

Bâtir la nation : l'accord Carney-Ford sur le logement et les réformes du gouvernement de l'Ontario touchant l'aménagement du territoire et les processus réglementaires



31 MARS 2026 15 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

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

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

Key Takeaways

- La crise du logement en Ontario a donné lieu à d'importantes annonces législatives suivant lesquelles le coût des logements en Ontario pourrait bénéficier d'une réduction pouvant atteindre 200 000 \$.
- Le Partenariat Canada-Ontario pour le développement prévoit le versement de 8,8 milliards de dollars pour des projets d'infrastructure axés sur le logement, à condition que les municipalités réduisent leurs redevances d'aménagement.
- Dans son projet de loi 98, l'Ontario propose des réformes importantes touchant l'aménagement du territoire dans le but d'accélérer le processus de construction de logements dans la province.

La crise du logement en Ontario anime depuis des années les programmes législatifs et politiques au niveau tant fédéral que provincial. Le 30 mars 2026 a été faite une annonce importante suivant laquelle (selon le premier ministre Mark Carney) le coût des logements neufs en Ontario pourrait bénéficier d'une réduction pouvant atteindre 200 000 \$.

De plus, dans une série d'annonces distinctes, le gouvernement de l'Ontario a présenté une série de modifications législatives et de projets de règlement visant à rationaliser davantage le processus d'approbation des projets d'aménagement. Nous avons préparé :

- un [tableau résumant](#) toutes les consultations annoncées, y compris les hyperliens vers les avis publiés dans le REO sollicitant des commentaires;
- une [version annotée](#) (en anglais seulement) des modifications que le projet de loi 98 propose d'apporter à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Allègement des redevances d'aménagement

Les premiers ministres du Canada et de l'Ontario ont fait une annonce conjointe à Toronto (en présence de la mairesse Olivia Chow) et ils avaient apporté leurs chéquiers. Le Partenariat Canada-Ontario pour le développement prévoit le versement de 8,8 milliards de dollars sur 10 ans – 4,4 milliards provenant d'Ottawa et 4,4 milliards provenant de l'Ontario – dans des projets d'infrastructure axés sur le logement et vise expressément à financer les municipalités qui réduisent leurs redevances d'aménagement jusqu'à 50 % pendant trois ans. Le financement cible les municipalités représentant 80 % de la population de la province.

Condition préalable essentielle à l'admissibilité à une aide : les municipalités doivent réduire leurs redevances d'aménagement. Le premier ministre Ford a été catégorique : « [traduction libre] Si vous ne réduisez pas les redevances d'aménagement, vous n'obtiendrez pas d'argent... mais si vous le faites, nous serons là pour vous soutenir. »

Allègement de la TVH

La TVH de 13 % est entièrement supprimée pour tous les logements neufs en Ontario d'une valeur maximale de 1 million de dollars, dans la mesure où le contrat pertinent a été signé entre le 1^{er} avril 2026 et le 31 mars 2027. Le remboursement maximal de 130 000 \$ est maintenu pour les logements d'une valeur maximale de 1,5 million de dollars et diminue progressivement jusqu'à 24 000 \$ pour les logements d'une valeur de 1,85 million de dollars. L'Ontario estime que cette mesure se traduira par 2,2 milliards de dollars en allègements fiscaux, 8 000 nouvelles mises en chantier l'an prochain, 21 000 emplois et 2,7 milliards de dollars au PIB.

Annonces de l'Ontario

Le gouvernement de l'Ontario a publié une série d'annonces et de décisions visant à réformer davantage l'aménagement du territoire et les processus réglementaires afin d'accélérer la construction de logements. Ces annonces comprenaient la présentation du projet de loi 98, la *Loi de 2026 pour la construction de logements et l'amélioration de l'infrastructure de transport*, qui propose des changements radicaux dans la manière dont la politique d'aménagement du territoire est mise en œuvre par les municipalités de la province.

Nous avons préparé une version annotée de la *Loi sur l'aménagement du territoire* présentant les modifications proposées dans leur contexte.

Outre les modifications législatives, le gouvernement a publié de nombreux avis dans le Registre environnemental de l'Ontario (REO). Nous les avons résumés et classés par catégorie ci-dessous, en prenant soin d'inclure les hyperliens pertinents et d'indiquer sommairement les modifications législatives proposées. Nous avons également inclus plus bas un tableau classant les différents avis par catégorie pour en faciliter la consultation.

