



Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

# Rapport spécial sur les changements apportés à la ceinture de verdure



*Août 2023  
(Mis à jour le 6 octobre 2023)*



## Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

À Son Honneur le Président de l'Assemblée législative

À titre de vérificatrice générale, j'ai le plaisir de vous soumettre notre Rapport spécial sur les changements apportés à la ceinture de verdure conformément à l'article 12(1) de la *Loi sur le vérificateur général*.

A handwritten signature in black ink, reading "Bonnie Lysyk". The signature is written in a cursive, flowing style.

Bonnie Lysyk, MBA, FCPA, FCA, LPA  
Vérificatrice générale

Août 2023  
Toronto (Ontario)

Une version électronique du rapport est accessible au **auditor.on.ca**

© 2023, Imprimeur du Roi pour l'Ontario

*This document is also available in English*

ISBN 978-1-4868-7253-4 (Imprimé, édition 2023)  
ISBN 978-1-4868-7254-1 (PDF, édition 2023)

Photos en couverture :  
en haut : Claire Foran  
au centre : North Country Media House  
en bas : © iStockphoto.com/jimfeng

# Table des matières

<b>Réflexions</b> .....	5
<b>1.0 Résumé</b> .....	6
Conclusion globale .....	16
<b>2.0 Contexte</b> .....	20
2.1 Histoire de la ceinture de verdure.....	20
2.2 La Stratégie de logement de l’Ontario et la ceinture de verdure.....	26
2.3 Changements aux limites de la ceinture de verdure en 2022 .....	27
<b>3.0 Objectif et étendue de l’audit</b> .....	33
<b>4.0 Constatations détaillées de l’audit</b> .....	35
4.1 Les retraits de la ceinture de verdure imposés par le gouvernement ont été effectués sans preuve qu’ils étaient nécessaires pour atteindre les objectifs en matière de logement.....	35
4.2 La sélection des sites de terres ou biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure était biaisée et manquait de transparence.....	36
4.3 Les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure en 2022 n’étaient pas conformes à la vision et aux objectifs du Plan de la ceinture de verdure, et ils ont dérogé aux processus antérieurs .....	44
4.4 La proposition au Conseil des ministres n’expliquait pas clairement comment les sites de terres ou de biens-fonds avaient été désignés, évalués et retenus pour être retirés de la ceinture de verdure .....	46
4.5 La plus grande partie des terres ou des biens-fonds retirés de la ceinture de verdure pourraient ne pas être prêts pour l’aménagement domiciliaire à temps pour atteindre les objectifs du gouvernement.....	48
4.6 L’exercice du gouvernement visant à modifier la ceinture de verdure n’a pas tenu compte des répercussions ou des coûts financiers ni précisé les responsabilités financières.....	49
4.7 Le gouvernement n’a pas tenu compte des répercussions environnementales et agricoles dans les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure, ce qui devrait avoir des répercussions négatives .....	52

4.8	Le public et les municipalités n'ont pas été consultés efficacement au sujet des changements apportés aux limites de la ceinture de verdure .....	67
4.9	Les collectivités et les dirigeants autochtones affirment que la province ne les a pas consultés adéquatement au sujet des changements apportés à la ceinture de verdure .....	70
4.10	Aucun cadre officiel n'a été établi pour vérifier si les promoteurs remplissent les conditions gouvernementales relatives aux retraits de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure.....	73
4.11	Les promoteurs et leurs représentants ont fait pression pour le retrait de 12 des 15 sites de la ceinture de verdure au cours des mois précédant le retrait des sites.....	75
4.12	Infraction possible à la <i>Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario</i> par le chef de cabinet du ministre du Logement.....	76
4.13	Risque de non conformité supplémentaire du personnel politique de la fonction publique à la <i>Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario</i> .....	77
4.14	Utilisation de comptes de courriel personnels contrairement aux lignes directrices sur la cybersécurité de la fonction publique.....	78
4.15	Les politiques de conservation des dossiers pour le personnel politique doivent être renforcées .....	78
<b>Annexe 1:</b>	<b>Chronologie des événements clés .....</b>	<b>80</b>
<b>Annexe 2:</b>	<b>Processus type de demande de projet d'aménagement .....</b>	<b>86</b>
<b>Annexe 3:</b>	<b>Échantillon de modifications adoptées par le biais du projet de loi 23, la <i>Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements</i>.....</b>	<b>87</b>
<b>Annexe 4:</b>	<b>Cartes des sites retirés ou redésignés dans la ceinture de verdure ....</b>	<b>89</b>
<b>Annexe 5:</b>	<b>Critères d'audit .....</b>	<b>97</b>
<b>Annexe 6:</b>	<b>Propriété des sites retirés ou redésignés dans la ceinture de verdure</b>	<b>98</b>
<b>Annexe 7:</b>	<b>Rapports hiérarchiques du personnel politique et non politique .....</b>	<b>100</b>
<b>Annexe 8:</b>	<b>Recommandations à l'intention du secrétaire du Conseil des ministres et du chef de cabinet du premier ministre .....</b>	<b>101</b>



# Réflexions

**Bonnie Lysyk**

**Vérificatrice générale de l'Ontario**

Pour conserver la confiance du public, le gouvernement et ses ministères doivent démontrer qu'ils prennent des décisions transparentes et qu'ils agissent équitablement dans l'intérêt de tous les Ontariens. Non seulement la population de l'Ontario se soucie-t-elle de ce qui est fait, mais elle se soucie également de la *façon* de le faire.

L'aménagement du territoire est le processus qui oriente les décisions sur le lieu et le type d'aménagement qui peuvent se produire – par exemple où on peut construire des logements, des usines, des hôpitaux, des écoles, des routes et d'autres infrastructures essentielles – et les endroits où divers types d'aménagement ne devraient pas avoir lieu. Une planification efficace de l'aménagement du territoire permet que les terrains, qui sont une ressource limitée, soient utilisés et aménagés pour répondre aux besoins actuels et futurs des collectivités et des personnes qui y vivent, tout en protégeant des ressources précieuses comme les terres agricoles, les terres humides, les forêts ainsi que les caractéristiques naturelles et les paysages importants. En 2007, le ministère du Logement de l'époque a remporté un prestigieux prix national de planification de l'Institut canadien des urbanistes pour son Plan de la ceinture de verdure et la reconnaissance de l'excellence en planification des systèmes naturels.

Il va sans dire que la croissance démographique importante dans le sud de l'Ontario est un motif impérieux pour que le gouvernement accorde la priorité à la construction résidentielle. C'est une raison de plus pour la province de veiller à une planification efficace et efficiente de l'aménagement du territoire.

En juin 2022, le premier ministre a donné au ministre des Affaires municipales et du Logement (le ministre du Logement) l'orientation [traduction] « d'achever les travaux de codification des processus d'échange, d'expansion, de contraction et de mise à jour des politiques de la ceinture verte ». En décembre 2022, le gouvernement avait décidé d'autoriser l'aménagement de logements sur certains terrains dans la ceinture de verdure.

Nous avons constaté que la façon dont ces sites ont été choisis n'était pas transparente, équitable, objective ou pleinement informée. On peut également démontrer qu'il y avait suffisamment de terrains ailleurs pour construire 1,5 million de logements sans qu'il soit nécessaire d'empiéter sur la ceinture de verdure.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons pris connaissance de l'exercice qui a servi à recommander l'enlèvement de terrains de la ceinture de verdure pour des logements. Il comportait de graves lacunes et allait à l'encontre d'une planification efficace de l'aménagement du territoire. Nous avons également appris que le personnel politique non élu, ainsi que les promoteurs et leurs lobbyistes, pouvait saper le travail technique et opérationnel de la fonction publique non politique dans les ministères provinciaux, ainsi que celui des municipalités et des offices de protection de la nature. Nous avons donc conclu qu'il n'y avait pas eu de consultation équitable, transparente et respectueuse de la population de l'Ontario.

Dans sa hâte de promouvoir la construction de logements, le gouvernement a cherché à retirer (ou à changer la désignation) des terrains de la ceinture de

verdure sans recueillir et utiliser toute l'information et sans tirer efficacement parti de l'expertise des experts provinciaux en planification de l'aménagement du territoire, des collectivités autochtones ou des municipalités et des offices de protection de la nature qui auraient tenu compte des répercussions des changements. L'accès direct au chef de cabinet du ministre du Logement a fait en sorte que certains promoteurs importants ont bénéficié d'un traitement préférentiel. Une portion d'environ 92 % des 7400 acres retirés de la ceinture de verdure correspond à des terres ou biens-fonds portés à l'attention du chef de cabinet par deux promoteurs qui ont eu accès à celui-ci en septembre 2022. Ce qui s'est passé ne peut être décrit comme un processus standard ou acceptable.

Essentiellement, le chef de cabinet du ministre du Logement a donné au personnel non politique de la fonction publique de son ministère la directive de mener un exercice qui limitait l'évaluation de sélection principalement aux terrains qu'il avait lui-même identifiés, a aussi restreint le temps qu'avait le personnel pour l'évaluation, et a modifié les critères d'évaluation, notamment en éliminant la prise en compte des facteurs agricoles et environnementaux afin de favoriser la sélection de ces terrains particuliers. En fin de compte, le gouvernement a approuvé le retrait de ces sites de la protection de la ceinture de verdure, même si ces consignes restreignaient l'information utilisée par la province pour prendre la décision. Comme nous le soulignons dans notre rapport, les mesures prises en 2022 étaient nettement différentes des processus utilisés par le passé pour modifier les limites de la ceinture de verdure.

