

Oubliez tout ce que vous pensiez savoir à propos de l'approbation des demandes d'aménagement en Ontario...

26 OCTOBRE 2022 12 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

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

Auteurs(trice): [Chris Barnett](#), [Andrew Rintoul](#), [Evan Barz](#), [Patrick G. Welsh](#)

Le mardi 25 octobre 2022, le gouvernement de l'Ontario a présenté la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements* qui propose des changements radicaux au système d'approbation de l'utilisation du sol dans la province dans le but de faciliter la construction de 1,5 million de maisons neuves d'ici 2031. Le projet de loi omnibus propose des modifications à neuf lois différentes, ainsi qu'une nouvelle loi pour réaliser la construction d'infrastructures d'assainissement considérables pour servir les régions de York et de Durham.

S'ils sont adoptés, les changements (entre autres choses) apporteront une certitude à l'égard des taux pour la cession de terrains, ralentiront l'augmentation éventuelle des redevances d'aménagement, régleront l'applicabilité des redevances pour avantages communautaires, supprimeront les droits d'appel de tierces parties au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (le Tribunal) et enlèveront les responsabilités de planification aux régions de York, de Peel, de Durham, de Halton et de Waterloo ainsi qu'au comté de Simcoe.

En plus de la loi, la province a annoncé qu'elle projette de mettre à jour et d'intégrer la Déclaration de principes provinciale et le plan appelé En plein essor : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe, sans compter l'abandon du Plan d'aménagement de la ceinture ouest de promenades et du Plan d'aménagement du Centre de Pickering.

La loi représente la troisième étape des modifications à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à d'autres lois, conformément à la *Loi de 2019 pour plus de logements et plus de choix* et à la *Loi de 2022 pour plus de logements pour tous*. La *Loi pour des maires forts et pour la construction de logements* aussi a été adoptée plus tôt cette année, et ces pouvoirs pourraient bien être transférés à d'autres municipalités au-delà de Toronto et d'Ottawa au moment de l'édiction du règlement final.

Vous trouverez ci-dessous un résumé des principaux changements, avec les liens se rapportant aux versions annotées des lois visées, qui fait ressortir les modifications proposées de leur contexte.

Dans l'ensemble, ces changements apporteront une plus grande certitude aux promoteurs. Ils établiront des limites à la superficie des parcs à fournir et réduiront les hausses considérables et soudaines des redevances d'aménagement.

Certaines des modifications figurent dans le projet de loi présenté, tandis que d'autres figurent dans les modifications proposées à des règlements et à des programmes.

Question en cause	Changements proposés
-------------------	----------------------

<p>Zonage d'inclusion/logement abordable et accessible</p>	<ul style="list-style-type: none">• Exempter les logements abordables (s'entend généralement d'un prix qui ne dépasse pas 80 % du prix de vente ou du loyer moyen d'une unité comparable la même année) ainsi que les logements accessibles et les unités d'un zonage d'inclusion des redevances d'aménagement, des redevances pour avantages communautaires et des taux pour la cession de terrains• Création d'une catégorie de « logement accessible » qui sera définie dans des règlements à venir• Limite supérieure de 5 % du nombre total des unités d'un aménagement qui doivent rester abordables dans le zonage d'inclusion, et période maximale de 25 ans au cours de laquelle les unités devraient rester abordables (c'est une modification réglementaire proposée; elle ne fait pas partie du libellé de la loi)
---	--

Parcs	<ul style="list-style-type: none">• La superficie maximale qui peut être cédée ou l'objet d'un paiement tenant lieu de cession est plafonnée à 10 % de la superficie ou de la valeur du terrain si le site mesure moins de 5 ha, et à 15 % si le site fait plus de 5 ha• Le taux maximal variable pour la cession de terrains a été ramené à 1 ha/600 unités pour un terrain et à 1 ha/1 000 unités pour un paiement tenant lieu de cession• Les taux des parcs sont gelés à la date à laquelle un règlement de zonage ou un plan d'implantation est présenté. Le gel reste en vigueur deux ans après l'approbation. En l'absence de permis de construction pendant ce délai, c'est le taux en vigueur au moment de l'obtention du permis qui s'appliquera• Les parcs grevés et les parcs en copropriété, de même que les espaces privés accessibles au public seront admissibles à un crédit pour parc• Les propriétaires fonciers peuvent désigner les terrains qu'ils ont l'intention de céder pour qu'ils soient aménagés en parcs; la municipalité est en mesure d'interjeter appel au Tribunal en cas de désaccord• Plans d'aménagement des parcs requis avant l'adoption d'un éventuel règlement sur les parcs (cela ne s'appliquerait pas aux règlements déjà adoptés)• Les taux pour la cession de terrains dans le but d'y créer des parcs ne s'appliqueront qu'aux nouvelles unités (c.-à-d. qu'aucun taux ne peut être imposé aux unités existantes)• Les municipalités seront tenues de dépenser ou d'affecter 60 % de leur fonds de réserve pour les terres à parc au début de chaque année
--------------	--

