

Modifications fondamentales apportées aux appels interjetés en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, le projet de loi 185 ayant reçu la sanction royale



18 JUIN 2024 11 MIN DE LECTURE

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

Le 6 juin 2024, la *Loi de 2024 visant à réduire les formalités administratives pour construire plus de maisons* (projet de loi 185) a reçu la sanction royale, mettant en vigueur des changements radicaux à la capacité de porter en appel les décisions prises en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Comme nous l'expliquons plus en détail ci-dessous, à quelques exceptions près, généralement liées aux industries qui se protègent contre l'empiétement du développement résidentiel, aucun tiers ne peut interjeter appel auprès du Tribunal, ce qui signifie que les voisins, les particuliers, les entreprises et les groupes de contribuables ne peuvent plus en appeler des approbations en matière de développement.

Les propriétaires fonciers continueront d'avoir le droit d'en appeler des décisions prises en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui ont une incidence sur les terrains qu'ils possèdent.

Le projet de loi 185 annule également l'introduction progressive de l'augmentation des redevances d'aménagement prévue par le projet de loi 23, ainsi que le régime de remboursement des frais introduit dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le projet de loi 109.

Le projet de loi 200 a également reçu la sanction royale apportant ainsi des modifications à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* qui accordent aux municipalités deux années supplémentaires pour examiner les biens inscrits à leur registre du patrimoine afin de déterminer si elles souhaitent les désigner en vertu de la partie IV de cette loi.

Vous pouvez télécharger des copies comparatives des lois modifiées en cliquant sur les liens ci-dessous. Vous trouverez ci-dessous un résumé plus détaillé des principales modifications apportées (PDF disponibles en anglais seulement) :

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

[Loi sur les redevances d'aménagement](#)

Loi sur le patrimoine de l'Ontario

Modifications aux droits d'appel

Les appels de tiers ne sont plus autorisés. Les appels ne peuvent être déposés que par :

- une « personne précisée », dont le projet de loi 185 a élargi la définition pour inclure les personnes suivantes (à condition qu'elles aient présenté des observations au conseil avant que la décision ne soit prise) :
 - NAV Canada et toute autorité aéroportuaire pour laquelle un règlement de zonage aéroportuaire a été pris, mais uniquement pour les terrains visés par ce règlement un titulaire de permis délivré en vertu de la *Loi sur les ressources en agrégats*, mais seulement pour les terrains situés dans un rayon de 300 mètres de la zone autorisée
 - le titulaire d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement* qui se trouve dans une zone d'emploi, mais uniquement pour les terrains situés dans un rayon de 300 mètres et uniquement pour cause d'incompatibilité avec les politiques de compatibilité de l'utilisation du sol énoncées dans la déclaration de principe générale de la province
 - le propriétaire d'un terrain visé aux alinéas ii) et iii), ci-dessus
- le propriétaire inscrit des terrains visés par un plan officiel ou un nouveau zonage, à condition que des observations aient été présentées
- le ministre et (le cas échéant) l'autorité approbatrice

Les appels de tiers qui ont été déposés avant le projet de loi 185 et pour lesquels aucune audience sur le fond n'a été prévue avant le 10 avril 2024 sont réputés avoir été rejetés à compter du 6 juin 2024.

Possibilité de faire appel de l'expansion des limites d'une zone de peuplement

Les demandes de modification du plan officiel et du règlement de zonage qui proposent d'ajouter des terrains à une zone de peuplement peuvent désormais être portées en appel devant le Tribunal, à condition qu'aucun des terrains proposés pour l'ajout ne se trouve dans la ceinture de verdure.

Réduction du remboursement des frais

Le gouvernement avait introduit (dans le projet de loi 109) l'obligation pour les municipalités de rembourser progressivement une partie des frais de modification de règlement de zonage en fonction du temps qui s'est écoulé au-delà de la période d'appel prévue par la loi pour rendre une décision sur une demande de modification d'un règlement de zonage ou d'approbation d'un plan d'implantation.