Pourquoi une décision aussi importante a-t-elle été prise si rapidement et sans obtenir des renseignements justifiables conformément aux pratiques normales d'aménagement du territoire? Comment les répercussions agricoles et environnementales ont-elles pu ne pas être considérées dans la prise de décisions concernant la ceinture de verdure? Cette situation démontre la nécessité pour les fonctionnaires non politiques, notamment les sous-ministres, d'avoir un processus officiel leur permettant de soulever des objections lorsque, à leur avis, les protocoles

appropriés de collecte de renseignements et de prise de décisions sont ignorés.

Les dirigeants disposés à expliquer leurs décisions ou à les faire examiner contribuent à une démonstration de transparence et d'équité. Étant donné que le premier ministre et le ministre du Logement nous ont informés qu'ils ne savaient pas que la présélection des terres à retirer de la ceinture de verdure souffrait de graves lacunes, nous recommandons que le gouvernement réévalue sa décision de 2022 de modifier les limites de la ceinture de verdure maintenant qu'il dispose des renseignements contenus dans le présent rapport. Bien que la population de l'Ontario mérite que l'on prenne rapidement des mesures pour résoudre des problèmes sociétaux comme ceux qui découlent d'un besoin de logements, cela ne signifie pas que le gouvernement et le personnel politique non élu devraient mettre de côté ou abandonner des protocoles et des processus qui favorisent une prise de décisions objective et transparente fondée sur des renseignements suffisants, exacts et opportuns.

L'**annexe 8** contient 15 recommandations découlant de nos travaux.

Dans le cadre de la préparation de notre rapport, nous avons bénéficié de l'entière collaboration de la secrétaire du Conseil des ministres, du directeur principal et avocat général du Bureau du Conseil des ministres, du chef de cabinet du premier ministre, de l'ancienne sous-ministre et du personnel du ministère du Logement, ainsi que de la sous-ministre et du personnel du ministère des Richesses naturelles et des Forêts.

Merci à mon équipe dévouée de professionnels qui ont travaillé avec diligence pour m'aider à produire cet important rapport afin que je puisse le déposer à l'Assemblée législative en tant que rapport final à titre de vérificatrice générale de l'Ontario.

Cordialement,



Bonnie Lysyk, MBA, FCPA, FCA, ECA

Vérificatrice générale de l'Ontario

Août 2023

Toronto, Ontario

# Rapport spécial sur les changements apportés à la ceinture de verdure

## 1.0 Résumé

En raison de la croissance démographique observée en Ontario, l'abordabilité et la disponibilité des logements en sont venues à constituer des enjeux pressants dans à peu près toutes les collectivités de la province, peu importe leur taille. Le premier ministre Doug Ford a déclaré aux Ontariens que la province traverse une crise du logement qui n'existait pas il y a quatre ans, et que son gouvernement veut s'assurer que des logements sont construits. Le 4 novembre 2022, le gouvernement de l'Ontario a annoncé qu'il proposait de modifier les limites de la ceinture de verdure, une zone d'environ 2 millions d'acres de terres agricoles, de terres humides et de terrains boisés protégés qui encerclent la région élargie du Golden Horseshoe. Créée en 2005, la ceinture de verdure a pour but de protéger de façon permanente les terres agricoles productives et les caractéristiques naturelles contre le développement urbain incontrôlé.

Le ministre des Affaires municipales et du Logement (le ministre du Logement) a annoncé qu'environ 7 400 acres (3 000 hectares) seraient retirés des protections du Plan de la ceinture de verdure sur 15 sites de biens-fonds et de terres. Pour satisfaire à l'exigence législative selon laquelle la superficie totale du territoire de la ceinture de verdure ne peut être réduite, il a été proposé d'ajouter environ 7 000 acres de terres ou de biens-fonds dans la moraine de Paris Galt (au sud-ouest de la ville d'Erin) à la désignation de campagne protégée du Plan de la

ceinture de verdure et environ 2 400 acres de terres à la désignation de vallée fluviale urbaine du Plan de la ceinture de verdure. (La **figure 2** fait état des ajouts et des retraits de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure en 2022 et lors des années précédentes, tandis que la **section 2.1.2** présente les désignations du Plan de la ceinture de verdure.) L'objectif communiqué par le gouvernement au regard de l'ajustement des limites de la ceinture de verdure était de permettre de construire au moins 50 000 nouveaux logements afin de contribuer à la construction de 1,5 million de logements en Ontario sur un horizon de 10 ans d'ici 2031.

Les changements que l'on proposait d'apporter aux limites de la ceinture de verdure en 2022, qui faisaient suite à de multiples promesses du gouvernement de protéger la ceinture de verdure, ont rapidement soulevé la controverse au sein du public, des médias et de la législature. Au cours de la période de consultation publique de 30 jours exigée par la *Charte des droits environnementaux de 1993*, le ministre du Logement a reçu plus de 35 000 réponses du public, qui s'opposait massivement à tout retrait ou échange de biens-fonds ou de terres situés dans la ceinture de verdure. Le gouvernement est néanmoins allé de l'avant. Il a modifié (au moyen du décret 1745/2022) le Plan de la ceinture de verdure et les limites de cette dernière (en déposant le *Règlement de l'Ontario 567/22*, pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*) exactement comme cela avait été proposé le 14 décembre 2022. Le lendemain, la province a abrogé la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge*,

ce qui mettait fin à la protection supplémentaire de cette réserve agricole de premier plan et des caractéristiques naturelles que l'on retrouve dans cette région située au nord-ouest de Pickering (qui fait aussi partie de la ceinture de verdure).

Le 11 janvier 2023, la vérificatrice générale de l'Ontario a reçu une lettre conjointe des trois chefs des partis de l'opposition de l'Ontario demandant un audit de l'optimisation des ressources et une évaluation des répercussions financières et environnementales de la décision prise par le gouvernement de retirer des terres et des biens-fonds de la ceinture de verdure. Dans la lettre, les chefs de l'opposition ont notamment dit craindre que [traduction] « le retrait des protections de ces terres ou biens-fonds ait instantanément transféré la richesse aux propriétaires fonciers, qui selon toute vraisemblance ont largement bénéficié du rezonage de ces terres ou biens-fonds, qui sont passés d'inexploitables à exploitables ». Nous avons amorcé nos travaux le 18 janvier 2023.

Bien que le gouvernement ait satisfait à l'exigence de ne pas réduire la superficie totale de la ceinture de verdure, comme l'exigeait la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*, nous avons établi qu'il n'avait pas évalué et choisi les terres ou biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure et à y ajouter de façon transparente, objective ou éclairée pour le public, et que les mesures prises n'étaient pas conformes à la vision, aux objectifs et aux processus du Plan de la ceinture de verdure et aux modifications antérieures apportées aux limites de la ceinture de verdure. De plus, nous avons constaté qu'il n'était pas nécessaire d'ouvrir la ceinture de verdure pour atteindre l'objectif du gouvernement de construire 1,5 million de logements sur un horizon de 10 ans.

Plutôt que de demander aux fonctionnaires du ministère du Logement d'effectuer une évaluation rigoureuse et exhaustive des demandes de modification des limites de la ceinture de verdure, comme ce fut fait en 2017 dans le cadre d'un examen planifié et coordonné des plans d'aménagement du territoire de l'Ontario, le gouvernement a entrepris un projet (le projet de la ceinture de verdure) qui était essentiellement contrôlé et dirigé par le chef de cabinet du ministre du Logement qui, selon ce que croyait la

sous-ministre, relevait du ministre du Logement et du Cabinet du premier ministre. Habituellement, un chef de cabinet relève d'un ministre et du Cabinet du premier ministre. Par conséquent, les fonctionnaires apolitiques du Ministère pensaient que les directives ou les instructions du chef de cabinet du ministre du Logement étaient fournies sous l'autorité du ministre et du Cabinet du premier ministre. Le chef de cabinet du premier ministre avait nommé le chef de cabinet du ministre du Logement, qui a entrepris ses fonctions au Ministère le 4 juillet 2022.

Le chef de cabinet du ministre du Logement a indiqué tous les sites, sauf un, qui ont finalement été retirés de la ceinture de verdure, dont au moins huit étaient visés par des demandes présentées par quelques promoteurs triés sur le volet et leurs représentants, qui l'ont contacté en personne. Au total, la superficie retirée de la ceinture de verdure était située dans une proportion de 92 % sur des terres ou biens-fonds signalés au chef de cabinet du ministre du Logement par deux promoteurs (ce qui comprenait un terrain associé à un troisième promoteur). L'un de ces promoteurs a fourni l'information relative à environ 58 % de la superficie enlevée, soit des terrains où les entreprises de ce promoteur seraient probablement les promoteurs (**figure 7**). Les propriétaires des 15 sites retirés de la ceinture de verdure pourraient constater, à terme, une augmentation collective de 8,3 milliards de dollars de la valeur de leurs propriétés (**figure 8**). (Le calendrier des événements figure à l'**annexe 1**.)

Le chef de cabinet du ministre du Logement a demandé des restrictions et des limites au processus lorsqu'il a informé la sous-ministre du Logement que le projet nécessitait des mesures de protection des renseignements plus rigoureuses. La sous-ministre a ensuite fait mettre en place des ententes de confidentialité. Ces mesures ont effectivement bloqué la possibilité d'obtenir des commentaires importants d'autres ministères provinciaux, de municipalités, d'offices de protection de la nature, de collectivités autochtones, d'experts en la matière et du grand public. Cet exercice ne comprenait aucune analyse des répercussions financières et de l'impact environnemental et agricole propre au site.

