	Faible à moyenne	Élevée

## 4.1. Répertoire des modifications liées à la densification douce

Plusieurs étapes sont à prendre en compte lors de la coordination d'initiatives de densification douce. Cette section présente une approche globale qui peut être utilisée par une collectivité, mais qui peut être adaptée ou complétée en fonction des besoins, du contexte, des capacités et des attentes locales.

Trois points clés doivent être renforcés :

- **Ce processus doit refléter la disponibilité des ressources locales.** Une petite collectivité peut ne pas avoir le temps ou le budget nécessaire pour coordonner une série d'études approfondies, et même les grandes municipalités peuvent avoir besoin de rationaliser certains éléments d'un plan de travail. Bien que des évaluations plus détaillées puissent être décrites à certains endroits, bon nombre de ces étapes sont présentées pour s'assurer que les collectivités locales accordent toute l'attention nécessaire aux facteurs les plus pertinents pour leurs communautés. Les éléments de ce plan doivent être réduits ou supprimés s'ils ne sont pas importants pour comprendre comment intégrer au mieux la densification douce dans les quartiers existants.
- **Il s'agit d'un moyen pour atteindre ses objectifs en matière de logement, et non d'un objectif en soi.** Une initiative de densification douce doit s'inscrire dans le cadre d'une planification plus large du logement. Pour certaines collectivités, cela peut inclure d'autres éléments qui ne sont pas abordés dans ce guide : l'aménagement axé sur le transport en commun et des options de logement à densité plus élevée, la prise en compte de programmes de logement d'urgence et supervisé, la planification de logements pour les personnes âgées et les personnes ayant des besoins particuliers, etc. Certaines parties de ce répertoire peuvent se recouper avec ces initiatives, et les efforts en faveur de la densification douce doivent être coordonnés pour s'adapter à ces échéances et à ces besoins. Toutefois, ce répertoire permet de compléter et non de remplacer des discussions plus larges sur les besoins locaux en matière de logement.

Un processus général comprendrait cinq étapes :

- **Comprendre les besoins et les objectifs** en matière de logement pour des modifications de politiques en consultation avec la collectivité
- **Déterminer les conditions actuelles** de l'offre et de la demande de logements sur le marché et identifier comment ces conditions se recouper avec les besoins et les objectifs exprimés
- **Créer des options de densification douce** qui tiennent compte des besoins et des objectifs exprimés par la collectivité ainsi que des conditions du marché local
- **Consulter sur les possibilités d'action** pour atteindre les objectifs identifiés en matière de logement et réviser les documents en fonction de la rétroaction de la collectivité
- **Élaborer des plans de mise en œuvre et de suivi** pour mener à bien les plans d'action identifiés.

Vous trouverez plus de détails sur ce processus dans cette section, notamment une description plus détaillée des tâches et des considérations nécessaires pour la mise en œuvre des changements impliqués par la densification douce.

Bien que cette approche soit typique d'un processus de planification ordinaire, de nombreuses étapes individuelles décrites répondront spécifiquement aux besoins d'information pour une initiative réussie en matière de densification douce. Il convient de noter que ce travail peut également être coordonné avec d'autres initiatives en matière de logement.

# Plan de travail pour la densification douce - Liste de vérification

## Phases

## Tâches

### 1. Comprendre les besoins et les objectifs

Examiner les problèmes locaux en matière de logement et collaborer avec la collectivité pour définir des objectifs et des cibles en matière de logement qui pourraient être atteints grâce à des politiques de densification douce.

- Identifier les personnes en charge de cette initiative.
- Évaluer les besoins locaux en matière de logement.
- Élaborer une stratégie de participation/identifier les participants.
- Organiser la participation interne initiale avec le personnel.
- Commencer la participation externe avec la collectivité.
- Constituer un groupe de travail issu de la collectivité.
- Fixer des objectifs en matière de logement et des objectifs généraux pour la densification douce.



### 2. Déterminer les conditions actuelles

Identifier les politiques de logement actuelles et le potentiel d'aménagement de la collectivité, et examiner les obstacles à la réalisation des objectifs et des cibles en matière de logement.

- Examiner les règlements de zonage et d'aménagement.
- Identifier les contraintes et les compromis.
- Évaluer les limites des infrastructures avec les prestataires.
- Déterminer le potentiel d'aménagement.
- Calculer les écarts en termes de potentiel d'aménagement.
- Coordonner les discussions sur les écarts et les obstacles.



### 3. Proposer des options de densification douce

Développer des options pour introduire des types de logements à densification douce dans la collectivité, qui permettront de répondre aux besoins locaux en matière de logement.

- Élaborer des concepts de densification douce.
- Identifier les modifications à apporter aux règlements.
- Étudier les mesures d'incitation et les programmes de soutien.
- Déterminer les volumes probables de logements.
- Évaluer les retombées sur les finances municipales.
- Fournir des rendus et des exemples pour illustrer les concepts.



### 4. Consulter sur les possibilités d'action

Discuter des options de densification douce avec la collectivité et finaliser une approche qui réponde aux besoins et aux objectifs locaux en matière de logement.

- Solliciter d'autres services pour examen.
- Impliquer la collectivité au sujet des alternatives.
- Impliquer les commissions, conseils et le Conseil municipal.
- Apporter les modifications nécessaires aux concepts.
- Confirmer les concepts finaux.



### 5. Élaborer des plans de mise en œuvre

Soutenir la mise en œuvre de politiques de densification douce en modifiant les règlements et coordonner les besoins d'information du public en assurant un suivi continu.

- Rédiger un projet de règlement pour la mise en œuvre.
- Soutenir le processus d'adoption par le Conseil municipal.
- Préparer des documents d'information sur la densification douce.
- Fournir des rapports réguliers sur les progrès.
- Faire un examen régulier des résultats.

### 1. Comprendre les besoins et les objectifs

Examiner les problèmes locaux en matière de logement et collaborer avec la collectivité pour définir des objectifs et des cibles en matière de logement qui pourraient être atteints grâce à des politiques de densification douce.



### 2. Déterminer les conditions actuelles

Identifier les politiques de logement actuelles et le potentiel d'aménagement de la collectivité, et examiner les obstacles à la réalisation des objectifs et des cibles en matière de logement.



### 3. Proposer des options de densification douce

Développer des options pour introduire des types de logements à densification douce dans la collectivité, qui permettront de répondre aux besoins locaux en matière de logement.



### 4. Consulter sur les possibilités d'action

Discuter des options de densification douce avec la collectivité et finaliser une approche qui répond aux besoins et aux objectifs locaux en matière de logement.



### 5. Élaborer des plans de mise en œuvre

Soutenir la mise en œuvre de politiques de densification douce en modifiant les règlements et coordonner les besoins d'information du public en assurant un suivi continu.

## 4.1.1. Comprendre les besoins et les objectifs en matière de logement

Cette étape du plan de travail porte sur le « pourquoi » du processus, afin de comprendre les informations nécessaires à la prise de décision, tant quantitatives (par exemple, statistiques sur le logement, données démographiques) que qualitatives (par exemple, perspectives et rétroaction locales). Il s'agit d'une étape essentielle pour obtenir l'adhésion au processus, en particulier pour les propositions ou solutions controversées susceptibles d'avoir un impact important.

La modification de la politique de logement doit commencer par la fin : quels sont les problèmes que nous essayons de résoudre? Il n'y a pas deux collectivités identiques, et il peut y avoir des besoins locaux spécifiques qui requièrent des solutions différentes. Une collectivité ou un quartier qui a du mal à fournir des logements abordables aux jeunes peut avoir besoin d'une approche différente de celle d'une collectivité ou d'un quartier qui a des logements plus anciens, avec un taux de rotation important, ou de celle de zones où la demande saisonnière et les locations de courte durée posent problème.

Les actions de cette phase sont les suivantes :

- **Identifier les personnes en charge.** Lors du lancement d'une initiative de densification douce, les responsables doivent être clairement désignés pour mener à bien le processus. Cela peut inclure une organisation ou un service chef de file, un animateur, ou un gestionnaire ayant une expérience en matière de planification et d'aménagement, qui dirigera les travaux et servira de contact.
- **Évaluer les besoins locaux en matière de logement.** La collecte de données sur les besoins actuels et futurs de la collectivité en matière de logement dans le cadre d'une Évaluation des Besoins en Matière de Logement (EBML) ou d'un rapport similaire peut aider à cerner l'ampleur des défis locaux en matière de logement. Vous trouverez plus de détails sur le contenu d'une EBML dans la suite de cette section.
- **Élaborer une stratégie de participation et identifier les participants.** Une large participation peut favoriser le dialogue et permettre de recueillir les réactions des membres de la collectivité tout au long du processus. Une stratégie de participation claire et transparente permet de définir ces activités, de déterminer les personnes à impliquer, et d'identifier comment ces informations orienteront les changements.
- **Organiser la participation interne initiale.** L'implication des services et des groupes au sein de la collectivité, tels que le personnel interdépartemental, le Conseil municipal, les commissions et comités civiques, peut permettre de clarifier les objectifs et les besoins de la politique de logement. Il convient d'organiser des ateliers et des réunions pour recueillir des avis sur l'orientation initiale de ce travail.
- **Commencer la participation externe.** Une mobilisation en amont de tous ceux qui ont des intérêts dans le logement peut clarifier les priorités de la collectivité et les perspectives au sujet de la densification douce. Cette participation peut prendre la forme d'ateliers, de journées portes ouvertes, de groupes de discussion, d'entrevues et d'autres activités au début du processus, et peut inclure des défenseurs du droit au logement, les associations locales, les constructeurs et le grand public.
- **Constituer un groupe de travail.** La convocation d'un groupe de travail composé de représentants de groupes de la collectivité peut également soutenir l'élaboration d'une politique et promouvoir une participation soutenue, une représentation plus large, et une communication efficace des conclusions à l'ensemble de la collectivité.



- **Fixer des objectifs en matière de logement et des objectifs généraux.** À partir des travaux décrits ci-dessus, la collectivité doit définir des objectifs spécifiques en matière de logement, sur la base des besoins actuels et futurs identifiés. Ces objectifs doivent être confirmés par le Conseil municipal pour guider le processus, et peuvent inclure non seulement le nombre total de logements à construire, mais aussi les types de logements et les populations spécifiques à desservir.

#### 4.1.2. Déterminer les conditions actuelles

L'étape suivante consiste à déterminer comment la collectivité peut atteindre ses objectifs en matière de logement au fil du temps, et quels sont les défis et les obstacles à surmonter. Cette étape s'appuie sur l'EBML et fournit une base pour les possibilités d'action.

Notez que la partie suivante de cette section fournit plus de détails sur les évaluations des conditions actuelles, tout comme l'EBML ou une évaluation du potentiel d'aménagement du territoire. Il est important de garder à l'esprit que cette évaluation des conditions actuelles peut être coordonnée avec différentes ressources et différents niveaux d'effort. L'objectif le plus important est de fournir des informations complémentaires qui permettent de garantir que les modifications proposées aux réglementations d'aménagement peuvent permettre de résoudre les problèmes identifiés en local en matière de logement.

Les tâches principales sont les suivantes :

- **Examiner les règlements de zonage et d'aménagement.** La première étape de ce processus doit consister à évaluer et à répertorier les règlements de zonage et les règlements d'aménagement existants, afin d'identifier les caractéristiques susceptibles de limiter la construction de logements intercalaires. Veuillez noter que la section suivante du guide détaille un grand nombre de ces restrictions et la façon dont elles peuvent être ajustées en conséquence pour tenir compte de l'intercalaire.
- **Identifier les contraintes et les compromis.** D'autres contraintes ayant un impact sur l'aménagement de logements doivent également être examinées, telles que les restrictions environnementales, les régimes de propriété, ou la faisabilité du projet. Il peut s'agir de compromis à prendre en compte dans les concepts; par exemple, la protection des arbres peut devoir être envisagée avec une augmentation de la hauteur des bâtiments pour atteindre les densités identifiées.
- **Évaluer les limites des infrastructures avec les prestataires.** Il est essentiel de travailler avec les prestataires de services publics et d'infrastructures pour évaluer les services tels que l'eau, les eaux usées, les eaux pluviales, les transports, le stationnement et l'électricité, afin de comprendre les contraintes de capacité et les mises à niveau nécessaires qui pourraient entraver les nouveaux aménagements.
- **Déterminer le potentiel d'aménagement.** L'évaluation des réglementations, des contraintes du site et des limites des infrastructures peut être utilisée pour estimer le terrain aménageable dans une collectivité et le potentiel de ces terrains à accueillir différents types et volumes d'aménagements résidentiels.
- **Calculer les écarts actuels et prévus dans le potentiel d'aménagement.** En comparant les évaluations du potentiel d'aménagement aux évaluations des besoins en matière de logement, les écarts peuvent être estimés et mis en évidence. Tout ou partie de ces écarts feront l'objet de propositions de solutions de densification douce dans le cadre de ce processus.



- **Coordonner les discussions internes et externes sur les écarts et les obstacles.** Tout au long de ces étapes, il est essentiel d'impliquer des groupes internes et externes pour discuter des écarts et des obstacles identifiés, partager les informations de manière transparente et collaborative, et confirmer les conclusions.

### 4.1.3. Proposer des options de densification douce

À mesure que les objectifs des politiques deviennent plus clairs à la suite de l'évaluation des conditions, des solutions spécifiques en matière de politique et de planification peuvent être proposées. Comme indiqué ci-dessus dans le résumé des processus de potentiels, cela peut aller de la simple identification de la manière d'accueillir une ou deux habitations supplémentaires de plein droit sur un lot, à la mise en place de politiques détaillées visant à encourager une gamme de nouveaux types de logements.

Cette démarche comprend généralement les étapes suivantes :

- **Élaborer des concepts de densification douce.** À ce stade, il convient de présenter des concepts permettant d'intégrer la densification douce dans une collectivité. Il s'agit notamment d'examiner à la fois les types de logements à prévoir pour répondre aux besoins locaux (plex, UHA, habitations en rangée, etc.) et les approches générales pouvant être utilisées pour intégrer ces types de logements dans les quartiers. Cela peut prendre en compte les restrictions d'aménagement identifiées, ainsi que des informations sur les capacités des lots existants à accueillir un développement supplémentaire.
- **Identifier les changements à apporter aux politiques et aux règlements de zonage.** Sur la base de ces concepts, les règlements de zonage existants doivent être révisés afin d'identifier les changements spécifiques à apporter pour permettre la densification douce, tels que les exigences dimensionnelles et les changements concernant le stationnement. Notez que la section suivante de ce guide comprend un aperçu plus détaillé de ces changements.
- **Étudier les mesures d'incitation et les programmes de soutien pour les nouveaux logements.** Il peut être important d'évaluer les incitations potentielles telles que les primes de densité, la réduction des frais de permis, ou la simplification des processus d'approbation pour aider les promoteurs et les propriétaires à surmonter les obstacles financiers à l'aménagement, et s'assurer que ces nouvelles options de logement sont réalisables. Lorsque cela est nécessaire, il est également possible d'utiliser des modèles financiers pour évaluer la faisabilité des nouveaux projets de logement, et pour déterminer si les différents programmes peuvent améliorer la probabilité d'aménagement.
- **Identifier les écarts restants.** Sur la base de ces changements, il est possible d'évaluer le potentiel d'aménagement dans le cadre des nouvelles réglementations. Cela permet de déterminer si ces changements sont suffisants pour combler les écarts identifiés en matière de logement. Les écarts restants peuvent être comblés par des changements supplémentaires ou par d'autres politiques (par exemple, aménagement à densité plus élevée, projets subventionnés par les collectivités, etc.).
- **Évaluer les retombées fiscales.** Il peut être important, pour la prise de décision, de fournir des estimations des retombées fiscales de ces changements. Il ne s'agit pas seulement d'estimer les coûts d'expansion des infrastructures disponibles, mais aussi l'augmentation des recettes provenant des taxes et des redevances générées par les nouveaux aménagements et les futurs résidents. Des modèles tels que l'Outil [Community Lifecycle Infrastructure Costing \(CLIC\)](#) de la Colombie-Britannique peuvent aider à évaluer ces retombées, en particulier par rapport à d'autres stratégies d'aménagement.

### 1. Comprendre les besoins et les objectifs

Examiner les problèmes locaux en matière de logement et collaborer avec la collectivité pour définir des objectifs et des cibles en matière de logement qui pourraient être atteints grâce à des politiques de densification douce.



### 2. Déterminer les conditions actuelles

Identifier les politiques de logement actuelles et le potentiel d'aménagement de la collectivité, et examiner les obstacles à la réalisation des objectifs et des cibles en matière de logement.



### 3. Proposer des options de densification douce

Développer des options pour introduire des types de logements à densification douce dans la collectivité, qui permettront de répondre aux besoins locaux en matière de logement.



### 4. Consulter sur les possibilités d'action

Discuter des options de densification douce avec la collectivité et finaliser une approche qui réponde aux besoins et aux objectifs locaux en matière de logement.



### 5. Élaborer des plans de mise en œuvre

Soutenir la mise en œuvre de politiques de densification douce en modifiant les règlements et coordonner les besoins d'information du public en assurant un suivi continu.

- **Fournir des rendus et des exemples pour illustrer la forme et la masse.** Des rendus visuels et des modèles peuvent être utiles pour illustrer l'échelle, la forme et l'intégration de la densification douce, et aider ainsi toutes les personnes impliquées à comprendre comment ces nouveaux logements s'intégreront dans la communauté.

## 4.1.4. Consulter sur les possibilités d'action

Après avoir élaboré une approche de densification douce, il est essentiel de revenir vers les participants en leur proposant des options claires et détaillées pour recueillir leurs commentaires. Cette deuxième phase de participation permet d'obtenir une rétroaction supplémentaire et de s'assurer que les voix de la collectivité continuent de façonner le processus.

- **Solliciter d'autres services pour l'examen du projet.** Avant de s'adresser au grand public et à des groupes externes, il convient de coordonner les contributions internes des services concernés des collectivités locales, tels que la planification, l'ingénierie et les finances, afin de confirmer l'alignement avec les objectifs et les besoins plus larges de la collectivité, et d'identifier les défis logistiques ou opérationnels potentiels.
- **Impliquer la collectivité au sujet des alternatives.** Différentes activités telles que des ateliers, des journées portes ouvertes et des groupes de discussion doivent être coordonnées afin de recueillir les avis de la collectivité au sens large et de groupes spécifiques tels que les associations de quartier et les promoteurs. Ces opportunités de dialogue constructif peuvent aider à examiner les alternatives potentielles et à affiner les propositions pour tenir compte des points de vue et des préoccupations de la collectivité.
- **Impliquer les commissions, conseils et comités, ainsi que le Conseil municipal sur les changements recommandés.** Il est également important de présenter ces options au Conseil municipal et aux autres organismes concernés au sein de la collectivité, afin d'obtenir une rétroaction globale et de répondre à toutes les préoccupations. Cela permet de s'assurer que les changements proposés bénéficient d'un soutien préliminaire de la part des décideurs avant d'être adoptés.
- **Apporter les modifications nécessaires aux concepts.** Sur la base de la rétroaction obtenue de la part des différents groupes, il est important d'élaborer une recommandation finale qui affine le concept retenu grâce aux contributions des différentes parties prenantes de la collectivité. Cela peut nécessiter à la fois des modifications des concepts en général et des révisions spécifiques des amendements aux règlements.
- **Confirmer que les concepts finaux permettront d'atteindre les objectifs.** Il s'agit là de coordonner une évaluation finale du concept modifié sur la base des travaux menés lors des étapes précédentes, afin de s'assurer que les recommandations finales répondront aux objectifs identifiés en matière de logement.



## 4.1.5. Élaborer des plans de mise en œuvre et de suivi

Une fois qu'une action finale recommandée et/ou un ensemble de politiques sont établis, un plan clair est nécessaire pour le processus législatif et les autres étapes de la mise en œuvre. Il s'agit principalement d'une question administrative, mais qui peut nécessiter un affinement ou un réexamen de la planification et des politiques. Il est également important à ce stade d'établir un cadre de suivi pour évaluer les impacts de ces politiques dans le temps, et s'assurer que les objectifs en matière de logement seront atteints.

Plusieurs étapes sont nécessaires, dont beaucoup visent à surmonter les obstacles identifiés lors des évaluations :

- **Rédiger un règlement pour la mise en œuvre de l'option recommandée.** Il est nécessaire de rédiger des règlements détaillés mais clairs pour les recommandations approuvées, qui permettent une adoption et une mise en œuvre simples.
- **Soutenir le processus d'adoption par le Conseil municipal.** Faciliter le processus d'approbation du règlement avec le Conseil municipal par le biais de présentations, de rapports, ou d'ajustements joue également un rôle important. Fournir le contexte et répondre aux questions du Conseil municipal de manière opportune et précise peut nécessiter un investissement en temps important. Il peut également être utile de se coordonner avec les membres de la collectivité pour qu'ils expriment leurs points de vue sur ces changements lors des réunions du Conseil municipal.
- **Préparer des documents d'information sur la densification douce.** Une fois les mesures adoptées, les collectivités doivent disposer de ressources accessibles telles que des guides, des FAQ, et des brochures d'information pour expliquer les nouveaux règlements aux résidents, aux promoteurs et aux autres membres concernés au sein de la collectivité. Des communications concises et bien conçues peuvent favoriser la compréhension du public et l'adhésion aux nouvelles réglementations.
- **Fournir des rapports réguliers sur les progrès accomplis par rapport aux objectifs.** Un cadre de rapport permet de suivre les progrès des politiques mises en œuvre et de partager avec la collectivité, à intervalles réguliers, des données sur les principaux indicateurs. Cela permet d'avoir une rétroaction sur les progrès réalisés, de montrer que les engagements sont tenus, et de renforcer la confiance des participants au processus. Ce point est particulièrement important car, l'aménagement à densification douce étant un processus progressif, certains aspects de son avancement peuvent nécessiter une plus grande visibilité que dans le cas de projets de plus grande envergure.
- **Faire un examen régulier des résultats.** Des évaluations périodiques de l'efficacité des changements de politique doivent également être prévues pour confirmer que les objectifs initiaux sont atteints et identifier les ajustements éventuels.

## 4.2. Évaluations sous-jacentes

La modification du règlement de zonage et d'autres réglementations locales en matière d'aménagement constitue une partie importante de ce processus, et de plus amples détails sur les modifications possibles sont fournis dans la section suivante. Ces modifications peuvent nécessiter des évaluations supplémentaires dans le cadre du processus, et ont été évoquées précédemment.

Veillez noter que tous les processus ne nécessiteront pas forcément des études approfondies. Les collectivités locales disposant de moins de ressources peuvent ne pas avoir la capacité, le temps ou le besoin d'élaborer des rapports détaillés. De même, certains de ces sujets peuvent ne pas constituer des préoccupations majeures pour les collectivités et être évalués à un niveau global dans le cadre d'un processus plus complet. Le niveau de détail de ces études dépendra du contexte et de la collectivité.

### 4.2.1. Évaluation des besoins en matière de logement

Comme indiqué plus haut, une Évaluation des Besoins en Matière de Logement (EBML) est une analyse locale structurée des besoins actuels et futurs en matière de logement. Elle intègre des données statistiques, telles que des prévisions démographiques et des données économiques, à l'analyse des politiques et à la rétroaction de la collectivité. Il s'agit d'un document de référence important qui permet aux collectivités de prendre des décisions éclairées sur les investissements en matière de logement et d'infrastructures, en vue de répondre aux objectifs de développement et d'abordabilité de la collectivité.