Ces dispositions sont désormais abrogées. Elles s'appliquent toujours aux demandes déposées avant le 6 juin 2024, mais le montant du remboursement des frais à payer est basé sur le fait que la municipalité est réputée avoir pris une décision à compter du 6 juin 2024.

Consultations préalables à la demande, facultatives

L'une des réactions aux dispositions relatives au remboursement des frais, aujourd'hui

disparues, a été que de nombreuses municipalités ont augmenté les exigences relatives aux consultations préalables à la demande afin de retarder le moment où une demande est considérée comme complète. Le projet de loi 185 rend désormais facultatives les consultations préalables à la demande en abrogeant les articles qui permettaient l'adoption d'un règlement qui rendait ces consultations obligatoires.

Les demandeurs peuvent également présenter des requêtes au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire avant de déposer une demande, lequel peut décider si l'obligation de fournir certains renseignements dans le cadre d'une demande complète est raisonnable.

Proportions des installations de stationnement

Il est désormais interdit de prévoir, dans les plans officiels et les règlements de zonage, des installations de stationnement dans les zones protégées de grande station de transport en commun ou dans les zones désignées dans les plans officiels pour des arrêts de transport en commun de niveau supérieur prévus, lorsque des densités minimales sont exigées. Le ministre peut également désigner d'autres zones où il n'est pas nécessaire de prévoir un nombre minimum de places de stationnement, et il peut également adopter des règlements prescrivant un nombre minimum de places de stationnement. Aucun règlement de ce genre n'avait été proposé publiquement au 6 juin 2024.

« À utiliser ou à perdre »

Les municipalités peuvent imposer des dispositions de caducité sur les plans d'implantation et les plans de lotissement si un permis de construire n'est pas délivré dans un délai prescrit, lequel (jusqu'à ce qu'un règlement fixe des délais) ne peut être inférieur à trois ans.

Municipalités de palier supérieur sans responsabilité de planification

À compter du 1^{er} juillet 2024, les régions de York, Peel et Halton n'auront plus de responsabilité en matière de planification en vertu de la *Loi sur l'aménagement* du territoire. Leurs plans officiels seront réputés être les plans officiels de chacune de leurs municipalités de palier inférieur. On propose également que Simcoe, Durham, Niagara et Waterloo n'aient plus de responsabilité en matière de planification, mais aucune date n'a été fixée à cet effet.

Abrogation des dispositions relatives à l'accélération de la construction d'infrastructures communautaires et de logements

Bien que le terme ne soit jamais apparu dans la loi, le projet de loi 23 avait ajouté des articles à la loi qui mettaient en place une procédure permettant aux conseils de demander ce qui était en fait un arrêté de zonage, que le ministère désignait comme « accélération de la construction d'infrastructures communautaires et de logements » dans ses communiqués de presse. Ces articles ont été abrogés. Le ministre est toujours habilité à promulguer des arrêtés de zonage. Afin d'officialiser les procédures relatives aux arrêtés de zonage ministériels, le ministère a mis en place un « cadre des arrêtés de zonage » qui établit un processus et les exigences relatives à ces demandes d'arrêtés.

Élimination de l'application progressive des taux de redevances d'aménagement

L'application progressive sur cinq ans de l'augmentation des taux de redevances d'aménagement prévue dans le projet de loi 23 a été abrogée. Toute redevance d'aménagement imposée entre le 28 novembre 2022 et le 6 juin 2024 continuera d'être assujettie aux dispositions d'application progressive.

Une autre modification du projet de loi 23 qui a été annulé est la possibilité d'inclure les coûts de réalisation des études (dont l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement) dans le calcul de la redevance d'aménagement.

Les municipalités disposent de six mois pour modifier leurs règlements afin d'inclure les coûts de l'étude ou pour ajuster les taux de leurs règlements afin de tenir compte de la suppression de l'application progressive des taux. Toute modification de règlement adoptée dans les six mois pour mettre en œuvre ces changements ne peut faire l'objet d'un appel devant le Tribunal. Les modifications aux règlements adoptées après le 6 décembre 2024 pourront faire l'objet d'un appel.

