

Le gouvernement de l'Ontario publie sa Déclaration provinciale sur la planification attendue depuis longtemps

27 AOÛT 2024 6 MIN DE LECTURE



Expertises Connexes

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

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

Le 20 août 2024, le gouvernement de l'Ontario a publié sa Déclaration provinciale sur la planification, 2024 (DPP 2024), dans laquelle il présente des changements fondamentaux dans la façon d'effectuer la planification de la croissance dans la province. La DPP 2024 entrera en vigueur le 20 octobre 2024 et s'appliquera à toutes les décisions relatives à l'exercice d'un pouvoir ayant des effets sur une question de planification prises à partir de cette date.

La DPP 2024 s'inscrit dans la continuité des efforts déployés ces dernières années par le gouvernement de l'Ontario pour construire davantage de logements et remplace la Déclaration de principes provinciale de 2020 et le plan en plein essor : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe, 2019 (le plan de croissance), ce dernier n'étant plus applicable en vertu d'un règlement déposé le 20 août 2024 révoquant la désignation de la région élargie du Golden Horseshoe comme zone de croissance à compter du 20 octobre 2024.

Pour comprendre en contexte les modifications proposées dans le cadre de la DPP 2024, Osler a préparé une comparaison exhaustive, que l'on peut télécharger en cliquant sur le lien suivant :

[***Provincial Planning Statement 2024 \[PDF\]***](#) (en anglais seulement)

De plus, la nouvelle définition de « zone d'emploi » dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, qui a été présentée dans le projet de loi 97 en 2023, entrera également en vigueur le 20 octobre.

Voici quelques-uns des principaux changements :

Cibles de croissance

- Avec l'abrogation du plan de croissance, les municipalités ne seront plus tenues de planifier en fonction de cibles précises en matière de population et d'emploi pour une année donnée, ce qui représente un changement fondamental par rapport aux 20 dernières années au cours desquelles toutes les décisions relatives aux budgets

fonciers des municipalités étaient motivées par ces cibles.

- Lors de l'élaboration d'un nouveau plan officiel et pour chaque mise à jour du plan officiel, les municipalités devront avoir désigné suffisamment de terrains pour répondre aux besoins projetés selon un horizon temporel d'au moins 20 ans, mais de pas plus de 30 ans, en fonction des directives provinciales, selon les projections démographiques pour l'Ontario du ministère des Finances. La planification des infrastructures peut dépasser le cadre temporel de 30 ans.

Agrandissement des zones de peuplement

- Les municipalités n'étant pas soumises à des exigences d'examen municipal complet, elles peuvent envisager l'agrandissement des zones de peuplement à tout moment. Les critères à appliquer pour envisager l'agrandissement des zones de peuplement sont moins rigoureux et exigent de tenir compte, entre autres, de la capacité des infrastructures et des installations de services publics, de l'échelonnement dans le temps, de l'évitement des zones agricoles de premier choix, ainsi que des formules de calcul des distances minimales de séparation. La capacité des propriétaires fonciers à demander un tel agrandissement n'est pas limitée. Combinée à la possibilité de faire appel de l'agrandissement des zones de peuplement auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (introduite dans le projet de loi 185), cette disposition permet aux propriétaires de déposer une demande d'agrandissement et d'en faire appel.

Zones de croissance stratégique et zones de grande station de transport en commun

- Le concept de zones de croissance stratégique du plan de croissance a été intégré à la DPP 2024. Les municipalités sont invitées à cerner les zones de croissance stratégique dans leurs plans officiels, zones qui devraient être au cœur d'une croissance importante de la population et de l'emploi.
- Les zones de croissance stratégique comprennent les zones de grande station de transport en commun, qui sont également reportées du plan de croissance à la DPP 2024. Les autorités responsables de la planification doivent délimiter les zones de grande station de transport en commun dans les couloirs de transport en commun prioritaires dans un rayon d'environ 500 à 800 mètres d'une station de transport en commun et ainsi maximiser le nombre d'usagers potentiels du transport en commun qui se trouvent à distance de marche de la station.

Densification

- Le plan de croissance comprenait des cibles de densification précises obligeant les municipalités à planifier une certaine croissance dans les zones bâties délimitées. La DPP 2024 soutient généralement la densification et stipule que les autorités responsables de la planification doivent établir et maintenir des cibles minimales de densification et de réaménagement dans les zones bâties, en fonction des conditions locales.

- Les municipalités sont tenues de tenir à jour leurs règlements de zonage en établissant des densités minimales, des hauteurs minimales et d'autres normes pour s'adapter à la croissance et au développement.
- La DPP 2024 introduit le concept de « grandes municipalités en pleine expansion », lesquelles figurent à l'annexe 1 de la DPP 2024. Ces municipalités sont invitées à planifier un objectif de 50 résidents et emplois par hectare brut dans les zones de croissance désignées.

Examens municipaux complets

- Les examens municipaux complets des plans officiels n'ont pas été intégrés à la DPP 2024.

Emploi et conversions de terrains

- Les municipalités (et les propriétaires fonciers) peuvent demander le retrait de terrains des zones d'emploi. Les critères à respecter comprennent ce qui suit : la nécessité du retrait et le fait que le terrain n'est pas requis à des fins d'emploi à long terme; les utilisations proposées n'auraient pas d'incidence négative sur la viabilité générale de la zone d'emploi; les infrastructures et les installations de services publics sont disponibles pour accueillir les utilisations proposées, et la municipalité dispose de terrains à vocation d'emploi suffisants pour satisfaire aux projections de croissance de l'emploi jusqu'à l'horizon du plan officiel pertinent et approuvé.

Protection des utilisations aux fins d'emploi

- Selon une nouvelle politique qui a été mise en place, tous les aménagements situés à moins de 300 mètres des zones d'emploi doivent éviter ou atténuer les impacts potentiels sur la « viabilité économique à long terme » des utilisations aux fins d'emploi.

Autres modifications aux politiques

- Dans la mise en œuvre de la DPP, le ministère peut tenir compte d'autres considérations pour « équilibrer les priorités du gouvernement ».
- La DPP encourage la collaboration avec les conseils scolaires dans la conception novatrice des écoles, y compris leur intégration à des aménagements de tours d'habitation.
- Les utilisations de terrains qui peuvent poser un risque possible pour la sécurité aérienne relativement aux aéroports sont maintenant interdites, alors qu'elles étaient « déconseillées » auparavant.
- La DPP encourage la planification de bassins hydrographiques pour les grandes municipalités en pleine expansion afin de prévoir des services d'égout, d'eaux pluviales et d'eau potable.