Les principaux éléments d'une EBML sont les suivants :

- Un **profil de la collectivité**, y compris les tendances en termes de démographie et de croissance de la population
- **Le profil des ménages et des indicateurs économiques** tels que le revenu, l'emploi et les habitudes de déplacement domicile-travail
- Les questions de logement concernant les **groupes prioritaires** tels que les populations autochtones, les personnes âgées, les familles monoparentales et d'autres catégories susceptibles de rencontrer des difficultés sur le marché du logement
- Un **profil des logements** détaillant les caractéristiques des logements dans la collectivité, notamment les prix, l'ancienneté, et la taille de ceux-ci.

Pour plus d'informations sur l'élaboration d'une évaluation des besoins en matière de logement pour votre propre collectivité, veuillez consulter l'encadré à la page suivante.



## Rédiger une évaluation des besoins en matière de logement

En tant qu'évaluation qualitative et quantitative, l'évaluation des besoins en matière de logement doit intégrer des ensembles de données provenant d'un large éventail de sources, allant de données statistiques telles que les prévisions démographiques et les données économiques, à l'analyse des politiques et la rétroaction des parties prenantes de la collectivité. Il s'agit d'un important document de référence pour prendre des décisions éclairées sur les investissements en matière de logement et d'infrastructures, mais cela peut également être une entreprise fastidieuse!

Logement, Infrastructures et Collectivités Canada a établi [un modèle normalisé d'évaluation des besoins en matière de logement](#) qui est souvent exigé par les organismes pour être admissible à certains fonds d'infrastructure fédéraux, comme le financement permanent des transports en commun et le Fonds pour le développement des collectivités du Canada (FDCC). Ce modèle utilise une méthodologie cohérente et s'appuie sur des données disponibles et accessibles à la plupart des collectivités.

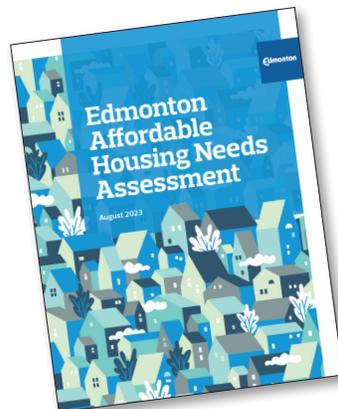
Les principaux éléments de ce modèle sont les suivants :

- **Profil et tendances de la collectivité**, comprenant un aperçu de la démographie locale, de la croissance démographique, de l'évolution dans le temps et des effets probables sur la demande de logements
- **Profil des ménages et caractéristiques économiques**, telles que la répartition des revenus des ménages, le mode d'occupation (propriétaire ou locataire) et les besoins en matière de logement. Cela inclut également les données disponibles sur l'emploi et les habitudes de déplacement entre le domicile et le lieu de travail
- **Les groupes prioritaires**, qui mettent l'accent sur les problèmes de logement spécifiques rencontrés par des populations telles que les peuples autochtones, les personnes âgées, les familles monoparentales et d'autres personnes qui peuvent avoir des difficultés à accéder au marché du logement. Cette section aborde également la question de l'itinérance et les ressources disponibles en matière de logement d'urgence et temporaire
- **Profil du logement**, qui donne un aperçu du parc immobilier local, avec des informations telles que les types de constructions, les taux d'inoccupation, l'abordabilité du logement, les logements hors marché et les évolutions récentes des loyers moyens et des taux d'inoccupation.

Le modèle fournit une approche étape par étape pour collecter les informations clés sur le logement, nécessaires pour soutenir les politiques de densification douce de la collectivité. Un modèle prérempli est même disponible sur demande pour les collectivités de plus de 30 000 habitants.

Pour les collectivités qui élaborent leur propre EBML, ces études s'appuient sur les données de recensement recueillies au cours des quatre dernières périodes de collecte, ce qui est très difficile à obtenir et à traiter. Le programme Housing Assessment Resource Tools (HART) de l'UCB fournit également ces informations sous une forme plus facile à utiliser par le biais de son [Outil d'Évaluation des Besoins en Matière de Logement](#) et d'autres ressources.

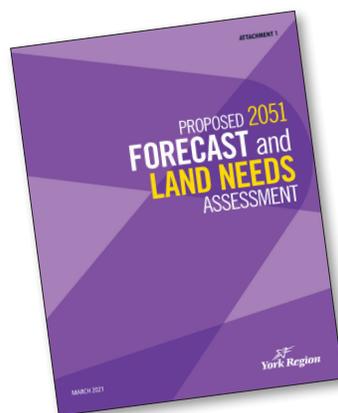
N'oubliez pas de vérifier auprès de votre province s'il existe des exigences supplémentaires pour se conformer aux plans et aux autres mandats de la collectivité!



[Edmonton Affordable Housing Needs Assessment \(2023\)](#)



[Ville de Moncton Le point sur l'évaluation des besoins en logements \(2023\)](#)



[York Region Proposed 2051 Forecast and Land Needs Assessment](#)



Les zones présentant des conditions dangereuses telles que des pentes abruptes, des risques de glissement de terrain ou une vulnérabilité aux inondations peuvent ne pas convenir à la plupart des types de logements, y compris ceux à densification douce.

## 4.2.2. Conditions dangereuses sur le site

Les conditions dangereuses sont les caractéristiques du site qui présentent un risque important pour la sécurité, notamment les risques géotechniques, les pentes abruptes, la faible capacité portante du sol, les zones sujettes aux inondations ou à l'érosion, et les zones d'interface avec les incendies. Il peut être important de localiser ces conditions dangereuses, car les zones concernées peuvent devoir être exclues des autorisations de densité accrue si les risques sont importants. Dans d'autres cas, lorsqu'elles présentent des restrictions d'aménagement, elles peuvent limiter le potentiel d'aménagement disponible sur les sites intercalaires.

Les collectivités peuvent également envisager des approches différenciées de la gestion des risques pour la densification douce, lorsque les efforts de gestion dans les zones déjà aménagées, telles que les vieux quartiers d'habitations unifamiliales isolées, peuvent permettre d'accueillir des projets intercalaires. Cela peut exclure la densification douce de certaines zones moins anciennes, à moins que les promoteurs ne démontrent que ces risques peuvent être maîtrisés.

## 4.2.3. Potentiel d'aménagement

Une évaluation du potentiel d'aménagement peut être utilisée pour évaluer l'aménagement net total qu'une zone d'intérêt peut accueillir. En général, cette évaluation est basée sur le zonage, les réglementations relatives à l'utilisation du sol, les terrains disponibles, ainsi que sur des contraintes telles que les conditions dangereuses (voir ci-dessus), les contraintes environnementales et la capacité des infrastructures. Une évaluation peut porter non seulement sur les conditions actuelles, mais aussi sur la manière dont ce potentiel évoluerait avec les modifications recommandées des règlements de zonage.

Une telle analyse peut être réalisée à différentes échelles et à différents niveaux de détail, les grandes juridictions coordonnant des évaluations détaillées dans un SIG, tandis que les petites collectivités peuvent baser leur évaluation sur les cartes disponibles pour une zone (y compris les cartes aériennes et satellitaires gratuites disponibles en ligne). Les résultats les plus importants de ce type de travail sont une estimation générale du nombre de logements qui pourraient être construits selon différents scénarios, afin de mieux comprendre comment les recommandations peuvent aider à résoudre les problèmes de logement identifiés.

Dans ce type d'études, le potentiel d'aménagement ne correspond pas à la construction complète de tous les espaces disponibles dans une zone. Une évaluation doit tenir compte du fait que les zones disponibles peuvent ne pas être aménagées en raison de divers facteurs : des contraintes non observées du site qui empêchent l'aménagement, un manque d'intérêt de la part des propriétaires, des difficultés à coordonner l'aménagement, etc. Un ajustement à l'aide d'un « facteur d'offre du marché » peut refléter la probabilité qu'une zone donnée soit réaménagée ou accueille des constructions intercalaires. Ces facteurs varient généralement entre 10 % et 50 %, les valeurs les plus élevées correspondant aux zones présentant un intérêt important de la part des promoteurs pour un aménagement intercalaire, et les valeurs les plus faibles correspondant aux zones où l'intérêt pour l'aménagement est limité.

## 4.2.4. Infrastructures d'égouts et d'eau

Un ingénieur doit effectuer une analyse pour identifier les zones où la capacité des infrastructures existantes serait insuffisante si le nouvel aménagement à densification douce était mené. Cette analyse doit tenir compte de la nature progressive de la densification douce, en établissant éventuellement des seuils pour les zones où un aménagement supplémentaire nécessiterait une mise à niveau des infrastructures.



L'évaluation du potentiel d'aménagement à densification douce dans la collectivité permet de déterminer la nature et la mesure de l'aménagement qui pourrait être réalisé et si les objectifs en matière de logement peuvent être atteints.



L'augmentation de l'empreinte des bâtiments et de la surface de stationnement sur un site à densification douce aura une incidence sur le ruissellement des eaux pluviales, qui devra être prise en compte dans les règlements d'aménagement.

Comme pour d'autres études de ce type, l'évaluation de la suffisance des infrastructures disponibles peut être réalisée à différentes échelles et à différents niveaux de détail. Pour les petites collectivités et les quartiers, une évaluation de haut niveau peut être effectuée en interne par un service de travaux publics sur la base de sa connaissance des capacités disponibles. Des changements plus importants peuvent nécessiter des évaluations plus complètes des capacités disponibles, en incluant par exemple une modélisation et la prévision des impacts, et/ou la planification intégrée des améliorations des infrastructures.

Un autre aspect important de la planification des infrastructures est que, contrairement aux formes plus importantes de réaménagement et de construction intercalaire, la densification douce entraîne des changements plus graduels de la demande au fil du temps. Dans certaines collectivités, la baisse à long terme de la demande locale due à l'évolution démographique, à la réduction de la taille des ménages et à l'amélioration de l'efficacité, peut permettre d'atteindre la capacité nécessaire à la mise en œuvre de la densification douce, en particulier à court terme.

#### 4.2.5. Capacité du réseau d'eaux pluviales et gestion des eaux de ruissellement

Comme pour les réseaux d'égouts et d'eau, un ingénieur doit effectuer une analyse pour identifier les zones présentant des contraintes en matière d'eaux pluviales, tant au sein du réseau municipal d'eaux pluviales que là où les conditions naturelles du sol peuvent limiter la gestion des eaux pluviales sur site. Bien que de nombreuses étapes soient comparables à l'évaluation des infrastructures d'égouts et d'eau, le nouvel aménagement intercalaire peut avoir un impact sur la qualité et la quantité des eaux pluviales, notamment en raison de l'augmentation des surfaces imperméables sur un lot. Des inondations peuvent également se produire localement si l'écoulement de surface est interrompu. L'atténuation de ces effets doit être intégrée à la conception d'aménagement à densification douce.

C'est pourquoi les stratégies de gestion des eaux pluviales doivent être prises en compte dans le cadre des mises à jour impliquées par la densification douce. Cela peut se faire par l'intermédiaire de plusieurs politiques, notamment :

- Intégrer des directives ou des exigences en matière d'**aménagement à faible impact (AFI)** pour la gestion des eaux pluviales, y compris un pavage perméable, la rétention des arbres et des sols, et un aménagement paysager pour atténuer le ruissellement
- Exiger la **rétention des eaux pluviales sur le site** au moyen de pratiques de gestion optimales flexibles, telles que des bassins de rétention ou des tranchées d'infiltration
- Envisager des **normes plus strictes en matière d'aménagement**, telles qu'une occupation maximale du site plus faible dans les zones où l'état du sol et la capacité d'infiltration sont mauvais, ne permettant pas d'atténuer les effets sur le site ou pouvant présenter des risques plus importants
- Prévoir des **infrastructures supplémentaires de gestion des eaux pluviales hors site** dans le cadre de la planification municipale de la gestion des eaux pluviales.

Ces stratégies différeront d'une collectivité à l'autre et dépendront du contexte local.



Une consultation permanente avec les prestataires de services publics, y compris les fournisseurs d'électricité, est essentielle pour s'assurer que la planification locale du développement correspond à leur planification à long terme des actifs.

#### 4.2.6. Électricité et services publics

Les services publics et privés, en particulier les fournisseurs d'électricité, peuvent avoir des relations différentes avec les collectivités locales. Quelle que soit la gestion de ces fournisseurs, il est essentiel de se mettre en relation avec ces autorités et leurs services de planification des actifs de distribution, afin d'examiner les besoins de capacité prévus pour répondre aux besoins d'aménagement impliqués par la densification douce et réduire les retards dans la desserte des nouveaux bâtiments. La meilleure façon d'y parvenir est d'intégrer ces services publics dans le processus de participation en amont, afin de s'assurer que leurs points de vue sont pris en compte dans la démarche.

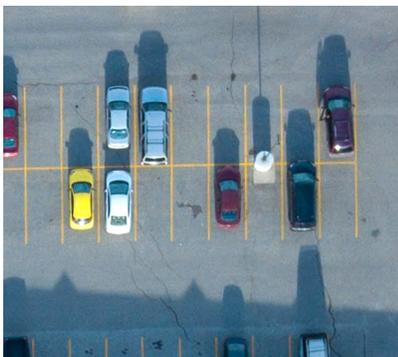
En plus de discuter des besoins futurs en matière de services publics, les collectivités doivent également s'efforcer de résoudre les problèmes potentiels liés à l'extension des infrastructures. Il peut s'agir, par exemple, d'autoriser l'installation d'équipements électriques tels que des transformateurs sur socle sur des terrains publics, ou d'élaborer des modèles de partage des coûts avec les services publics en ce qui concerne les mises à niveau et les extensions.

#### 4.2.7. Transport et stationnement

Les transports sont également un système qui peut être affecté par un nouvel aménagement intercalaire. À bien des égards, les infrastructures de transport peuvent être évaluées de la même manière que les autres infrastructures, en tenant compte des changements attendus de la demande et de la capacité des installations existantes à répondre à cette demande.

L'évaluation des infrastructures de transport doit également prendre en compte les éléments suivants :

- **Le stationnement.** La préoccupation locale la plus fréquente concernant la densification douce est sans doute la disponibilité du stationnement, en particulier si le stationnement sur voirie est limité. L'évaluation de l'usage actuel du stationnement peut aider à déterminer si les collectivités devront envisager des normes et des stratégies de gestion flexibles pour répondre aux besoins locaux en matière de stationnement pour les nouveaux résidents et les résidents actuels. Cela dépendra fortement du contexte local; certaines collectivités à plus faible densité et qui seront dépendantes de la voiture à long terme peuvent par exemple avoir besoin de plus de places de stationnement.
- **Transports en commun.** La disponibilité des transports en commun est un autre élément à prendre en compte pour la densification douce, d'autant plus qu'une moindre dépendance à l'égard de la voiture peut réduire les besoins de stationnement et accroître la capacité à supporter des densités plus élevées dans les zones desservies. Les zones proches des arrêts de transport en commun peuvent être une priorité pour des niveaux plus élevés de densification douce.
- **Transport actif.** Les zones accessibles par des modes de transport actif, principalement la marche et le vélo, sont souvent des emplacements de choix pour la densification douce. Il peut également y avoir une priorité d'investissement dans les infrastructures de transport actif dans les zones où des projets de densification douce ont été prévus.



Si le stationnement peut être le changement le plus controversé pour soutenir la densification douce, il peut réduire considérablement les coûts de l'aménagement résidentiel et augmenter l'espace habitable disponible.

#### 4.2.8. Faisabilité de l'aménagement

Il est important de comprendre la faisabilité financière de la construction de nouveaux logements dans le secteur privé dans le cadre d'une initiative de densification douce. En plus de s'assurer qu'une compréhension générale du financement de l'aménagement



Il peut être important de comprendre la faisabilité d'un nouvel aménagement à densification douce, mais il faut noter que les habitations concernées peuvent également être utilisées pour des raisons non marchandes, notamment pour aider les aînés et d'autres membres de la famille.



Des plans normalisés et préapprouvés peuvent aider les petits promoteurs en leur donnant la garantie de respecter les réglementations locales et en rationalisant les délais d'obtention des permis.

puisse orienter les politiques, une collectivité peut également explorer comment les frais ou les charges imposées aux promoteurs peuvent avoir un impact sur la production de nouveaux logements, et si des programmes d'incitation financière peuvent aider à promouvoir la construction de logements abordables ou en phase avec les prix du marché.

Dans certains cas, il suffit de consulter les acteurs locaux de l'immobilier et de l'aménagement pour savoir si ces projets sont réalisables et quels sont les obstacles à surmonter. Dans d'autres cas, des modèles financiers pro forma peuvent aider à déterminer si le projet de densification douce constitue un bon investissement. Vous trouverez des exemples de ces outils pro forma dans [la boîte à outils de densification douce](#) de Small Housing.

Grâce à des approches détaillées, une étude peut évaluer les coûts de construction, les conditions de financement, les impacts financiers de la réglementation, les incitations disponibles et les conditions du marché, afin de déterminer si le contexte actuel et tout changement potentiel pourraient entraîner une réduction de l'activité d'aménagement pour les types de logements envisagés dans le cadre de la densification douce. Cela peut être utile pour adapter les politiques aux conditions du marché local.

#### 4.2.9. Directives de conception et plans normalisés

L'une des préoccupations courantes est que les nouveaux logements intercalaires ne reflètent pas le caractère et l'esthétique souhaités d'un quartier. Bien que cela puisse être subjectif, privilégier des logements qui s'intègrent dans le paysage local peut maintenir l'attrait du quartier, tout en encourageant le soutien futur de projets de densification douce. Des exigences rigides en matière de conception peuvent augmenter les coûts de construction et décourager la construction de nouveaux logements. Toutefois, des directives de conception peuvent être élaborées pour favoriser la compatibilité avec le quartier, et aider à harmoniser les nouveaux logements avec le style architectural et le caractère locaux.

Une autre approche consiste à fournir des plans normalisés et préapprouvés. Ces plans sont créés à l'avance par un architecte ou un concepteur et préapprouvés pour leur conformité aux réglementations locales. Ils peuvent simplifier et accélérer le processus d'obtention de permis et d'autorisations réglementaires, ce qui peut à la fois réduire les coûts pour la collectivité et aider les petits promoteurs et propriétaires à mener à bien ce type de projets. Ces projets peuvent également être conçus de manière à refléter intentionnellement et à renforcer les éléments de caractère du quartier.

#### 4.2.10. Évaluations des terrains et des zones réaménageables de plus grande taille

Des aménagements plus vastes peuvent également intégrer la densification douce, qu'il s'agisse de nouveaux aménagements ou de réaménagements. Il peut s'agir de projets tels que de nouveaux lotissements sur des terrains vacants, qui étaient à l'origine prévus pour des logements individuels, de projets de réaménagement plus importants comprenant plusieurs types de logements, ou même de grands projets de construction intercalaire sur des parcelles sous-utilisées.

Les promoteurs devraient être encouragés à inclure des initiatives de densification douce dans ce type de projets également. Cela peut se faire en élargissant la planification et le zonage du site dans ces zones, afin d'offrir des options de logement intermédiaire, notamment des UHA en location dans le cadre des nouvelles constructions. Les promoteurs devraient également être découragés d'interdire l'aménagement intercalaire futur par le biais d'accords d'association de propriétaires ou de contraintes similaires sur les titres de propriété.

## 4.3. Modifications supplémentaires pour la mise en œuvre

Les modifications impliquées par la densification douce sont généralement axées sur des modifications des règlements de zonage. D'autres modifications de règlements sont souvent nécessaires pour la mise en œuvre, mais aussi pour la cohérence avec la réglementation locale et le traitement des éléments de réglementation locale qui ne sont pas pris en charge par le règlement de zonage.

Ces modifications ne sont pas détaillées de manière aussi approfondie que celles décrites ci-dessus pour le règlement de zonage, mais elles doivent être examinées et intégrées dans le cadre du processus, et incluses dans tout ensemble de recommandations soumises à examen. Elles sont toutes essentielles pour une mise en œuvre plus rapide et plus efficace. Si certaines d'entre elles doivent être examinées pour des raisons de cohérence (par exemple, des règlements distincts sur le stationnement), d'autres peuvent l'être pour lever les obstacles posés par la densification douce.

Les documents supplémentaires à examiner sont les suivants :

- **Plans municipaux et de quartier.** Il est également important de veiller à la cohérence avec les documents de planification globale dans le cadre de ce processus. Les plans à l'échelle de la collectivité, qui peuvent être appelés plans officiels, plans communautaires officiels, plans d'aménagement municipaux ou autres selon la juridiction, régissent les actions que les collectivités peuvent entreprendre. Ces plans doivent être modifiés pour inclure des politiques permettant la densification douce. Par ailleurs, les plans de quartier, qui comprennent des orientations plus spécifiques en matière d'aménagement, devront également être évalués et adaptés pour permettre la densification douce.
- **Codes de construction.** Un examen plus approfondi des codes de construction locaux peut s'avérer nécessaire pour comprendre s'il existe des contraintes qui compliqueraient l'aménagement à densification douce.
- **Stationnement hors voirie.** Les modifications des exigences en matière de stationnement peuvent devoir être traitées dans des règlements de stationnement distincts. Il peut s'agir de permis de stationnement et de stationnement à durée limitée pour gérer le stationnement sur rue si la demande est plus forte.
- **Protection des arbres.** Les processus de préservation des arbres sur les lots existants peuvent devoir être alignés sur les révisions des règlements, en particulier s'il faut envisager le remplacement ou des incitations pour préserver les arbres existants, ou si cela a un impact sur la superficie des lots pouvant être utilisés.
- **Protection du patrimoine et des sites historiques.** La densification douce peut prévoir des dispositions relatives à la réutilisation des édifices patrimoniaux. De plus, des mesures peuvent être nécessaires pour s'assurer que les désignations patrimoniales ne sont pas utilisées uniquement pour entraver les dispositions relatives à la densification douce.
- **Adressage.** Une approche cohérente doit être adoptée pour l'adressage des unités d'habitation intercalaires, et il peut être nécessaire de coordonner cette démarche avec Postes Canada pour s'assurer que la distribution du courrier ne sera pas affectée.
- **Lotissement, condominiums et propriétés par étages.** Les règlements municipaux existants en matière d'accession à la propriété peuvent permettre aux propriétaires de vendre des unités intercalaires. Cela peut impliquer de revoir les dispositions relatives au lotissement et les règlements relatifs aux condominiums/propriétés par étages, dans le cadre de la densification douce.
- **Frais d'aménagement.** Les collectivités peuvent souhaiter promouvoir les logements intercalaires et les UHA en accordant une réduction ou une exonération des frais d'aménagement. Cette mesure peut être fondée sur les impacts attendus ou même constituer une incitation explicite en faveur de l'aménagement.



- **Exigences en matière de services.** Les modifications des exigences en matière de services pour les logements intercalaires doivent être examinées et discutées avec les services municipaux et les services publics si nécessaire, en particulier si ces habitations peuvent être détenues séparément de l'unité d'habitation principale sur le site.
- **Processus d'examen.** Lors de sa mise en œuvre, la densification douce peut nécessiter une augmentation significative du volume des demandes de permis. Les collectivités doivent étudier des moyens de rationaliser leurs processus d'examen des permis, afin d'éviter les retards excessifs et d'utiliser au mieux les ressources humaines disponibles.
- **Information du public.** Les propriétaires, les constructeurs, les promoteurs et les autres intervenants doivent disposer d'informations claires sur la manière dont ils peuvent poursuivre l'aménagement à densification douce dans le cadre de ces modifications de la réglementation. Les collectivités doivent s'efforcer de fournir des ressources claires et accessibles à tous, et dialoguer avec les parties concernées pour répondre à leurs questions au sujet du processus.

Le fait de comprendre ces modifications nécessaires le plus tôt possible dans le processus permet de vérifier leur concordance avec les modifications des règlements de zonage. Ainsi, cela peut éviter la confusion, les contestations juridiques, et des interprétations ad hoc de la part du personnel, qui pourraient être conflictuelles avec l'intention de ces modifications.

