OSLER

Le processus d'aménagement de l'Ontario subit d'importantes modifications : le projet de loi 139 reçoit la sanction royale

13 DÉCEMBRE 2017 4 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- Affaires réglementaires, Autochtones et environnement
- Construction
- Droit municipal, aménagement du territoire
- Environnement
- Immobilier
- Immobilier commercial
- Infrastructures

Auteurs(trice): Evan Barz, Michael Bowman, Patrick G. Welsh

Le 12 décembre 2017, après avoir franchi l'étape de la troisième lecture et reçu la sanction royale [PDF] devant l'Assemblée législative de la province, le projet de loi 139 est entré en vigueur sous le nom de *Loi de 2017 visant à bâtir de meilleures collectivités et à protéger les bassins hydrographiques* (la Loi). Le projet de loi 139 modifie la *Loi de 2016 surle Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire*, la *Loi sur les ressources en eau de l'Ontario*, la *Loi sur la Commission des affaires municipales de l'Ontario*, la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la *Loi de 1994 sur la planification et l'aménagement du territoire de l'Ontario* et la *Loi de 2001 sur les municipalités*. De plus, le projet de loi 139 édicte la *Loi de 2017 sur le Centre d'assistance pour les appels en matière d'aménagement local*.

Comme nous l'avons déjà vu plus tôt, le projet de loi 139 apporte de grands changements à la manière dont les décisions d'aménagement locales sont examinées en Ontario et accorde de plus grands pouvoirs aux conseils municipaux élus et aux offices d'aménagement locaux. Ces changements reposent en grande partie sur l'établissement du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, qui remplacera la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO). Pour plus de renseignements sur les changements apportés par le projet de loi 139 et un exposé plus approfondi sur les lois récentes en matière de planification et d'aménagement du territoire à l'échelle pancanadienne touchant le secteur immobilier commercial, veuillez consulter notre webinaire intitulé « Cross-Canada Land Development Update: Opportunities in a Changing Legislative Landscape » (disponible en anglais seulement).

Le moment des modifications des lois

Même si la Loi est entrée en vigueur le 12 décembre 2017, les modifications législatives qui apporteront ces changements n'entreront pas en vigueur tant que les annexes de la Loi n'ont pas reçu la proclamation du lieutenant-gouverneur de l'Ontario. Le ministre des Affaires municipales (le ministre) n'a pas encore arrêté de date définitive pour la proclamation des annexes, mais un communiqué du ministre a indiqué que ce pourrait être au « printemps 2018 », ce qui coïnciderait avec la finalisation des règlements applicables au nouveau Tribunal.

Questions relatives à la transition de la CAMO au Tribunal

Fait important, le ministre a également apporté des éclaircissements, au moyen d'une déclaration ministérielle, concernant les questions relatives à la transition de la CAMO au Tribunal. Si les dispositions relatives à la transition sont adoptées telles que proposées, la transition des questions d'aménagement de la CAMO au Tribunal s'effectuera comme suit :

- les appels déjà présentés à la CAMO à la date de la sanction royale du projet de loi 139 seront soumis aux règles existantes et seront entendus par la CAMO;
- les appels interjetés après l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation seront soumis aux nouvelles règles et seront entendus par le nouveau Tribunal;
- les appels intervenant entre la date de la sanction royale et la date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation :
    - seront entendus par la CAMO si la question d'aménagement a été introduite dans le système (p. ex. la demande dûment remplie a été reçue) avant la date de la sanction royale;
    - et seront entendus par le Tribunal si la question d'aménagement a été introduite dans le système après la date de la sanction royale.

Commentaire

Ces modifications législatives constituent une transformation importante de l'approche de l'Ontario à l'égard de l'aménagement du territoire, en accordant davantage de pouvoir aux conseils municipaux élus et aux autorités en matière d'aménagement afin qu'ils puissent décider du sort des projets proposés. Par conséquent, les constructeurs et les promoteurs de projet pourraient faire face à davantage de résistance si des électeurs locaux s'opposent à un projet. Étant donné l'importance de ces modifications, les promoteurs de projet devraient, à la première occasion, faire appel à des professionnels de l'aménagement et des conseillers juridiques afin de mieux comprendre leurs droits légaux et de s'assurer que leur projet a le plus de chances possibles d'être approuvé.