Les règlements peuvent également être modifiés à tout moment sans appel si la seule modification consiste à changer la date d'expiration du règlement.

Demandes de modification de plans officiels dans les zones protégées de grande station de transport en commun

La plupart des demandes de modification des plans officiels dans les zones protégées de grande station de transport en commun ne sont pas autorisées, mais on a prévu une exception selon laquelle il est permis de présenter des demandes de modification des utilisations autorisées des terrains dans ces zones.

Exemptions de la Loi sur l'aménagement du territoire

Les universités financées par les fonds publics et menant des entreprises pour « réaliser leur mission » sont exemptées de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et des dispositions relatives au contrôle du plan d'implantation de la *Loi sur la cité de Toronto*. Cette mesure viserait à favoriser la construction de logements pour étudiants.

Les modifications autorisent également le ministre à soustraire, par règlement, les « installations de services communautaires » des conseils scolaires, des foyers de soins de longue durée et des hôpitaux à l'application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en tout ou en partie.

Le ministre peut également soustraire, par règlement, les maisons individuelles, jumelées ou en rangée aux contrôles du zonage ou du plan d'implantation, si certains critères sont remplis.

Le ministre peut également établir, par règlement, des exigences et des normes relatives à toutes unités d'habitation supplémentaires dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée qui s'appliqueraient en lieu et place des normes de zonage.

Aucun règlement sur ces questions n'avait été proposé en date du 6 juin 2024.

Modifications à la Loi sur les municipalités et à la Loi sur la cité de Toronto

Des modifications ont également été apportées à la *Loi sur les municipalités* et à la *Loi sur la cité de Toronto*, qui permettront aux municipalités d'adopter des règlements prévoyant l'attribution de l'approvisionnement en eau et de la capacité de traitement des eaux usées, qui peuvent être assortis de critères pour déterminer quand l'attribution doit être accordée et de l'obligation de déléguer à une personne le pouvoir d'accorder cette attribution. Le ministre aura le pouvoir d'exempter, par règlement, des exploitations approuvées ou des catégories d'exploitation à l'application des règlements d'attribution.

De nombreuses municipalités disposent aujourd'hui de systèmes d'attribution. Par

conséquent, ces modifications exigeront que les décisions d'attribution ne soient pas prises par le conseil municipal et qu'elles puissent faire l'objet d'une exemption du ministre.

Le ministre a également le pouvoir de prendre des règlements autorisant une municipalité à accorder de l'aide (une exemption des dispositions contre les primes) à une entreprise de fabrication ou à une autre entreprise industrielle ou commerciale désignée.

Modifications à la Loi sur le patrimoine de l'Ontario

Le projet de loi 200, *Loi de 2024 sur la protection des propriétaires de logements*, est également entré en vigueur le 6 juin 2024.

Il apporte des modifications à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, plus précisément en ce qui a trait aux exigences prévues dans le projet de loi 23, selon lesquelles les municipalités doivent examiner tous les biens inscrits à leur registre du patrimoine d'ici le 1^{er} janvier 2025. Selon ces termes, tout bien immobilier inscrit au registre à cette date qui n'a pas été désigné conformément à la partie IV de la loi devra être retiré du registre et ne pourra pas être réinscrit avant cinq ans.

Cette date a maintenant été reportée au 1^{er} janvier 2027, ce qui donne aux municipalités plus de temps pour entreprendre cet examen et (le cas échéant) le processus de désignation.

La loi a également été modifiée pour tenir compte des cas où une municipalité retire activement des biens du registre du patrimoine, en exigeant généralement que, lorsque cela se produit, un bien ne puisse pas être réinscrit au registre avant cinq ans.

Ordonnances de zonage des collectivités axées sur le transport en commun exemptées des restrictions en matière de responsabilité

Le projet de loi 200 ajoute également une disposition à la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui exempte des restrictions prévues par cette loi les terrains désignés comme « collectivités axées sur le transport en commun » et qui font l'objet d'un arrêté de zonage ministériel. Ces restrictions accordaient au ministre l'immunité de responsabilité pour l'octroi ou la levée d'un arrêté de zonage.