Nos constatations principales sont les suivantes :

- **Selon le Groupe d'étude sur le logement abordable du gouvernement, le ministère du Logement et les planificateurs en chef des trois régions les plus touchées, le retrait des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure n'était pas nécessaire pour atteindre les objectifs du gouvernement en matière de logement.** Le rapport de 2022 du Groupe d'étude sur le logement abordable du gouvernement de l'Ontario, que le gouvernement a mentionné publiquement comme source de son objectif de construire 1,5 million de logements sur 10 ans, conclut qu'une pénurie de terres ou biens-fonds ne représente pas la cause des problèmes de logement de la province. Le rapport mentionne également qu'il conviendrait de maintenir la protection des terres de la ceinture de verdure et d'autres zones écologiquement fragiles. De plus, les planificateurs en chef des régions de Durham, de Hamilton et de York, qui abritent la quasi totalité des terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure, nous ont mentionné que les terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure n'étaient pas nécessaires pour atteindre les objectifs actuels en matière de logement qui leur sont attribués par le ministère du Logement. Ils nous ont également dit qu'il y a assez de terres ou biens-fonds à l'extérieur de la ceinture de verdure dans leurs régions qui sont déjà desservies (ou qui peuvent l'être plus facilement) pour atteindre les objectifs en matière de logement qui leur ont été attribués en octobre 2022 par une autre division (distincte de l'équipe du projet de la ceinture de verdure) du ministère du Logement. La division du ministère du Logement a confirmé qu'elle avait attribué ces objectifs aux municipalités sans savoir que des terres de la ceinture de verdure seraient ouvertes à la construction de logements.
- **Le Cabinet du premier ministre a confié au chef de cabinet du ministère du Logement la responsabilité de diriger un projet visant à modifier les limites de la ceinture de verdure.** Le chef de cabinet a donné instruction au sous-ministre du ministère du Logement de former une petite équipe de fonctionnaires apolitiques qui travaillaient au ministère du Logement (l'équipe du projet de la ceinture de verdure) pour évaluer certains sites à retirer de la ceinture de verdure. Cette équipe disposait d'un maximum de trois semaines. Une entente de confidentialité interdisait aux membres de l'équipe de discuter de leur travail avec qui que ce soit. Au cours de ces 3 semaines, le chef de cabinet a fourni à l'équipe du projet de la ceinture de verdure 8 sites à examiner, puis 13 autres, tout en lui demandant de proposer d'autres sites à envisager. De plus, lorsque l'équipe du projet de la ceinture de verdure a eu besoin de renseignements plus détaillés sur les sites de terres ou biens-fonds qu'on lui a demandé d'évaluer, c'est le chef de cabinet qui a communiqué avec les promoteurs ou leurs représentants pour obtenir ces renseignements. Compte tenu de la petite taille de l'équipe du projet de la ceinture de verdure, du degré de confidentialité, de la portée étroite du projet et des délais serrés, l'équipe n'a été en mesure de déterminer qu'un seul site additionnel (le site 11 à la **figure 4**) à examiner; elle disposait de renseignements plus détaillés à propos de ce site à la suite d'un litige – et aucune recherche supplémentaire n'a été entreprise pour trouver d'autres sites candidats. Par conséquent, même si environ 630 demandes de retrait de sites avaient été soumises au ministère du Logement depuis la création de la ceinture de verdure en 2005 (voir la **figure 8**), l'examen réalisé par l'équipe du projet de la ceinture de verdure s'est limité à 22 sites particuliers, dont 21 ont été désignés et fournis directement par le chef de cabinet. Parmi les 15 sites dont le retrait a finalement été approuvé en décembre 2022, 14 ont été intégrés au projet par le chef de cabinet du ministre du Logement et un a été désigné par l'équipe du projet de la ceinture de verdure.
- **Une portion d'environ 92 % de la superficie retirée de la ceinture de verdure correspondait à cinq sites de terres ou biens-fonds portés à l'attention du chef**

**de cabinet du ministre du Logement par deux promoteurs (dont un site associé à un troisième promoteur).** Les 21 sites indiqués par le chef de cabinet comprenaient 2 propositions (sites 1 et 9 à la **figure 4**) qui lui avaient été soumises dans des documents fournis par des promoteurs de premier plan le 14 septembre 2022 lors d'un souper organisé par la Building Industry and Land Development Association. Peu après, l'un de ces mêmes promoteurs a fourni au chef de cabinet du ministre du Logement des renseignements supplémentaires et des demandes de retrait de trois autres sites proposés (les sites 4, 12 et 13). Ensemble, ces 5 sites proposés représentaient 92 % de la superficie finalement retirée de la ceinture de verdure et pouvant être aménagée en décembre 2022. Le personnel du ministère du Logement estimait que les sites prioritaires à retirer de la ceinture de verdure étaient les sites 1, 4 et 9.

- **Les critères d'évaluation fournis par le chef de cabinet du ministre du Logement ont été modifiés. Ils ont facilité le retrait de sites de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure.** Le chef de cabinet du ministre du Logement a fourni les critères initiaux dont l'équipe du projet de la ceinture de verdure devait se servir pour établir si les sites envisagés comportaient des services d'infrastructure ou si l'on prévoyait y établir de tels services (ce qui inclut les routes, le transport en commun, les services publics, les écoles et les services d'urgence). L'équipe du projet de la ceinture de verdure a informé le chef de cabinet qu'elle ne pouvait évaluer la disponibilité ou les services d'infrastructure dans le délai de trois semaines sans communiquer avec les municipalités. Ultiment, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a fait la proposition suivante au chef de cabinet du ministre du Logement (proposition que ce dernier a accepté) : au lieu d'évaluer la disponibilité et la capacité d'entretien de l'infrastructure existante et prévue pour chaque site de terres ou biens-fonds, elle se contenterait

de confirmer si ces sites étaient adjacents à une zone urbaine aménagée. On se reportera à ce sujet à la **figure 6**.

- **Le chef de cabinet du ministre du Logement a décidé de laisser tomber le seul critère qui tenait compte des facteurs environnementaux et agricoles après que l'équipe du projet de la ceinture de verdure eut établi que la plupart des sites proposés ne satisfaisaient pas à ce critère.** L'un des critères d'évaluation initiaux pour sélectionner les sites à retirer était que les terres ou biens-fonds ne pouvaient pas se trouver dans une zone de culture spécialisée désignée ou faire partie du système du patrimoine naturel de la ceinture de verdure, ce qui comprend des régions où l'on retrouve les caractéristiques et fonctions naturelles les plus fragiles et les plus importantes. Une fois que l'équipe du projet de la ceinture de verdure a établi que les huit sites initiaux ne satisfaisaient pas à ce critère, le chef de cabinet du ministre du Logement l'a abandonné. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a continué de déterminer la présence de cultures spéciales et de désignations du système du patrimoine naturel sur les sites proposés afin de sensibiliser les décideurs. Au total, 13 des 15 sites de terres ou biens-fonds finalement retirés de la ceinture de verdure contenaient des terres désignées pour des cultures spéciales ou des terres du système du patrimoine naturel. Voir la **figure 4**.
- **4 des 22 sites sélectionnés par l'équipe du projet de la ceinture de verdure ont été modifiés afin qu'ils puissent encore être choisis pour le retrait.** L'un des critères initiaux de retrait était que le site de terres ou biens-fonds choisi se trouve en bordure de la zone de la ceinture de verdure existante. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a décidé que 8 des 22 sites évalués ne satisfaisaient pas à ce critère de retrait, ce qui signifie que leur retrait créerait des zones isolées d'aménagement de logements dans la ceinture de verdure. En réponse, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a formulé des suggestions sur la façon dont les sites pourraient

être modifiés pour répondre au critère. Le chef de cabinet du ministre du Logement a par la suite demandé à l'équipe du projet de la ceinture de verdure d'apporter les changements nécessaires à 4 des 8 sites (les sites 6, 7, 8 et 9 à la **figure 4**) afin que ces 4 sites puissent toujours satisfaire à ce critère. Par exemple, les limites de 2 de ces sites (les sites 6 et 8) ont été élargies pour atteindre le bord de la ceinture de verdure, ce qui a finalement touché les propriétaires fonciers qui n'avaient pas demandé que leurs terres soient retirées de la ceinture de verdure. Aucun autre site (à l'exception du site no 11, recommandé par le ministère du Logement) ne comportait de rajustements des limites.

- **Les documents décisionnels internes du gouvernement élaborés par le ministère du Logement, examinés par le personnel politique et approuvés par le ministre du Logement et le sous-ministre du ministère du Logement ne décrivaient pas clairement de quelle façon les sites de terres ou biens-fonds avaient été désignés, évalués et sélectionnés aux fins de retrait.** Les documents n'expliquaient pas que le chef de cabinet du ministre du Logement avait désigné et présenté 21 des 22 sites de terres ou biens-fonds à l'équipe du projet de la ceinture de verdure aux fins d'examen; avait fourni les critères initiaux qui ont été utilisés pour évaluer les sites à retirer; et avait pris la décision d'abandonner les critères que certains sites proposés ne respectaient pas. Les documents mentionnaient que des critiques seraient formulées quant aux fondements de la désignation des terres ou des biens-fonds à des fins de retrait. Par conséquent, le personnel de la fonction publique du Bureau du Conseil des ministres et le personnel politique du Cabinet du premier ministre, et peut-être les décideurs ultimes du gouvernement, n'étaient peut-être pas tous au courant de ces limites principales du projet de la ceinture de verdure. Nous avons parlé à des membres du personnel du Cabinet du premier ministre (y compris les chefs de cabinet actuels et anciens) et du Bureau du Conseil des

ministres (y compris le secrétaire du Conseil des ministres), qui avaient examiné les documents décisionnels, et ils ont tous dit que le processus qui a eu lieu ne correspondait pas à ce qu'ils avaient cru comprendre. Par exemple, ils ont dit ignorer que seulement 22 sites de la ceinture de verdure avaient été évalués aux fins de retrait (plutôt que tous les sites pertinents de la ceinture de verdure qui pourraient avoir satisfait aux critères) et que presque tous les sites évalués avaient été proposés par le chef de cabinet du ministre du Logement (plutôt que par le personnel du ministère du Logement possédant une expertise en aménagement du territoire).