## 5. Suggestions de révisions pour la densification douce

La mise en œuvre de la densification douce doit prendre en compte d'autres facteurs que la simple autorisation de ces logements dans les quartiers :

- Les projets de construction intercalaire doivent pouvoir s'intégrer sur des sites existants ou tirer parti d'opportunités de réaménagement
- Les exigences de conception du site doivent tenir compte des besoins en matière d'accès et de stationnement
- Les types de logement doivent permettre de répondre aux besoins de la collectivité
- Les projets doivent être financièrement réalisables pour les propriétaires fonciers et les promoteurs.

Cette section présente un certain nombre de modifications mises en œuvre par différentes collectivités, et donne un aperçu de certains amendements aux règlements existants qui peuvent faciliter l'intégration des types de logements prônés par la densification douce. En voici quelques exemples :

- Usages permis et types de logements
- Densité et nombre maximum d'unités par lot
- Hauteur des bâtiments
- Marges de recul et exigences en termes de dimensions
- Coefficient d'occupation des lots et empreintes des immeubles
- Stationnement
- Lotissement.

En outre, cette section passe également en revue d'autres mises à jour des définitions et des réglementations générales qui peuvent également être nécessaires à la mise en œuvre de la démarche.

Différentes exigences incluses dans les règlements de zonage sont fournies pour illustrer ces éléments dans la pratique. À titre d'aperçu, un exemple de normes de site et de mises à jour est fourni ci-dessous, à partir des informations obtenues du gouvernement de la Colombie-Britannique. D'autres exemples sont également présentés en annexes.



Exemple de conception de maison : Richmond  
de [toolbox.smallhousing.ca](http://toolbox.smallhousing.ca)



Exemple de conception de maison : Mount Pleasant  
de [toolbox.smallhousing.ca](http://toolbox.smallhousing.ca)



Exemple de conception de maison : Tweedsmuir  
de [toolbox.smallhousing.ca](http://toolbox.smallhousing.ca)

## Exemple de normes de site

Contexte de la collectivité		Intercalaire urbain	Suburbain et rural avec services	Collectivités de moins de 5 000 habitants et parcelles dépourvues de système d'égouts ou d'eau
Contexte		Zones résidentielles suburbaines viabilisées où les densités actuelles sont d'environ 8 unités par hectare net ou plus et où les constructions intercalaires seront autorisées.	Zones résidentielles suburbaines viabilisées où les densités actuelles sont d'environ 2,5 à 8 unités par hectare net et où les constructions intercalaires seront autorisées.	Terrains résidentiels ruraux situés à l'extérieur des villes et des limites de confinement, où les unités accessoires seront autorisées avec une habitation résidentielle unifamiliale isolée.
Définitions		<ul style="list-style-type: none"> <li>» Définition de « habitation avec entrée privée » (trois étages ou moins; ne comprenant pas plus d'un certain nombre d'unités dans un immeuble ou sur un lot, ne comprenant pas d'accès, d'ascenseur ou de hall d'entrée commun, ou qui n'est séparée que par des murs mitoyens verticaux).</li> <li>» Définition de « unité d'habitation accessoire » (UHA), y compris le nombre d'UHA pouvant être associées à chaque unité d'habitation principale.</li> <li>» Définition de « unité d'habitation principale » (unifamiliale isolée, plex, habitation en rangée, ou d'autres unités d'habitation situées sur le même lot qu'une UHA).</li> </ul>		
Densité		<ul style="list-style-type: none"> <li>» Toute combinaison d'unités d'habitation (ou d'habitations) avec entrée privée et d'UHA, jusqu'à un maximum de 4.</li> <li>» Pas plus d'un UHA ne peut être contenue dans chaque unité d'habitation principale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 1 habitation et jusqu'à 2 UHA. L'unité d'habitation principale ne peut contenir plus d'une (1) UHA.</li> </ul>	
Usages principaux		<ul style="list-style-type: none"> <li>» Habitations avec entrée privée (dont duplex, triplex, quadruplex, maisons en rangée, habitations en rangée)</li> <li>» Habitations (dont habitations unifamiliales isolées)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Habitations (dont habitations unifamiliales isolées)</li> </ul>	
Usages secondaires		<ul style="list-style-type: none"> <li>» Unités d'habitation accessoires (dont appartements accessoires et appartements au-dessus d'un garage/ maisons sur ruelle)</li> </ul>		
Marge de recul avant minimale		2 m	4-6 m	5-6 m
Marge de recul arrière minimale	Principal	1.5 m	6 m	6 m
	Accessoire	1.5 m	1.5 m	1.5 m
Marge de recul latérale minimale	Intérieur	1.2 m	Marge de recul combinée minimale de 3 m	1.2 m
	Extérieure	1.2 m	Marge de recul combinée minimale de 3 m	1.2 m
Hauteur maximale*	Principal	11 m 3 étages	11 m 3 étages	11 m 3 étages
	Accessoire	11 m 3 étages	11 m 3 étages	8 m 2 étages
Occupation maximale du lot		50 %	40 %	25-40 %
Stationnement sur place		<b>Maximum</b> de 0,5 espace/unité si le lot est situé à moins de 800 m d'un arrêt de transport en commun desservi par un bus à une fréquence minimale de toutes les 15 minutes (mesurée entre 7h et 19h). Sinon, maximum de 1 place par unité.		1 par unité

\*Hauteur mesurée au milieu d'un toit en pente ou au point le plus élevé d'un toit plat sur les bâtiments principaux.

Source: [BC Provincial Policy Manual & Site Standards - Small-Scale, Multi-Unit Housing \(2024\)](#)

## 5.1. Usages permis et types de logements

Les modifications les plus importantes pour la mise en œuvre de la densification douce concernent les usages permis sur un site. Cela inclut souvent les éléments suivants :

- Autoriser **différentes unités principales intégrées et isolées** pour les constructions intercalaires, telles que des multiplex, des habitations en rangée, des habitations en bande, et des ensembles de cottages
- Permettre **une ou plusieurs UHA** sur un site où se trouvent des logements existants.

Le fait d'autoriser une plus grande variété de logements donne aux promoteurs la possibilité de construire différents types de logements au sein de la collectivité en réponse à des conditions qui peuvent être variables. Veuillez noter que certains types de logements peuvent également être nécessaires dans le cadre d'un mandat de la collectivité, pour permettre une certaine flexibilité dans l'aménagement de logements intercalaires.

Quelques considérations à prendre en compte lors du choix des types de logements autorisés :

- **Combinaisons de types principal et secondaire.** Pour augmenter le nombre de logements sur un site, il est possible de permettre à la fois des résidences principales et des unités secondaires, telles que des duplex côte à côte avec une UHA pour chaque unité. Le fait d'exiger que certaines unités soient des UHA plutôt que des résidences principales peut limiter la flexibilité en matière de propriété et de conception, mais peut s'avérer nécessaire si des types de logements plus grands ne sont pas pratiques.
- **Moins d'unités par bâtiment à des densités plus élevées.** Le fait d'autoriser moins d'unités dans des constructions individuelles (ou des constructions avec des murs mitoyens) signifie qu'un aménagement doit comprendre un plus grand nombre de petits bâtiments. Cela peut poser des problèmes d'implantation et d'agencement de ces unités, en particulier s'il existe des exigences de séparation.
- **Impacts d'un aménagement de grande envergure vs un aménagement de petite envergure.** Si l'on considère la dimension des projets, les projets de grande envergure (par exemple, sixplex, appartements avec jardin, etc.) peuvent être plus difficiles à financer et à construire par un propriétaire individuel sans aide supplémentaire. Ces projets de plus grande envergure peuvent également nécessiter un regroupement de terrains et être mieux adaptés à un promoteur plus petit, qui peut investir davantage de capitaux propres dans un projet. Il peut être important de savoir qui réalisera le projet pour comprendre quel soutien sera nécessaire.
- **Coefficient d'occupation des lots et empreinte des immeubles.** Les habitations situées sur des lots plus petits et nécessitant un accès au sol peuvent devoir être plus hautes et avoir une empreinte plus petite. Cela peut compliquer la conception de ces habitations en raison de la nécessité de prévoir des escaliers avec une surface au sol réduite, et des limites de hauteur strictes peuvent rendre ces projets plus difficilement réalisables.
- **Prise en compte des lots de coin.** Les lots de coin peuvent accueillir des types de logements plus grands et une densité plus élevée que les lots intérieurs et peuvent nécessiter un traitement différent.

Veuillez noter que d'autres usages communautaires, telles que des entreprises à domicile et des services de garde d'enfants, peuvent également devoir être discutés avant d'être autorisés, notamment en raison des besoins en matière de stationnement et d'accès qu'ils impliquent.



## 5.2. Densité et unités par lot

L'examen des densités de logement autorisées fait intervenir de nombreux facteurs identiques à ceux des types de construction autorisés, mais il y a souvent des exigences supplémentaires à prendre en compte qui peuvent s'appliquer à différents types de logement :

- **Densité et unités par lot.** La densification douce consiste à autoriser un plus grand nombre d'unités pour favoriser l'intercalaire. Si la plupart des lots sont uniformes, il peut être simple et efficace d'exprimer cette densité en unités par lot. Si la taille des lots et le zonage varient considérablement, les exigences en termes d'unités par hectare peuvent permettre d'obtenir des densités plus cohérentes et de simplifier les calculs de planification. Dans la plupart des cas, cependant, il peut être plus simple de tenir compte des unités par lot dans les quartiers aménagés.
- **Densités minimales de logement.** Certaines collectivités ont inclus des densités minimales dans les règlements de zonage afin de garantir une utilisation efficace des terrains. Bien que les amendements impliqués par la densification douce ne nécessitent pas ces dispositions, des densités minimales peuvent encourager un aménagement plus dense et une fourniture efficace de services et d'infrastructures.
- **Coefficient d'occupation des sols.** Les réglementations relatives à la densité de l'occupation du sol, exprimée sous la forme de « Coefficient d'Occupation des Sols (COS, superficie de plancher de la construction divisée par la superficie du lot) peuvent poser des problèmes si elles ne sont pas ajustées lors de modifications impliquées par la densification douce. Si la densité est augmentée et que le COS reste le même, les logements seront plus petits, et les logements familiaux plus grands seront découragés. Pour remédier à cela, le COS peut être éliminé au profit d'exigences dimensionnelles (voir ci-dessous), ou des exigences de COS graduées peuvent être incluses en fonction du nombre d'unités.
- **Bâtiments et taille des unités.** Les collectivités peuvent envisager de fixer une taille maximale pour les habitations unifamiliales isolées afin de les décourager au profit de logements plus petits, plus accessibles et de taille familiale, avec entrée privée. Un équilibre entre densité et coefficient d'occupation des sols, associé à des politiques de soutien, peut également encourager les unités de taille familiale dans les nouveaux bâtiments.
- **Taille des UHA.** Les unités accessoires/secondaires peuvent être soumises à des limitations de taille par une collectivité, soit en fonction de la surface, soit en fonction d'une proportion de l'aire de plancher de la résidence principale. Cela garantit qu'elles restent subordonnées à l'unité principale et limite les besoins en matière de stationnement et de services, mais cela peut limiter inutilement la flexibilité pour de nouvelles unités.
- **Garages et calcul du COS.** Les garages peuvent occuper une grande partie de l'espace intérieur, qui pourrait autrement être utilisé comme surface habitable. Dans les endroits où le stationnement hors site est limité, certaines collectivités excluent les garages du calcul du COS, pour conserver le stationnement sur place tout en encourageant la construction de logements.



## 5.3. Hauteur des bâtiments

L'aménagement peut également être réglementé en termes d'échelle et de hauteur. La hauteur est souvent mentionnée par les voisins comme une préoccupation esthétique majeure, mais une plus grande flexibilité en matière de hauteur peut améliorer la viabilité et la diversité des formes de logement, et avoir un impact positif sur la fonctionnalité et l'abordabilité des logements multifamiliaux de petite taille.

Voici quelques éléments à prendre en compte concernant la hauteur dans le cadre de la densification douce :

- **Hauteurs optimales.** Différentes sources ont suggéré une hauteur maximale de 11 mètres (3 étages) pour les logements intercalaires de petite taille, c'est notamment le cas du [Manuel de Politique Provinciale de la Colombie-Britannique](#) pour les logements intermédiaires. Cette hauteur permet un accès efficace sans nécessiter d'ascenseurs et offre une surface de construction potentielle suffisante pour permettre un aménagement plus dense. Veuillez noter que les exigences de hauteur peuvent exclure les escaliers d'accès aux toits, les constructions d'ombrage et les zones d'entreposage.
- **Comparaisons avec les habitations unifamiliales isolées.** Lors de la discussion des limites de hauteur, il est important de prendre en compte l'impact de la hauteur existante dans le cadre du zonage actuel. La réglementation existante pour les habitations unifamiliales isolées peut aboutir à une échelle et à une hauteur similaire à celles des logements intercalaires proposés. Par conséquent, les considérations de hauteur sont une question qui se pose dans le cadre de nouveaux logements en général, et ne sont pas propres à la densification douce, et cela doit être clarifié auprès des résidents.
- **Respect de la vie privée.** La vie privée des voisins peut être une préoccupation importante dans le cadre d'un nouvel aménagement, et des considérations en termes d'écran, d'occultation et de conception peuvent être utiles pour traiter ces questions, en particulier pour les terrasses sur les toits et les constructions similaires. Ces approches sont plus efficaces que la simple réduction des limites de hauteur.
- **Exigences en matière de stationnement.** Il peut être nécessaire de prévoir des places de stationnement sur place dans l'enceinte de l'immeuble ou en sous-sol, en particulier pour des types de logements plus denses où la surface du site est limitée. Des bâtiments plus hauts peuvent offrir plus de surface habitable si un garage occupe déjà de l'espace.
- **Utilisation des sous-sols.** Les collectivités peuvent étudier la possibilité d'exploiter des sous-sols semi-enterrés, qui peuvent fournir une aire de plancher fonctionnelle pour les logements intercalaires tout en réduisant la hauteur totale. Cette solution peut avoir un impact négatif sur l'accessibilité, si les logements situés au sous-sol ne sont pas équipés de rampes ou d'autres aides à la mobilité, et des risques d'inondation sont à prendre en compte dans certaines zones.
- **Exigences en matière de marges de recul.** Les « marges de recul » concernant l'aire de plancher et les dimensions du troisième étage peuvent contribuer à atténuer les perceptions d'observation et de perte d'intimité. Toutefois, il convient de noter que cela peut rendre la conception des constructions plus compliquée et plus coûteuse.
- **Types de toits.** La réglementation relative aux toits des immeubles peut contribuer à reproduire les caractéristiques des quartiers existants lorsque l'aménagement de ces derniers est un sujet de préoccupation. Le fait de ne permettre que les toits plats pour les constructions à un ou deux étages et les toits en pente pour les bâtiments plus élevés permet d'intégrer les nouvelles



Une ligne de toit plate/angularaire crée plus d'espace habitable pour cet appartement au-dessus d'un garage, mais si l'empreinte était plus importante, le bâtiment pourrait être imposant pour les propriétés environnantes.



Cet appartement au-dessus d'un garage dépasse la hauteur de l'habitation principale, mais des matériaux extérieurs de haute qualité, assortis à l'habitation principale, permettent de conserver la forme et le caractère de l'habitation.

habitations à l'architecture existante. Il est également possible d'imposer des demi-étages, l'étage le plus élevé étant niché dans le pignon du toit.

- **Directives de conception.** Des directives de conception qualitative et une variation des matériaux de construction peuvent améliorer la perception de hauteur et l'impact des immeubles. Les directives relatives aux traitements de conception tels que l'agencement des immeubles doivent tenir compte de la réduction de l'efficacité énergétique et de l'augmentation des coûts d'exploitation, et d'autres directives doivent être examinées afin de s'assurer qu'elles n'entraîneront pas de coûts importants. Cependant, les directives n'étant pas juridiquement contraignantes, les collectivités peuvent n'avoir aucun recours si les nouveaux bâtiments ne les respectent pas. Si des examens de conception sont mis en place pour renforcer l'autorité, ceux-ci doivent s'appuyer sur des mesures claires et quantifiables, et pouvoir être coordonnés par le biais d'un processus administratif.

## 5.4. Marges de recul et exigences dimensionnelles

Les marges de recul sont définies dans la réglementation de l'utilisation des sols comme la distance minimale à laquelle un bâtiment ou une construction doivent être situés par rapport à un élément donné, généralement des rues ou les limites d'une propriété. Ces exigences dimensionnelles, ainsi que d'autres, peuvent également avoir un impact sur l'aménagement :

- Les marges de recul peuvent modifier l'**interface entre la rue et les bâtiments** sur le site, et déterminer si la façade du bâtiment est considérée comme faisant partie du paysage de rue ou comme en étant séparée.
- Les marges de recul peuvent coordonner l'**espacement des bâtiments** et le sentiment de densité et de caractère urbain ou rural au sein d'un quartier.
- Les exigences dimensionnelles affectent l'**efficacité des changements d'affectation des sols**, en particulier si elles limitent fortement la capacité à accueillir de nouvelles constructions.
- De grandes marges de recul peuvent **pousser un bâtiment vers le centre d'un lot** et créer par inadvertance des bâtiments en blocs avec de grandes cours avant inutilisées.
- Les exigences en matière de marges de recul peuvent **augmenter les coûts du logement, du terrain et des infrastructures**, si elles imposent des exigences plus strictes et plus onéreuses en matière d'aménagement.
- Les marges de recul ont une incidence sur la **sécurité incendie** en affectant l'utilisation potentielle des matériaux, l'emplacement des fenêtres, la demande de débit-incendie et l'accès des pompiers.
- Les nouveaux aménagements doivent respecter des **marges de recul par rapport aux infrastructures électriques en surface**, telles que l'espace entre les poteaux des services publics et les bâtiments.

La réduction des marges de recul peut également avoir une incidence sur la vie privée des résidents, mais cela peut être subjectif. Veuillez noter qu'il est souvent plus efficace de se concentrer sur des considérations de conception flexible que de simplement augmenter les marges de recul.

La prise en compte des marges de recul par rapport aux limites de propriété diffère selon leur position sur le lot, que ce soit à l'avant, sur les côtés, ou à l'arrière.



Exemple de sous-sol semi-enterré.



Ces maisons intercalaires ont une marge de recul d'environ 7 mètres qui permet le stationnement entre le bâtiment et la ruelle, et offre de larges rayons de braquage pour les véhicules qui entrent dans le garage et en sortent.

## Marges de recul avant

Les marges de recul avant peuvent modifier l'interface et la fonction d'une rue résidentielle. Des marges de recul réduites (moins de 6 m) offrent davantage de possibilités d'interaction, tandis que des marges de recul plus importantes sont souvent associées à une typologie plus suburbaine, avec un stationnement et des arbres devant le bâtiment et moins d'espace extérieur à l'arrière.

Les questions suivantes doivent être prises en considération en ce qui concerne les marges de recul avant :

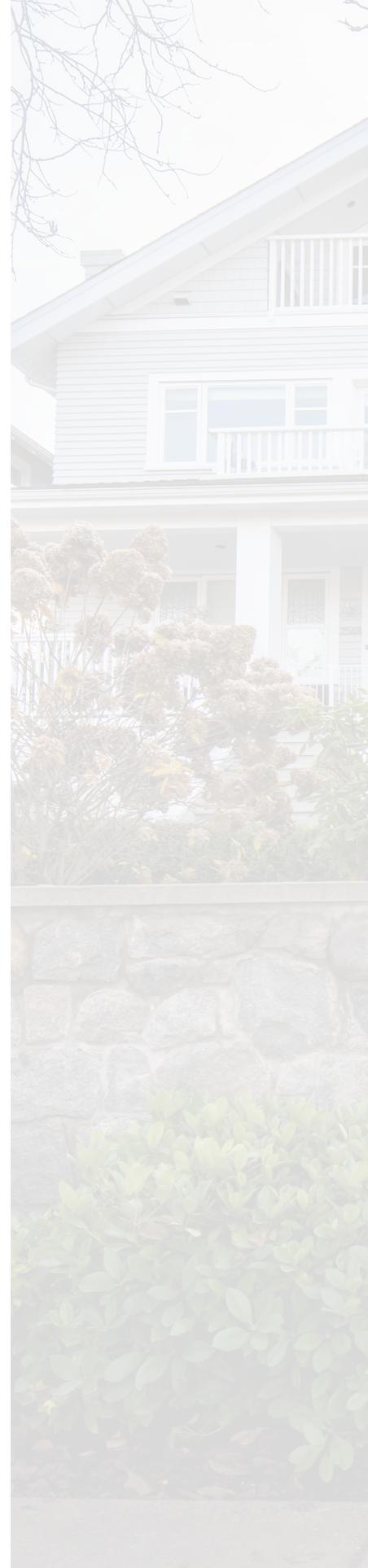
- Où se trouvent les **trottoirs** (et sont-ils présents)? Veuillez noter à cet effet qu'un trottoir public entre un boulevard et des habitations intercalaires peut permettre des marges de recul plus petites.
- Où se trouvent les **services publics**? Ceux-ci peuvent être installés sur les parcelles ou le long de la rue, à intervalles réguliers.
- Une réduction des marges de recul avant permettrait-elle de mieux aménager les **aires d'agrément extérieures** à partir des trottoirs et des autres espaces situés sur les emprises publiques?
- Y a-t-il un accès par une ruelle, et ces ruelles sont-elles entretenues et utilisées régulièrement (y compris pour le déneigement)? Une marge de recul avant réduite pourrait être appropriée si cet accès est disponible.
- Les marges de recul avant sont-elles utilisées pour le **stationnement**? Une marge de recul avant plus petite peut dissuader le stationnement dans la cour avant par rapport à des emplacements plus éloignés de la vue.
- Si le stationnement dans la cour avant ou les garages sont autorisés, le **porte-à-faux des véhicules** sur le trottoir posera-t-il un problème? Cela doit être pris en compte pour les marges de recul inférieures à 6 mètres.
- Une **marge de recul maximale** (où un bâtiment ne peut être placé plus en retrait qu'une distance donnée) favoriserait-elle une utilisation plus efficace du terrain?
- Faut-il réduire les marges de recul pour les parties des bâtiments qui **ne contiennent pas de garage**?

## Marges de recul latérales

Les marges de recul latérales sont également importantes pour déterminer la position de l'aménagement sur un lot. En plus des nombreux points abordés précédemment, elles peuvent également avoir un impact sur les exigences en matière de débit-incendie des bâtiments et sur l'accès à la cour arrière pour la lutte contre les incendies, et enfin, elles peuvent affecter la fonctionnalité et la conception liées aux limitations du code du bâtiment concernant l'emplacement des portes et des ouvertures de fenêtres. Les considérations d'accès peuvent également être pertinentes pour les appartements et autres unités accessoires.

Lors de l'établissement des marges de recul minimales des cours latérales, les collectivités doivent tenir compte des éléments suivants :

- Les marges de recul combinées des cours latérales (les marges de recul de la cour latérale de la propriété et de la propriété adjacente) d'une largeur inférieure à 3 mètres auront une incidence sur l'emplacement possible des entrées de **porte** sur le côté d'une habitation.
- Une marge de recul combinée de plus de 3 mètres **réduira les exigences en matière de débit-incendie** pour une construction. Cela peut devoir être pris en compte dans les quartiers où le débit d'incendie est plus faible.



