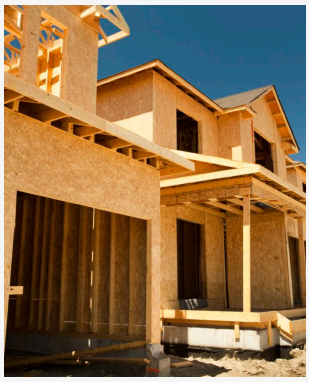
OSLER

# Le gouvernement de l'Ontario envisage de modifier la Loi sur l'aménagement du territoire et la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement



**11 AVRIL 2024 6 MIN DE LECTURE**

## Expertises Connexes

- Droit municipal, aménagement du territoire
- Gouvernement et secteur public
- Immobilier
- Infrastructures
- Litiges en droit des sociétés et en droit commercial

## Auteurs(trice): Chris Barnett, Evan Barz

Le 10 avril 2024, le gouvernement a déposé le projet de loi 185 intitulé « Loi de 2024 pour réduire les formalités administratives afin de construire plus de logements ». Le projet de loi vise à abroger un certain nombre de modifications législatives proposées précédemment, notamment l'application progressive sur cinq ans des augmentations de redevances d'aménagement prévues dans le projet de loi 23, ainsi que les dispositions sur le remboursement des droits relatifs aux demandes de la *Loi sur l'aménagement du territoire* présentées dans le projet de loi 109.

Le gouvernement envisage également de ne pas autoriser les appels de tierces parties concernant les demandes de modification des plans officiels et des règlements de zonage, ce qui avait été proposé à la première lecture du projet de loi 23, puis supprimé en comité.

Plus important encore, le projet de loi propose de rétablir la possibilité d'interjeter appel du rejet des demandes de modification des plans officiels qui proposent une expansion des limites d'une zone de peuplement. Cette interdiction d'interjeter appel avait été présentée pour la première fois en 2006. Si l'on ajoute à cela les modifications proposées à la Déclaration de principes provinciale, les demandes d'expansion des limites d'une zone de peuplement par le secteur privé pourront désormais être soumises en tout temps et portées en appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Le gouvernement a également publié une nouvelle déclaration de planification provinciale aux fins de commentaires. Nous sommes en train d'étudier le document. Nous ferons le point sous peu et fournirons par la même occasion une version annotée indiquant l'ampleur des modifications proposées.

Cliquez sur les liens ci-dessous pour obtenir les versions annotées indiquant les modifications proposées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*.

*Loi sur l'aménagement du territoire*

*Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*

Le tableau ci-dessous présente un sommaire général des modifications proposées, dont certaines figurent dans le texte législatif et d'autres, dans des communiqués du gouvernement portant sur des questions non législatives.

| Sujet | Modifications proposées |
|---|---|
| **Appels devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire** | Possibilité d'interjeter appel concernant les demandes d'expansion des limites urbaines (zone de peuplement) soumises par le secteur privé.<br>Interdiction des appels de tierces parties concernant les modifications des plans officiels et le rezonage. Il est proposé que seuls les demandeurs, le ministre, les organismes publics et certaines personnes (généralement les services publics ayant soumis la demande) puissent interjeter appel.<br>Les appels de tierces parties interjetés avant l'entrée en vigueur du texte législatif et ceux dont l'instruction n'est pas commencée seront rejetés. |
| **Redevances d'aménagement** | Abrogation de l'application progressive sur cinq ans des augmentations de redevances d'aménagement proposées dans le projet de loi 23.<br>Le coût des études préliminaires sur les redevances d'aménagement peut être inclus de nouveau dans les coûts en capital au moment du calcul des redevances. |
| **Consultations préalables facultatives** | Les consultations des municipalités avant la présentation d'une demande seront facultatives et non obligatoires.<br>Il est proposé de révoquer les dispositions sur le remboursement des droits présentées dans le projet de loi 109 lorsqu'une municipalité ne prend pas de décision dans le délai prescrit.<br>Les demandeurs peuvent présenter une requête devant le Tribunal à tout moment au cours des consultations préalables afin qu'il détermine si les conditions pour une demande complète sont raisonnables ou si elles ont été remplies. |
| **Normes en matière de stationnement** | Interdiction d'exiger un nombre minimum de places de stationnement dans les zones protégées des grandes gares de transport en commun et dans les zones où une densité minimale est exigée dans les plans officiels ou les politiques provinciales.<br>Le ministre aura également le pouvoir d'établir un règlement prescrivant d'autres zones où le nombre minimum de places de stationnement sera établi par règlement provincial. |
| **Arrêtés ministériels de zonage/outils d'accélération pour l'infrastructure communautaire et le logement** | Mise en place d'un nouveau cadre de demande d'arrêtés ministériels de zonage, dans lequel sont énoncés notamment les critères servant à déterminer si une demande vise à réaliser une priorité provinciale et si elle est appuyée par le conseil municipal ou le maire ayant des pouvoirs forts. Ce cadre ne fait pas partie des modifications législatives, mais figure dans un document publié en ligne (cliquez sur le lien).<br>Il faudra démontrer pourquoi le processus municipal habituel ne peut pas être utilisé et fournir des renseignements sur les consultations réalisées auprès des communautés autochtones et du public.<br>Il est proposé d'abroger l'outil d'accélération pour l'infrastructure communautaire et le logement prévu dans le projet de loi 23.<br>De plus, six arrêtés ministériels de zonage ont été révoqués, à Cambridge, Guelph, Caledon, Markham et Oro-Medonte. |

| | |
|---|---|
| **« À utiliser ou à perdre »** | L'approbation des plans de site peut être retirée si le permis n'est pas obtenu dans le délai prescrit. Le délai sera fixé par règlement ou, en l'absence d'un tel règlement, il sera d'au moins trois ans.<br>Les projets de lotissement seront également visés par des dispositions obligatoires de caducité, dont les délais seront fixés par règlement.<br>Les municipalités se verront confier en vertu de la *Loi sur les municipalités* le pouvoir d'adopter des règlements leur permettant d'effectuer un suivi de la capacité d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées et de définir les critères qui serviront à déterminer à quel moment l'attribution pourra être retirée d'un aménagement approuvé.<br>Les projets de lotissement approuvés avant le 27 mars 1995 deviendront caducs s'ils ne sont pas enregistrés dans les trois ans suivant l'adoption du projet de loi. |
| **Municipalités de palier supérieur** | Halton, Peel et York n'auront plus de responsabilités en matière de planification à compter du 1er juillet 2024. Les dates pour Simcoe, Durham, Niagara et Waterloo restent à déterminer. |
| **Avis publics** | Il est proposé de modifier les règlements qui régissent la façon dont une municipalité donne des avis afin de les rendre plus conformes aux pratiques actuelles de la plupart des municipalités, ce qui comprend la transmission d'avis au moyen d'un site Web s'il n'y a pas de journaux locaux. |
| **Règlements sur les unités résidentielles supplémentaires** | Il est proposé de confier au ministre le pouvoir d'établir des règlements visant à éliminer les obstacles de zonage pour la construction de petits immeubles résidentiels. |