- **Le public et les municipalités touchées n'ont pas été consultés de façon suffisante et efficace au sujet des changements apportés à la ceinture de verdure. Les très nombreux commentaires négatifs reçus n'ont pas non plus été pris en compte de façon respectueuse et délibérée.** Nous avons constaté que le gouvernement limitait au minimum de 30 jours la consultation publique exigée par la *Charte des droits environnementaux de 1993* (la Charte) même si les fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement ont avisé le personnel politique et les décideurs gouvernementaux que cette période relativement courte ferait l'objet de critiques de municipalités et de nombreux intervenants comme étant insuffisante pour consulter efficacement le public. Voici ce que nous avons constaté :
  - Des avis incomplets et inexacts affichés sur le Registre environnemental de l'Ontario (le Registre environnemental) par le ministère du Logement ont miné la consultation publique, ce qui a limité la capacité de la population de l'Ontario de bien comprendre les changements proposés et leurs répercussions éventuelles et de les commenter de façon exhaustive.
  - Le ministère du Logement a publié des avis sur le Registre environnemental concernant les changements proposés au Plan de la ceinture de verdure, aux limites de la ceinture de verdure et au Plan de conservation de la moraine d'Oak

Ridges le 4 novembre 2022, soit seulement 11 jours après les élections municipales, ce qui a limité la capacité des nouveaux conseils de formuler des commentaires avant la fin de la période de consultation. L'association des municipalités de l'Ontario et plusieurs municipalités ont demandé plus de temps au ministère du Logement, mais la période de consultation n'a pas été prolongée.

- Le ministère des Richesses naturelles et des Forêts n'a pas consulté efficacement le public par la suite au sujet de l'abrogation de la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge*, se fondant plutôt sur un avis d'exception qui ne donnait pas au public tous les renseignements ou la possibilité de formuler des commentaires.

Néanmoins, le ministère du Logement a tout de même reçu plus de 35 000 commentaires très négatifs, comme il est décrit à la **section 4.8**. Les fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement ont manqué de temps pour effectuer une analyse détaillée des commentaires reçus afin de bien étayer le processus décisionnel. Aucun de ces commentaires n'a été abordé relativement à la décision de retirer des sites de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure et en fin de compte, aucune révision n'a été apportée à l'un ou l'autre des retraits proposés.

- **Les communautés et les dirigeants autochtones affirment que la province ne les a pas consultés adéquatement au sujet des changements apportés à la ceinture de verdure.** Selon les dirigeants des Premières Nations auxquels nous avons parlé, l'étendue et le calendrier des consultations du ministère du Logement auprès des collectivités autochtones étaient insuffisants pour respecter l'obligation de consulter de la province en ce qui concerne les droits issus de traités et d'autres droits qui s'appliquent aux zones retirées de la ceinture de verdure en 2022. Les fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement ont prévenu les décideurs gouvernementaux de ce risque mentionné par les collectivités autochtones.
- **Les propriétaires des 15 sites de terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de**

**verdure pourraient constater, à terme, une augmentation collective de 8,3 milliards de dollars de la valeur de leurs propriétés.**

Le ministère du Logement n'a pas évalué dans quelle mesure la valeur des terres ou biens-fonds augmenterait au profit d'un petit nombre d'entre eux si les restrictions de la ceinture de verdure en matière d'aménagement étaient levées.

Une estimation subséquente que nous avons demandée et obtenue de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM), chargée de calculer la valeur des propriétés pour toutes les municipalités de l'Ontario, révèle que le retrait des 15 sites de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure augmentera leur valeur de 8,28 milliards de dollars, et que la valeur d'une seule zone – le site de la Réserve agricole de Duffins-Rouge situé à Pickering – augmentera de 6,63 milliards de dollars (voir la **figure 9**). Ces estimations ont été évaluées par rapport à la plus récente évaluation complète effectuée par la SEFM le 1er janvier 2016. Elles ne tenaient pas compte des augmentations supplémentaires de la valeur des terres ou biens-fonds de l'Ontario entre 2016 et 2023.

- **Le ministère du Logement n'a pas estimé ce qu'il en coûterait d'ajouter l'infrastructure nécessaire aux sites de la ceinture de verdure dont le retrait était proposé ni qui en assumerait les coûts.** Nous avons constaté que l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement n'avait pas estimé les coûts et les délais éventuels pour desservir les 15 sites des terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure et l'infrastructure nécessaire pour soutenir le logement. En fait, elle n'avait même pas été invitée à prendre une telle décision. On ignore toujours qui (p. ex. les propriétaires, les promoteurs, les municipalités, le gouvernement provincial, etc.) assumera finalement la totalité des coûts d'entretien des terres ou biens-fonds pour appuyer l'aménagement de logements et quelle sera l'incidence sur les impôts fonciers. On estime ces coûts à des milliards de dollars. Le Bureau

du facilitateur provincial de l'aménagement du territoire du gouvernement en effectue actuellement la négociation avec des promoteurs pour chaque site.

- **Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales (le ministère de l'Agriculture) s'attend à ce que les répercussions agricoles négatives des retraits de terres et de biensfonds de la ceinture de verdure soient importantes.** Selon les estimations des fonctionnaires apolitiques du ministère de l'Agriculture, 76 % des quelque 7 400 acres ayant été retirées de la ceinture de verdure en 2022 faisaient l'objet d'une exploitation agricole active. Environ 83 % des zones retirées sont classées comme des terres agricoles à fort rendement de classe 1 à 3. Celles-ci sont de la plus haute qualité et ont le plus grand potentiel agricole. Le personnel a établi que les changements apportés aux limites entraîneront le retrait net de plus de 4 700 acres de terres agricoles désignés et protégées par les municipalités. Il a également conclu que le retrait de 3 des 15 sites (les sites 1, 4 et 9) de la ceinture de verdure, qui représentent 91 % du total des acres retirés, pourrait se répercuter négativement de façon importante sur l'agriculture en raison de la grande taille des sites, des utilisations agricoles existantes et du lien avec les terres agricoles avoisinantes. Le personnel du ministère de l'Agriculture a effectué une analyse supplémentaire pour notre Bureau et a estimé que les terres ou biensfonds de la Réserve agricole de Duffins-Rouge qui ont été retirés ont fait un apport d'environ 14,7 millions de dollars au produit intérieur brut de l'Ontario en 2021.
- **Les caractéristiques environnementales importantes des sites de terres ou biensfonds retirés de la ceinture de verdure font face à un risque accru de dommages ou de dégradation.** Les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure en 2022 ont retiré près de 1 000 acres de terres humides et boisées de la ceinture de verdure. Sans la

protection offerte par le Plan de la ceinture de verdure, ces entités naturelles risquent davantage d'être asphaltées, drainées, coupées ou polluées. Les dommages ou la dégradation des espaces verts peuvent faire augmenter le nombre d'inondations, nuire à la qualité de l'eau, contribuer aux changements climatiques et réduire la biodiversité. Environnement et Changement climatique Canada aurait établi qu'au moins 29 espèces en péril vivent – ou du moins vivent probablement – dans les sites retirés. Bien que les caractéristiques et les zones du patrimoine naturel que l'on retrouve sur ces terres soient toujours assujetties à la Déclaration de principes provinciale et que des négociations soient en cours entre le Facilitateur provincial de l'aménagement du territoire et les propriétaires fonciers/promoteurs, il n'est pas certain que cela assurera la protection des caractéristiques et des zones du patrimoine naturel. Au total, 117 terres humides ayant été retirées de la ceinture de verdure se trouvaient sur les terres ou biens-fonds de la Réserve agricole de Duffins-Rouge, et 110 de ces terres humides n'avaient jamais été évaluées, ce qui signifie qu'elles ne sont pas protégées aux termes de la Déclaration de principes provinciale. Malgré les risques, les fonctionnaires du ministère du Logement ont confirmé qu'il n'existait pas de plan pour surveiller l'état et la protection des caractéristiques naturelles sur les terres retirées pendant l'aménagement futur de logements.

- **Aucun cadre officiel n'est en place pour surveiller et déclarer publiquement si les promoteurs (propriétaires et constructeurs) répondent aux attentes communiquées publiquement par le gouvernement en matière d'aménagement des terrains ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure.** Le 4 novembre 2022, le gouvernement de l'Ontario a communiqué publiquement ses attentes en matière d'aménagement pour les 15 sites de terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure. Le gouvernement s'attend notamment à ce que les promoteurs

(propriétaires fonciers et constructeurs) paient l'infrastructure nécessaire pour desservir les sites de terres ou biens-fonds, à ce que la construction de nouvelles maisons commence au plus tard en 2025 et à ce que, si les constructeurs ne font pas assez de progrès dans la construction de maisons sur ces terrains, le gouvernement entame le processus de retour de ces terres ou biens-fonds à la ceinture de verdure. Nous avons toutefois constaté qu'en juin 2023, ni le ministère du Logement ni le gouvernement n'avaient défini davantage leurs attentes pour établir des indicateurs de rendement et des cibles afin que les progrès et les résultats puissent être surveillés, mesurés et rendus publics de façon objective.