Plans officiels uniformisés

Les modifications qu'il est proposé d'apporter à la *Loi sur l'aménagement du territoire* mettraient en place une structure normalisée pour les plans officiels, structure qui serait définie à l'annexe 7. Cette structure est présentée sommairement dans l'[avis publié dans le REO](#). La structure proposée comprend un ensemble normalisé de désignations d'utilisation

du sol à utiliser dans les plans officiels locaux, le ministre pouvant également définir d'autres directives sur la mise en œuvre de l'une ou l'autre de ces désignations, y compris l'utilisation de deux ou plusieurs sous-désignations. À défaut, les désignations énumérées sont les seules qui seront autorisées dans les plans officiels.

Cela représente un changement qui pourrait avoir pour effet de transformer la politique relative aux plans officiels, qui a toujours cherché à répondre aux besoins et aux objectifs particuliers des municipalités locales en matière de croissance, d'aménagement du territoire et de développement.

Les modifications proposées devraient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2028 pour les « grandes municipalités à croissance rapide », mais ni la loi ni les modifications proposées ne fixent de date à laquelle les municipalités doivent modifier leurs plans de sorte qu'ils soient adaptés à ce nouveau cadre.

Les municipalités ont la possibilité d'inclure une description des « buts et objectifs » pour chaque chapitre, et le ministre peut donner des instructions écrites sur la manière de se conformer à ces nouvelles exigences.

Consultations supplémentaires

Outre les modifications législatives proposées, un [deuxième avis publié dans le REO](#) sollicite des commentaires supplémentaires sur une proposition visant à créer un cadre distinct assorti de paramètres clairs pour les plans secondaires et les politiques propres au site et à la zone dans le but d'accroître l'uniformité entre les municipalités tout en préservant les autorisations d'aménagement. La consultation est ouverte jusqu'au 29 avril 2026.

Parcs

Le projet de loi 23, présenté en 2022, proposait d'apporter des modifications au régime des parcs, notamment en donnant aux propriétaires fonciers la possibilité d'indiquer les terrains qu'ils proposent de céder pour en faire des parcs, et en donnant à la municipalité la possibilité d'accepter ou de refuser ces terrains, ainsi qu'un droit d'appel. Des règles concernant les terrains grevés (tels que les parcs en copropriété (*strata parks*)) ont également été envisagées. Ces modifications n'ont pas encore été promulguées, et le règlement définissant les critères à prendre en compte par les municipalités et le Tribunal n'a pas encore été adopté.

Dans le projet de loi 98, le gouvernement propose d'apporter des modifications à ce processus. En outre, il a publié dans le REO un [avis prévoyant les critères proposés pour les parcs](#) qui stipule que les terrains contaminés et les terrains dangereux ne sont pas admissibles, mais que les terrains qui sont adjacents à des caractéristiques et à des zones du patrimoine naturel et qui sont situés à l'intérieur de celles-ci pourraient l'être, à condition que le parc ne nuise pas à ces éléments ou ne les compromette pas.

Les municipalités seront également tenues de répondre à une proposition de cession de terrains destinés à des parcs dans un délai de 90 jours, faute de quoi le propriétaire foncier pourra faire appel de l'absence de décision auprès du Tribunal.

Si, à l'issue d'une audience, le Tribunal ordonne la cession d'un terrain à une municipalité, y compris s'il s'agit d'un terrain grevé, un crédit doit alors être accordé selon un facteur de 0,7 ou un facteur plus grand que fixe la municipalité.

La date d'entrée en vigueur de ces modifications n'a pas été annoncée.

Plan d'implantation

Deux évolutions clés concernent le plan d'implantation : une modification de la Loi relative à la portée du plan d'implantation et une consultation visant à déterminer si l'approbation du plan d'implantation devrait être purement et simplement supprimée.

Projet de modification de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

La modification qu'il est proposé d'apporter à la Loi s'appuie sur des modifications législatives antérieures et vise à préciser que les éléments de « conception durable » ne peuvent pas être inclus dans la réglementation du plan d'implantation. Le ministre aura également le pouvoir d'adopter des règlements excluant d'autres questions de la réglementation du plan d'implantation à l'avenir.

Consultation élargie sur les approbations des plans d'implantation

Le gouvernement a également publié [dans le REO un avis sollicitant « des commentaires sur les changements audacieux et transformationnels apportés à la réglementation du plan d'implantation »](#).

