

Nettoyage de printemps : des changements sont en cours par suite de la présentation du projet de loi 109, Loi de 2022 pour plus de logements pour tous en Ontario

31 MAR 2022 6 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier](#)
- [Infrastructures](#)

Auteurs(trice): [Chris Barnett](#), Patrick G. Welsh

Ce projet de loi a reçu la sanction royale le 14 avril 2022. La plupart des modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi sur la cité de Toronto* sont entrées en vigueur ce jour-là. Notre document PDF annoté a été mis à jour pour refléter les dates d'entrée en vigueur des autres modifications.

Le 30 mars 2022, le gouvernement de l'Ontario a franchi la première étape de la mise en œuvre des recommandations du [Groupe d'étude sur le logement abordable](#)^[1] en présentant le [projet de loi 109, Loi de 2022 pour plus de logements pour tous](#).

Si elle est adoptée, la loi apportera un certain nombre de changements importants à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*, à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, à la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs* et à la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* dans le but, entre autres, d'encourager le traitement rapide de certaines demandes afin de mettre des logements sur le marché et d'accroître la transparence.

Les lois qui risquent d'être les plus touchées par le projet de loi sont la *Loi sur l'aménagement du territoire* et la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*.

Les principales modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* comprennent celles qui suivent :

- Des mesures incitatives sont prévues pour que les décisions relatives aux demandes soient prises dans les délais prescrits par la *Loi sur l'aménagement du territoire*, par le biais du remboursement des droits de demande. Le remboursement des droits se ferait comme suit :

Montant du remboursement	Jours suivant la demande d'absence de décision sur le zonage/zonage et MPO/défaut d'approuver le plan d'implantation
50 %	90 jours (zonage), 120 jours (zonage et MPO), 60 jours (plan d'implantation)
75 %	150 jours (zonage), 180 jours (zonage et MPO), 90 jours (plan d'implantation)
100 %	180 jours (zonage), 240 jours (zonage et MPO), 120 jours (plan d'implantation)

- Les municipalités ont l'obligation de déléguer le pouvoir d'approbation des plans d'implantation du conseil à une personne autorisée désignée.
- Le ministre a le pouvoir discrétionnaire de renvoyer les modifications au plan officiel (MPO) d'une municipalité par suite d'un examen global ou les nouveaux plans officiels au tribunal pour qu'il fasse une recommandation sur la question de savoir si le ministre doit approuver ou modifier la MPO *ou* pour qu'il prenne une décision définitive à l'égard de l'approbation ou de la modification d'une MPO ou d'un nouveau plan officiel.
- Un nouveau processus (appelé « accélération de la construction d'infrastructures communautaires et de logements ») permet à une municipalité de demander au ministre l'émission de ce qui équivaut à une ordonnance de zonage. Les pouvoirs existants du ministre en matière d'ordonnance de zonage demeurent inchangés. Ce nouveau processus formalise les exigences d'exercice de ce pouvoir par le ministre, mais le ministre a toujours le pouvoir discrétionnaire d'émettre des ordonnances de zonage sans demande de la part d'une municipalité.
- D'autres exigences en matière de parcs à l'égard des terrains situés dans une communauté désignée axée sur le transport en commun, soit 10 % de la valeur du terrain pour les sites de moins de 5 hectares et 15 % pour les sites de plus de 5 hectares, sont prévues.
- Les règlements municipaux de redevances pour avantages communautaires et les règles relatives à ces examens doivent régulièrement faire l'objet d'un examen. L'omission de déclarer qu'un examen quinquennal est nécessaire entraînera l'expiration présumée du règlement.
- La capacité de la province de déclarer qu'un terrain situé dans une communauté désignée axée sur le transport en commun et comportant des servitudes ou des infrastructures souterraines est « grevé », ce qui a pour effet que le terrain doit être cédé pour devenir un parc, avec un crédit complet à l'égard de la création du parc.
- Des règles complètes à l'égard des demandes de plans d'implantation similaires aux règles existantes concernant les demandes de MPO et de modification des règlements de zonage sont prévues.
- Des pouvoirs accrus à l'égard des municipalités afin de prolonger l'approbation d'un projet de plan pour les plans de lotissement qui sont devenus caducs sont également prévus.
- Le pouvoir est donné au ministre d'adopter des règlements :
 - interdisant que certaines questions fassent l'objet de conditions d'approbation du projet de plan.
 - énonçant les questions d'aménagement du territoire à l'égard desquelles le ministre peut exiger d'une municipalité qu'elle fasse rapport, si le ministre demande un rapport.
 - concernant les types de sûretés qui peuvent être utilisées pour garantir les exigences municipales dans le cadre du processus d'approbation.

Le ministère a également annoncé une augmentation du financement du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire afin d'aider à éliminer les arriérés de dossiers et de rendre le processus d'appel plus efficace.

Osler a préparé une [version annotée des modifications proposées](#) [PDF] à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. D'autres modifications ont été proposées à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, à la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* et à la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs*.

Bien que le projet de loi 109 n'ait jusqu'à présent franchi que l'étape de la première lecture à l'Assemblée législative de l'Ontario, sa présentation démontre que la province continue de mettre l'accent sur l'offre de logements du marché et l'abordabilité. Nous pensons qu'il est probable que le processus législatif se déroule rapidement. Osler suivra l'évolution du projet de loi et fournira des mises à jour régulières.

[Consultez notre version annotée des modifications proposées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*](#) [PDF]

[1] Le Groupe d'étude sur le logement abordable qui a été nommé par le gouvernement de l'Ontario le 6 décembre 2021, ayant pour mandat de fournir au gouvernement des recommandations sur l'offre de logements du marché et l'abordabilité, a publié son [rapport](#) [PDF] le mois dernier. Un [résumé](#) est également disponible.