- **On ignore toujours si une grande partie des terres ou biens-fonds des 15 sites retirés de la ceinture de verdure seront prêts pour l'aménagement d'ici 2025, comme il a été mentionné à titre d'attente du gouvernement pour ces sites.** Les restrictions imposées à l'équipe du projet de la ceinture de verdure par le chef de cabinet du ministre du Logement ont empêché l'équipe de confirmer la rapidité avec laquelle les logements pouvaient être construits sur les sites ou à quel coût. De plus, l'équipe du projet de la ceinture de verdure ne disposait pas de renseignements permettant de confirmer si des services étaient disponibles ou possibles à court terme pour les sites retirés. Les planificateurs en chef de Durham, Hamilton et York auxquels nous nous sommes adressés ont mentionné qu'il serait difficile de fournir aux sites retenus l'infrastructure et les services municipaux nécessaires pour appuyer l'aménagement de logements sous peu. Par exemple, selon les estimations du planificateur en chef de Durham, il faudra jusqu'à 25 ans pour offrir des services complets au développement immobilier dans la Réserve agricole de Duffins-Rouge, ce qui représente 58 % des acres de terres retirées de la ceinture de verdure en 2022.

- **L'ajout de terres ou de biens-fonds à la ceinture de verdure en 2022 n'était pas fondé sur les limites naturelles et sur la protection des fonctions environnementales. Le ministère du Logement n'a pas évalué la pertinence d'ajouter des terres ou des biens-fonds pour compenser les retraits.** En 2022, la province a ajouté environ 7 000 acres de terres de la moraine de Paris Galt (un terrain unique qui fournit de l'eau potable, des habitats d'animaux sauvages et des terres agricoles) et 2 400 acres de vallées fluviales urbaines (VFU) à la ceinture de verdure pour compenser les retraits. Des ajouts à la ceinture de verdure étaient nécessaires pour compenser les retraits, car la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* interdit une réduction globale de la zone de la ceinture de verdure. Toutefois, l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pas évalué la pertinence de ces terres ou biens-fonds pour compenser les retraits ni la valeur environnementale ou agricole de la protection de ces terres. Bien que l'équipe du projet de la ceinture de verdure ait recommandé l'ajout d'une plus grande partie de la moraine de Paris Galt pour englober des caractéristiques naturelles importantes et des terres agricoles, le personnel politique du ministre du Logement a demandé à l'équipe d'ajouter une superficie beaucoup plus petite qui se rapprochait du ratio minimal de 1:1 nécessaire pour compenser les retraits. La portion de la moraine de Paris Galt ajoutée à sa limite ouest traverse la moraine, sans tenir compte des caractéristiques hydrologiques, écologiques ou géologiques. De plus, les ajouts aux VFU ne se traduisent pas par une protection significative. Les VFU sont habituellement déjà protégées par les politiques, les règlements, les désignations et les règlements municipaux existants. De plus, elles sont en grande partie inexploitable de toute façon en raison de leur terrain escarpé et de leur risque d'inondation. Enfin, elles ne contribuent pas à la protection des terres agricoles, ce qui représente un objectif fondamental du Plan de la ceinture

de verdure. Le ministère du Logement a souligné que le secteur agricole, y compris la Fédération de l'agriculture de l'Ontario, estime qu'il est inacceptable que les VFU soient incluses dans les calculs pour maintenir la superficie totale de la ceinture de verdure si des terres agricoles sont retirées aux fins d'aménagement.

- **Aucune raison précise ne justifiait que le retrait des 15 sites de terres ou biens-fonds, effectué au moyen de modifications à la réglementation, ait dû être inclus et communiqué dans les modifications législatives du gouvernement à la fin de 2022.**

Le chef de cabinet du ministre du Logement a imposé un délai de trois semaines à l'équipe du projet de la ceinture de verdure pour mener à bien le projet afin que l'annonce des retraits et des ajouts de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure puisse coïncider avec la loi sur le logement adoptée par le gouvernement à l'automne. Le retrait des 15 sites de terres ou biens-fonds a eu lieu en modifiant les règlements (le *Règlement de l'Ontario 567/22* a modifié le *Règlement de l'Ontario 59/05* pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*, et le *Règlement de l'Ontario 568/22* a modifié le *Règlement de l'Ontario 140/02* pris en vertu de la *Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges*), et il n'était pas nécessaire qu'ils fassent partie de modifications législatives combinées à la fin de 2022. Étant donné que les modifications aux limites de la ceinture de verdure sont apportées par règlement, des changements peuvent être effectués – à la suite d'une consultation publique suffisante en vertu de la *Charte des droits environnementaux de 1993* – indépendamment du calendrier des travaux législatifs de l'Assemblée législative.

## Conclusion globale

Notre audit a conclu que les terres ou les biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022 n'ont pas été choisis au moyen d'un processus de sélection objectif et transparent. Bien que le

gouvernement ait communiqué qu'il retirait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure pour appuyer son objectif de construire 1,5 million de logements au cours des 10 prochaines années, rien ne prouve que ces terres ou biens-fonds soient nécessaires pour atteindre cet objectif.

Nous avons constaté qu'en juin 2022, le ministre des Affaires municipales et du Logement avait été chargé, dans une lettre de mandat, de « codifier les processus » pour modifier la ceinture de verdure. Toutefois, c'est le chef de cabinet du ministre du Logement qui a désigné des sites de terres ou de biens-fonds particuliers et qui les a fournis à l'équipe du projet de la ceinture de verdure pour qu'elle évalue leur retrait rapide de la ceinture de verdure. Au moins 92 % de la superficie retirée de la ceinture de verdure provenait de sites de terres ou biens-fonds transmis au chef de cabinet du ministre du Logement par deux promoteurs (dont un site associé à un troisième promoteur). Le personnel du ministère du Logement estimait qu'il y avait trois sites prioritaires aux fins de retrait de la ceinture de verdure : les terres de la Réserve agricole de Duffins-Rouge dans la région de Durham (site 1), le site du chemin Book à Hamilton (site 4), et le site de Bathurst-King dans la région de York (site 9). La **figure 4**, présentée à la **section 4.2**, fournit de plus amples renseignements.

Le chef de cabinet du ministre du Logement a également fourni à l'équipe du projet de la ceinture de verdure les critères initiaux utilisés pour évaluer les sites à retirer. Les critères ont été modifiés au fil du processus et ont facilité le retrait de sites comportant des terres désignées comme faisant partie du système du patrimoine naturel ou comme des cultures spéciales, et aussi de sites qui n'étaient pas facilement utilisables selon les planificateurs.

La proposition préparée par le ministère du Logement (signée et approuvée par la sous-ministre du Logement et le ministre du Logement) et fournie au Conseil des ministres (incluant le premier ministre) pour étayer la décision de modifier les limites de la ceinture de verdure n'a pas permis d'établir des processus codifiés ni d'expliquer clairement et correctement comment les sites de terres ou de biens-fonds proposés avaient été désignés, évalués et retenus aux fins de retrait.

Le ministre du Logement nous a dit que même s'il a appris en juin 2022 qu'il y aurait éventuellement un nouveau processus codifié pour modifier la ceinture de verdure, il ignorait comment les sites de terres ou de biens-fonds particuliers visés par le Règlement de l'Ontario 59/05 ont été désignés aux fins d'évaluation et de retrait de la ceinture de verdure. D'après nos entrevues, d'autres membres du personnel politique de la fonction publique du cabinet du ministre, du Cabinet du premier ministre et du personnel apolitique du Cabinet ont indiqué qu'ils ignoraient aussi comment des propriétés particulières ont été désignées. Compte tenu du niveau élevé d'intérêt public que tout changement aux limites de la ceinture de verdure devait susciter, le ministre du Logement aurait dû connaître le processus utilisé qui mènerait au retrait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure et s'assurer que le Conseil des ministres et le premier ministre étaient également informés de ces détails. Le ministre du Logement a indiqué avoir été avisé pour la première fois des sites particuliers dont le retrait était proposé le 26 octobre, et que le premier ministre avait été informé des sites particuliers à retirer le 1er novembre, avant une réunion du Conseil des ministres tenue le 2 novembre.

Notre audit a également permis de conclure que le gouvernement n'avait pas évalué les répercussions financières, comme les coûts de service, les répercussions fiscales et les répercussions sur la valeur des terres ou biens-fonds des changements aux limites de la ceinture de verdure. Les risques environnementaux et agricoles n'ont pas été pris en compte efficacement avant que soit proposé le retrait de 15 sites de terres ou de biens-fonds.

Étant donné que le projet de retrait de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure a été conçu de manière à être rapide et confidentiel, le ministre du Logement ne pouvait faire appel à l'expertise de ministères partenaires, des municipalités, des communautés autochtones et des offices de protection de la nature sur les risques environnementaux et agricoles durant l'évaluation des sites susceptibles d'être retirés de la ceinture de verdure. Le ministère de l'Agriculture s'attend à ce que les retraits de la ceinture de verdure aient d'importantes répercussions négatives

sur les terres agricoles. Le personnel du ministère de l'Agriculture a déterminé que les changements apportés aux limites entraîneront le retrait net de plus de 4 700 acres de terres agricoles à fort rendement, c'est-à-dire des terres dont la qualité et le potentiel sur le plan agricole sont les plus élevées. Les caractéristiques environnementales importantes des sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure risquent d'être endommagées et détériorées maintenant qu'elles ne sont plus protégées par le Plan de la ceinture de verdure. Les modifications apportées aux limites de la ceinture de verdure ont permis de retirer près de 1 000 acres de terres humides et boisées de la ceinture de verdure; ces caractéristiques naturelles risquent d'être asphaltées, drainées, coupées ou polluées. Environnement et Changement climatique Canada aurait établi qu'au moins 29 espèces en péril vivent – ou du moins vivent probablement – dans les sites retirés.