- **La largeur de la zone constructible** sera importante pour la conception des habitations, en particulier si plusieurs unités ont une façade sur la rue.
- Les marges de recul des cours latérales inférieures à 1,5 mètre (par rapport à la limite de la propriété) **limitent les matériaux de construction et les soffites autorisés** pour lutter contre la propagation du feu. Cela peut également limiter le nombre de fenêtres sur le côté d'un nouveau bâtiment.
- Le dégagement des cours latérales peut également permettre l'accès aux **ordures et au recyclage**, des possibilités d'**évacuation des eaux pluviales** et de l'espace pour l'**aménagement paysager**.
- Des marges de recul latérales étroites peuvent limiter l'**adaptabilité des unités** et l'accès disponible pour l'**entretien, la rénovation et la protection contre l'incendie**.
- L'augmentation de la marge de recul d'une cour latérale pour **permettre l'aménagement d'une voie d'accès** pourrait être encouragée par la réduction de la marge de recul de la cour latérale de l'autre côté. Cela peut être associé à des exigences relatives à l'emplacement de la voie d'accès et du stationnement, afin d'éviter que les garages ne donnent sur la rue.

Les collectivités locales peuvent également envisager des marges de recul à ligne de lot zéro pour favoriser les habitations en rangée. Cela permet d'optimiser l'utilisation des terrains, mais il convient de noter que tout aménagement à ligne de lot zéro devra comporter un mur coupe-feu aveugle.

## Marges de recul arrière

Les marges de recul arrière combinent les considérations des marges de recul avant et latérales dans les compromis entre l'aire d'agrément et l'accès aux services. Pour les habitations unifamiliales isolées, de grandes marges de recul arrière peuvent fournir de l'espace pour une cour arrière, une aire d'agrément extérieure, et une séparation entre les bâtiments. La densification douce peut nécessiter un espace supplémentaire sur le lot, en fonction des formes de logement autorisées, de la taille des lots existants, de l'emplacement et de l'échelle des logements. L'accès peut également être un élément important à prendre en compte, à la fois si les maisons sur ruelle sont une option et si l'accès aux services (principalement la collecte des ordures et le stationnement) est nécessaire.

Pour déterminer la marge de recul arrière appropriée, il convient de prendre en compte les éléments suivants :

- Les ruelles arrière **atténuent l'impact d'une plus grande hauteur de bâtiments** et de **marges de recul arrière réduites**, et les exigences en matière de marge de recul et de hauteur peuvent être adaptées en conséquence dans les zones où des ruelles sont disponibles.
- L'association de marges de recul de cour arrière peu profondes et d'exigences de hauteur réduite à proximité des limites de propriété peut **minimiser les impacts visuels, les vues et les ombres**, idéalement en combinaison avec d'autres dispositions de conception. Toutefois, veuillez noter que cela peut ne pas être autorisé dans toutes les juridictions.
- Des marges de recul de cour arrière peu profondes et des ajustements des rayons de braquage peuvent être nécessaires pour les garages situés sur **des voies en pente**, car les véhicules à faible garde au sol peuvent être endommagés par des rampes d'accès abruptes.
- Pour la **collecte des déchets solides** (ordures ménagères/recyclage/déchets verts), les ruelles arrière peuvent être utilisées si les marges de recul avant ne conviennent pas. L'emplacement des poubelles doit être prévu en conséquence.



Cette maison intercalaire présente une généreuse marge de recul avant, ce qui offre de l'espace pour l'aménagement paysager et une allée piétonne.



Cette maison intercalaire dispose d'une marge de recul avant plus petite et est orientée dans le prolongement des maisons adjacentes pour se fondre dans le quartier existant.

- L'augmentation de la séparation minimale entre plusieurs bâtiments sur un site peut fournir des **aires d'agrément entre les bâtiments**, mais aussi créer le besoin de réduire les marges de recul avant ou arrière dans les configurations de lots peu profonds. Cela peut dépendre de la disponibilité de parcs et d'équipements publics existants ou prévus à proximité.

## 5.5. Coefficient d'occupation des lots et empreintes des bâtiments

Un coefficient d'occupation de lot maximal, comprenant l'empreinte des bâtiments et les surfaces imperméables, doit être considéré en même temps que d'autres exigences relatives à la conception du site, telles que le stationnement, la hauteur, les marges de recul, le COS, et la taille minimale des lots. Cela est nécessaire pour plusieurs raisons :

- **Conserver une surface suffisante pour l'aménagement du site.** Les exigences en matière de coefficient d'occupation de lot limiteront la taille des bâtiments, et doivent donc être prises en compte en même temps que les tailles de lots disponibles, les marges de recul et d'autres exigences dimensionnelles. Les petits lots avec de faibles coefficients d'occupation peuvent limiter de manière significative la taille des nouvelles habitations.
- **Gestion des eaux pluviales.** Les sites de densification douce doivent disposer de surfaces perméables adéquates pour gérer les eaux pluviales, et l'augmentation des surfaces imperméables pourrait submerger les systèmes hors site. Les directives locales en matière de gestion des eaux pluviales doivent être examinées, en particulier dans les zones dépourvues d'infrastructures ou présentant des problèmes de drainage. Des techniques d'aménagement à faible impact (AFI) peuvent également être employées pour résoudre les questions liées aux eaux pluviales et fournir de l'intimité et des espaces verts sur le site.
- **Protection de la canopée arborée.** L'augmentation du coefficient d'occupation autorisé des lots réduira l'espace disponible pour les arbres et la végétation naturelle. Les considérations hors site pour les espaces verts et les arbres de rue, y compris la mise en réserve et les compensations par remplacement, peuvent permettre de remédier aux pertes, mais la prise en compte à la fois de la protection des arbres et du potentiel d'aménagement nécessitera une certaine souplesse dans les réglementations d'aménagement.

En ce qui concerne le coefficient d'occupation d'un lot, un point de départ est souvent une occupation de 40 % à 50 % du site pour les lots intercalaires d'une superficie maximale de 1 200 m<sup>2</sup> (13 000 pi<sup>2</sup>). Cela permet d'équilibrer les besoins en espace de construction avec la gestion des eaux pluviales, la circulation et les espaces verts. Ce pourcentage doit être ajusté en fonction de la taille du lot, car les lots plus petits peuvent nécessiter un taux d'occupation plus important.

Il peut être utile de modéliser différentes options pour des tailles de lots typiques, en particulier lorsque les lots sont de tailles variées au sein de la collectivité, et de dresser, par exemple, un inventaire des tailles et de la géométrie des lots existants dans les zones où la densification douce est prévue, afin de montrer les effets d'une occupation maximale des lots.

Les questions à prendre en compte par les collectivités sont les suivantes :

- Ces sites dépendront-ils entièrement de la **gestion des eaux pluviales sur site** ou est-il possible de se raccorder aux réseaux municipaux d'évacuation des eaux pluviales?
- **Des techniques de gestion sur site**, telles que des bassins de rétention, seront-elles nécessaires pour éviter de surcharger les systèmes d'évacuation des eaux pluviales hors site?



Cet appartement au-dessus d'un garage dispose d'une petite marge de recul arrière, mais l'accès au garage depuis la cour latérale offre un espace suffisant pour garer un véhicule devant le garage.

### Libérer de l'espace pour les logements sur le site

À mesure que les exigences en matière d'aménagement sont ajustées pour tenir compte des besoins de la densification douce, assurez-vous de vérifier comment l'aménagement réel pourrait être placé sur un lot.

Par exemple, un lot de 600 m<sup>2</sup> pouvant accueillir quatre unités avec une occupation maximale du site de 40 % et une hauteur maximale de deux étages, ne pourrait accueillir que des logements de moins de 120 m<sup>2</sup> en moyenne (environ 1 300 pi<sup>2</sup>) si les quatre unités devaient être construites. Il faudrait également tenir compte des escaliers et du stationnement, le cas échéant.

Bien que cela puisse fonctionner dans certaines collectivités, cela ne serait pas commercialisable sur de nombreux marchés pour des maisons familiales de trois chambres à coucher!

# Trouver un équilibre entre les personnes, les arbres et les véhicules en ce qui concerne l'espace

Ces diagrammes mettent en évidence les tensions causées par le fait de disposer d'un espace limité pour atteindre des objectifs antagonistes, à savoir fournir de l'espace pour les personnes, les arbres (et l'espace extérieur utilisable) et les véhicules.

Les composantes du lot comprennent de nombreux éléments à prendre en compte sur un lot aménagé en densification douce :

- Des arbres matures conservés sur le site;
- Des places de stationnement en surface;
- Des unités d'habitation accessoires/maisons sur ruelle;
- Des unités principales plus petites (par exemple, des empreintes comprises entre 48 et 60 m<sup>2</sup>); et
- Des unités principales plus grandes (par exemple, des empreintes comprises entre 66 et 72 m<sup>2</sup>).

Les modèles de lots fournis ci-dessous comprennent deux types de lots :

- Un lot suburbain plus grand, de 800 m<sup>2</sup> (8 600 pi<sup>2</sup> ca), typique des quartiers à plus faible densité; et
- Un lot urbain plus petit, de 275 m<sup>2</sup> (3 000 pi<sup>2</sup> ca), que l'on trouve généralement dans les centres urbains.

Les deux lots comportent des marges de recul :

- 2 m de marge de recul avant;
- 1,2 m de marge de recul latérale; et
- 1,5 m de marge de recul arrière.

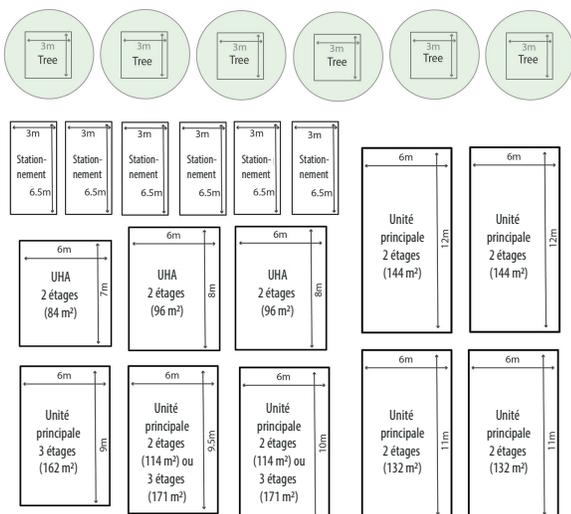
L'utilisation de ces découpes physiques peut aider à comprendre comment les lots pourraient accueillir des logements à densification douce. Dans le cadre du sensibilisation, il peut être important de modifier l'emplacement de certains éléments pour répondre à différentes questions :

- Comment des marges de recul plus ou moins importantes affectent-elles l'emplacement des habitations?
- Comment le stationnement en surface affecte-t-il ce qui peut être inclus sur un site?
- Comment la préservation des arbres peut-elle être intégrée à la densification douce?
- Combien d'unités pourraient être construites sur des lots existants? Pourrait-il s'agir de logements intercalaires ou d'UHA?
- Que pourrait-on construire sur ces sites s'ils étaient entièrement réaménagés?

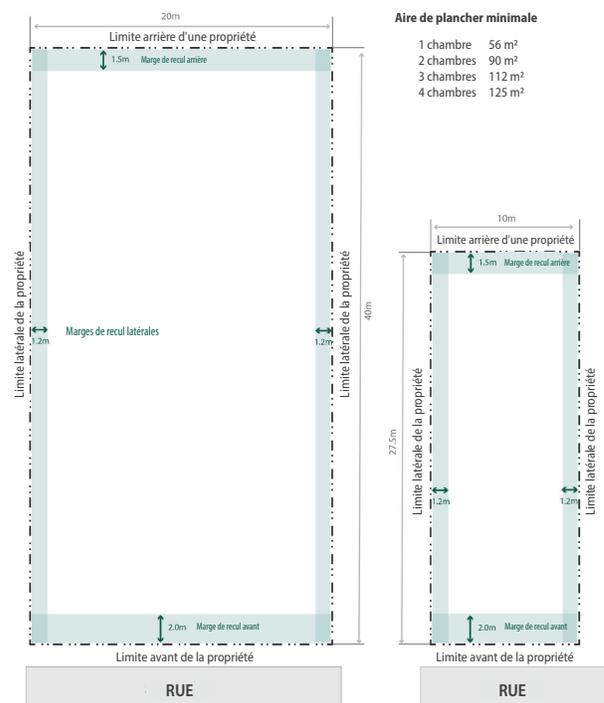
Lorsque vous les élaborez pour votre propre collectivité, assurez-vous que les modèles de lots sont dimensionnés de manière appropriée en fonction des lots généralement disponibles dans votre collectivité, et adaptez les éléments en fonction des besoins. Veuillez noter que les lots peuvent être modifiés pour inclure des lots en cul-de-sac ou des lots de coin et ajustés en incorporant différentes marges de recul, tandis que les éléments peuvent inclure différents types de logements ou d'autres caractéristiques requises sur un site (par exemple, stationnement pour vélos, drainage des eaux pluviales via un AFI).

Ces activités peuvent être intéressantes dans le cadre d'une journée portes ouvertes, en les présentant comme une activité ludique qui convient à tous âges!

## Les composantes du lot



## Les modèles de lots



- Quelles **modifications** devront être **apportées aux règlements relatifs à la gestion des eaux pluviales** pour que les aménagements de trois à quatre unités puissent inclure des installations de gestion des eaux pluviales?
- Quels sont les **types et les capacités de stationnement sur place**? Comment ces éléments sont-ils pris en compte dans le calcul d'occupation des lots?
- Existe-t-il **d'autres exigences en matière de surface imperméable**? Des exigences ou des compensations peuvent-elles être incluses pour le pavage perméable ou d'autres bonnes pratiques de gestion?

## 5.6. Stationnement

Les discussions sur le stationnement sont parmi les plus délicates lorsqu'il s'agit de proposer de nouvelles réglementations pour la densification douce dans des quartiers existants. Une réduction des exigences en matière de stationnement présente les avantages suivants :

- **Plus d'espace dans les habitations**, car les bâtiments peuvent être plus grands et ne nécessitent pas d'espace intérieur pour le stationnement
- **Une flexibilité accrue dans l'aménagement du site**, en particulier si l'accès au stationnement n'est pas nécessaire
- **La préservation des espaces verts et des arbres** dans des espaces autrement occupés par des trottoirs
- **Une amélioration de la faisabilité financière de l'aménagement**, car des usages plus intéressants peuvent remplacer le stationnement.

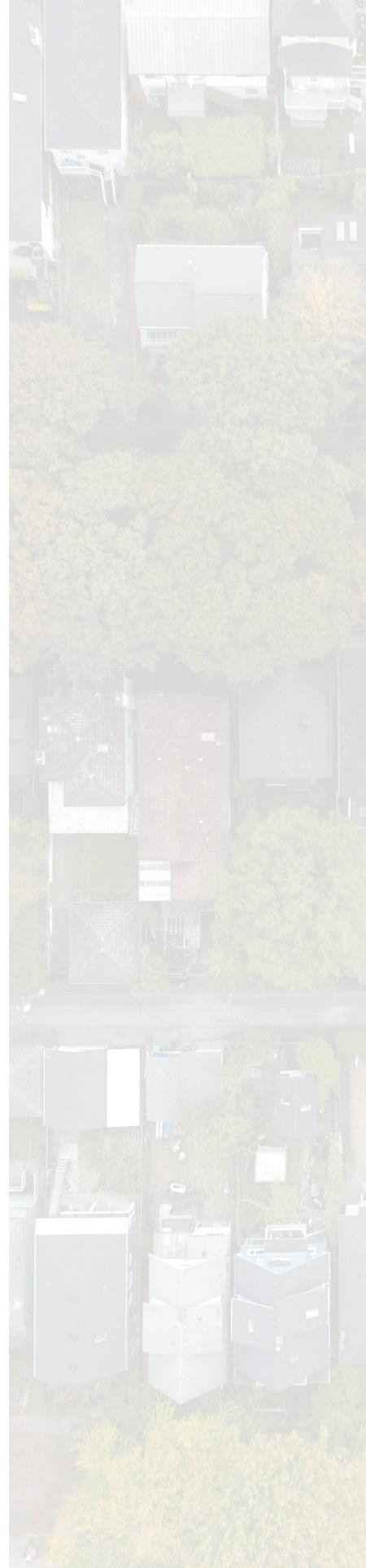
Il peut toutefois y avoir des raisons de maintenir les normes de stationnement :

- Si le stationnement hors site **n'est pas disponible ou fiable** (par exemple, si le déneigement pose un problème ou si les emprises sont trop étroites pour permettre le stationnement dans la rue), il peut être nécessaire de prévoir un stationnement sur place.
- Les zones qui **ne sont pas facilement accessibles à pied ou en transport en commun** pour se rendre au travail et avoir accès aux commodités peuvent dépendre de la voiture et nécessiter un espace de stationnement dans le quartier.
- Si les limitations de stationnement dans la rue impliquent une **gestion de la demande de stationnement** (y compris des permis de stationnement ou une tarification), des possibilités de stationnement sur place peuvent être nécessaires pour répondre à la demande attendue. Cela peut changer au fil du temps si de nouveaux moyens de transport actif et de transport en commun sont prévus.

De nombreuses collectivités commencent à abandonner l'idée d'exiger plusieurs espaces de stationnement par habitation, au profit d'exigences plus adaptées en fonction de l'accès et des besoins. Il peut s'agir d'imposer une place de stationnement par habitation (quelle que soit sa taille), avec des exigences de stationnement moindres pour les habitations situées à proximité des transports en commun, ou de répondre aux besoins des ménages à faible revenu ou des personnes âgées.

Les exigences en matière de stationnement peuvent être ajustées de différentes manières pour la densification douce :

- **Supprimer les exigences.** La suppression des exigences en matière de stationnement peut aider à maximiser le potentiel intercalaire lorsque les alternatives de transport sont bonnes et que le marché peut aider à déterminer le nombre de places de stationnement approprié pour les nouveaux aménagements.
- **Exigences de maximums en matière de stationnement.** L'établissement de plafonds en matière de stationnement peut permettre d'éviter un nombre excessif de



places de stationnement sur place, si cela constitue une préoccupation pour les nouveaux aménagements.

- **Conception et accès au stationnement.** La concentration des espaces de stationnement dans les cours avant peut présenter des risques pour la sécurité en raison des véhicules traversant les trottoirs, mais aussi réduire le nombre de places de stationnement disponibles dans la rue et limiter l'espace pour le ramassage des ordures. L'accès par des ruelles ou l'obligation de stationner derrière les bâtiments peut améliorer le paysage de la rue.
- **Surfaces imperméables.** Les surfaces pavées de stationnement ont un impact sur le ruissellement des eaux pluviales et peuvent nécessiter une gestion appropriée. La régulation du stationnement et la perméabilité du pavage peuvent améliorer l'infiltration des eaux souterraines et réduire les risques d'inondation.
- **Espaces d'entreposage.** Lorsqu'elles réduisent le nombre de places de stationnement pouvant être utilisées par les résidents pour l'entreposage, les collectivités peuvent envisager des incitations ou même des exigences de zonage pour les espaces d'entreposage afin de garder les garages disponibles pour les véhicules. Cela peut impliquer d'exclure les espaces d'entreposage du calcul du coefficient d'occupation des sols.
- **Contributions en espèces.** Les collectivités peuvent envisager des contributions en espèces de la part des promoteurs pour réduire les besoins en stationnement, en échange du financement d'alternatives de transport actif, de la gestion du stationnement ou même d'installations de stationnement hors site.

Voici quelques questions à se poser lorsque l'on envisage de modifier les règles de stationnement :

- Les besoins de stationnement **diffèrent-ils d'un quartier à l'autre?** Certaines zones sont-elles plus ou moins dépendantes de la voiture en raison des commodités ou des services de transport en commun?
- Votre collectivité accepterait-elle **une contribution en espèces pour le stationnement** pour soutenir un fonds de réserve pour le transport actif ou d'autres programmes?
- Est-il possible d'inclure des **configurations de stationnement plus efficaces** qui empêchent l'espace de stationnement de dominer la façade?
- **La perméabilité des surfaces de stationnement** peut-elle être gérée par une réglementation visant à réduire le ruissellement?
- Existe-t-il dans la collectivité des ruelles arrière pouvant être utilisées pour le **stationnement hors voirie?**
- **La neige** est-elle **fréquente** ou faut-il prévoir des **zones de dépôt de la neige?** Le déneigement aura-t-il une incidence sur le stationnement dans la rue et l'accès par une ruelle?
- Quelle est la largeur maximale d'une **entrée charretière pour l'accès par une allée?** Si la réglementation prévoit des largeurs plus étroites, cela peut améliorer la disponibilité du stationnement dans la rue, mais peut nécessiter un accès partagé pour le stationnement sur place.

## 5.7. Réglementation du lotissement

Les modifications apportées aux règlements de lotissement, y compris pour les aménagements en copropriété, peuvent avoir une incidence sur la nature des aménagements de densification douce. Il convient de noter que, bien que ce guide fournisse une description générale de ces modifications, des conseils juridiques et de planification plus approfondis seront nécessaires pour procéder aux révisions appropriées.



Les règlements de lotissement peuvent être importants à examiner pour différentes raisons :

- **Les options de propriété** pour les logements intercalaires peuvent également être façonnées par ces règlements, en ce qui concerne les réglementations relatives à la propriété en fief simple et en copropriété. Des systèmes flexibles peuvent permettre de séparer la propriété des nouvelles unités pour la vente.
- Des règlements dimensionnels pour les lots peuvent également être inclus dans les règlements de lotissement. Cela peut avoir une incidence non seulement sur la faisabilité des logements intercalaires construits dans les quartiers actuels, mais aussi sur les nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement construits sur des lots plus grands.
- **La viabilisation** peut être un élément à prendre en compte pour les unités de densification douce construites en intercalaire. Les règlements de lotissement peuvent inclure des considérations relatives aux emprises et aux servitudes nécessaires aux infrastructures.
- Les lots d'un lotissement peuvent faire l'objet de **clauses** restrictives visant à empêcher l'inclusion future de projets de densification douce.

Lors de l'élaboration d'amendements aux règlements de lotissement, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- **Possibilité de lotir les lots existants.** Les lots plus grands peuvent offrir des possibilités de lotissement supplémentaires, ce qui augmente le potentiel pour des aménagements à densité plus élevée. La taille minimale des lots, les marges de recul et les autres exigences dimensionnelles des règlements de lotissement peuvent généralement affecter la possibilité d'utiliser les sites intercalaires disponibles pour les différents types de logements à densification douce, tels que les habitations en rangée.
- **Exigences en matière de façade.** Les exigences relatives à la façade des lots peuvent être importantes pour la viabilité de la densification douce. Les parcelles doivent avoir une façade pour les infrastructures essentielles et l'accès, tout en tenant compte de la nécessité d'utiliser un lot pour l'espace de vie. Par exemple, les lots étroits (10 m, ou moins pour les habitations intégrées) peuvent accueillir des configurations d'habitations jumelées, avec un accès piéton sur le côté du bâtiment, mais cela implique des compromis en matière de stationnement sur place et d'accès au stationnement.
- **Parties communes et services.** Si le lotissement ou d'autres divisions de la propriété sont autorisées pour des unités individuelles, il est important que les règlements de lotissement définissent des responsabilités claires pour les parties communes et les services, notamment en ce qui concerne l'accès par les résidents et les sociétés de services publics.
- **Restrictions sur les clauses restrictives.** Il peut être important d'empêcher les promoteurs de lotissements d'imposer des clauses restrictives visant à limiter l'utilisation future d'un lot pour des logements intermédiaires, afin de permettre aux futurs propriétaires d'accueillir de nouveaux logements intermédiaires sur leur propriété s'ils le souhaitent.

Des normes claires pour les lotissements permettent de concilier la nécessité d'accroître la densité avec les exigences pratiques de la construction d'environnements résidentiels sûrs et attrayants.