Les réformes proposées comprennent les suivantes :

- supprimer la réglementation du plan d'implantation comme outil d'aménagement du territoire;
- si la réglementation du plan d'implantation est maintenue, limiter les diffusions à trois, après quoi une réunion doit être tenue pour régler toutes les questions en suspens;
- étendre la portée du processus d'examen à une liste de contrôle normalisée;
- exiger un processus d'arbitrage comme solution de rechange à une audience devant le TOAT;
- exiger différents volets d'approbation du plan d'aménagement comportant divers niveaux d'exigences.

La consultation est ouverte aux commentaires jusqu'au 14 mai 2026.

Exigences en matière de demande complète

Exigences en matière d'études

Le gouvernement de l'Ontario mène actuellement [une consultation sur une proposition de règlement](#) visant à harmoniser les types d'études pouvant être exigés pour qu'une demande soit considérée comme complète. La liste proposée, qui comprend les types de renseignements et de documents que les municipalités peuvent exiger, n'est pas une liste obligatoire, mais permettrait aux municipalités de déterminer les types de renseignements pouvant être exigés en fonction de circonstances particulières. Les études ne figurant pas dans la proposition de règlement ne seraient pas obligatoires.

Deux catégories d'études sont proposées : les études de base et les études conditionnelles.

Les études de base sont celles qui pourraient être systématiquement exigées, puisque les offices d'aménagement les exigent habituellement afin d'évaluer la plupart des demandes d'aménagement et répondent à des questions fondamentales d'aménagement et d'ingénierie, comme les répercussions environnementales, la capacité de viabilisation existante, les répercussions sur le transport, ainsi que la santé et la sécurité publiques.

Les études conditionnelles pourraient n'être exigées que si une situation particulière, sur le site ou dans les environs, existe dans la municipalité locale et rend l'étude pertinente pour l'examen de la demande. Par exemple, certaines études peuvent n'être nécessaires que si un bien-fonds visé est situé sur ou à proximité d'aéroports, de couloirs ferroviaires, de dangers naturels importants ou d'installations majeures, ou si le bien-fonds présente des caractéristiques environnementales, culturelles ou axées sur les ressources particulières sur le site.

Professions prescrites

Le 22 janvier 2026, la province a désigné la profession d'ingénieur comme profession désignée aux fins de la détermination de la question de savoir si une demande est complète. Ainsi, tout rapport exigé qui est préparé par un ingénieur satisfera dorénavant à toutes les exigences en matière de demande complète.

Le gouvernement a publié dans le REO un nouvel avis [sollicitant des commentaires](#) sur l'opportunité d'ajouter d'autres professions à ce règlement. Les municipalités pourront toujours demander des renseignements supplémentaires sur la base des rapports présentés, mais cela n'aura aucune incidence sur les délais d'appel.

Gestion de la croissance

Le gouvernement avait précédemment publié une proposition de modification de la ligne directrice sur la méthode d'établissement des prévisions (LDMEP). Il a examiné les commentaires reçus et a [publié une version révisée de l'ébauche pour consultation jusqu'au 29 avril 2026](#).

La LDMEP constitue un outil important pour la mise en œuvre des prévisions de croissance en matière de population et d'emploi sur lesquelles les municipalités fondent leur planification.

Superficies minimales des terrains

Le projet de loi 98 propose de donner au ministre le pouvoir d'adopter un règlement fixant la superficie minimale des terrains résidentiels dans les zones urbaines entièrement viabilisées.

Le gouvernement a publié dans le REO [un autre avis](#) proposant d'établir à au moins 175 m² la superficie minimale des terrains. Cette proposition est ouverte aux commentaires jusqu'au 14 mai 2026.

Exigences relatives au consentement à l'aménagement d'un réseau d'eau potable et d'eaux usées des collectivités

Le projet de loi 98 propose également d'apporter à la *Loi de 2001 sur les municipalités* et à la *Loi de 2002 sur la salubrité de l'eau potable* des modifications qui autoriseraient l'adoption de

règlements relatifs aux conditions et aux critères à remplir pour qu’une municipalité donne son consentement à l’aménagement d’un réseau non municipal d’eau potable ou d’eaux usées. Si les critères étaient remplis, une municipalité serait tenue de donner son consentement. Les critères et conditions proposés figurent dans [l’avis publié dans le REO relatif au règlement proposé](#).

Cela pourrait avoir des répercussions dans les zones où les contraintes de viabilisation limitent le potentiel d’aménagement.

