

Le projet de loi 23, Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements, adopté... en accéléré

29 NOVEMBRE 2022 12 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- [Affaires réglementaires, Autochtones et environnement](#)
- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Infrastructures](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)

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

Le 28 novembre 2022, la sanction royale a été accordée au projet de loi 23, la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*. La loi, qui a été présentée le 25 octobre, a été adoptée rapidement, mais a subi quelques modifications importantes après des audiences publiques et des débats à l'étape du comité législatif.

En particulier :

- La proposition initiale visant l'élimination de tous les appels interjetés par des tiers a été abandonnée, de sorte qu'il est toujours possible d'en appeler des modifications touchant les plans officiels et les règlements municipaux sur le zonage. Il n'est toutefois plus possible pour un tiers d'en appeler d'une décision approuvant des dérogations mineures ou un consentement.
- Les dispositions existantes interdisant les demandes visant la modification de certains documents dans les deux ans suivant leur approbation, y compris les nouveaux plans officiels, les plans secondaires et les dérogations mineures dans les deux ans suivant une demande de modification de zonage, ont été supprimées.
- La période d'introduction progressive de cinq ans des augmentations de redevances d'aménagement (les « RA ») s'applique désormais aux règlements municipaux adoptés après le 1^{er} janvier 2022 (la date initiale était le 1^{er} juin).
- Lorsqu'un promoteur fait des apports en nature pour satisfaire aux exigences en matière de redevances pour avantages communautaires (les « RAC »), il peut désormais conclure une convention à l'égard de ces apports et l'enregistrer sur le titre de propriété;
- Le plan d'implantation peut s'appliquer aux éléments suivants :
 - les questions liées aux toits verts;
 - les exigences en matière de construction des bâtiments relatives à la protection de l'environnement, lorsque cela est autorisé, en vertu de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*;
 - l'apparence des éléments de construction si elle a une incidence sur la santé, la sécurité, l'accessibilité ou la conception durable.

Les modifications proposées n'entrent pas toutes en vigueur immédiatement. Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les modifications qui sont maintenant en vigueur, ainsi que celles qui n'entreront en vigueur qu'à une date ultérieure à confirmer par le gouvernement.

Malgré la couverture médiatique à l’effet contraire, le projet de loi 23 ne modifie en rien la ceinture de verdure. Bien que la consultation sur les modifications à la ceinture de verdure ait été annoncée le même jour que le dépôt du projet de loi 23, le projet de loi lui-même ne propose pas de modifications à la ceinture de verdure.

Enjeu	Modifications proposées	Date d’entrée en vigueur
Zonage d’inclusion/logements abordables et à la portée du revenu	• Exemption des logements abordables (généralement définis comme ayant un prix ne dépassant pas 80 % du prix/loyer moyen dans l’année de location ou de vente d’un logement) et des unités liées au zonage d’inclusion des RA, des RAC et de l’affectation de terrains à la création de parcs. • Introduction d’une catégorie de « logements à la portée du revenu », qui sera définie dans un règlement futur. • Un plafond de 5 % du nombre total d’unités faisant partie d’un projet d’aménagement qui se doit d’être abordables dans le cadre d’un zonage d’inclusion, et une période maximale de 25 ans pendant laquelle les unités doivent rester abordables (il s’agit d’une modification proposée au règlement, pas à la loi elle-même).	– 28 nov. 2022 – À déterminer – À déterminer (règlement pas encore en vigueur)

Parcs	• La proportion de terrain destiné à la création de parcs ou le paiement en tenant lieu est plafonné à 10 % de la superficie ou de la valeur du terrain pour les sites de moins de 5 ha, et à 15 % pour les sites de plus de 5 ha. • Le taux maximal d'affectation interchangeable a été réduit à 1 ha/600 unités pour les terrains et à 1 ha/1000 unités pour le paiement en tenant lieu.	
	• Les taux d'affectation de terrains à la création de parcs sont gelés à partir de la date de dépôt d'une demande de règlement municipal sur le zonage ou de plan d'implantation. Le gel reste en vigueur pendant deux ans après l'approbation. Si aucun permis de construire n'est délivré pendant cette période, le taux en vigueur au moment où le permis de construire est délivré s'applique.	- 28 nov. 2022
		- 28 nov. 2022
		- 28 nov. 2022
	• Les parcs grevés, ainsi que les espaces accessibles au public appartenant à des particuliers (<i>privately owned publicly accessible spaces</i>) sont admissibles à des crédits pour parcs.	- À déterminer
		- À déterminer
	• Les propriétaires fonciers peuvent indiquer les terrains qu'ils ont l'intention de consacrer à un parc, la municipalité pouvant faire appel au Tribunal en cas de désaccord.	- 28 nov. 2022
		- 28 nov. 2022
	• Les plans de parc doivent être exigés avant l'adoption de tout règlement municipal futur sur l'affectation de terrains à la création de parcs (cette modification ne s'appliquerait pas aux règlements municipaux déjà adoptés).	
	• L'obligation en matière d'affectation de terrains à la création de parcs ne s'appliquera qu'aux unités neuves (c'est-à-dire qu'aucune affectation ne peut être imposée aux unités existantes). • Les municipalités devront dépenser ou affecter 60 % des sommes du fonds de réserve pour parcs au début de chaque année.	