Redevances d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">• Mise en œuvre progressive sur cinq ans des hausses du taux de redevance d'aménagement, commençant à 80 % la première année et augmentant de 5 % annuellement jusqu'à ce que le nouveau taux s'applique intégralement à la cinquième année. Il est proposé de les appliquer à tous les nouveaux règlements sur les redevances d'aménagement adoptés depuis le 1^{er} juin 2022• Les accords sur les niveaux de service antérieurs visant les coûts en capital admissibles (sauf pour les transports collectifs) passent de 10 à 15 ans• Les règlements sur les redevances d'aménagement cessent d'avoir effet tous les dix ans, plutôt que tous les cinq ans. Il est encore possible de mettre à jour un règlement en n'importe quel moment• Limiter au taux préférentiel majoré de 1 % l'intérêt payé sur les redevances d'aménagement appliquées graduellement aux logements locatifs, institutionnels et sans but lucratif• L'exonération des redevances d'aménagement, des redevances pour avantages communautaires et des taux pour la cession de terrains destinée aux logements accessibles s'applique aux projets désignés par règlement pris ultérieurement• La nouvelle autorité de réglementation s'apprête à mettre en place des services pour lesquels le coût des terrains ne serait pas un coût en capital admissible au financement par redevances d'aménagement• Exclure le coût des études (y compris les études préliminaires) des dépenses financées au moyen des redevances d'aménagement• Les municipalités seront tenues de dépenser au moins 60 % de leurs réserves des redevances d'aménagement en services prioritaires (c.-à-d. l'eau, les eaux usées et les routes)• Réduction applicable aux logements locatifs abordables, plus importante pour les unités plus grandes, qui s'ajoute au gel en vigueur des taux de redevance d'aménagement et au report des versements sur cinq ans
-------------------------------------	---

<p>Redevances pour avantages communautaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il faut que le montant maximal de la redevance d'aménagement à payer ne soit établi qu'en fonction de la valeur du terrain proposé pour le <i>nouvel</i> aménagement, et non de la valeur de la totalité de la parcelle qui est peut-être déjà aménagée • Le montant maximal de la redevance d'aménagement sera réduit de 4 % de la valeur du terrain, divisé par la taille du bâtiment existant, exprimée en proportion de la superficie totale du bâtiment en pieds carrés
<p>Retrait des pouvoirs d'approbation de palier supérieur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les municipalités de palier supérieur de la région du Grand Toronto, de même que celles de la région de Waterloo et du comté de Simcoe seront retirées du processus d'approbation de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> tant pour les plans officiels de palier inférieur et leurs modifications que pour les plans de lotissement • Le ministre (sauf disposition contraire) détiendrait donc le pouvoir d'approuver tous les plans officiels de palier inférieur et leurs modifications, et ses décisions ne sont pas susceptibles d'appel
<p>Zonage dans les ZGSTC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les municipalités seront tenues de mettre à jour leur règlement de zonage afin d'y ajouter des hauteurs et des densités minimales au sein des zones de grande station de transport en commun (ZGSTC) approuvées et des zones protégées de grande station de transport en commun (ZPGSTC) dans l'année suivant l'approbation d'une ZGSTC ou d'une ZPGSTC
<p>Pas d'appels de tierces parties</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nul autre que le demandeur, la municipalité, certains organismes publics et le ministre ne sera autorisé à interjeter appel d'une décision d'une municipalité devant le Tribunal. Cette règle s'applique à <u>toutes</u> les décisions rendues sous le régime de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> (y compris les consentements et les dérogations mineures) • Les appels de tierces parties en cours pour lesquels une date d'audience n'a pas été fixée au 25 octobre au plus tard seront rejetés. La programmation d'une conférence ou d'une séance de médiation pour gérer un cas ne suffira pas pour éviter le rejet d'un appel