## 5.8. Autres modifications liées au zonage

Une refonte complète du règlement de zonage pour y intégrer la densification douce peut également nécessiter d'autres modifications qui ne seront pas abordées ici.

### 5.8.1. Définitions

Les définitions figurant dans les règlements de zonage doivent être passées en revue afin de s'assurer qu'elles n'entrent pas en conflit avec les nouvelles réglementations. Voici quelques recommandations à cet égard :



- Définir et distinguer les **typologies résidentielles présentant un intérêt** pour la densification douce et consolider ces définitions dans la mesure du possible : multiplex versus duplex/triplex, habitations en rangée versus habitations en bande, etc.
- Séparer les types de logements intermédiaires des **aménagements résidentiels multifamiliaux**, tels que les logements intégrés des appartements avec un hall d'accès commun, qui sont généralement de plus de trois étages. Définir ce qu'est un **« logement avec entrée privée »** peut être un moyen de faire la distinction entre ces types.
- Simplifier les définitions des **appartements accessoires/UHA** et veiller à ce qu'elles soient gérées de manière cohérente sur un site.
- Définir les termes **« gîte touristique », « maison de chambres », « habitation collective »** et les autres types de bâtiments similaires afin de s'assurer que les restrictions relatives aux locations de courte durée ne s'appliquent pas à ces types de bâtiments.
- Veiller à l'**harmonisation des définitions** en ce qui concerne le coefficient d'occupation d'un lot, le coefficient d'occupation des sols, le nombre maximal d'unités par lot, la densité en unités par hectare, etc. Dans la mesure du possible, il est préférable de condenser ces définitions si elles ne sont pas nécessaires à la gestion de la conception du site, tout en fournissant des exemples clairs pour leur calcul.
- **Supprimer les exigences réglementaires** des définitions afin d'en faciliter la lecture et l'accessibilité.

## 5.8.2. Autres règlements

D'autres règles d'aménagement contenues dans un règlement de zonage peuvent également s'appliquer à des types d'usages spécifiques. Un examen et une mise à jour peuvent permettre d'éviter les conflits dans les exigences ou l'incertitude pour les promoteurs, les occupants et les voisins. Il peut s'agir de restrictions figurant ailleurs concernant :

- Le nombre d'habitations unifamiliales isolées autorisées sur des lots individuels
- Le nombre d'appartements actuellement autorisées par habitation principale
- Le nombre maximum de bâtiments ou de logements autorisés sur une parcelle
- La garde d'enfants à domicile
- Les appartements accessoires séparés
- La taille minimale des lots pour les unités d'habitation accessoires
- Les entreprises à domicile
- Les exigences en matière d'aménagement paysager, en particulier les écrans pour les constructions intercalaires et les usages résidentiels à densité plus élevée
- Les minimas concernant les aires d'agrément, la taille des balcons et l'espace extérieur utilisable
- Les normes et les dimensions pour le stationnement hors voirie
- Les frais d'aménagement et les charges pour les services, les infrastructures et les équipements de la ville.



## 6. Ressources complémentaires



### Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL

Le Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL est une initiative de 4,4 milliards de dollars qui vise à réduire les formalités administratives et à accélérer la construction d'au moins 100 000 nouveaux logements approuvés au cours des trois prochaines années. Le site web de la SCHL fournit non seulement des informations sur les demandes de financement, mais aussi des informations utiles à l'élaboration d'initiatives locales en matière de logement.

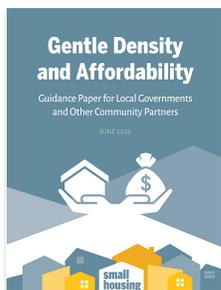
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-accelerer-la-construction-de-logements>



### Housing Assessment Resource Tools de l'UCB

Le projet Housing Assessment Resource Tools (HART) de l'UCB est un groupe de recherche récompensé, basé à l'Université de Colombie-Britannique (UCB), qui se consacre au développement d'outils normalisés, reproductibles et axés sur l'équité, afin d'améliorer la prise de décisions relatives à l'offre de logements au Canada, quel que soit le niveau de gouvernement. Leur outil d'évaluation des besoins en matière de logement (Housing Needs Assessment Tool - HNAT) fournit notamment des données structurées sur le logement, obtenues à partir du recensement, pour les collectivités de l'ensemble du pays.

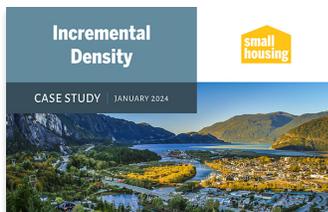
<https://hart.ubc.ca/>



### Tables rondes d'experts et documents d'orientation

Small Housing s'attaque aux obstacles communs et systémiques au développement de la densification douce en réunissant des experts de différents secteurs qui s'efforcent, ensemble, de proposer des solutions et les communiquent à un large public qui peut tester, soutenir et mettre en œuvre les solutions proposées.

<https://toolbox.smallhousing.ca/?s=guidance+paper>



### Études de cas

Une série de brèves études de cas qui mettent en lumière les pratiques prometteuses de différentes juridictions qui ouvrent la voie à la mise en œuvre de la densification douce en Colombie-Britannique, au Canada et dans le monde, ainsi que diverses tactiques ou approches qui peuvent faire avancer ce travail.

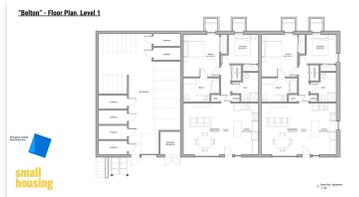
[https://toolbox.smallhousing.ca/resources/?\\_resource\\_type=case-studies-stories-of-practice](https://toolbox.smallhousing.ca/resources/?_resource_type=case-studies-stories-of-practice)



## Récits de Pratiques des Premières nations

Les Récits de Pratiques honorent, documentent et célèbrent les projets de densification douce menés par les collectivités autochtones, et offrent à d'autres collectivités et organisations l'occasion de découvrir des pratiques, des enseignements et des leçons de sagesse.

[https://toolbox.smallhousing.ca/resources/?\\_resource\\_type=case-studies-stories-of-practice](https://toolbox.smallhousing.ca/resources/?_resource_type=case-studies-stories-of-practice)



## Modèles de conception de maisons

Une collection d'exemples de rendus et de plans de sites de projets de densification douce achevés, allant de 3 à 8 unités, montrant le potentiel des conceptions normalisées pour fournir des solutions de densification douce innovantes et inspirantes.

<https://toolbox.smallhousing.ca/resources/find-resources-by-type/sample-designs>

Category	Item	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
REVENUE	Land	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	10,000,000
	Other	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
EXPENSES	Construction	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	Operating	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
TOTAL												...

## Modèles financiers/Pro forma

Des modèles financiers téléchargeables, accompagnés d'exemples de projets de densification douce, permettent aux collectivités locales, aux professionnels de la construction et aux citoyens promoteurs, de comprendre la viabilité financière des projets de densification douce dans différentes collectivités et différents contextes économiques.

<https://toolbox.smallhousing.ca/resources/find-resources-by-type/sample-designs>



## Partenariats municipaux

Par le biais de programmes personnalisés et de cohorte, Small Housing aide les collectivités locales à évaluer la nécessité de mettre à jour les politiques et les réglementations, à examiner les autorisations et autres processus, à mieux comprendre leur écosystème d'aménagement et les aspects financiers des projets, et à mettre en place des programmes et des approches qui soutiennent l'essor de projets de densification douce.

[https://smallhousing.ca/wp-content/uploads/2022/08/SHBC\\_Kelowna\\_SHAP\\_Report\\_DRAFT.pdf](https://smallhousing.ca/wp-content/uploads/2022/08/SHBC_Kelowna_SHAP_Report_DRAFT.pdf)



## Séances d'information publiques

En partenariat avec les collectivités locales et les groupes d'intérêt de citoyens, Small Housing planifie et organise des sessions d'information pour sensibiliser et familiariser le grand public avec la densification douce, ainsi que les parties potentiellement intéressées par l'(le) (ré)aménagement de leurs propres projets de densification douce.



## Visites de quartiers à pied

Small Housing coordonne et dirige des visites à pied, avec des hôtes experts (urbanistes, concepteurs, promoteurs locaux, historiens communautaires), afin de fournir aux participants des informations de première main sur des quartiers aménagés en densification douce.



## Recommandations de politiques et sensibilisation des élus et de leur personnel

Small Housing soutient les élus et le personnel de tous les niveaux de gouvernement dans leurs efforts de compréhension et de mise en œuvre de la densification douce dans leurs juridictions, par le biais de mécanismes tels que des notes de mise à jour des politiques, des participations à des conférences, et des réponses aux procédures formelles d'examen (par exemple, en fournissant une contribution technique ou des réflexions sur des recherches comparatives).

<https://smallhousing.ca/wp-content/uploads/2024/03/Small-Housing-Policy-Update-Note-March-2024.pdf>



## Sommet annuel des leaders de la densification douce

Le sommet des leaders de la densification douce est l'événement phare de Small Housing en matière d'éducation et de réseautage. Il rassemble des leaders d'opinion et des innovateurs majeurs issus des secteurs du logement, de l'urbanisme, des professions connexes des collectivités locales, de la conception de bâtiments, de la construction, de l'immobilier et de la finance, afin d'explorer les pratiques émergentes en matière de politique et de réglementation, de présenter des exemples de conceptions et d'innovations, et de discuter d'approches éprouvées comme émergentes en matière de densification douce.

<https://smallhousing.ca/gentle-density-leaders-summit-2024>



## Recherche sectorielle, participation, et amélioration des compétences

Small Housing travaille avec les acteurs de l'industrie et les associations membres pour soutenir le partage d'informations et l'alignement, générer des solutions pour augmenter l'offre de logements à densification douce, et permettre l'activation du marché au niveau local. Small Housing, en partenariat avec les associations du secteur de la construction, organise des ateliers de consolidation des compétences destinés aux acteurs de l'industrie. Le but de ces ateliers est d'élargir la familiarisation et de promouvoir la densification douce tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

# Annexe : Exemples de règlements

## Aperçu

Cette section s'appuie sur les exemples de dispositions réglementaires fournis dans le Guide pour décrire ce à quoi ressemblerait, dans la pratique, une modification potentielle des règlements municipaux en faveur de la densification douce. Veuillez noter que cet exemple est tiré de plusieurs exemples différents et que, par conséquent, les termes et le langage utilisés peuvent différer de ceux en vigueur dans votre province et votre région.

Cette section est divisée en trois parties :

- **Des mises à jour des définitions** sont fournies pour les termes couramment utilisés dans le cadre de la densification douce
- Un **exemple de zone résidentielle** est présenté pour mettre en évidence la manière dont de nouvelles dispositions dans un règlement pourraient être élaborées pour permettre une densification douce.
- **Des exemples provenant de juridictions** de toute l'Amérique du Nord ont été fournis afin de mettre en évidence des exemples concrets et spécifiques, pouvant servir de base aux efforts nécessaires à la mise en place de modifications permettant d'accueillir la densification douce.

Le contenu de cette section n'est donné qu'à titre d'exemple. Veuillez consulter un avocat en droit municipal avant d'apporter des modifications au règlement de zonage.

## Mises à jour des définitions

Dans le cadre de ce travail, les collectivités doivent s'assurer que les définitions sont mises à jour et qu'elles reflètent l'intention de la densification douce. Examinez attentivement la façon de définir les habitations afin de permettre une certaine souplesse dans la façon dont elles peuvent être combinées sur une même parcelle. Notez que ces définitions peuvent varier d'une province et d'une juridiction à l'autre, et qu'elles peuvent être ajustées au besoin pour tenir compte des différences locales.

Voici quelques exemples de définitions courantes :

« **Appartement accessoire** » : unité d'habitation accessoire qui est contenue dans ou rattachée à une habitation principale.

« **Appartement au-dessus d'un garage** » : type d'unité d'habitation accessoire incorporée dans la même construction qu'un autre usage accessoire, tel qu'un garage ou un espace d'entreposage au rez-de-chaussée.

« **Appartement** » : logement dans un immeuble d'appartements.

« **Duplex** » : type d'immeuble résidentiel composé de deux unités d'habitation distinctes, mais attenantes l'une à l'autre.

« **Habitation en rangée** » ou « **maison en rangée** » : désigne un type d'habitations résidentielles construites en série, avec des murs mitoyens avec les voisins immédiats. Chaque unité est conçue comme une habitation séparée avec sa propre entrée, mais elle peut partager des éléments de construction tels que les fondations et les murs mitoyens. (Remarque : certaines définitions établissent une distinction entre les maisons en rangée et les habitations en rangée en fonction du type de propriété : fief simple vs copropriété).

« **Habitation jumelée** » : type d'immeuble résidentiel comprenant deux habitations principales ou plus partageant un mur mitoyen. Chaque habitation principale dispose de sa propre entrée séparée, sa propre cour et ses propres équipements, tels que cuisine et salle de bains.

« **Habitation principale** » : unité d'habitation distincte qui n'est pas considérée comme une unité d'habitation/un appartement accessoire.

« **Habitation unifamiliale isolée** » : type d'immeuble résidentiel qui ne comprend qu'une seule habitation principale. Ce type d'habitation peut comprendre des unités accessoires attenantes telles que des UHA.

« **Immeuble d'appartements** » : un bâtiment ou un groupe de bâtiments comportant au moins quatre logements destinés à une occupation résidentielle permanente et accessible par une entrée commune.

« **Logement** » : unité d'habitation autonome dotée d'installations telles qu'un espace de vie, une cuisine et une salle de bains, et destinée à être occupée.

« **Logements intercalaires** » : habitations principales ou appartements construits sur un site comprenant un ou plusieurs bâtiments existants, dont certains ou tous sont conservés.

« **Logements superposés** » : immeuble résidentiel de quatre étages ou moins contenant des unités d'habitation principales, divisées horizontalement et verticalement.

« **Maison sur ruelle** » : unité d'habitation principale qui n'est pas rattachée à l'habitation principale mais qui est adjacente à une chaussée adjacente à une habitation principale.

« **Multiplex** » : type d'immeuble résidentiel composé de plusieurs unités d'habitation séparées mais attenantes, chaque unité disposant de sa propre entrée et de ses propres installations, telles qu'un espace de vie, une cuisine et une salle de bains. Les unités sont généralement reliées par un mur commun ou un plancher/plafond partagé, mais sont conçues pour fonctionner indépendamment les unes des autres.

« **Pavillon-jardin** » : unité d'habitation accessoire située dans la cour arrière ou latérale d'une habitation principale, qui comprend un accès à ces espaces pour utilisation.

« **Quadruplex** » : type d'immeuble résidentiel composé de quatre unités d'habitation distinctes mais attenantes.

« **Triplex** » : type d'immeuble résidentiel composé de trois unités d'habitation distinctes mais attenantes.

On entend par « **unité d'habitation accessoire (UHA)** » une unité résidentielle secondaire autonome située sur le même lot qu'une habitation principale. Les UHA peuvent être situées à l'intérieur, intégrées ou isolées de l'habitation principale, et possèdent leur propre entrée, cuisine, salle de bain et espace de couchage. Ces unités sont subordonnées à l'habitation principale en termes de taille, d'emplacement et d'apparence.

# Exemple de zone résidentielle : RMH

## X.1 Objet

L'objectif du quartier RMH (Residential Middle Housing) est de favoriser une mixité des types de logements afin de répondre à différents besoins en matière de logement, tout en complétant l'échelle et le caractère de l'aménagement existant du quartier. Pour ce faire, des habitations diversifiées et de petite taille sont proposées, qui tiennent compte de et viennent renforcer la forme et l'échelle du quartier existant. Les habitations autorisées dans cette zone comprennent différents types d'unités résidentielles telles que des multiplex, des maisons en rangée, des habitations en rangée, et des maisons individuelles. Les propriétés peuvent également intégrer des espaces de vie supplémentaires en tant qu'unités d'habitation accessoires, notamment des appartements accessoires, des pavillons-jardins et des maisons sur ruelle. La préservation des maisons de caractère sera encouragée en autorisant les aménagements intercalaires et les transformations qui conservent les habitations existantes.

## X.2 Usages

X.2.1 Les usages suivants sont permis sous réserve des conditions d'usage spécifiées :

- (a) Unités d'habitation accessoires (intégrées et isolées)
- (b) Constructions accessoires à usage résidentiel
- (c) Entreprises à domicile
- (d) Garde d'enfants à domicile
- (e) Logements multiplex comprenant jusqu'à quatre unités
- (f) Parc
- (g) Habitations en rangées
- (h) Habitations unifamiliales isolées
- (i) Logements superposés
- (j) Maisons en rangées
- (k) Services publics

X.2.2 Les usages suivants sont permis sous réserve des conditions d'usage spécifiées et de l'approbation du Conseil :

- (a) Gîtes touristiques
- (b) Pensions
- (c) Garderies et écoles maternelles autonomes
- (d) Services de santé
- (e) Parc
- (f) Lieux de culte
- (g) Installations récréatives
- (h) Foyers d'accueil spécialisés
- (i) Locations de courte durée

### X.3 Réglementation des sites et des bâtiments

X.3.1 L'aménagement doit respecter les conditions du tableau X.3.1 :

**Tableau X.3.1 Réglementation des dimensions des sites et des bâtiments**

<i>Sous-section</i>	<i>Règlement</i>	<i>Valeur</i>
<b><i>Critères d'aménagement du site</i></b>		
X.3.1.1	Densité du site (maximum)	4 habitations / lot
X.3.1.2	Surface du site (minimum)	278 m ca
X.3.1.3	Façade du site (minimum)	15 m
X.3.1.4	Coefficient d'occupation des sols (maximum)	0,8 1,0 (3 logements) 1,2 (4 logements)
X.3.1.5	Coefficient d'occupation du bâtiment (maximum)	45 % 55 % (3-4 logements) 60 % (3-4 logements, parcelle avec ruelle)
X.3.1.6	Occupation de la surface imperméable (maximum)	65 % 70 % (3-4 logements)
X.3.1.7	Aire d'agrément commune (minimum)	7,5 m ca/unité (3-4 logements)
<b><i>Critères d'aménagement des bâtiments (principaux/accessoires)</i></b>		
X.3.1.8	Hauteur du bâtiment (maximum)	11 m ou 3 étages 8 m ou 2 étages (UHA)
	<b>Marges de recul</b>	
X.3.1.9	Marge de recul avant (minimum)	4,5 m 3 m (accès par une ruelle)
X.3.1.10	Marge de recul arrière (minimum)	6 m 3 m (3-4 logements) 1,5 m (unité d'habitation accessoire) 0,6 m (unité d'habitation accessoire, ruelle attenante)
X.3.1.11	Marge de recul de la cour latérale (minimum)	1,2 m 0 m (habitations mitoyennes séparées par un mur coupe-feu)
X.3.1.12	Marge de recul de la cour flanc (minimum)	3 m (parcelle de coin, côté partagé avec la rue)

X.3.2 À la discrétion du Directeur de la Planification, le COS maximum peut être augmenté jusqu'à 0,2 comme suit :

- Un COS maximum supplémentaire de 0,2 si au moins un logement est destiné à l'accession à la propriété à un prix inférieur à celui du marché et qu'un accord de partenariat est conclu avec une autorité gouvernementale ou un organisme sans but lucratif.
- Un COS maximum supplémentaire de 0,2 pour les constructions intercalaires associées à la conservation d'une maison de caractère.
- Un COS maximum supplémentaire de 0,1 pour la préservation d'une maison de caractère via une transformation.

## X.4 Exigences en matière de stationnement

X.4.1 Les exigences en matière de stationnement hors voirie dans un rayon de 800 m d'un arrêt de transport en commun desservi au moins une fois toutes les 30 minutes aux heures de pointe sont les suivantes :

- (a) Maximum de 1,0 place de stationnement pour véhicule par habitation principale.
- (b) Au moins 1 espace de stationnement sécurisé pour bicyclettes par habitation principale.

X.4.2 Les exigences en matière de stationnement hors voirie pour les parcelles disposant d'un stationnement sur voirie sont les suivantes :

- (a) Au moins 0,75 place de stationnement pour véhicule par habitation principale.
- (b) Un maximum de 1,5 place de stationnement pour véhicule par habitation principale.

X.4.3 Les exigences en matière de stationnement hors voirie pour les parcelles ne disposant pas de stationnement sur voirie sont les suivantes :

- (a) Au moins 1,25 place de stationnement pour véhicule par habitation principale.
- (b) Au moins 0,75 place de stationnement pour véhicule par unité d'habitation accessoire.
- (c) Un maximum de 2,0 places de stationnement pour véhicule par habitation.

## Quels sont les autres éléments à inclure?

Le guide fournit d'autres exemples de contenu potentiel pour un règlement de zonage révisé qui décrit les secteurs qui autorisent la densification douce. Cependant, les règlements de votre collectivité peuvent être rédigés différemment et nécessiter un contenu supplémentaire pour tenir compte du format typique utilisé pour définir les secteurs.

En plus du contenu ci-dessus, d'autres ajouts ou modifications éventuelles peut inclure :

- **Des exigences supplémentaires pour les usages non résidentiels**, telles que les usages commerciaux et institutionnels qui peuvent avoir d'autres impacts sur les usages résidentiels
- **Des directives de conception** qui peuvent apporter des éclaircissements sur les configurations et les aménagements souhaitables pour les habitations sur une parcelle
- **Des exigences d'accès à la propriété**, y compris des exigences relatives à l'accès aux allées privées et à l'accès des services d'urgence
- **Les aires d'agrément extérieures**, qui sont souvent exigées par les municipalités pour les plex et les habitations multifamiliales

- **Des dispositions supplémentaires en matière d'abordabilité**, y compris des incitations supplémentaires pour la fourniture de logements locatifs abordables et de logements occupés par leur propriétaire
- **La conservation du patrimoine**, y compris des exigences et des incitations supplémentaires pour l'entretien des édifices patrimoniaux et les maisons de caractère dans le secteur identifié
- **D'autres exigences relatives à l'entreposage**, en particulier dans les cas où un stationnement minimal peut être fourni sur site.

Lors de la modification d'un règlement en lien avec la densification douce, il peut être utile d'examiner le contenu des secteurs de zonage existants, ainsi que d'autres règlements qui peuvent avoir des exigences différentes selon la zone ou le type d'habitation. Ces exigences doivent être examinées afin de s'assurer qu'elles n'imposent pas de contraintes importantes en termes d'espace ou d'augmentation des coûts lorsqu'elles s'appliquent à des sites comportant un plus grand nombre d'unités.

## Exemples de zones

La structure et le contenu des règlements de zonage peuvent varier considérablement d'un bout à l'autre du pays. Ils doivent donc refléter la législation en vigueur dans votre province et être adaptés aux conditions locales.

Par conséquent, l'idée d'une zone « universelle » pour la densification douce n'est pas applicable la plupart du temps. Ce guide ayant été élaboré avec une certaine flexibilité en tête, l'exemple de règlement fourni ci-dessus peut nécessiter des ajustements.

