

Construire sans tarder

31 OCTOBRE 2025 7 MIN DE LECTURE



Expertises Connexes

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

Auteurs(trice): [Chris Barnett](#), [Evan Barz](#), [Andrew Rintoul](#)

Key Takeaways

- Le 23 octobre 2025, l'Ontario a annoncé un projet de loi visant à accélérer l'approbation de la construction de logements.
- Des dérogations au zonage et des simplifications des plans officiels sont en consultation.
- Les décisions ministérielles pourront s'écarter de la Déclaration provinciale sur la planification, élargissant leur portée.
- Des modifications aux lois en matière de redevances d'aménagement visent à ajouter de nouvelles catégories de coûts et à encadrer les services locaux.
- Le projet de loi impose des restrictions sur le retrait de voies pour automobiles au profit des voies cyclables dans toute la province.

Le 23 octobre 2025, le gouvernement de l'Ontario a annoncé une série de modifications législatives et d'initiatives visant à réduire les délais avant la première pelletée de terre sur les chantiers de logements et d'infrastructures. Son [projet de loi 60, Loi de 2025 visant à lutter contre les retards et à construire plus rapidement](#), propose de modifier plusieurs lois. Il a aussi publié un [exposé technique \[PDF\]](#) présentant toutes les initiatives qu'il veut mettre en œuvre pour construire des habitations plus rapidement. La liste complète des consultations en cours se trouve sur le site du [Registre environnemental de l'Ontario](#). Nous vous présentons ici des comparaisons entre les anciennes et nouvelles versions des principaux articles qui ont été modifiés, de même qu'un résumé de tous les changements proposés :

[Comparaison de la Loi sur l'aménagement du territoire](#)

[Comparaison de la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement](#)

[Comparaison de la Loi de 2020 sur les collectivités axées sur le transport en commun](#)

Loi sur l'aménagement du territoire – Modifications et consultations

Uniformisation des plans officiels

Le projet de loi n'en parle pas, mais le gouvernement a lancé une consultation pour déterminer si les plans officiels devraient être simplifiés et uniformisés.

Il cherche à obtenir des commentaires sur une proposition de format uniforme pour ces plans, qui imposerait une structure (titres et ordres des chapitres) ainsi que des désignations d'aménagement du territoire permissives. On assisterait donc à la refonte de tous les plans officiels de la province vers un format uniforme dont le but est de procurer certitude et constance aux propriétaires fonciers.

Dérogations de plein droit

En complément des modifications annoncées dans le projet de loi 17 (qui n'ont pas encore été mises en œuvre), des dérogations de plein droit seront permises jusqu'à un certain pourcentage, qui reste à déterminer, par rapport aux normes de zonage existantes, afin de réduire la nécessité de soumettre une demande pour une dérogation mineure. Le projet de loi 17 a introduit une structure pour les dérogations aux distances de retrait obligatoires, mais aucun règlement d'application n'est en vigueur.

Les décisions du ministre pourront s'écarter de la Déclaration provinciale sur la planification (DPP)

Les décisions qui touchent à la planification de l'aménagement du territoire doivent être conformes à la DPP. Les décisions du ministre quant aux arrêtés de zonage sont actuellement dispensées de cette exigence. Le gouvernement propose d'élargir cette dispense à toutes les décisions ministérielles.

Les arrêtés de zonage du ministre ne seront plus des règlements

Détail juridique un peu obscur qu'il convient tout de même de souligner : les arrêtés de zonage ne seront plus des règlements aux termes de la *Loi de 2006 sur la législation*. Ils produiront toutefois les mêmes effets juridiques, et l'on propose qu'il soit obligatoire de les publier sur le Web, par souci de transparence. Actuellement, comme ils sont des règlements, les arrêtés de zonage sont publiés sur Lois-en-ligne peu après leur dépôt auprès du registraire des règlements.