<p>Densité modérée/intensification</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage de plein droit visant à permettre trois unités résidentielles par lot (deux dans le bâtiment principal et une dans un bâtiment annexe), sans que la superficie minimale des unités soit spécifiée • Les nouvelles unités construites avec cette autorisation seraient dispensées des exigences relatives aux redevances d'aménagement, aux redevances pour avantages communautaires et aux taux pour la cession de terrains, et il n'est pas possible de demander plus d'un espace de stationnement
<p>Approbations du lotissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne sera plus nécessaire de tenir une assemblée publique à l'appui d'une demande d'approbation d'une ébauche de plan de lotissement
<p>Contrôle du plan d'implantation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements d'au plus 10 unités résidentielles seront dispensés d'une vérification du plan d'implantation • Les détails d'architecture et l'aspect esthétique de l'aménagement paysager seront exclus de la portée de la vérification du plan d'implantation
<p>Remplacement des logements locatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le ministre disposera du pouvoir d'adopter des règlements liés au remplacement de logements locatifs lorsqu'on propose de les démolir ou de les convertir dans le cadre d'un projet d'aménagement
<p>Patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les municipalités ne seront pas autorisées à émettre un avis d'intention de désigner une propriété en vertu de la partie IV de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> à moins que la propriété ne soit déjà inscrite au registre patrimonial au moment où le délai obligatoire de 90 jours prévu s'applique aux demandes de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> • Les registres patrimoniaux seront examinés et il sera décidé si les propriétés inscrites doivent être désignées ou, si tel n'est pas le cas, rayées des registres • On propose un processus qui permettrait la modification ou l'abandon des Plans de district de conservation du patrimoine • Il est possible d'établir par règlement les critères applicables aux Plans de district de conservation du patrimoine

<p>Procédures du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le Tribunal se verra conférer des pouvoirs accrus pour pouvoir condamner aux dépens la partie qui est déboutée • L'accroissement des pouvoirs du Tribunal doit permettre de rejeter des appels en cas de délai injustifié • Le procureur général aura le pouvoir d'adopter des règlements établissant des normes de service visant les dates d'audience et les décisions rendues • Il est également possible d'adopter des règlements pour fixer l'ordre de priorité de certaines dates d'audition
<p>Regroupement des ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La décision de regrouper les demandes sera déléguée au personnel (plutôt qu'au ministre) • Les demandes de propositions regroupées de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> seront exemptées du gel de deux ans applicable aux demandes de modification de nouveaux plans officiels, de plans secondaires et de règlements de zonage
<p>Planification du patrimoine naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • On envisage un programme visant à contrebalancer les pressions exercées par les aménagements sur les terres humides, programme qui exigera une incidence positive nette sur ces terres. Le libellé semble donner à penser que les terres humides peuvent être aménagées pourvu qu'une incidence positive nette soit démontrée • Le système d'évaluation des terres humides fait également l'objet d'une révision, et les changements proposés élimineraient la notion de complexe de terres humides
<p>Offices de protection</p>	<ul style="list-style-type: none"> • On propose un seul règlement, applicable aux 36 offices de la province • On propose de limiter clairement ce que les offices sont autorisés à commenter dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement; ils resteront ainsi concentrés sur les dangers naturels et les inondations
<p>Protection du consommateur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hausses proposées du montant des pénalités de la <i>Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs</i> pouvant atteindre 50 000 \$

Ensemble, ces changements modifieront radicalement la façon dont les demandes d'aménagement sont traitées, approuvées et mises en application en Ontario.

Ils amèneront les municipalités à reprendre dès le début le calcul des redevances d'aménagement, de même que les règlements sur les parcs. L'interdiction des appels de tierces parties réduira l'arriéré des demandes aussi bien au Toronto Local Appeal Body (l'organisme d'appel local) qu'au Tribunal, puisque les voisins ne pourront plus interjeter appel des approbations de dérogations mineures auprès de l'une ou l'autre de ces instances.

Osler continuera de surveiller ces modifications législatives et fournira des mises à jour dès qu'elles seront disponibles.

Voici les liens se rapportant aux versions des lois que l'on projette de modifier :

- [Ontario Land Tribunal Act First Reading Blackline Final \[PDF\]](#)
- [Ontario Heritage Act First Reading Blackline Final \[PDF\]](#)
- [Development Charges Act First Reading Blackline Final \[PDF\]](#)
- [Planning Act First Reading Blackline Final \[PDF\]](#)
- [Conservation Authorities Act Blackline Final \[PDF\]](#)