Au cours de notre audit, nous avons également constaté que les fonctionnaires politiques se sont largement appuyés sur les renseignements fournis par des tiers ayant des intérêts particuliers qui ont des contacts avec ces fonctionnaires. Dans la situation que nous avons examinée, cette pratique a contribué à un exercice non transparent et à un processus décisionnel préférentiel qui n'a pas bénéficié de recommandations et de renseignements judicieux qui auraient pu être reçus du ministère du Logement, du ministère des Richesses naturelles et des Forêts, du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales et du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs.

Bien que le gouvernement ait communiqué publiquement ses attentes à l'égard des sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022 – y compris le fait que les promoteurs de sites paieraient, à l'avance et en totalité, l'infrastructure nécessaire pour desservir les terres ou biens-fonds et que la construction de nouvelles maisons y commencerait au plus tard en 2025 – nous avons constaté que le ministère du Logement et le gouvernement n'avaient pas défini davantage ces attentes afin qu'elles puissent être mesurées ni établi d'indicateurs de rendement à cet égard.

Dans le présent rapport, les pourcentages de retrait indiqués sont de 91 %, 92 % et 93 %. Chaque pourcentage est exact dans son contexte. Ainsi, la proportion de 91 % s'applique aux sites 1, 4 et 9; 92 %, aux sites 1, 4, 9, 12 et 13; et 93 %, aux sites 1, 3, 4, 9, 12, 14 et 15. Ces sites sont indiqués à la **figure 4**.

Nous avons formulé 15 recommandations, qui sont présentées à l'**annexe 8**.

### RÉPONSE DU GOUVERNEMENT (chef de cabinet, Cabinet du premier ministre)

Au nom du Cabinet du premier ministre, je suis heureux de donner une réponse générale à vos recommandations à la fonction publique politique du gouvernement de l'Ontario concernant la mise en œuvre de notre initiative de plus de dix semaines visant à accroître la ceinture de verdure de plus de 2400 acres et à contribuer à régler la crise croissante du logement en Ontario en débloquent des terrains pour construire plus de 50 000 logements abordables et accessibles pour les Ontariens qui en ont besoin.

Comme vous le savez, la population de l'Ontario croît à un rythme spectaculaire et sans précédent, plus rapidement que celle des autres provinces et du Canada ou des États des États-Unis. L'an dernier seulement, nous avons accueilli plus de 500 000 personnes. Cela représente plus de nouveaux arrivants que le Texas et la Floride, les États américains qui connaissent la croissance la plus rapide, et qui comptent environ le double de la population totale de l'Ontario. Compte tenu de ce niveau de croissance inégalé, les besoins et la demande pour toutes les formes d'options de logement n'ont jamais été aussi extrêmes, ce qui a aggravé la crise déjà critique de l'offre et de l'abordabilité des logements en Ontario.

Cette crise touche surtout les nouveaux arrivants et les jeunes, qui sont injustement privés du rêve d'accession à la propriété, devenue trop chère. Elle a également des répercussions négatives sur tous les résidents de l'Ontario, même ceux qui ont la chance d'avoir un logement, car elle fait augmenter le coût des biens et des services, menace les emplois

et les entreprises existants, décourage la création de nouveaux emplois et les investissements, et érode notre sentiment de bien-être social et d'appartenance à la collectivité. Comme d'autres l'ont souligné, ne pas régler la crise de l'offre et de l'abordabilité des logements menace l'appui des Canadiens envers l'immigration, jusqu'à présent indéfectible, particulièrement à un moment où notre réussite économique dépend de l'accueil de nouveaux arrivants qualifiés pour combler des lacunes majeures en matière de main-d'œuvre.

C'est pourquoi notre gouvernement, en tant que chef de file au Canada et premier gouvernement de l'Ontario depuis des décennies à établir un véritable plan pour régler cette crise, a pris des mesures avec la création du Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario. En collaboration avec nos partenaires municipaux et le gouvernement fédéral, nous veillons à ce que l'Ontario continue d'être une province florissante et accueillante où toutes les personnes et les familles peuvent se permettre d'avoir un toit et un chez-soi.

L'an dernier, notre gouvernement a lancé une initiative visant à favoriser la construction accélérée de milliers de nouvelles options de logement tout en faisant croître la ceinture de verdure. Cette initiative consistait à échanger des zones non sensibles de la ceinture de verdure qui avaient été identifiées et demandées depuis longtemps par des municipalités contre d'autres zones nouvellement désignées, pour permettre la construction d'au moins 50 000 nouveaux logements dans des collectivités en croissance, tout en élargissant la superficie totale de la ceinture de verdure de plus de 2400 acres. Fait important, cette initiative a eu une incidence sur des terrains non publics et a établi les conditions nécessaires pour que des milliards de dollars en retombées locales, comme de nouvelles routes, de nouveaux parcs, du transport en commun, de l'eau, des infrastructures de soins de santé ainsi que d'importantes contributions au logement sans but lucratif, soient entièrement financées par les propriétaires fonciers et les constructeurs – plutôt que par les contribuables de la province ou des municipalités.

Comme l'a indiqué notre gouvernement au début de cette initiative, le Bureau du facilitateur provincial de l'aménagement du territoire (BFPAT) de l'Ontario, qui est composé de fonctionnaires non politiques, évaluera les conventions relatives aux sites en fonction de l'exigence gouvernementale que toutes les mises à niveau de l'infrastructure locale nécessaires soient financées entièrement par les promoteurs. Si cette exigence n'est pas respectée, le ministre des Affaires municipales et du Logement ne donnera pas le feu vert au développement.

Parallèlement, compte tenu de la nécessité de construire rapidement des logements pour la population croissante de l'Ontario, le BFPAT exigera également que les conventions relatives aux sites précisent les conditions du gouvernement selon lesquelles la construction de logements neufs doit commencer sur ces terrains au plus tard en 2025, et que des progrès importants en matière d'approbations et de mise en œuvre doivent être réalisés d'ici la fin de 2023. Si ces conditions ne sont pas respectées, le gouvernement rendra ces terrains à la ceinture de verdure sans hésitation.

Notre gouvernement continue de croire que la construction d'un plus grand nombre de logements est l'un des défis les plus pressants et urgents auxquels notre province est confrontée, et nous ne renoncerons pas à notre engagement d'en livrer au moins 1,5 million en 10 ans, notamment grâce aux logements accessibles et abordables qui seront construits sur les terrains débloqués de la ceinture de verdure.

Sous la direction du premier ministre Ford, notre gouvernement croit en l'amélioration continue de tout ce que nous faisons pour mieux servir la population de l'Ontario. Nous reconnaissons que cette initiative a progressé rapidement, car la rapidité est nécessaire en réaction à une crise. Cela dit, et même si l'initiative est en bonne voie d'atteindre son objectif global de construction rapide de milliers de nouveaux logements accessibles et abordables, nous reconnaissons qu'il y a des aspects à améliorer.

Nous avons soigneusement envisagé comment les recommandations du rapport pouvaient

contribuer à renforcer les processus dans la poursuite de nos efforts pour régler la crise du logement en Ontario. Nous acceptons donc en principe quatorze des quinze recommandations.

Nous convenons qu'il est toujours possible d'améliorer la façon dont la fonction publique politique collabore dans l'établissement, la mise en œuvre et l'exécution pour la population de l'Ontario de politiques et de programmes gouvernementaux améliorés. Je consulterai la secrétaire du Conseil des ministres et le personnel du cabinet du ministre au sujet des recommandations de votre rapport sur les aspects administratifs et opérationnels, notamment la façon dont les fonctionnaires politiques et non politiques travaillent ensemble, pour explorer des améliorations appropriées et pratiques qui profiteront à tous les Ontariens.

Nous acceptons vos recommandations concernant la nécessité d'accroître la connaissance et le respect des politiques de bonne conservation des dossiers et de mobilisation des intervenants par les fonctionnaires politiques. Nous avons confirmé que les séances d'information et de formation obligatoires pour l'intégration des nouveaux employés et celles récurrentes destinées à tout le personnel, offertes en partenariat avec le Bureau du commissaire à l'intégrité de l'Ontario, seront améliorées. Nous acceptons également votre recommandation de mettre en œuvre un processus d'attestation pour confirmer l'usage exclusif des plateformes de courriel du gouvernement. De plus, nous acceptons votre recommandation concernant le Bureau du commissaire à l'intégrité de l'Ontario et une demande de décision à cet égard a été envoyée.

Conformément à votre recommandation concernant les rôles et responsabilités des fonctionnaires politiques (comme les chefs de cabinet des ministres) et des fonctionnaires non politiques (comme les sous-ministres), je travaillerai avec la secrétaire du Conseil des ministres et le Bureau du Conseil des ministres pour examiner nos documents existants sur les rôles et les responsabilités qui régissent la relation entre les fonctionnaires politiques et non politiques en matière de politiques et de fonctionnement.

En outre, nous acceptons votre recommandation concernant un examen global complet de la *Loi de 1998 sur l'enregistrement des lobbyistes* (LEL), de la *Loi de 1994 sur l'intégrité des députés* (LID) et de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* (LFPO). La LEL et la LFPO ont toutes deux des exigences législatives qui prévoient des examens des lois elles-mêmes et, bien que la LID n'en contienne pas, nous lancerons un examen exhaustif des trois lois par un comité législatif indépendant avant les délais prévus dans la loi afin d'assurer et de renforcer l'encadrement réglementaire.