Révocation du Plan d’aménagement de la ceinture ouest de promenades

Le Plan d’aménagement de la ceinture ouest de promenades a été le premier plan provincial d’aménagement du territoire de l’Ontario. Créé en 1978, son objectif était de réserver des terrains en vue d’y aménager des corridors de services publics polyvalents, d’agir comme séparateur urbain et de fournir un réseau d’espaces ouverts reliés dans la région du Grand Toronto. Par le biais d’une série d’avis publiés dans le REO, le gouvernement propose [de révoquer le plan et les parties restantes de ses cinq AZM](#) y afférents. Il a également publié [un avis](#) concernant une étude visant à définir et à protéger les terrains destinés aux futures infrastructures de transport d’électricité dans la région du Grand Toronto, de Hamilton à l’ouest jusqu’à Markham à l’est.

Tableau des avis publiés dans le REO

Avis (avec hyperlien)	Résumé	Date limite pour les commentaires
Généralités		
026-300	Consultation sur tous les aspects du projet de loi 98	29 avril 2026
026-309	Consultation sur la proposition de règlement qui aurait pour effet de supprimer le pouvoir d’exiger, comme condition des approbations du morcellement des terres, des normes d’aménagement améliorées obligatoires au niveau des lots (à l’extérieur des bâtiments) qui ne sont pas spécifiquement nécessaires à la santé, la sécurité, l’accessibilité ou la protection des terres adjacentes (p. ex., la gestion des eaux pluviales)	14 mai 2026
026-0305	Consultation sur la proposition visant à faciliter la présentation électronique de renseignements dans le cadre du processus prévu par la <i>Loi sur l’aménagement du territoire</i>	14 mai 2026
Plans officiels uniformisés		

<u>025-1099</u>	Résumé de la proposition contenue dans le projet de loi 98, y compris la structure proposée pour tous les plans officiels	S.O.
<u>026-315</u>	Consultation sur les changements envisagés concernant les exigences particulières applicables aux plans secondaires et aux politiques propres au site et à la zone (PPSZ)	29 avril 2026

Plan d'implantation

<u>026-310</u>	Consultation sur les changements « audacieux et transformationnels » apportés à la réglementation du plan d'implantation, pouvant aller jusqu'à la suppression de l'approbation du plan d'implantation	14 mai 2026
----------------	--	--------------------

Viabilisation des collectivités

<u>026-0302</u>	Consultation sur les propositions de règlement établissant les conditions sous lesquelles les municipalités donneraient leur consentement à l'aménagement d'un réseau d'eau potable et d'eaux usées non municipal des collectivités, et exigeant que les municipalités donnent leur consentement si les conditions sont remplies	29 avril 2026
-----------------	--	----------------------

Parcs

<u>026-312</u>	Consultation sur le projet de règlement visant à normaliser les exigences relatives à l'affectation des terrains dans le but d'y créer des parcs à l'égard de la cession de parcs désignés par les propriétaires fonciers, ce qui inclut les arrangements sur des terrains grevés et des espaces publics privés	14 mai 2026
----------------	---	--------------------

Demandes complètes

<u>026-314</u>	Consultation sur un projet de règlement visant l'ajout d'autres professions à la liste des professions « prescrites » pour l'application des exigences relatives aux demandes complètes	14 mai 2026
----------------	---	--------------------

<u>026-313</u>	Consultation sur la proposition de règlement établissant la liste complète des études pouvant être exigées dans le cadre d'une demande complète	14 mai 2026
----------------	---	--------------------

Méthode d'établissement des prévisions

<u>026-0304</u>	Consultation sur la version révisée de l'ébauche de ligne directrice sur la méthode d'établissement des prévisions	29 avril 2026
-----------------	--	----------------------

Superficie minimale des terrains

<u>026-0311</u>	Consultation sur le projet de règlement visant à établir à au moins 175 m ² la superficie minimale des terrains dans les zones résidentielles urbaines viabilisées	14 mai 2026
-----------------	---	--------------------

Plan d'aménagement de la ceinture ouest de promenades

<u>026-229</u>	Consultation sur la proposition visant à révoquer le Plan d'aménagement de la ceinture ouest de promenades	14 mai 2026
----------------	--	--------------------

<u>026-330</u>	Consultation sur la proposition visant à révoquer les cinq AMZ afférents au Plan d'aménagement de la ceinture ouest de promenades	14 mai 2026
----------------	---	--------------------

<u>026-0347</u>	Consultation sur l'étude visant à préserver un couloir à l'intérieur et à proximité de la zone de la ceinture de promenades pour les futures infrastructures de transport d'électricité	29 mai 2026
-----------------	---	--------------------