Il peut être utile d'examiner les approches déjà utilisées par des collectivités de premier plan. Le tableau ci-dessous présente des zones de référence de municipalités au Canada et aux États-Unis, afin de vous fournir un éventail de possibilités qu'il peut être utile d'examiner dans le cadre d'un processus. Il s'agit des zones suivantes :

- Kelowna, C.-B.
- Calgary, AB
- Saskatoon, SK
- Edmonton, AB
- Vancouver, C.-B.
- Coquitlam, C.-B.
- Spokane, WA



Exemples de zones						
Ville/Zone	Kelowna / RU1	Kelowna / MFI	Calgary / R-CG	Calgary / R-G	Saskatoon / RI	Saskatoon / R2A
Nom de la zone	RU1 - Logements sur des grands lots	MFI - Logement intercalaire	Résidentiel - intercalaire orienté vers le niveau du sol (R-CG)	Résidentiel - logements mixtes à faible densité (R-G)	RI – secteur résidentiel à faible densité I (8.1)	R2A – Secteur résidentiel intercalaire à faible densité (8.5)
Lien	<a href="https://apps.kelowna.ca/CityPage/Docs/PDFs/Bylaws/Zoning%20Bylaw%20No.%2012375.pdf">https://apps.kelowna.ca/CityPage/Docs/PDFs/Bylaws/Zoning%20Bylaw%20No.%2012375.pdf</a>	<a href="https://apps.kelowna.ca/CityPage/Docs/PDFs/Bylaws/Zoning%20Bylaw%20No.%2012375.pdf">https://apps.kelowna.ca/CityPage/Docs/PDFs/Bylaws/Zoning%20Bylaw%20No.%2012375.pdf</a>	<a href="https://www.calgary.ca/planning/land-use/online-land-use-bylaw.html?part=5&amp;div=11">https://www.calgary.ca/planning/land-use/online-land-use-bylaw.html?part=5&amp;div=11</a>	<a href="https://www.calgary.ca/planning/land-use/online-land-use-bylaw.html?part=5&amp;div=12">https://www.calgary.ca/planning/land-use/online-land-use-bylaw.html?part=5&amp;div=12</a>	<a href="https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/city-clerk/bylaws/8770.pdf">https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/city-clerk/bylaws/8770.pdf</a>	<a href="https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/city-clerk/bylaws/8770.pdf">https://www.saskatoon.ca/sites/default/files/documents/city-clerk/bylaws/8770.pdf</a>
Objet	L'objet est de créer une zone qui permette de construire jusqu'à quatre logements avec des usages secondaires compatibles, sur des lots urbains viabilisés de plus grande taille.	L'objet est de fournir une zone pour l'aménagement intercalaire au cœur de la ville, en limitant l'aménagement à 6 logements résidentiels orientés vers le niveau du sol au maximum.	Le secteur résidentiel – intercalaire orienté vers le niveau du sol (R-CG) : (a) accueille les aménagements résidentiels existants, (b) accueille un large éventail d'aménagements orientés vers le niveau du sol; (c) accueille des logements accessoires et des pavillons-jardins dans le cadre d'aménagements résidentiels nouveaux et existants; (d) offre des dimensions de parcelles et des marges de recul flexibles qui facilitent l'intégration d'une diversité de logements orientés vers le niveau du sol au fil du temps; (e) accueille des conceptions de sites et de bâtiments qui s'adaptent aux exigences fonctionnelles des besoins changeants.  Le secteur résidentiel - intercalaire orienté vers le niveau du sol (R-CGex) a le même objet que le secteur résidentiel – intercalaire orienté vers le niveau du sol (R-CG), excepté qu'il n'accueille pas de logements accessoires ou de pavillons-jardins.	Le secteur résidentiel – logements mixtes à faible densité : (a) est destiné à s'appliquer aux quartiers à faible densité dans les terrains vierges de la zone en aménagement; (b) accueille un large éventail d'aménagements résidentiels à faible densité sous la forme de groupes d'habitations de type cottage, de duplex, d'habitations en rangée, d'habitations jumelées et d'habitations unifamiliales isolées, afin de permettre la mixité des formes d'habitation, d'encourager la diversité des logements et l'intensification d'un quartier au fil du temps; (c) comprend des lots d'appartements au-dessus d'un garage pour faciliter des formes de logement alternatives sur les parcelles avec ruelle; (d) accueille des appartements accessoires et des pavillons-jardins.	L'objet du secteur RI est de permettre l'aménagement de grands lots résidentiels sous la forme d'habitations d'une à quatre unités, ainsi que des usages communautaires connexes.	L'objet du secteur R2A est de permettre l'aménagement résidentiel sous la forme d'habitations d'une à quatre unités, tout en facilitant certaines transformations à petite échelle et certains aménagements intercalaires, ainsi que des usages communautaires connexes.
Usages permis	Agriculture urbaine Appartement au-dessus d'un garage Appartements accessoires Bâtiments ou constructions accessoires Centre de garde d'enfants, mineur Entreprise à domicile, majeur Entreprise à domicile, mineur Foyer de groupe Gîte touristique Habitations jumelées Habitations unifamiliales isolées Logements duplex Maisons en rangée	Agriculture urbaine Appartements accessoires Bâtiments ou constructions accessoires Centre de garde d'enfants, mineur Entreprise à domicile, majeur Entreprise à domicile, mineur Foyer de groupe Habitations jumelées Habitations unifamiliales isolées Logement duplex Logements superposés en bande Maisons en rangée	Activité professionnelle à domicile - Classe I Appartements accessoires (à l'exception des zones désignées « ex ») Autorité scolaire - école* Bâtiment résidentiel accessoire Commodités Contextuel habitations unifamiliales isolées Contextuel maisons jumelées Enseigne - Classe A Garde d'enfants à domicile - Classe I Installations récréatives communautaires* Objet d'autorité scolaire - mineur* Parc Service de protection et d'urgence	Activité professionnelle à domicile - Classe I Appartements accessoires Bâtiment en rangée Bâtiment résidentiel accessoire Commodités Enseigne - Classe A Garde d'enfants à domicile - Classe I Habitations jumelées Habitations unifamiliales isolées (à l'exception des zones R-Gm) Logement duplex Parc Pavillons-jardins Service de protection et d'urgence	Appartements accessoires Bibliothèques publiques Bâtiments et usages accessoires Centre communautaire Centres d'accueil spécialisés - Type I Chantier municipal de travaux publics - Type I Écoles primaires et secondaires Foyers d'accueil spécialisés - Type I Foyers d'accueil spécialisés - Type II (site prédéfini) Garderie, résidentiel Garderies et écoles maternelles rattachées à un lieu de culte Habitations bifamiliales Habitations jumelées Habitations multifamiliales comprenant cinq logements ou plus Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements Habitations unifamiliales (HU) Hébergement de (jusqu'à) cinq pensionnaires par HU Hébergement de deux pensionnaires dans chaque unité d'une HB ou d'une HJ Hébergement de trois résidents de foyers d'accueil spécialisés dans chaque unité d'une HB ou d'une HJ Hôpitaux publics, galeries d'art publiques et bibliothèques publiques	Appartements accessoires Bâtiments et usages accessoires Centre communautaire Centres d'accueil spécialisés - Type I Chantier municipal de travaux publics - Type I Écoles primaires et secondaires Foyers d'accueil spécialisés - Type I Foyers d'accueil spécialisés - Type II (site prédéfini) Garderies et écoles maternelles rattachées à un lieu de culte Garderies, résidentiel Habitations bifamiliales (HB) Habitations jumelées (HJ) Habitations multifamiliales comprenant cinq logements ou plus Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements Habitations unifamiliales (HU) Hébergement de (jusqu'à) cinq pensionnaires par HU Hébergement de deux pensionnaires dans chaque unité d'une HB ou d'une HJ Hébergement de trois résidents de foyers d'accueil spécialisés dans chaque unité d'une HB ou d'une HJ Hôpitaux publics, galeries d'art publiques et bibliothèques publiques

Exemples de zones						
Ville/Zone	Kelowna / RU1	Kelowna / MFI	Calgary / R-CG	Calgary / R-G	Saskatoon / RI	Saskatoon / R2A
Usages permis (continué)						Lieux de culte Parcs publics et de quartier Pavillons-jardins et appartements au-dessus d'un garage Séjours en famille d'accueil) Transformation en centre communautaire
Usages conditionnels / discrétionnaires	Centre de garde d'enfants, majeur Pension ou hébergement	Centre de garde d'enfants, majeur Pension ou hébergement Services de santé Vente au détail	Activité professionnelle à domicile – Classe 2 Aide à la vie autonome Bibliothèque* Bâtiment de services publics Bâtiment en rangée Centres de vente résidentiels temporaires Centres d'accueil spécialisés École - privée* Enseigne - Classe B/C/E Foyers d'accueil spécialisés Groupes d'habitations de type cottage Gîte touristique Habitation jumelée Habitations unifamiliales isolées Indication d'entrée communautaire Installation de production d'électricité - petite Installations d'entretien de parcs Installations récréatives en intérieur* Kiosque à nourriture* Lieux de culte Logement duplex Maisons en rangée Musée* Objet d'autorité scolaire - majeur* Organisme de services* Pavillons-jardins (à l'exception des zones désignées « ex ») Service de garde d'enfants* Territoire de récréation en extérieur* Traitement des addictions	Activité professionnelle à domicile - Classe 2 Aide à la vie autonome Bâtiment de services publics Centres de vente résidentiels temporaires Centres d'accueil spécialisés Enseigne - Classe B/C/E Foyers d'accueil spécialisés Groupes d'habitations de type cottage Gîte touristique Habitations unifamiliales isolées (zones R-Gm) Indication d'entrée communautaire Installation de production d'électricité – petite Lieux de culte – petit Traitement des addictions	Centres communautaires Centres d'accueil spécialisés - Type II Écoles privées Foyers d'accueil spécialisés - Type II Garderies et écoles maternelles Pensions Places de stationnement Propriétés pour location de courte durée	Centres communautaires Centres d'accueil spécialisés - Type II Cimetières Écoles privées Foyers d'accueil spécialisés - Type II Garderies et écoles maternelles Habitations transformées – maximum de quatre logements Jardins maraîchers, pépinières et serres sans vente au détail Pensions Places de stationnement Propriétés pour locations de courte durée Stations d'ambulance
Densité	COS	(non communiqué)	(non communiqué)	(non communiqué)	(non communiqué)	(non communiqué)
	Unités	4 logements/lot	6 logements/lot Densité min. pour les lots donnant sur un corridor de transit (avec voie) : 4,75 logements/1 000 m ca Densité min. pour les lots donnant sur un corridor de transit (sans voie) : 3,1 logements/1 000 m ca	75 unités/ha	Bâtiments résidentiels principaux (hors groupes d'habitations de type cottage) : 1 immeuble/parcelle (peut comprendre plusieurs unités)	4 logements/lot

Exemples de zones							
Ville/Zone	Kelowna / RU1	Kelowna / MFI	Calgary / R-CG	Calgary / R-G	Saskatoon / RI	Saskatoon / R2A	
Marges de recul	Avant	3.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m	9.0 m	6.0 m
	Arrière	6.0 m Lots larges : 4.5 m Constructions accessoires ou appartements au-dessus d'un garage : 1.5 m 3+ logements : 3.0 m 3+ logements avec ruelle attenante : 1.5 m	6.0 m Lots larges : 4.5 m Constructions accessoires ou appartements au-dessus d'un garage : 1,5 m Constructions accessoires ou appartements au-dessus d'un garage avec ruelle attenante : 0.9 m	7.5 m Parcelle avec ruelle/de coin : 1,2 m	7.5 m Bâtiment résidentiel accessoire, limite de propriété partagée avec la rue : 1,2 m Bâtiment résidentiel accessoire, limite de propriété non partagée avec la rue : 0,6 m Bâtiment résidentiel accessoire, limite de propriété non partagée avec la rue, servitude d'entretien : 0 Parcelle sans ruelle, garage privé : 1.2 m Partagé avec lot d'appartements au-dessus d'un garage, garage privé : Parcelle avec ruelle, garage privé avec accès au terrain : 0.6 m	Intérieur : 7,5 m Coin : 4.5 m	Intérieur : 7,5 m Coin : 4.5 m
	Cour latérale	2.1 m Jumelée avec mur mitoyen : 0	1.8 m Avec ruelle : 1.2 m	1.2 m Parcelle sans ruelle, aucun emplacement de garage privé prévu à l'avant ou sur le côté du bâtiment, aucune servitude avec la parcelle adjacente : 3.0 m Mur mitoyen, servitude d'entretien, marge de recul adjacente : 0	Parcelle avec ruelle : 1,2 m Parcelle sans ruelle : 3,0 m Parcelle sans ruelle, garage privé à l'avant/à l'arrière : 1.2 m Habitation unifamiliale isolée, servitude d'entretien privée : 0-0.6 m Mur mitoyen : 0	1.5 m	0.75 m
	Cour flanc	3.0 m	3.0 m	0.6 m	1.0 m	-	-
Masse	Hauteur	11.0 m & 3 étages Sous-sols avec sortie extérieure - Élévation avant/flanc : 9.0 m Sous-sols avec sortie extérieure - Élévation arrière : 12.5 m Appartements au-dessus d'un garage : 5.7 m Appartements au-dessus d'un garage, rapport d'inclinaison du toit < 3 sur 12 : 6,1 m Bâtiments / constructions accessoires : 4.8 m	11.0 m & 3 étages Sous-sols avec sortie extérieure - Élévation avant/flanc : 9.0 m Sous-sols avec sortie extérieure - Élévation arrière : 12.5 m Bâtiments / constructions accessoires : 4.8 m	11.0 m (ajustements pour proximité des marges de recul)	12.0 m Parcelle avec ruelle : 10,0 m Bâtiment résidentiel accessoire : 4,6 m et 1 étage Pavillon-jardin (maximum) : 7.5 m	8.5 m Habitations multifamiliales dans les zones TDA* et CGA* ou dans les sites de coin : 10 m  * « Transit Development Area » ** « Corridor Growth Area »	8.5 m
	Coefficient d'occupation d'un lot	Bâtiments : 40% Bâtiments, 3+ unités : 55% Surface imperméable : 70% Surface imperméable, 3+ unités : 75 Surface minimale de l'enveloppe du bâtiment : 150 m <sup>2</sup>	Bâtiments : 40% Bâtiments, 3+ unités : 55% Surface imperméable : 70% Surface imperméable, 3+ unités : 75 Surface minimale de l'enveloppe du bâtiment : 140 m <sup>2</sup> .	Occupation du bâtiment, <40 unités/ha : 45%. Occupation du bâtiment, <50 unités/ha : 50 Occupation du bâtiment, <60 unités/ha : 55 %. Occupation du bâtiment, 60+ unités/ha : 60  (réductions de 19,0 à 21,0 m <sup>2</sup> pour stationnement non privatif)	Occupation maximale de la parcelle : 60% Occupation maximale de la parcelle, parcelle avec ruelle : 70% (déduction de 21 m <sup>2</sup> /place de stationnement en surface)	Occupation maximale du site : 40% Habitations multifamiliales dans les zones TDA* et CGA* ou dans les sites de coin : 50 %.  * « Transit Development Area » ** « Corridor Growth Area »	Occupation maximale du site : 40% Habitations multifamiliales dans les zones TDA* et CGA* ou dans les sites de coin : 50 %.  * « Transit Development Area » ** « Corridor Growth Area »
Stationnement	1,14-1,39/unité pour les studios à 1,74-2,2/unité pour les unités de 3 chambres et plus en zone centrale, minimum de 1,25/unité en dehors de la zone centrale.	Minimums/maximums (unités de 3 chambres et plus) : 1,0-2,0/unité Minimums/maximums (toutes les autres unités) : 1.0-1.5/unité	1,0/unité Collectivités identifiées sous s.546(2) : 0,5/unité Stationnement minimum, 600 m d'un arrêt de SLR/SRB : 0,5/unité Stationnement minimum pour vélos, 3 unités ou plus : 1,0/unité (pas fourni avec une place de stationnement)	Bâtiment résidentiel accessoire : Contextuel Habitation jumelée : 2/unité Contextuel Habitation unifamiliale isolée, duplex, immeuble en rangée, habitation jumelée, habitation unifamiliale isolée : 1/unité Immeuble en rangée : 1,15-1,4/unité	Pas de stationnement obligatoire	Pas de stationnement obligatoire	

Exemples de zones							
Ville/Zone	Kelowna / RU1	Kelowna / MFI	Calgary / R-CG	Calgary / R-G	Saskatoon / RI	Saskatoon / R2A	
Dimensions	Largeur	Sans accès à une ruelle arrière : 16,5 m Avec accès à une ruelle arrière ou route de copropriété : 15,0 m Lots de coin : 17,0 m	Lots réguliers : 13,0 m Lots de coin : 15,0 m	Duplex : 7,5 m	Largeur min. de la parcelle : 6,0 /unité Largeur min. de la parcelle, parcelle avec ruelle avec duplex/habitation en rangée : 5,0 m/unité Largeur minimale de la parcelle, groupe d'habitations de type cottage, lot d'appartements au-dessus d'un garage : aucune	Habitations unifamiliales (OUD) : 15 m Habitations bifamiliales : 15 m Habitations jumelées : 7,5 m Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements : 15 m	Habitations unifamiliales (HU) : 7,5 m Habitations bifamiliales : 15 m Habitations jumelées : 7,5 m Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements : 15 m Habitations transformées - quatre logements au maximum : 3,75 m/unité
	Profondeur	30,0 m	27,0 m	(non communiqué)	(non communiqué)	Avec ruelle arrière : 30 m Sans ruelle arrière : 33 m (règlement de lotissement)	Avec ruelle arrière : 30 m Sans ruelle arrière : 33 m (règlement de lotissement)
	Surface minimale	450 m <sup>2</sup>	Lots réguliers : 350 m ca Lots de coin : 400 m ca Lots donnant sur un corridor de transit (avec ruelle) : 1 050 m ca Lots donnant sur un corridor de transit (sans ruelle) : 1 600 m ca	(non communiqué)	150,0 m ca/unité Groupe d'habitations de type cottage : 90,0 m ca/unité Lot d'appartements au-dessus d'un garage : 120,0-250,0 m ca/unité	Habitations unifamiliales : 450 m ca Habitations bifamiliales : 450 m ca Habitations jumelées : 225 m ca Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements : 450 m ca	Habitations unifamiliales : 225 m ca Habitations bifamiliales : 450 m ca Habitations jumelées : 225 m ca Habitations multifamiliales comprenant jusqu'à quatre logements : 450 m ca Habitations transformées – quatre logements au maximum : 225 m ca
Autres exigences	Taille maximale des bâtiments résidentiels secondaires : 90 m ca	Taille maximale des bâtiments résidentiels secondaires : 90 m ca	-	Aire de plancher maximale des appartements accessoires (à l'exclusion des appartements situés au sous-sol) : 100,0 m ca Aire de plancher maximale des pavillons-jardins : 75,0 m ca	-	-	

Exemples de zones						
Ville/Zone	Edmonton / RS	Edmonton / RSF	Vancouver / RI-I	Coquitlam / RT-I	Spokane / R1	Spokane / R2
Nom de la zone	RS - Zone résidentielle à petite échelle (2.10)	RSF - Zone résidentielle flexible à petite échelle (2.20)	Résidentiel inclusif (RI-I)	RT-I Résidentiel intercalaire	Résidentiel I (R1)	Résidentiel 2 (R2)
Lien	<a href="https://zoningbylaw.edmonton.ca/home">https://zoningbylaw.edmonton.ca/home</a>	<a href="https://zoningbylaw.edmonton.ca/home">https://zoningbylaw.edmonton.ca/home</a>	<a href="https://bylaws.vancouver.ca/zoning/zoning-by-law-district-schedule-r-i-i.pdf">https://bylaws.vancouver.ca/zoning/zoning-by-law-district-schedule-r-i-i.pdf</a>	<a href="https://www.coquitlam.ca/DocumentCenter/View/1175/Part-11-Infill-Residential-Zones-PDF--RT-I-Zone">https://www.coquitlam.ca/DocumentCenter/View/1175/Part-11-Infill-Residential-Zones-PDF--RT-I-Zone</a>	<a href="https://my.spokanecity.org/smc/?Chapter=17C.111">https://my.spokanecity.org/smc/?Chapter=17C.111</a>	<a href="https://my.spokanecity.org/smc/?Chapter=17C.111">https://my.spokanecity.org/smc/?Chapter=17C.111</a>
Objet	Permettre une gamme d'aménagements résidentiels à petite échelle d'une hauteur maximale de 3 étages, y compris des habitations résidentielles isolées, intégrées, et multifamiliales. Des possibilités limitées d'aménagement communautaire et commercial sont autorisées pour fournir des services aux résidents locaux.	Permettre une gamme d'aménagements résidentiels à petite échelle d'une hauteur maximale de 3 étages, y compris des habitations résidentielles isolées, intégrées, et multifamiliales. Cette zone est soumise à des réglementations relatives aux sites et aux bâtiments, qui offrent une flexibilité d'aménagement supplémentaire dans des contextes appropriés, tels que les nouveaux quartiers et les vastes zones non aménagées. Des possibilités limitées d'aménagement communautaire et commercial sont autorisées pour fournir des services aux résidents locaux.	L'objet de ce secteur résidentiel inclusif est de permettre une variété d'options de logement à petite échelle tout en conservant le caractère de lot unique de la zone. Les options de logement comprennent de multiples habitations (« multiplex » jusqu'à 6 logements, ou jusqu'à 8 logements locatifs), les duplex et les habitations unifamiliales isolées. Les duplex peuvent inclure des logements supplémentaires tels que des appartements accessoires et des unités fermées, et les habitations unifamiliales isolées peuvent comprendre des logements supplémentaires tels que des appartements accessoires et des maisons sur ruelle. La conservation des maisons de caractère est encouragée en autorisant l'intercalaire et les habitations multifamiliales transformées lorsqu'une maison de caractère est conservée.	Cette zone prévoit des usages résidentiels avec entrée privée dans des aménagements comprenant jusqu'à quatre logements principaux par lot.	La zone R1 est une zone résidentielle de faible intensité. Elle autorise plusieurs choix d'habitations construites à l'échelle et à la hauteur générales des maisons isolées. Cela inclut à la fois les habitations isolées et intégrées, et les logements de type intermédiaire.	La zone R2 est une zone résidentielle de faible intensité. Elle autorise plusieurs choix d'habitations construites à l'échelle et à la hauteur générales des maisons isolées - y compris les habitations isolées et intégrées, et les logements de type intermédiaire - mais à une intensité d'aménagement légèrement supérieure à celle de la zone R1.
Usages permis	<p><b>Usage résidentiel</b> Entreprises à domicile Résidentiel</p> <p><b>Usage commercial</b> Service de restauration Service de santé Vente et service en intérieur Bureau Centre de vente résidentiel</p> <p><b>Usage communautaire</b> Service de garde d'enfants Service communautaire Événement spécial</p> <p><b>Usage agricole</b> Agriculture urbaine</p> <p><b>Usage à titre d'enseigne</b> Enseigne de façade Enseigne autoportante Enseigne portable</p>	<p><b>Usage résidentiel</b> Entreprises à domicile Résidentiel</p> <p><b>Usage commercial</b> Service de restauration Service de santé Vente et service en intérieur Bureau Centre de vente résidentiel</p> <p><b>Usage communautaire</b> Service de garde d'enfants Service communautaire Événement spécial</p> <p><b>Usage agricole</b> Agriculture urbaine</p> <p><b>Usage à titre d'enseigne</b> Enseigne de façade Enseigne autoportante Enseigne portable</p>	Bâtiments accessoires, habituellement auxiliaire à tout usage énuméré dans la présente section 2.1 Usages accessoires, habituellement auxiliaires à tout usage autorisé dans la présente section 2.1 Établissement de soins de proximité - Classe A Duplex Habitations unifamiliales isolées	<p><b>Usage résidentiel :</b> Unifamilial résidentiel Duplex résidentiel, tel que limité par la sous-section (3)(a) Triplex résidentiel, tel que limité par les sous-sections (3)(a) et (3)(c) Quadruplex résidentiel, tel que limité par les sous-sections (3)(a) et (3)(c)</p> <p><b>Usages accessoires, limités à :</b> Pension, tel que limité par la section 508(1) Appartements accessoires, tel que limité par la section 508(2) Appartement au-dessus d'un garage, tel que limité par les sous-sections (3) (b), (3) (c), (4) (g) et (9) (a) Cottage de jardin, tel que limité par les sous-sections (3) (b), (3) (c), (4) (g) et (9) (b) Résidentiel Accessoire Activité professionnelle à domicile accessoire, tel que limité par la section 508(3) Services d'appui institutionnel accessoires</p>	Vie en ménage (y compris les immeubles résidentiels unifamiliaux, les logements intermédiaires, les unités d'habitation accessoires, les habitations préfabriquées, le résidentiel multifamilial) Parcs et espaces verts Vie en groupe (6 résidents ou moins) Garderie (moins de 12 enfants ou usage institutionnel) Usages accessoires : activité professionnelle à domicile, unités d'habitation accessoires, locations de courte durée, et gîte touristique.	Vie en ménage (y compris les immeubles résidentiels unifamiliaux, les logements intermédiaires, les unités d'habitation accessoires, les habitations préfabriquées, le résidentiel multifamilial) Parcs et espaces verts Vie en groupe (6 résidents ou moins) Garderie (moins de 12 enfants ou usage institutionnel) Usages accessoires : activité professionnelle à domicile, unités d'habitation accessoires, locations de courte durée, et gîte touristique.