Nous vous remercions à nouveau pour cette occasion de donner une réponse générale. Notre gouvernement continue de respecter sa promesse faite à la population de l'Ontario de construire 1,5 million de logements sur 10 ans, et sachez que nous prenons au sérieux notre obligation de le faire d'une manière qui contribue à renforcer la confiance du public.

## RÉPONSE DU SECRÉTAIRE DU CABINET

Je vous remercie de m'avoir donné l'occasion de répondre à votre rapport et aux recommandations qu'il contient en ce qui concerne la fonction publique de l'Ontario (FPO).

La fonction publique de l'Ontario, y compris moi-même et l'équipe du sous-ministre, travaillera à soutenir le gouvernement dans la mise en œuvre de toutes les recommandations que le gouvernement a acceptées.

Au nom des sous-ministres, des fonctionnaires non partisans qui ont participé à la présentation sur la ceinture de verdure au Conseil des ministres et en mon propre nom, je suis heureuse de fournir des renseignements factuels et des points de vue sur les travaux réalisés pendant dix semaines à l'appui de l'une des priorités mandatées par le gouvernement.

Tout au long de notre collaboration au cours des dernières années, je vous ai expliqué à quel point je suis très fière du personnel de la FPO et de son travail au service des 15 millions d'Ontariens. Chaque jour, et à chaque réunion et interaction que

j'ai avec le personnel dans l'ensemble de la fonction publique, j'observe les fonctionnaires travailler avec un degré élevé de professionnalisme, de compétence et d'intégrité dans leurs domaines de spécialité respectifs, et avec un réel désir d'appuyer et de protéger nos principes démocratiques, notamment ceux d'équité et de justice.

Parallèlement, la fonction publique de l'Ontario s'efforce chaque jour de s'améliorer, et votre rapport renferme des renseignements précieux sur la façon dont nous pouvons soutenir et servir efficacement les gouvernements, quel que soit leur parti, pour offrir des programmes et des services à la population de l'Ontario que nous sommes si honorés de servir.

Votre rapport contient des recommandations qui portent sur l'administration et les activités de la fonction publique, notamment la documentation, le rôle des sous-ministres, l'utilisation d'ententes de confidentialité et le processus d'appui à la prise de décisions et à l'approbation du Cabinet.

J'utiliserai votre rapport et ses recommandations à la fonction publique, en consultation avec les sous-ministres, pour améliorer le travail fondamental et essentiel que la fonction publique accomplit actuellement, et pour appuyer la prise de décisions du gouvernement et donner suite efficacement aux priorités.

Il existe également des recommandations qui concernent les rôles et responsabilités respectifs des sous-ministres et des chefs de cabinet de ministères. Par conséquent, je réviserai, en collaboration avec le chef de cabinet du premier ministre, l'information que nous fournirons aux prochains ministres, à leur personnel et au cabinet du premier ministre en ce qui concerne les rôles et les responsabilités des ministres et des ministères, ainsi que les rapports hiérarchiques des sous-ministres qui relèvent de la secrétaire du Conseil des ministres et lui rendent compte.

Je poursuivrai également mon travail continu avec le chef de cabinet du premier ministre afin de préciser le rôle que jouent les chefs de cabinet dans l'exécution des directives de chaque ministre, et la façon dont les chefs de cabinet collaborent avec

les sous-ministres et la fonction publique sur les questions stratégiques et opérationnelles.

Ces efforts comprendront également : la promotion et le renforcement de l'utilisation des processus qui sont déjà en place pour les sous-ministres et autres hauts dirigeants de la fonction publique pour signaler les problèmes et les préoccupations qu'ils peuvent avoir au sujet d'un processus ou d'un risque. Comme je vous l'ai mentionné, dans mon rôle de secrétaire du Conseil des ministres, je suis en mesure de porter des questions, notamment celles qui me sont transmises, directement à l'attention du premier ministre, de son cabinet et des ministres, et j'ai constaté que ceux-ci sont réceptifs aux questions ou préoccupations que je leur signale et qu'ils les considèrent sérieusement.

Notre capacité actuelle d'engager un dialogue ouvert avec les élus et leur personnel reflète notre responsabilité mutuelle de respecter les principes clés énoncés dans la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario*, qui est de veiller à ce que la fonction publique de la province serve efficacement le public, le gouvernement et l'Assemblée législative, et soit non partisane, professionnelle, éthique et compétente.

Vos autres recommandations concernent le gouvernement et ses activités et décisions. Je m'engage à travailler avec le premier ministre et son chef de cabinet, à les appuyer dans la lecture de votre rapport et à collaborer avec eux pour mettre en œuvre les recommandations qu'ils accepteront.

Merci encore de m'avoir donné l'occasion de répondre à votre rapport.

## 2.0 Contexte

Depuis des décennies, les ceintures de verdure constituent une approche de planification pour gérer le développement urbain et protéger les terres agricoles et les zones naturelles partout dans le monde. Une « ceinture de verdure » est, comme son nom l'indique, un pan de terres « vertes » non aménagées qui

encerclent, ou ceinturent, une ville ou une région. Les ceintures de verdure comprennent généralement une combinaison de terres ou biens-fonds publics et privés sur lesquels il existe des restrictions d'aménagement. Les principaux objectifs des politiques sur la ceinture de verdure comprennent la protection des terres agricoles, la conservation de la nature, la limitation de la croissance urbaine et la fourniture d'espaces récréatifs pour les gens.

Les ceintures de verdure constituent une approche de l'urbanisme depuis la fin du XIXe siècle. Il en existe maintenant dans des villes du monde entier, comme Ottawa, San Francisco, Londres, Copenhague, Melbourne et Sao Paulo. Les ceintures de verdure ont servi à protéger les terres naturelles et les terres agricoles de l'étalement urbain, et à offrir aux citoyens des espaces récréatifs. La ceinture de verdure autour de la région élargie du Golden Horseshoe est la plus grande ceinture de verdure du monde.

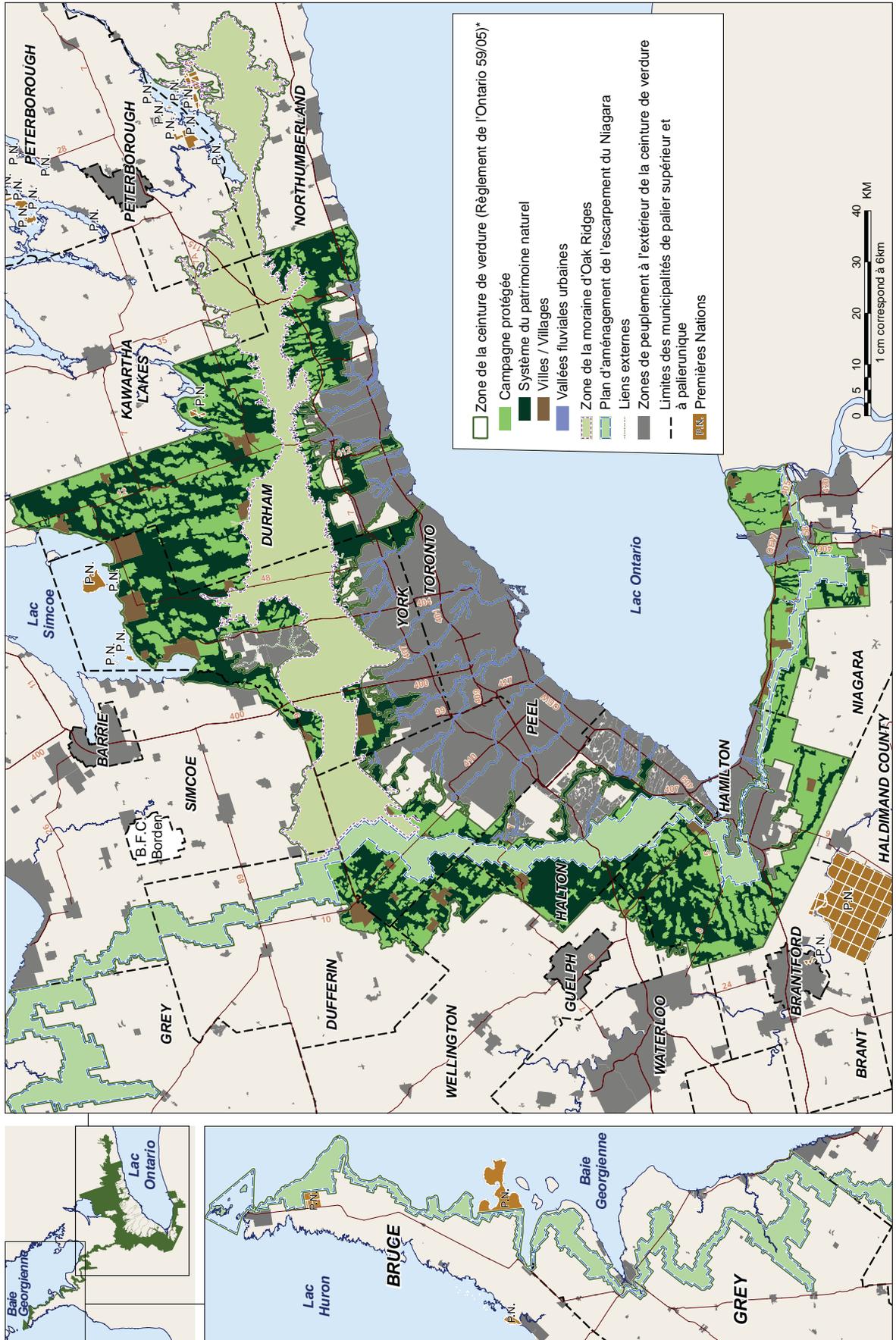
### 2.1 Histoire de la ceinture de verdure

Établie en 2005, la zone de la ceinture de verdure compte environ 2 millions d'acres et comprend des terres et biens-fonds situés dans le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara (1985), le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (2001) et le Plan de la ceinture de verdure (2005); elle entoure une portion importante de la région élargie du Golden Horseshoe (REGH), une zone densément peuplée et industrialisée située autour de la ville de Toronto. Autour de la REGH, la ceinture de verdure englobe le développement urbain sur les rives nord et sud du lac Ontario (**figure 1**).

