

Mise à jour sur les orientations stratégiques – Le gouvernement de l’Ontario propose d’apporter des modifications importantes à la politique de planification provinciale



10 AVRIL 2023 10 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

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

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

Le 6 avril 2023, le gouvernement de l’Ontario a dévoilé ses dernières propositions d’orientations stratégiques et propositions législatives dans le cadre de son Plan d’action pour l’offre de logements. Ces propositions comprennent la publication, pour commentaires, d’une nouvelle Déclaration de planification provinciale (DPP), qui remplacera la Déclaration de principes provinciale et le Plan de croissance. Il est également proposé d’apporter des modifications à la *Loi sur l’aménagement du territoire* au moyen du projet de loi 97, intitulé *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires*, afin d’atteindre le but de construire 1,5 million de nouvelles habitations d’ici 2031.

Pour comprendre les modifications proposées dans leur contexte, Osler a préparé un document de comparaison (ainsi qu’une table de concordance) concernant le projet de déclaration de planification provinciale de 2023, ainsi qu’un document de comparaison indiquant les modifications qu’il est proposé d’apporter à la *Loi sur l’aménagement du territoire*. Ces documents peuvent être téléchargés à partir d’ici :

[Déclaration de planification provinciale de 2023 – Comparaison et concordance](#) [en PDF] (en anglais seulement)

[Loi sur l’aménagement du territoire – en sa version modifiée par le projet de loi 97](#) [en PDF] (en anglais seulement)

Bien que le projet de loi 97 ne contienne pas les modifications radicales apportées par le projet de loi 23, les petites corrections techniques qu’il apporte à la *Loi sur l’aménagement du territoire* sont importantes.

En outre, le gouvernement a également proclamé l’entrée en vigueur d’un article du projet de loi 23, à compter du 6 avril 2023, qui donne au ministre le pouvoir de modifier les plans officiels municipaux qui, selon lui, pourraient avoir une incidence négative sur des questions d’intérêt provincial. En vertu de la loi, le ministre n’aurait aucun processus de notification ou de consultation à suivre avant de prendre une telle décision. En tant que telle, une telle décision semble être l’équivalent, pour les plans officiels, d’un arrêté de zonage ministériel.

Le gouvernement a indiqué qu'il s'attendait à ce que la nouvelle DPP entre en vigueur à l'automne 2023. Bien que l'on s'attende généralement à ce qu'il faille que les décisions soient conformes à la nouvelle DPP à compter de sa date d'entrée en vigueur, le projet de loi 97 permet au ministre d'adopter des règlements qui pourraient prévoir des règles de transition différentes.

Le gouvernement a également fait savoir qu'il ne prévoyait pas de mettre en œuvre la suppression des responsabilités de planification de la plupart des municipalités de palier supérieur avant l'hiver 2024, au plus tôt.

Déclaration de planification provinciale de 2023

Les modifications proposées dans la DPP de 2023 constituent des changements fondamentaux dans la manière dont la planification de la croissance est effectuée dans la province. La suppression des objectifs de densification, l'abrogation du Plan de croissance et la possibilité d'étendre les zones de peuplement à tout moment modifieront les modes, les lieux et les calendriers de croissance des municipalités. Voici quelques-uns des principaux changements :

Objectifs de croissance

- Avec l'abrogation proposée du Plan de croissance, les municipalités ne seront plus tenues de planifier en fonction d'objectifs déterminés en matière de population et d'emploi pour un certain horizon temporel. Après que les municipalités aient été obligées pendant 20 ans à planifier en fonction d'un objectif déterminé pour une année déterminée, et à prendre des décisions budgétaires en fonction de ces objectifs, cet aspect fondamental de la planification de la croissance en Ontario va prendre fin.
- Le gouvernement s'attend à ce que les municipalités continuent à utiliser au minimum les objectifs de 2051. Au fil du temps, les municipalités devront effectuer leurs propres prévisions.
- Lors de la mise à jour de leurs plans officiels, les municipalités devront disposer de suffisamment de terres désignées pour une durée d'au moins 25 ans (au lieu d'une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans), la planification pouvant aller au-delà de cet horizon pour les infrastructures, les zones d'emploi et les zones de croissance stratégique.

Zones de croissance stratégique

- Le concept de zone de croissance stratégique provient du Plan de croissance. Ces zones doivent être ciblées dans les plans officiels et doivent être au centre de la croissance. Elles comprennent les zones de grande station de transport en commun.
- Les grandes municipalités en pleine expansion (énumérées en annexe, à savoir Toronto, York, Durham Sud, Peel, Halton, Hamilton, London, Waterloo, Kitchener, Ottawa et Brantford) seront tenues de cibler ces zones dans leurs plans officiels et de fixer des objectifs de densité.

Zones de grande station de transport en commun

- Le concept de zone de grande station de transport en commun est repris du Plan de croissance, la définition et les objectifs de densité minimale étant généralement les mêmes.

Densification

- En matière de densification, le Plan de croissance contenait des objectifs précis qui obligeaient les municipalités à planifier un certain niveau de croissance à l'intérieur de limites définies de la zone bâtie. La DPP de 2023 soutient la densification de manière générale, mais ne fixe aucun objectif précis en la matière.

Limites de la zone bâtie

- Le concept de zone bâtie délimitée contenu dans le Plan de croissance n'a pas été repris dans la DPP de 2023.