Exemples de zones						
Ville/Zone	Edmonton / RS	Edmonton / RSF	Vancouver / RI-I	Coquitlam / RT-I	Spokane / R1	Spokane / R2
Usages conditionnels / discrétionnaires	-	-	<p>Aire de stationnement, auxiliaire à un usage principal sur un site adjacent</p> <p>Assistance aux personnes âgées ou logement subventionné</p> <p>Bibliothèque, en combinaison avec un centre communautaire</p> <p>Bureau de vente temporaire</p> <p>Bâtiments accessoires, habituellement auxiliaires à tout usage énuméré dans la présente section 2.1 et non autorisés en tant qu'usage approuvé sans condition.</p> <p>Centre communautaire ou maison de quartier</p> <p>Centre de services sociaux</p> <p>Duplex avec appartements accessoires</p> <p>Dépôt ou extraction de matériaux qui modifient la configuration du terrain</p> <p>Ferme urbaine - Classe A</p> <p>Foyer de groupe</p> <p>Habitation multifamiliale, ne comprenant pas plus de 8 logements</p> <p>Habitation principale avec unité fermée</p> <p>Habitation unifamiliale isolée avec appartement accessoire</p> <p>Habitation unifamiliale isolée combinée à une autre habitations unifamiliale isolée, existante au 17 octobre 2023</p> <p>Habitations multifamiliales transformées, existant au 17 octobre 2023</p> <p>Habitations multifamiliales transformées, résultant de la transformation d'une maison de caractère</p> <p>Hébergement en gîte touristique Service de garde d'enfants</p> <p>Hébergement en location de courte durée</p> <p>Hôpital</p> <p>Immeuble résidentiel à usage mixte</p> <p>Intercalaire, en combinaison avec la conservation d'une maison de caractère</p> <p>Intercalaire, existant au 17 octobre 2023</p> <p>Maison sur ruelle</p> <p>Marché fermier</p> <p>Marina</p> <p>Parc ou terrain de jeux</p> <p>Service de vélos en libre-service</p> <p>Services publics</p> <p>Stade ou arène</p> <p>Station d'ambulance</p> <p>Système de scooters électriques partagé</p> <p>Terrain de golf ou centre d'exercice de golf</p> <p>Usage par les autorités publiques, essentiel dans ce secteur</p> <p>Usages auxiliaires, habituellement auxiliaires à tout usage approuvé sous condition énuméré dans la présente section 2.1</p> <p>Zoo ou jardin botanique</p> <p>École - élémentaire ou secondaire</p> <p>Église</p> <p>Épicerie de quartier</p> <p>Établissement de soins de proximité – Classe B</p>	-	<p>Activités en plein air commerciales</p> <p>Centre médical</p> <p>Collèges</p> <p>Écoles</p> <p>Équipements publics essentiels</p> <p>Garderie (plus de 12 enfants)</p> <p>Institutions religieuses</p> <p>Lignes ferroviaires et corridors de services publics</p> <p>Locations de courte durée</p> <p>Parcs de maisons préfabriquées mobiles</p> <p>Parcs et espaces verts</p> <p>Services communautaires</p> <p>Services de base</p> <p>Vie en groupe (plus de 6 résidents)</p>	<p>Activités en plein air commerciales</p> <p>Centre médical</p> <p>Collèges</p> <p>Divertissements pour grands événements</p> <p>Écoles</p> <p>Équipements publics essentiels</p> <p>Garderie (plus de 12 enfants)</p> <p>Institutions religieuses</p> <p>Lignes ferroviaires et corridors de services publics</p> <p>Locations de courte durée</p> <p>Parcs et espaces verts</p> <p>Services communautaires</p> <p>Services de base</p> <p>Vie en groupe (plus de 12 résidents)</p>

Exemples de zones

Ville/Zone	Edmonton / RS	Edmonton / RSF	Vancouver / RI-I	Coquitlam / RT-I	Spokane / R1	Spokane / R2	
Densité	COS	S/O	S/O	Habitation unifamiliale isolée, habitation multifamiliale transformée : 0,60 Habitation unifamiliale isolée et habitation unifamiliale isolée avec appartements accessoires pour faciliter l'agrandissement d'une maison de caractère : 0,65 Habitation multifamiliale transformée pour faciliter l'agrandissement d'une maison de caractère : 0,75 Intercalaire en combinaison avec la conservation d'une maison de caractère : 0,85 Habitation multifamiliale, huit unités ou moins : 0,70 Habitation multifamiliale (sauf duplex), huit unités ou moins, toutes les unités n'appartenant pas au propriétaire étant réservées pour la location : 1,0* Habitation multifamiliale (sauf duplex), six unités ou moins, une unité réservée pour l'accession à la propriété à un prix inférieur à celui du marché : 1,0* Habitation multifamiliale (sauf duplex), six unités ou moins, part de logement sociaux ou de logements abordables fournie à la ville : 1 m ca jusqu'à 1,0*.  (* à la discrétion du Directeur de la Planification)	Unifamiliale avec suite : 0,50 Unifamiliale avec appartement au-dessus d'un garage : 0,60 Duplex : 0,65 Triplex, Quadruplex : 0,75  (peut être augmentée jusqu'à 40 m ca pour les usages de stationnement hors voirie accessoires)	S/O	S/O
	Unités	1 unité / 75 m ca Lot intérieure : 1 unité / 75 m ca ou 8 unités / lot	-	Multiplex jusqu'à 6 logements, ou jusqu'à 8 logements locatifs.	4 logements principaux / lot	Densité minimale : 4 unités/acre Densité maximale, sites de 2 acres ou moins : (pas de maximum) Densité maximale, sites de plus de 2 acres : 10 unités/acre	Densité minimale : 10 unités/acre Densité maximale, sites de 2 acres ou moins : (pas de maximum) Densité maximale, sites de plus de 2 acres : 20 unités/acre
Marges de recul	Avant	4.5 m	4.5 m Un boulevard arboré est prévu et accès des véhicules par une allée : 3,0 m Aménagement destiné à une habitation inversée : 3.0 m	4.9 m	7.6 m	3,0 m (10 pi)	3,0 m (10 pi)
	Arrière	10.0 m	6.0 m Bâtiment avec un garage attenant à l'arrière où la profondeur du site est inférieure ou égale à 30,0 m : 1.2 m	10.7 m Configuration de la cour : 0.9 m Bâtiment accessoire : 0.6 m	7.6 m Résidentiel accessoire isolé lorsque située à 1,6 m ou plus d'un bâtiment ou d'un usage résidentiel : 1.2 m	Unité principale : 4,5 m (15 pi) Unité accessoire avec allée : 0 Unité accessoire sans allée : 1,5 m (5 pi)	Unité principale : 4,5 m (15 pi) Unité accessoire avec allée : 0 Unité accessoire sans allée : 1,5 m (5 pi)
	Cour latérale	1.2 m Habitations en rangée ou habitations multifamiliales donnant sur une limite de lot intérieure ou de flanc latéral : 1,5 m	1.2 m Aménagement à ligne de lot zéro où la marge de recul latérale intérieure attenante est de 0 m : 1,5 m Aménagement de la marge de recul réduite lorsque la marge de recul latérale intérieure attenante est supérieure ou égale à 0,6 m et inférieure à 1,2 m : 1,2 m Habitations en rangée ou habitations multifamiliales faisant face à une limite de lot intérieure ou de flanc latéral : 1,5 m	1.2 m (Peut être réduite à 1,0 pour les lots d'une largeur inférieure à 10,1 m)	1.8 m Résidentiel accessoire isolé lorsque située à 1,6 m ou plus d'un bâtiment ou d'un usage résidentiel : 1.2 m	Façade du lot de 40 pi ou moins : 0,9 m (3 pi) Façade du lot supérieure à 40 pi : 1,5 m (5 pi)	Façade du lot de 40 pi ou moins : 0,9 m (3 pi) Façade du lot supérieure à 40 pi : 1,5 m (5 pi)
Cour flanc	1.2 m Entrée principale d'une habitation principale donnant sur une limite de lot de flanc latéral : 2,0 m	2.0 m	-	3.8 m	Marge de recul minimale limite de lot côté rue, toutes façades de lot confondues : 1,5 m (5 pi)	Marge de recul minimale limite de lot côté rue, toutes façades de lot confondues : 1,5 m (5 pi)	

Exemples de zones							
Ville/Zone	Edmonton / RS	Edmonton / RSF	Vancouver / RI-I	Coquitlam / RT-I	Spokane / R1	Spokane / R2	
Masse	Hauteur	10.5 m Bâtiment accessoire : 4.3 m	12.0 m Bâtiment accessoire : 4.3 m	Duplex avec appartement accessoire; habitation unifamiliale isolée ou habitation unifamiliale isolée avec appartement accessoire : 11,5 m et 3 étages Habitation multifamiliale, bâtiments arrière : 8,5 m et 2 étages Habitation multifamiliale, tous autres bâtiments : 11,5 m et 3 étages	Bâtiments principaux et constructions principales pour un usage résidentiel unifamilial : 7.3 m Bâtiments principaux et constructions principales pour duplex, triplex et quadruplex à usage résidentiel : 9.5 m	Principale : 12,1 m (40 pi) Accessoire : 7,6 m (25 pi)	Principale : 12,1 m (40 pi) Accessoire : 7,6 m (25 pi)
	Coefficient d'occupation d'un lot	45% Bâtiment accessoire : 20%	55% Bâtiment accessoire : 20%	Duplex ou duplex avec appartement accessoire, habitation unifamiliale isolée ou habitation unifamiliale isolée avec appartement accessoire, tous bâtiments : 50% Duplex ou duplex avec appartements accessoire, habitation unifamiliale isolée ou habitation unifamiliale isolée avec appartement accessoire, surface maximale de matériaux imperméables : 75% Surface de stationnement maximale : 30%	50% (tous bâtiments et constructions)	Empreinte maximale du bâtiment, principal (superficie du lot inférieure ou égale à 7 000 pi ca) : 228 m ca (2 450 pi ca) Empreinte maximale du bâtiment, principal (superficie du lot de plus de 7 000 pi ca) : 35 % de la superficie du lot Empreinte maximale d'un bâtiment, accessoire (superficie du lot de 5 500 pi ca ou moins) : 102 m ca (1 100 pi ca) Empreinte maximale du bâtiment, accessoire (superficie du lot de plus de 5 500 pi ca) : 15 %  Occupation maximale totale du bâtiment : 65 % Occupation maximale totale du bâtiment, primes d'aménagement : 80 %  Occupation imperméable maximale (en dehors de la zone concernée par le drainage) : 60 % Occupation imperméable maximale (dans la zone concernée par le drainage) : 40 %  (Les projets peuvent dépasser l'occupation imperméable avec les plans de drainage et des bonus sont disponibles pour l'occupation du bâtiment).	Empreinte maximale du bâtiment, principal (superficie du lot inférieure ou égale à 7 000 pi ca) : 228 m ca (2 450 pi ca) Empreinte maximale du bâtiment, principal (superficie du lot de plus de 7 000 pi ca) : 35 % de la superficie du lot Empreinte maximale d'un bâtiment, accessoire (superficie du lot de 5 500 pi ca ou moins) : 102 m ca (1 100 pi ca) Empreinte maximale du bâtiment, accessoire (superficie du lot de plus de 5 500 pi ca) : 15 %  Occupation maximale totale du bâtiment : 80 % Occupation maximale totale du bâtiment, primes d'aménagement : 90 %  Occupation imperméable maximale (en dehors de la zone concernée par le drainage) : 60 % Occupation imperméable maximale (dans la zone concernée par le drainage) : 40 %  (Les projets peuvent dépasser l'occupation imperméable avec les plans de drainage et des bonus sont disponibles pour l'occupation du bâtiment).
	Stationnement	Pas de minimum. Stationnement à une distance maximale de 600 m des transports en commun ou des zones désignées :  0 - 1 chambre : 1 espace/unité 2 chambres à coucher : 1,5 espace/unité 3 chambres ou plus : 1,75 espace/unité	Pas de minimum. Stationnement à une distance maximale de 600 m des transports en commun ou des zones désignées :  0 - 1 chambre : 1 espace/unité 2 chambres à coucher : 1,5 espace/unité 3 chambres ou plus : 1,75 espace/unité	Stationnement visiteurs : 0,05-0,1 espace/unité Stationnement accessible : 1 espace plus 0,034 par unité	Unifamilial résidentiel : 2 espaces/unité Duplex, triplex, quadruplex et multiplex résidentiel, multiplex : 2 espaces/unité Appartement accessoire, appartement au- dessus d'un garage, ou cottage de jardin : 1 espace/unité Unifamilial résidentiel accessoire : 1 espace/ unité	Pas de stationnement obligatoire.	Pas de stationnement obligatoire.

Exemples de zones

Ville/Zone	Edmonton / RS	Edmonton / RSF	Vancouver / RI-I	Coquitlam / RT-I	Spokane / R1	Spokane / R2	
Dimensions	Largeur	7.5 m Façade minimale du lot lorsque les logements sont aménagés sur des lots séparés non contigus à une ruelle : 5,0 m Façade minimale du lot lorsque les logements sont aménagés sur des lots séparés contigus à une ruelle : 4,0 m	Sans ruelle : 7,5 m Avec ruelle : 7,0 m Route locale ou pour une habitation inversée : 5,5 m  Façade minimale du lot pour chaque habitation principale intégrée lorsque les habitations intégrées sont aménagées sur des lots séparés (sans ruelle) : 5,0 m Façade minimale du lot pour les habitations en rangée intérieures aménagées sur des lots séparés (avec ruelle) : 3,6 m Façade minimale du lot pour les habitations jumelées ou les habitations en rangée aménagées sur des lots séparés (avec ruelle) : 4,8 m	6+ unités : 15,1 m 5 unités : 13,4 m 3-4 unités : 10,0 m Duplex, duplex avec appartement accessoire, habitations unifamiliale isolée et habitations unifamiliale isolée avec appartements accessoire : 7,3 m	Unifamilial résidentiel : 13,5 m Duplex : 13,5 m Duplex, intégré à un quartier, résidentiel : 12,0 m Duplex, intégré à un quartier, voie accessible : 10,0 m Triplex : 18,5 m Quadruplex : 20,0 m	Pas d'approche par voie d'accès: 4,5 m (15 pi) Approche par voie d'accès : 10,9 m (36 pi) Zone de recouvrement d'aérodrome : 12,1 m (40 pi)	Pas d'approche par voie d'accès : 4,5 m (15 pi) Approche par voie d'accès : 10,9 m (36 pi) Zone de recouvrement d'aérodrome : 10,9 m (36 pi)
	Profondeur	30,0 m	(non communiqué)	Bâtiments en configuration de cour : 33,5 m Tous autres bâtiments : 30,4 m	Unifamilial et duplex résidentiel: 22,7 m	24,2 m (80 pi)	12,1 m (40 pi)
	Surface minimale	75,0 m ca/unité	(non communiqué)	Habitation multifamiliale comprenant 6, 7 ou 8 logements : 557 m ca Habitation multifamiliale comprenant 5 logements : 464 m ca Habitation multifamiliale comprenant 3 ou 4 logements; duplex ou duplex avec appartement accessoire; habitation unifamiliale isolée ou habitation unifamiliale isolée avec appartement accessoire : 306 m ca	Unifamilial résidentiel : 370-650 m ca Duplex : 740 m ca Duplex, intégré à un quartier, résidentiel : 465 m ca Triplex : 650 m ca Quadruplex : 740 m ca	111 m ca (1 200 pi ca)	111 m ca (1 200 pi ca)
Autres exigences	-	-	Exigences minimales pour les chambres à coucher de taille familiale (2 chambres à coucher ou plus) pour les bâtiments de 3 à 8 habitations.  Les habitations multifamiliales comprenant 7 ou 8 logements ne sont autorisées que si tous les logements sont non stratifiés et réservés à un usage locatif.  Une habitation multifamiliale n'est autorisée que sur un site qui :  consiste en un lot seul, enregistré au Registre Foncier avant le 17 octobre 2023, ou créé par lotissement; offre un accès par l'arrière pour les véhicules; ne se situe pas partiellement ou totalement dans une plaine inondable désignée.	Un seul bâtiment principal est autorisé par lot.  Un lot désigné comme étant intégré à un quartier, résidentiel, et dont la superficie est supérieure à 555 m ca peut comporter un cottage de jardin ou un appartement au-dessus d'un garage en plus d'un usage comme appartement accessoire.  Les usages « résidentiel principal » autres que l'usage résidentiel unifamilial ne sont autorisés que si le lot est bordé par une rue et, le cas échéant, une voie d'accès.  Les exigences en matière d'espace de rangement pour chaque logement dans un bâtiment aux usages duplex résidentiel, triplex résidentiel, quadruplex résidentiel doivent prévoir un espace de rangement intérieur fermé d'au moins 3,3 m ca.	-	-	

# Annexe : Études de cas

Afin de fournir plus de contexte quant à la variété des mesures que les collectivités peuvent prendre pour promouvoir la densification douce, cette section comprend huit études de cas distinctes provenant de différentes villes du Canada. Ces études de cas donnent un aperçu de plusieurs des principaux éléments qui peuvent être pris en compte dans des initiatives de densification douce, notamment les suivants :

- Rezoning à l'échelle de la ville (Calgary, AB)
- Exigences en matière de stationnement (Edmonton, AB)
- Zonage d'inclusion et abordabilité (Kitchener, ON)
- Soutien à la délivrance de permis et à l'aménagement (Winnipeg, MB)
- Procédure et conception accélérées pour les logements intercalaires (Kelowna, C.-B.)
- Communication (Guelph, ON)
- Activer la densification douce (Whitehorse, YT)

En outre, une section est consacrée aux escaliers d'évacuation unique, qui comprend une enquête plus large et des informations plus générales à l'échelle du Canada.

# Rezonage à l'échelle de la ville : Calgary, AB

## Résumé

En 2024, Calgary a lancé un rezonage à l'échelle de la ville pour faire face à une crise du logement marquée par une offre limitée et une hausse des coûts. Approuvée en 2023, la stratégie 2024-2030 visait à accroître la diversité et la densité des logements et à améliorer l'abordabilité dans les quartiers établis, par le biais de deux initiatives principales :

- **Diversification accrue des logements** : le rezonage a permis d'élargir l'éventail des options en matière de logement, facilitant ainsi l'aménagement d'habitations multifamiliales dans les quartiers établis.
- **Simplification du processus d'aménagement** : en établissant R-CG (Residential - Grade-Oriented Infill) comme zonage résidentiel de base, la ville a simplifié le processus d'approbation pour les promoteurs, accélérant potentiellement la construction de nouvelles unités d'habitation.

## Enjeux abordés

Le rezonage à l'échelle de la ville, qui permet d'augmenter la densité sur de vastes zones d'une ville plutôt que dans des zones spécifiques, permet de relever plusieurs défis qui entravent le développement de la densification douce.

- **Une offre de logements accrue et une meilleure abordabilité** : le rezonage à l'échelle de la ville permet une plus grande variété de types de logements dans des quartiers auparavant limités aux habitations unifamiliales, ce qui se traduit par une augmentation de l'offre de logements. Cette offre élargie peut réduire la concurrence pour les logements et atténuer la pression à la hausse sur les prix, favorisant l'abordabilité globale du logement.
- **Rationalisation du processus d'aménagement** : le rezonage à l'échelle de la ville supprime les barrières administratives en accordant des autorisations générales, ce qui permet aux promoteurs de procéder plus rapidement et avec un minimum d'incertitude. Cette simplification est particulièrement bénéfique pour les petits promoteurs qui n'ont pas toujours les ressources nécessaires pour se lancer dans de procédures de rezonage.
- **Amélioration de l'efficacité de l'utilisation des sols** : en autorisant la densification douce sur des lots auparavant unifamiliaux, le rezonage rend l'utilisation des sols plus efficace, permettant d'accueillir plus de résidents par kilomètre carré sans nécessiter de développement majeur des infrastructures.

## Approche

- **Identifier les défis en matière de logement et de densité** : dans le contexte d'une crise du logement de plus en plus marquée par une offre faible et une demande élevée, auxquelles s'ajoutent des problèmes d'abordabilité, la ville a identifié la nécessité d'introduire des options de densification douce dans un plus grand nombre de quartiers afin d'atténuer ces pressions.
- **Élaboration de la politique et des règles de zonage** : les urbanistes ont élaboré de nouvelles réglementations de zonage pour permettre une plus grande variété de types de logements, tels que les duplex, les maisons et habitations en rangée, dans des zones auparavant réservées aux habitations unifamiliales. Ce nouveau cadre établissait le zonage

R-CG (Residential - Grade-Oriented Infill) comme zonage de base dans la plupart des quartiers résidentiels. La nouvelle réglementation de zonage a fait l'objet d'un examen interne afin de s'assurer qu'elle était conforme au plan de d'aménagement municipal et à la stratégie de logement à long terme de la ville de Calgary.

- **Mobilisation préalable et consultation publique :** avant l'audience, Calgary a mobilisé plus de 1 000 résidents lors de neuf séances d'information, ainsi que 465 participants par l'intermédiaire de webinaires en ligne. La ville a mené de vastes consultations publiques, notamment une audience publique historique de 15 jours, au cours de laquelle plus de 700 personnes ont présenté leurs points de vue, et plus de 6 100 observations écrites ont été reçues.
- **Délibération et approbation du Conseil municipal :** à la suite des consultations, le Conseil municipal de Calgary a débattu de la proposition et a approuvé, le 14 mai 2024, le rezonage à l'échelle de la ville avec des amendements par un vote de 9 contre 6.
- **Suivi et évaluation de l'impact :** Calgary a mis en place des mesures pour suivre l'impact du rezonage, notamment en surveillant les tendances en matière d'aménagement de nouvelles habitations, la pression exercée sur les infrastructures et les retours de la collectivité. La ville s'est engagée à évaluer régulièrement l'impact du rezonage, afin d'identifier tout ajustement nécessaire des politiques et de s'assurer que celui-ci permettait toujours d'atteindre efficacement les objectifs fixés.

Cette initiative de rezonage global reflète l'engagement de la ville de Calgary à relever les défis en matière de logement par le biais d'une planification urbaine inclusive et durable.