Redevances d'aménagement	• Introduction progressive sur cinq ans des augmentations de taux de RA, en commençant par une réduction de 20 % la première année, la réduction diminuant de 5 % chaque année jusqu'à la cinquième année où le nouveau taux s'applique intégralement. Il est proposé d'appliquer cette mesure à tous les nouveaux règlements municipaux sur les RA adoptés depuis le 1^{er} janvier 2022.	
	• Prolongation de 10 à 15 ans du niveau de service historique pour les dépenses en immobilisations admissibles aux RA (sauf les transports).	- 28 nov. 2022
	• Les règlements municipaux sur les RA expireront tous les dix ans, au lieu de tous les cinq ans. Ils peuvent toujours être mis à jour à tout moment.	- 28 nov. 2022
	• Plafonnement au taux préférentiel, majoré de 1 % du taux d'intérêt payé sur les RA échelonnées pour les logements locatifs, institutionnels et sans but lucratif.	- 28 nov. 2022 - 28 nov. 2022
	• Exemptions en matière de RA, de RAC et de création de parcs pour les logements à la portée du revenu, qui seront des projets désignés par des règlements futurs.	- À déterminer (le règlement sur les logements à la portée du revenu n'est pas encore publié) - À déterminer
	• Nouveau pouvoir de réglementation permettant d'établir des services pour lesquels les coûts fonciers ne seraient pas des dépenses en immobilisations admissibles recouvrables par le biais de RA.	- 28 nov. 2022
	• Exclusion du coût des études (y compris les études de base) des sommes recouvrables par le biais de RA.	- 28 nov. 2022
	• Les municipalités seront tenues de dépenser au moins 60 % des réserves de RA pour les services prioritaires (c'est-à-dire l'eau, les eaux usées et les routes).	- 28 nov. 2022
	• Réduction pour les unités locatives intégrées, avec une réduction plus importante pour les unités d'envergure, en plus du gel des RA existant et du report des paiements sur cinq ans.	

Redevances pour avantages communautaires	• Les RAC maximales payables doivent être basées uniquement sur la valeur du terrain proposé pour un <i>nouvel</i> aménagement, et non sur la parcelle entière qui peut être déjà aménagée. • Les RAC maximales doivent être réduites de 4 % de la valeur du terrain divisée par la taille du bâtiment existant, en proportion de la superficie totale du bâtiment.	– 28 nov. 2022 – 28 nov. 2022
Suppression des pouvoirs d'approbation des municipalités de palier supérieur	• Les municipalités de palier supérieur seront retirées du processus d'approbation prévu à la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> pour les plans officiels des municipalités de palier inférieur, leurs modifications et les plans de lotissement. • Le Ministre deviendrait donc (sauf disposition contraire) l'autorité approbatrice pour tous les plans officiels des municipalités de palier inférieur et de leurs modifications, et les décisions du Ministre ne sont pas susceptibles d'appel.	– À déterminer – À déterminer
Zonage dans les ZGSTC	• Les municipalités seront tenues de mettre à jour le zonage afin d'inclure des hauteurs et des densités minimales dans les zones de grandes stations de transport en commun (les « ZGSTC ») et les zones protégées de grandes stations de transport en commun (les « ZPGSTC ») approuvées dans l'année suivant l'approbation de la ZGSTC ou de la ZPGSTC.	– 28 nov. 2022
Élimination des appels interjetés par des tiers – dérogations mineures et consentements	• Personne d'autre que le demandeur, la municipalité, certains organismes publics et le Ministre ne pourra interjeter appel des décisions concernant des dérogations mineures ou des consentements. • Les appels existants interjetés par des tiers pour lesquels aucune date d'audience n'a été fixée au 25 octobre seront rejetés. La programmation d'une conférence de gestion de cas ou d'une médiation ne suffira pas à empêcher le rejet d'un appel.	– 28 nov. 2022