Examens municipaux complets

- Le concept d'examen municipal complet des plans officiels n'a pas été repris dans la DPP de 2023.

Expansion des limites des zones de peuplement

- N'ayant plus l'obligation d'effectuer un examen municipal complet, les municipalités ont la possibilité d'envisager à tout moment l'expansion des limites des zones de peuplement. Les critères applicables ne sont pas aussi stricts qu'auparavant et nécessitent la prise en compte de l'adéquation des services, de la mise en œuvre progressive de l'aménagement et des questions relatives aux zones agricoles, tels que la formule de séparation par une distance minimale. Les propriétaires fonciers ne sont pas limités dans leur capacité à demander une expansion, bien que la *Loi sur l'aménagement du territoire* continue à limiter la capacité de refus de toute demande.

Conversion des terres servant à des fins d'emploi

- Les municipalités peuvent envisager (et les propriétaires fonciers peuvent demander) de retirer des terres des zones d'emploi. Les critères à respecter sont notamment que le retrait réponde à des besoins et que les terres ne doivent pas servir à des fins d'emploi à long terme. Cependant, compte tenu de l'abrogation proposée du Plan de croissance, en l'absence de budgets fonciers et d'objectifs à atteindre, ces critères seront appliqués en fonction des objectifs contenus dans les plans officiels.

Zones d'emploi

- Il est proposé de modifier la définition de « zone d'emploi » à la fois dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* et dans la nouvelle DPP. L'accent est mis sur les utilisations qui

ne peuvent pas être localisées dans des zones polyvalentes, telles que l'industrie lourde, la fabrication et l'entreposage à grande échelle.

Zones d'emploi d'importance provinciale

- Ces zones, introduites en 2019 sans qu'elles soient mises en œuvre au moyen de politiques substantielles, n'existeront plus à la suite de l'abrogation du Plan de croissance. Le gouvernement envisage d'autres approches pour protéger ces terres, éventuellement par l'utilisation d'arrêtés de zonage ministériels.

Séparation de lots agricoles

- Jusqu'à trois nouvelles résidences seront autorisées sur des immeubles agricoles.

Changements climatiques

- Des politiques générales exigeront des municipalités qu'elles se préparent aux répercussions des changements climatiques.

Patrimoine naturel

- En ce qui concerne le patrimoine naturel, aucune approche définitive n'a été proposée, de sorte que nous ne savons pas quelles sont les orientations stratégiques proposées pour la protection du système du patrimoine naturel.

Voici un résumé des modifications proposées par le projet de loi 97 :

Sujet	Proposition
Nouveaux pouvoirs ministériels	Le ministre sera habilité à faire ce qui suit : • Exiger des propriétaires fonciers et des municipalités qu'ils concluent des ententes avec le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire, une fois nommé. Ces ententes pourraient porter sur des questions qui vont au-delà de ce que prévoient la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> ou la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i>. L'arrêté aurait le même effet qu'un règlement de restriction provisoire, puisqu'il autoriserait uniquement les utilisations existantes à se poursuivre jusqu'à ce que les ententes soient signées. • Exempter les terres visées par un arrêté de zonage ministériel de l'obligation de se conformer aux politiques provinciales et aux plans officiels lorsque d'autres autorisations en matière d'aménagement sont demandées, telles que des plans de lotissement. Cela permet au ministre de traiter les cas où un arrêté de zonage ministériel autorise des utilisations résidentielles dans une zone où le plan officiel ne le fait pas. • Établir des règlements concernant la transition liée à l'applicabilité d'une nouvelle déclaration de principes provinciale. • Réglementer les pouvoirs des municipalités en matière de démolition et de conversion des immeubles locatifs résidentiels, y compris en ce qui concerne l'adoption d'un règlement obligeant le propriétaire foncier à verser une indemnité.
Nouvelle date d'entrée en vigueur pour les remboursements des droits versés à l'égard d'une demande d'aménagement prévus par le projet de loi 109	Il est proposé de modifier la date d'entrée en vigueur des remboursements des droits versés à l'égard d'une demande d'aménagement lorsqu'aucune décision n'est prise dans les délais initialement prévus par la loi pour les demandes déposées le 1^{er} janvier 2023 ou après cette date, et de la fixer au 1^{er} juillet 2023. Les remboursements dus à l'égard des demandes déposées qui n'ont pas fait l'objet d'une décision entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet 2023 sont réputés ne pas avoir été nécessaires.

Places de stationnement pour unités supplémentaires	Le projet de loi 23 a mis en place des restrictions à la possibilité d'exiger plus d'une place de stationnement lorsque des unités résidentielles supplémentaires sont autorisées de plein droit. Le projet de loi 97 propose de préciser que les plans officiels et les règlements de zonage peuvent toujours exiger plus d'une place de stationnement pour l'unité résidentielle principale.
Modification de la définition de « zone d'emploi »	Il est proposé de limiter l'étendue de la définition de « zone d'emploi » aux zones de fabrication, de recherche et de développement liées à la fabrication, d'entreposage et d'utilisations auxiliaires. Cela semble être en rapport avec les modifications d'orientations stratégiques plus larges proposées en matière de protection et de conversion des utilisations à des fins d'emploi.

Outre ces modifications, le gouvernement propose également de modifier la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* en vue de renforcer les mesures de protection contre les expulsions fondées sur la rénovation, la démolition, la conversion ou l'usage du logement par le locateur, et de clarifier le droit des locataires d'installer des climatiseurs dans leur logement.