## Sources

[Calgary - Rezonage pour le logement](#)

[Calgary - Décision et amendements du Conseil municipal](#)

# Exigences en matière de stationnement : Edmonton, AB

## Résumé

L'obligation de posséder un stationnement sur place limite souvent la densité de logements et l'espace habitable, car cela utilise environ 225 pieds carrés d'un lot. Pour remédier à ces problèmes, Edmonton a introduit en 2020 une politique de stationnement libre (OOP – Open Option Parking), qui supprime les exigences minimales en matière de stationnement et donne aux promoteurs la possibilité de déterminer leurs besoins en la matière. Modifiée en 2024 pour soutenir une Stratégie de Gestion des Bordures de Rue, cette politique présente plusieurs avantages : une plus grande flexibilité pour les promoteurs, des économies en réduisant les coûts de construction des espaces de stationnement, et un soutien aux choix de transport durable comme la marche et le vélo. La politique de stationnement libre s'aligne également sur les objectifs environnementaux en réduisant les îlots de chaleur et les émissions, et en encourageant une utilisation diversifiée des sols, ce qui permet de créer des quartiers accessibles à pied avec plus de commodités. La politique garantit que les aménagements répondent aux besoins réels de la collectivité, plutôt qu'à des normes de stationnement rigides.

## Enjeux abordés

Les exigences en matière de stationnement posent des problèmes importants en termes d'abordabilité du logement et d'urbanisme. La construction d'un seul espace de stationnement peut coûter entre 3 000 et 6 000 dollars pour un stationnement en surface et jusqu'à 80 000 dollars pour un stationnement souterrain, des dépenses souvent répercutées sur les acheteurs ou les locataires. Ces coûts supplémentaires réduisent l'abordabilité et la faisabilité en matière de logement, en particulier pour les projets de densification douce. Le nombre minimum de places de stationnement limite le nombre de logements sur un lot, ce qui affecte de manière disproportionnée les ménages à faible revenu, qui sont moins susceptibles de posséder une voiture et ne tirent que peu d'avantages de l'obligation de disposer d'un espace de stationnement.

Des études montrent que les exigences en matière de stationnement augmentent le coût du logement de 10 à 15 %, encouragent la dépendance à l'égard de la voiture, et sapent les efforts visant à créer des collectivités compactes et propices à la marche. Elles augmentent également les coûts des infrastructures et limitent la viabilité des habitations multifamiliales.

Les modifications apportées en 2024 par la municipalité d'Edmonton au programme de stationnement libre ont permis de résoudre ces problèmes, répondant à l'augmentation de la

circulation, aux préoccupations en matière de sécurité et de bruit, tout en insistant sur la nécessité de disposer d'un stationnement et d'un accès pour les visiteurs, pour les entreprises à domicile.

## Approche et résultats

Les révisions du programme de stationnement libre de 2024 se sont appuyées sur les meilleures pratiques établies, notamment une analyse juridictionnelle de chefs de file en matière de stationnement à l'échelle de l'Amérique du Nord, un processus de participation publique avec les résidents d'Edmonton, et une analyse, basée sur des données, de la demande de stationnement et de la congestion. Le programme a également établi des restrictions et des permis cohérents pour améliorer l'équité et la compréhension, la mise en œuvre étant axée sur les zones proches des générateurs de trafic ou des artères routières.

La mise à jour de 2024, basée sur 2 500 réponses à un sondage, a révélé que 79,5 % des résidents pouvaient facilement trouver une place de stationnement, et que 63 % d'entre eux étaient favorables au stationnement libre, contre 32 % favorables à des minimums en matière de stationnement. La ville d'Edmonton a reçu un prix d'excellence en urbanisme de la part de l'Institut canadien des urbanistes, et reste en tête en ce qui concerne l'abordabilité du logement, offrant des loyers inférieurs à la moyenne en dépit d'une croissance démographique importante.

## Sources

[Ville d'Edmonton – Stationnement libre](#)

[Présentation de 2020](#)

[Ville d'Edmonton – Mise à jour de 2024 sur le stationnement libre et résumé des réponses au sondage](#)

[Ville d'Edmonton - Rapport du sondage](#)

[Edmonton Global - Indicateurs de logement](#)

[Institut des Politiques de Transport de Victoria - Impact des exigences en matière de stationnement sur l'abordabilité du logement](#)

# Zonage d'inclusion et abordabilité : Kitchener, ON

## Résumé

En mars 2023, la ville de Kitchener s'est engagée, dans le cadre d'un engagement municipal en faveur du logement, à construire 35 000 logements supplémentaires d'ici 2031, en mettant l'accent sur une densification douce dans les zones résidentielles de faible hauteur. La ville a adopté deux cadres majeurs pour soutenir cet engagement : le cadre politique « Growing Together » et l'introduction progressive d'un zonage d'inclusion dans les zones adjacentes aux transports en commun. Ces politiques visent à accroître la diversité et l'abordabilité des logements en permettant la construction de 100 000 nouveaux logements, dont 20 000 logements « intermédiaires manquants » et jusqu'à 4 500 logements abordables grâce à un zonage d'inclusion.

## Enjeux abordés

À l'instar de nombreuses villes canadiennes, Kitchener est confrontée à une crise du logement caractérisée par un nombre limité de logements abordables et un développement restreint dans les quartiers établis et accessibles par les transports en commun. La hausse des coûts de l'immobilier et la rareté des terrains exacerbent ces difficultés, rendant essentielles des mesures proactives pour garantir l'offre de logements et leur abordabilité.

Le zonage d'inclusion joue un rôle essentiel, en exigeant des promoteurs qu'ils réservent un pourcentage de logements abordables dans les nouveaux aménagements multifamiliaux. Cette approche intègre l'abordabilité dans le développement naturel, réduisant ainsi la dépendance aux forces du marché. Associées au cadre Growing Together, ces mesures permettent de lutter contre la crise de manière globale, en favorisant la diversité des options de logement tout en préservant le caractère et l'abordabilité des quartiers. Ensemble, ces initiatives visent à créer une ville plus inclusive et plus abordable, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants.

## Approche et résultats

Le cadre « Growing Together » de Kitchener suit une conception axée sur le transport en commun, permettant une gamme de types de bâtiments, y compris les logements intermédiaires manquants, sans plafonds de densité ni minimums de stationnement. Cette approche favorise la diversité des options de logement, soutient la croissance durable à proximité des transports en commun, tout en s'alignant sur les objectifs climatiques. Le zonage d'inclusion vient compléter ce dispositif en imposant un ratio de logements abordables dans les nouveaux aménagements multifamiliaux, et en se concentrant sur les principales zones de transport, afin de garantir l'abordabilité là où elle est le plus nécessaire.

Décrit comme « le plan le plus ambitieux du Canada en matière d'aménagement axé sur le transport en commun », ce cadre élimine les contraintes de zonage traditionnelles telles que les limites de hauteur, réduisant ainsi les coûts et la complexité des aménagements. Ces politiques devraient permettre d'offrir 4 500 logements abordables, tout en augmentant considérablement l'offre de logements, en particulier dans les zones accessibles par les transports en commun, ce qui en fait une référence nationale en matière de développement urbain inclusif et durable.

## Sources

[« Kitchener prend des mesures audacieuses en matière de logement avec le plan Growing Together et le règlement sur le zonage d'inclusion » \(2024\)](#)

[Récapitulatif du plan d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements \(HAF\) de Kitchener \(2024\)](#)

[Bâtir Kitchener ensemble](#)

# Soutien à la délivrance de permis et à l'aménagement : Winnipeg, MB

## Résumé

La ville de Winnipeg a lancé huit initiatives ciblées dans le cadre d'un plan d'action visant à relever les défis majeurs en matière de logement, en mettant l'accent sur l'abordabilité et la disponibilité. En modernisant le zonage, en augmentant la densité autour des pôles de transport, et en encourageant la construction de logements abordables et supervisés, la ville vise à augmenter l'offre de logements et à aider les personnes sans-abri. Parmi les principales initiatives, figurent un programme de subvention proposé aux promoteurs, des investissements dans les infrastructures, et une simplification des procédures de délivrance de permis, afin d'accélérer la construction de logements à Winnipeg.

## Enjeux abordés

L'abordabilité et la disponibilité des logements sont des questions pressantes dans les villes du Canada, y compris à Winnipeg, où la croissance démographique a entraîné une augmentation de la demande de logements que les taux de construction actuels ne parviennent pas à satisfaire. La hausse des coûts met les logements abordables hors de portée de nombreux résidents, ce qui affecte particulièrement les ménages à faible revenu, les personnes menacées d'itinérance, et les populations vulnérables. Alors que les coûts du logement continuent de grimper, il est devenu crucial de garantir une offre suffisante de logements abordables pour maintenir la stabilité de la collectivité et soutenir la croissance économique.

Par ailleurs, la pénurie de logements à Winnipeg est exacerbée par des règlements de zonage obsolètes, qui restreignent la densité et limitent les options pour divers types de logements, en particulier dans les zones proches des transports en commun et des principaux axes routiers. Sans réforme proactive, ces restrictions entravent la capacité de la ville à répondre aux besoins changeants en matière de logement, à maintenir l'habitabilité, et à attirer de nouveaux résidents.

## Approche et résultats

La ville de Winnipeg a adopté une stratégie globale pour relever les défis en matière de logement et stimuler l'aménagement. Les mises à jour des règlements de zonage autorisent désormais jusqu'à quatre unités par lot à proximité des transports en commun à haute fréquence, et permettent la réalisation de projets résidentiels le long des corridors commerciaux. Un nouveau Bureau de Mise en Valeur du Territoire (Land Enhancement Office) donnera la priorité aux logements abordables et supervisés sur les terrains appartenant à la ville, en mettant l'accent sur les organismes sans but lucratif et les fournisseurs de logements autochtones. De plus, un programme de subvention, soutenu par le Fonds fédéral d'accélération de la construction de logements, offre jusqu'à 60 000 dollars par projet aux promoteurs qui respectent les critères d'abordabilité.

Afin de rationaliser les processus, la ville de Winnipeg numérisera les systèmes d'aménagement du territoire, améliorera sa plateforme en ligne de demande de permis, et fournira une aide financière pour la modernisation des infrastructures. Ces initiatives visent à créer 3 100 unités d'habitation, dont 600 unités abordables, à revitaliser le centre-ville, et à favoriser des habitations à revenus mixtes et à densité plus élevée dans toute la ville.

## Sources :

[Fonds pour accélérer la construction de logements de Winnipeg - Page d'accueil](#)

[« Le programme d'incitation en faveur du logement offrirait aux promoteurs de Winnipeg jusqu'à 60 000 dollars par unité » - CBC News, mai 2024](#)

# Procédure et conception accélérées pour les logements intercalaires : Kelowna, C.-B.

## Résumé

La ville de Kelowna a introduit des modèles normalisés pour les logements intercalaires afin de rationaliser les approbations, de réduire les coûts d'aménagement et de promouvoir la densification douce dans les quartiers centraux. Les conceptions préapprouvées réduisent les délais d'approbation, permettant aux lots éligibles de passer du dépôt de dossier au permis de construction en 10 jours ouvrables.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre du plan « 2040 Official Community Plan » de Kelowna, qui donne la priorité aux logements intercalaires pour accueillir une population croissante et diversifiée. En facilitant la construction de multiplex et d'autres formes de densification douce, le programme encourage une utilisation efficace des terrains, améliore l'abordabilité du logement, et intègre les nouveaux aménagements dans les communautés existantes. Ces efforts visent à créer des quartiers inclusifs avec des options de logement variées, rendant les zones urbaines de Kelowna plus adaptables et accessibles.

## Enjeux abordés

Pour promouvoir la densification douce, les responsables de l'urbanisme doivent identifier et lever les barrières à son adoption. L'utilisation par Kelowna de conceptions préapprouvées offre une solution à multiples facettes. Cela réduit considérablement les délais d'approbation, ramenant le processus de réaménagement de plusieurs mois à seulement 10 jours ouvrables, ce qui diminue les coûts de construction et de conception. L'initiative cible les zones dépourvues de voies d'accès, élargissant ainsi les options de logement dans des quartiers généralement mal desservis par la densification douce. En alignant les conceptions sur les styles architecturaux locaux, cela permet aux aménagements de s'intégrer parfaitement à l'esthétique du quartier, minimisant ainsi la réticence de la collectivité. De plus, les conceptions préapprouvées simplifient le processus pour les petits promoteurs, rendant les projets de densification douce plus accessibles et favorisant une plus grande participation. L'approche de Kelowna illustre la manière dont des incitations stratégiques peuvent rationaliser l'aménagement et soutenir des solutions de logement diversifiées.

## Approche et résultats

Les conceptions normalisées de Kelowna s'alignent sur le plan « 2040 Official Community Plan », qui donne la priorité aux logements intercalaires pour accueillir une population croissante et diversifiée. Ces conceptions soutiennent la création de multiplex et de formes de densification douce, optimisant l'utilisation des terrains et des infrastructures tout en favorisant l'abordabilité et l'inclusivité. L'initiative a débuté par le défi « Infill Challenge », dans le cadre duquel des concepteurs devaient présenter des modèles de projet pour différents types de parcelles. Les projets sélectionnés ont ensuite été mis à disposition par la ville.

Pour faciliter l'adoption de ces concepts, Kelowna a publié des bulletins répondant aux questions les plus fréquemment posées sur des sujets juridiques, techniques et financiers. La ville s'est également associée à des consultants pour former les constructeurs et les citoyens promoteurs au réaménagement intercalaire. Ces efforts visent à rationaliser le réaménagement et à élargir les options de logement tout en maintenant l'engagement communautaire et la transparence.

Le programme n'en étant qu'à ses débuts, sa réussite reste encore à déterminer. Les premières réactions des associations de constructeurs ont mis en évidence des préoccupations concernant

le coût de mise en œuvre de ces projets. Cependant, la ville a déclaré que la première itération des projets présentés n'était qu'un point de départ, et que d'autres projets, à différents niveaux de prix, pourraient être attendus à l'avenir.

## Sources

[Ville de Kelowna - Logement intercalaire](#)

[Défi Infill Challenge de Kelowna - Guide des meilleures pratiques](#)

[Descriptif de la procédure accélérée - 2024](#)

# Communiquer sur la densification douce : Guelph, ON

## Résumé

La ville de Guelph, en Ontario, se prépare activement à répondre aux besoins futurs en matière de logement en mettant l'accent sur l'inclusivité, la connectivité et la responsabilité environnementale. Avec un objectif de 18 000 nouveaux logements d'ici 2031 en vertu du projet de loi 23 de l'Ontario, Guelph a donné la priorité à l'offre de logements en mettant en œuvre des initiatives visant à accélérer l'aménagement. Soutenue par des subventions fédérales de 21,4 millions de dollars du Fonds pour accélérer la construction de logements (HAF, Housing Accelerator Fund), la ville prend diverses mesures pour rationaliser la délivrance des permis, encourager la construction de logements abordables et de logements intermédiaires manquants, et exploiter les terrains appartenant à la ville pour l'aménagement.

## Enjeux abordés

La ville de Guelph est confrontée à une demande croissante de logements et à des problèmes d'abordabilité dans un contexte de coûts de plus en plus élevés. Avec un objectif provincial de 18 000 nouveaux logements, la ville se heurte à des défis tels qu'un contrôle municipal limité sur le financement ainsi que des barrières réglementaires à plus haut niveau. Pour encourager les promoteurs à se concentrer sur les logements abordables et les logements intermédiaires manquants, cela nécessite des incitations et des partenariats ciblés pour faire face aux contraintes économiques.

La ville reconnaît que la compréhension et le soutien du public sont également essentiels pour pouvoir procéder à des modifications de zonage, et mettre en place des mesures incitatives en faveur de logements compacts et abordables. La résistance du public peut entraver les avancées en l'absence d'une communication claire. Pour y remédier, Guelph met l'accent sur une communication transparente et accessible, qui souligne la nécessité de disposer de diverses options de logement en expliquant leurs avantages, faisant ainsi appel à l'information et la solidarité du public pour atteindre ses objectifs en matière de logement.

## Approche et résultats

Pour atteindre ses objectifs en matière de logement, Guelph utilisera le financement du HAF pour créer 739 unités supplémentaires par rapport à sa production moyenne d'ici trois ans. Les principales initiatives comprennent la rationalisation des procédures de délivrance de permis, l'octroi de subventions dans le cadre du Plan d'Amélioration Communautaire (PAC) sur l'abordabilité du logement, et l'encouragement à la construction de logements intermédiaires manquants, tels que des aménagements de 4 unités ou plus sur des lots à faible densité. La ville identifie également les terrains publics susceptibles d'accueillir des logements abordables, et offre des incitations pour la construction d'unités d'habitation additionnelles, tout en réduisant les exigences en matière de stationnement afin d'abaisser les coûts pour les promoteurs.

Guelph donne la priorité à la mobilisation de la collectivité, en utilisant des outils visuellement attrayants tels que des infographies et des vidéos pour expliquer les changements de politiques et leurs avantages. Ces efforts visent à stimuler l'offre de logements, à obtenir le soutien de la collectivité pour les nouveaux aménagements, et à promouvoir l'abordabilité et l'inclusivité dans l'ensemble de la municipalité.

## Sources

[Le logement à Guelph \(2023\)](#)

[Plan d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements de Guelph](#)

# Activer la densification douce : ville de Whitehorse, YT

## Résumé

La ville de Whitehorse est en train de réécrire son règlement de zonage afin de clarifier la réglementation, de soutenir la croissance économique et de s'aligner sur le nouveau Plan Communal Officiel (PCO). Reconnaisant le besoin urgent de disposer d'options de logement diversifiées, le Conseil municipal a adopté, le 22 avril 2024, des amendements provisoires relatifs au logement. Ces modifications permettent de construire jusqu'à quatre unités par lot, d'assouplir les réglementations relatives aux sites et aux appartements accessoires, d'étendre les logements dans les zones multifamiliales, et de réduire les exigences en matière de stationnement. Ces modifications visent à faciliter la densification douce et à rendre l'aménagement résidentiel plus réalisable dans toute la collectivité de Whitehorse.

## Enjeux abordés

Whitehorse est confrontée à des obstacles liés au zonage qui restreignent l'offre de logements et limitent les possibilités de densification douce. Des réglementations obsolètes entravent l'aménagement multifamilial, limitent la conception des sites et imposent des exigences rigides en matière de stationnement. Les principaux défis sont les suivants :

- Flexibilité limitée des lots urbains pour accueillir plus d'unités
- Des règles strictes en matière d'occupation des sites, des marges de recul, et des appartements accessoires, qui réduisent la faisabilité de nouveaux aménagements
- Des contraintes sur les zones multifamiliales qui limitent les options en matière d'unités et de conception
- Des exigences en matière de stationnement qui ajoutent des coûts inutiles et réduisent l'espace disponible pour l'aménagement.

Il est essentiel de s'attaquer à ces obstacles pour élargir les options de logement et répondre aux besoins de la collectivité.

## Approche et résultats

Les amendements comprennent :

- **Autorisation de (jusqu'à) 4 unités par lot** : la plupart des zones urbaines d'habitations unifamiliales isolées peuvent désormais accueillir quatre unités dans diverses configurations, avec une occupation de site et des marges de recul ajustées.
- **Assouplissement des règles relatives aux appartements accessoires et aux pavillons-jardins** : jusqu'à deux suites (appartement accessoire ou pavillon-jardin) sont autorisées par lot, avec des marges de recul réduites et sans taille minimale de lot.
- **Flexibilité dans les zones multifamiliales** : les zones RCM permettent diverses formes de logement, comme les logements superposés en bande, tandis que les zones RCM3 permettent les logements accessoires dans des groupes d'habitations de type « cottage ».

- **Réduction des exigences en matière de stationnement** : le stationnement pour les visiteurs dans les zones commerciales n'est plus obligatoire et les marges de recul pour les voies d'accès ont été assouplies.

Les amendements adoptés suppriment les barrières de zonage, encourageant ainsi la densification douce et les aménagements multifamiliaux, tout en favorisant l'abordabilité. Toutefois, des contraintes telles que la capacité de desserte, ou d'autres liées au Code du bâtiment et à la réglementation en matière de conception des sites demeurent. La ville continuera à étudier des solutions pour que ces modifications se traduisent par un essor significatif de l'offre de logements, qui réponde aux besoins évolutifs de la municipalité de Whitehorse.

## Sources

[Guide pour l'aménagement d'habitations multifamiliales à petite échelle de la ville de Whitehorse \(2024\)](#)

[Politique d'incitation à l'aménagement de logements de la ville de Whitehorse](#)

# Escaliers d'évacuation unique (divers)

## Résumé

Au Canada, l'exigence de deux moyens d'évacuation, prévue par le Code national du bâtiment (CNB), a longtemps limité la faisabilité de projets d'aménagement de logements intermédiaires manquants, tels que les habitations multifamiliales, situées dans des immeubles de faible ou moyenne hauteur, dans des quartiers existants. Des mises à jour récentes, telles que les modifications apportées au Code du bâtiment de la Colombie-Britannique, autorisent désormais des escaliers d'évacuation unique dans les bâtiments comportant jusqu'à six étages. Ce changement fait écho aux avancées en matière de sécurité incendie, notamment les gicleurs, les matériaux résistants au feu, et les alarmes automatiques. En autorisant les conceptions avec escaliers d'évacuation unique, les villes peuvent optimiser l'utilisation de l'espace, introduire des aménagements plus flexibles et encourager la densification à petite échelle.

## Enjeux abordés

La règle des deux moyens d'évacuation, établie dans une grande partie du Canada dans les années 1940, exige deux escaliers dans les bâtiments multifamiliaux de plus de deux étages pour l'évacuation en cas d'incendie. Bien qu'historiquement efficace, cette norme limite l'utilisation efficace de l'espace, en particulier dans les zones urbaines où des logements compacts et abordables sont essentiels. En revanche, les conceptions avec escaliers d'évacuation unique sont largement adoptées aux États-Unis, en Australie et en Europe, tirant parti des technologies modernes et des matériaux résistants au feu pour assurer la sécurité.

L'exigence de deux moyens d'évacuation entrave le développement de logements intermédiaires manquants, en augmentant l'empreinte des bâtiments, en réduisant la flexibilité de conception et en augmentant les coûts d'aménagement. Elle limite également l'inclusion d'unités familiales plus grandes, qui sont de plus en plus rares dans les quartiers urbains. L'adoption des escaliers d'évacuation unique dans des bâtiments plus petits pourrait permettre de proposer aux familles des options de logement de taille moyenne plus abordables.

## Approche et résultats

La Colombie-Britannique a récemment mis à jour son Code du bâtiment pour autoriser les escaliers d'évacuation unique dans les bâtiments comportant jusqu'à six étages, en intégrant des dispositifs de sécurité incendie améliorés tels que des systèmes de gestion des fumées et des cages d'escaliers plus larges. Cette modification, qui s'inscrit dans le plan d'action provincial « Homes for People », vise à stimuler l'offre de logements en permettant une construction compacte et flexible. Élaborée en concertation avec des experts en incendie, des architectes et des ingénieurs, la nouvelle réglementation donne la priorité à la sécurité tout en favorisant une densification plus douce des quartiers urbains.

D'autres juridictions, comme Halifax, préconisent des modifications similaires du Code national du bâtiment, afin d'aligner les normes canadiennes sur les pratiques utilisées dans le reste du monde. En adoptant les escaliers d'évacuation unique, les provinces peuvent optimiser l'aire de plancher, réduire les coûts et faciliter la construction de logements familiaux à proximité des transports en commun, créant ainsi un précédent novateur à l'échelle nationale en matière de logement.

## Sources

[Étude de cas Small Housing : escaliers d'évacuation unique \(2023\)](#)

[Mise à jour du Code du bâtiment pour soutenir l'offre de logements en Colombie-Britannique \(2024\)](#)

[Halifax souhaite modifier les codes du bâtiment pour favoriser les logements intermédiaires manquants \(2024\)](#)

## Révisions

**Avril 2025** : Révisions des descriptions du zonage RS/RSF d'Edmonton (p. 54 à 58).