Densité modeste (<i>gentle density</i>)/Intensification	• Zonage de plein droit pour permettre jusqu'à trois unités résidentielles par lot (deux dans le bâtiment principal et une dans un bâtiment auxiliaire), sans taille minimale. • Les unités neuves construites aux termes de cette permission seraient exemptées des exigences en matière de RA, de RAC et de création de parcs, et pas plus d'un espace de stationnement supplémentaire ne peut être exigé.	– 28 nov. 2022
Approbations de lotissements	• Des assemblées publiques ne seront plus requises pour les demandes d'approbation d'un projet de plan de lotissement.	– 28 nov. 2022
Réglementation du plan d'implantation	• Les projets d'aménagement comportant jusqu'à 10 unités résidentielles seront exemptés de la réglementation du plan d'implantation. • Les détails architecturaux et l'esthétique de l'aménagement paysager seront retirés de l'étendue de la réglementation du plan d'implantation.	– 28 nov. 2022
Remplacement des logements locatifs	• Le Ministre doit avoir le pouvoir d'adopter des règlements relatifs au remplacement des logements locatifs lorsqu'il est proposé de les démolir ou de les convertir dans le cadre d'un projet d'aménagement.	– 28 nov. 2022

Patrimoine	• Les municipalités ne seront pas autorisées à publier un avis d'intention de désigner un bien en vertu de la partie IV de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i>, à moins que le bien ne soit déjà inscrit au registre du patrimoine lorsque l'exigence actuelle de 90 jours pour les demandes en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> est déclenchée. • Les registres du patrimoine doivent être examinés et une décision doit être prise quant à la désignation ou non des biens répertoriés et, dans le cas contraire, leur radiation du registre. • Un processus est proposé qui permettra de modifier ou d'abroger les plans de district de conservation du patrimoine. • Des critères pour les plans de district de conservation du patrimoine peuvent être établis aux fins de réglementation.	– À déterminer – À déterminer – À déterminer – À déterminer
Procédures du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire	• Le Tribunal disposera de pouvoirs accrus pour condamner aux dépens une partie qui perd une audience devant le Tribunal. • Le Tribunal dispose d'un pouvoir accru pour rejeter les appels pour cause de retard excessif. • Le procureur général aura le pouvoir d'adopter des règlements fixant des normes de service en ce qui concerne le calendrier des audiences et la prise de décisions. • Des règlements peuvent également être adoptés afin d'établir des priorités pour la mise au rôle de certaines questions.	– Toutes les modifications touchant la Loi sur le TOAT ne sont pas encore en vigueur – date à déterminer

Offices de protection de la nature	• Aucun permis ne sera exigé dans les zones réglementées (y compris les zones humides) pour les activités qui font partie d'un projet d'aménagement autorisé en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>. • Un seul règlement est proposé pour les 36 offices de la province. • Des limites claires sont proposées sur ce que les offices sont autorisés à commenter dans le cadre du processus d'approbation de l'aménagement, ce qui leur permettra de rester concentrés sur les risques naturels et les inondations.	
Protection des consommateurs	• Augmentation proposée des pénalités en vertu de la <i>Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs</i>, jusqu'à 50 000 \$.	– 28 nov. 2022

Prises ensemble, ces modifications changeront fondamentalement la façon dont les approbations en matière d'aménagement du territoire sont traitées, approuvées et mises en œuvre en Ontario.

Les municipalités seront obligées de retourner à la planche à dessin en ce qui concerne le calcul des redevances d'aménagement, ainsi que leurs règlements sur les parcs. L'interdiction aux tiers d'interjeter appel réduira l'arriéré tant à l'organisme d'appel local de Toronto qu'au Tribunal, car les voisins ne pourront plus en appeler des décisions approuvant des dérogations mineures devant l'un ou l'autre de ces organismes.

Osler continuera à surveiller ces modifications législatives et fournira des mises à jour dès qu'elles seront disponibles.

Les liens vers les versions comparatives des lois qu'il est proposé de modifier se trouvent ci-dessous :

[Development Charges Act as amended Bill 23 Royal Assent \[PDF\]](#)

[Ontario Heritage Act as amended Bill 23 Royal Assent \[PDF\]](#)

[Ontario Land Tribunal Act as amended by Bill 23 Royal Assent \[PDF\]](#)

[Planning Act as amended bill 23 royal assent \[PDF\]](#)

[CA Act as amended Bill 23 Royal Assent \[PDF\]](#)