Entente obligatoire en cas d'arrêté de zonage

Le ministre a le pouvoir d'obliger les propriétaires soumis à un arrêt de zonage de conclure une entente avec la municipalité. On propose de lui donner le pouvoir de fixer une échéance pour la conclusion de telles ententes ainsi que de présumer que les portions d'une entente qui font l'objet d'un différend sont sans effet, ou de forcer la soumission du différend au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, qui rendra une décision définitive.

Normes d'aménagement écologique

Le projet de loi n'en fait pas mention, mais une consultation est en cours sur les « normes d'aménagement écologique » ou « normes d'aménagement améliorées au niveau du lot (à l'extérieur des bâtiments) ». On cherche à recueillir des commentaires sur la façon dont ces outils sont utilisés, potentiellement pour apporter des modifications aux lois et aux règlements. Cela fait suite aux changements que le projet de loi 17 a apportés à la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, qui restreint la capacité des municipalités d'adopter des règlements liés à la construction de bâtiments. L'exposé technique mentionne expressément une interdiction pour la Ville de Toronto d'exiger des toits verts.

Modifications à un plan officiel dans une zone protégée de grande station de transport en

commun (ZPGST)

Les modifications apportées à un plan officiel dans une ZPGST autorisant une utilisation à des fins d'habitation sur la totalité des terrains situés dans cette zone n'auront pas à obtenir l'approbation ministérielle et pourront ainsi entrer en vigueur plus rapidement.

Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement

Coûts liés aux terrains

On propose d'ajouter une nouvelle catégorie de coûts à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* : les acquisitions de biens-fonds.

Politique en matière de services locaux

La loi exigera dorénavant l'établissement de politiques en matière de services locaux pour tout service pouvant faire l'objet d'une redevance d'aménagement dont certaines parties seront fournies en tant que service local. Un règlement ne peut pas établir les coûts associés à des services locaux.

Rapport au ministre

On propose de permettre au ministre d'exiger qu'une copie de l'étude préliminaire ou du règlement, ou les deux, soit soumise au gouvernement.

Collectivités axées sur le transport en commun

On propose d'apporter à la *Loi de 2020 sur les collectivités axées sur le transport en commun* des modifications qui donneraient au ministre de l'Infrastructure le pouvoir d'obliger les municipalités et les propriétaires fonciers à conclure des ententes sur des questions jugées nécessaires au bon aménagement de la communauté.

Redevances relatives aux stations de transport en commun

Le projet de loi propose de modifier la *Loi de 2023 sur le financement des stations du réseau GO* de façon à permettre le paiement de redevances relatives aux stations de transport en commun au moment de l'occupation d'un bâtiment, de même que la fourniture de garanties financières pour ce paiement en attendant l'occupation.

Loi de 2025 sur les sociétés publiques de gestion de l'eau et des eaux usées

On propose une nouvelle loi qui permettrait au ministre de désigner une personne morale comme société publique de gestion de l'eau et des eaux usées. Cette société fournirait des services d'eau et d'égout pour le compte de municipalités de palier inférieur, et pourrait assumer la propriété et l'exploitation des services d'eau et d'égout et imposer des tarifs et des droits aux usagers. Le ministre pourrait prendre des règlements pour régir la structure de la société, plus particulièrement le nombre, les catégories et les séries d'actions. Il faudra surveiller la mise en œuvre de cette loi, qui pourrait bien changer la façon dont ces importants services sont fournis et payés.

Restrictions relatives aux voies cyclables

Même si l'un de ses objectifs est de réduire la participation du gouvernement à la prise de décisions relatives aux voies cyclables, le projet de loi impose des restrictions

supplémentaires aux municipalités. Il propose de modifier le *Code de la route* de façon à retirer aux municipalités le pouvoir de réduire le nombre de voies marquées sur la voie publique pour installer des bandes cyclables. Le ministre des Transports pourra prendre des règlements pour autoriser des bandes cyclables, mais on ne sait pas encore quel genre d'exceptions seront faites en ce sens.