La ceinture de verdure a été créée pour aider à contrôler l'urbanisation et l'étalement (qui se caractérisent souvent par des logements résidentiels à faible densité, comme dans les cas où le zonage restreint le développement à des maisons unifamiliales sur chaque lot résidentiel) dans la REGH et pour réduire la perte correspondante de terres agricoles et de caractéristiques naturelles. Les forêts, les terres humides, les cours d'eau et d'autres éléments naturels nettoient l'air, fournissent de l'eau potable, procurent un habitat aux plantes et aux animaux et permettent

Figure 1: La ceinture de verdure au 19 décembre 2022, après les derniers retraits de terres

Source : Ministère des Affaires municipales et du Logement



aux gens d'exercer des activités récréatives. On compte également dans la REGH certaines des terres agricoles les plus importantes et les plus productives du Canada. Le Plan de la ceinture de verdure tire ses pouvoirs de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*. Le ministère des Affaires municipales et du Logement (le Ministère) en assure l'application. Le calendrier des événements figure à l'**annexe 1**.

### 2.1.1 Formation des limites de la ceinture de verdure

En juin 2004, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté la *Loi de 2004 sur la protection de la ceinture de verdure* afin d'établir une zone d'étude pour circonscrire les limites et les couches d'une ceinture de verdure et suspendre de façon préventive l'aménagement à l'extérieur des zones de peuplement urbain dans des parties clés de cette zone pendant la durée de l'examen. L'un des principaux objectifs de la ceinture de verdure était d'inclure les terres qui étaient déjà protégées en permanence par le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara (PAEN) (voir la **section 2.1.3**) et le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (PCMOR) (voir la **section 2.1.4**). Ces deux plans provinciaux orientent l'utilisation et la gestion des terres et des eaux dans le but de protéger les caractéristiques écologiques et hydrologiques de ces régions.

Le processus de rédaction de la *Loi de 2004 sur la protection de la ceinture de verdure* a commencé en février 2004. Le ministre des Affaires municipales et du Logement a alors mis sur pied un groupe de travail formé de 13 intervenants externes et experts en la matière pour recueillir des renseignements et formuler des recommandations en vue de créer la ceinture de verdure. Le groupe de travail a présenté par la suite au ministère du Logement un rapport comprenant des recommandations sur la façon d'établir les terres à protéger. En s'appuyant sur les recommandations du groupe de travail, le Ministère a collaboré avec les ministères partenaires, les municipalités et d'autres intervenants pour élaborer un plan provisoire et les limites de la ceinture de verdure.

Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales (le ministère de l'Agriculture) a élaboré une méthodologie pour déterminer et désigner les zones agricoles à fort rendement, où les zones rurales sont notées en fonction de plusieurs facteurs, dont la capacité des sols, la connectivité avec les zones agricoles environnantes et la zone de production agricole. Les cartes tirées de ce processus ont contribué à l'élaboration du système agricole de la ceinture de verdure, une catégorie de désignation de terres inscrite dans le Plan de la ceinture de verdure comportant des politiques de protection d'une base agricole continue (voir la **section 2.1.2** pour en savoir plus sur les désignations de la ceinture de verdure).

S'appuyant sur une approche établie de gestion du patrimoine naturel ayant été utilisée pour le PCMOR (ainsi que dans d'autres administrations au Canada et aux États-Unis), le ministère des Richesses naturelles et des Forêts (le ministère des Richesses naturelles) a mis au point le système du patrimoine naturel de la ceinture de verdure. Celui-ci regroupe les zones où l'on retrouve les caractéristiques et fonctions naturelles les plus fragiles ou les plus importantes. Les zones présentant les concentrations les plus élevées d'entités naturelles ont été regroupées en 16 zones centrales, qui ont ensuite servi à établir des liens permettant la propagation des plantes et le déplacement des animaux entre les zones centrales et vers les zones naturelles à l'extérieur de la ceinture de verdure.

Le ministère du Logement a également collaboré avec des ministères et des intervenants partenaires pour évaluer plusieurs autres facteurs nécessaires à l'élaboration des limites globales et des systèmes de la ceinture de verdure, notamment la qualité de l'eau, les zones importantes pour l'écoulement des eaux souterraines et des eaux de surface, les habitats des espèces en péril et les terres de fruits tendres et de raisins de Niagara. Il a également cerné les besoins futurs au chapitre des terres urbaines aux fins de logement et de croissance économique.

### 2.1.2 Le Plan de la ceinture de verdure (2017)

Le 28 février 2005, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* (Loi

sur la ceinture de verdure) dans le but de protéger de façon permanente environ 2 millions d'acres de terres agricoles productives et de caractéristiques naturelles contre le développement urbain incontrôlé. Cette zone représentait la plus grande ceinture de verdure au monde et comprenait l'escarpement du Niagara, la moraine d'Oak Ridges et de vastes régions de terres rurales. La *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* a conféré au gouvernement le pouvoir de définir la zone de la ceinture de verdure (la **figure 1** contient une carte de cette zone au 19 décembre 2022) et d'élaborer le Plan de la ceinture de verdure. Ce plan a été mis à jour en 2017 dans le cadre d'un examen décennal obligatoire.

Depuis son approbation en 2005, la vision du Plan de la ceinture de verdure indique que la ceinture de verdure est une vaste bande de terres protégées en permanence établie pour :

- empêcher la perte et la fragmentation du territoire nécessaire à l'agriculture et soutenir l'agriculture en tant qu'utilisation prédominante de la terre;
- Assurer la protection *permanente* des systèmes du patrimoine naturel et des ressources en eau qui maintiennent la santé écologique et humaine et qui forment le cadre environnemental autour duquel l'urbanisation majeure dans le Centre-Sud de l'Ontario sera organisée.
- Appuyer une gamme variée d'activités économiques et sociales associées aux collectivités rurales, à l'agriculture, au tourisme, aux loisirs et à l'utilisation des ressources.
- Renforcer la résilience face au changement climatique et atténuer ce dernier.

En 2007, le ministère du Logement a remporté un prestigieux prix national de planification de l'Institut canadien des urbanistes pour son Plan de la ceinture de verdure et la reconnaissance de l'excellence en planification des systèmes naturels.

Le Plan de la ceinture de verdure (2017) décrit des politiques précises d'aménagement du territoire pour les zones situées dans sa « campagne protégée ». Il s'agit de la désignation technique de la majeure partie de la superficie du territoire dans la ceinture

de verdure comportant des politiques précises qui limitent le développement urbain. À l'instar du PAEN et du PCMOR, le Plan de la ceinture de verdure divise les terres de la campagne protégée en trois domaines stratégiques clés :

- **Système agricole** : les terres agricoles, les zones de cultures spéciales, les terres rurales et les infrastructures, services et actifs agricoles.
- **Système naturel** : système du patrimoine naturel, système des ressources en eau et zones hydrologiques clés, principales caractéristiques du patrimoine naturel (comme les terres humides, les terrains boisés importants et les vallées importantes); principales caractéristiques hydrologiques (comme les ruisseaux, les lacs et les terres humides) et les sources d'eau souterraine; et zones qui servent de liens écologiques entre ces caractéristiques.
- **Zones de peuplement** : villes, villages et hameaux ayant des zones de développement concentré et des terres ou biens-fonds qui ont été désignés aux fins du développement.

Le Plan de la ceinture de verdure (2017) comprend également des politiques particulières pour les vallées fluviales urbaines (VFU), qui s'appliquent seulement aux terres publiques situées dans les principaux corridors des vallées fluviales qui relient la campagne protégée de la ceinture de verdure aux Grands Lacs. En général, les terres publiques des VFU sont déjà assujetties aux restrictions provinciales et municipales existantes en matière d'aménagement. En ce qui concerne les terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure visés par le PAEN ou le PCMOR, les politiques plus protectrices de ces plans particuliers ont préséance.

En vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*, le ministère du Logement doit entreprendre un examen du Plan de la ceinture de verdure tous les 10 ans, en même temps que l'examen prévu du PNE (**section 2.1.3**) et du PCMOR (**section 2.1.4**). Au cours de cet examen, le ministre doit consulter tous les organismes publics touchés (notamment le ministère des Richesses naturelles, la Commission de l'escarpement du Niagara et le Conseil de la ceinture

de verdure) de même que le conseil de chaque municipalité incluse dans la ceinture de verdure, afin que le public ait l'occasion de participer à l'examen. Le dernier examen coordonné des plans d'aménagement du territoire de l'Ontario a débuté en 2015 et s'est terminé en 2017. Le prochain examen devrait commencer en 2025.

Le Conseil de la ceinture de verdure est un organisme consultatif gouvernemental créé en vertu de la Loi sur la ceinture de verdure. La loi exige que le ministre du Logement nomme un Conseil de la ceinture de verdure. Ce conseil a pour mandat de conseiller le ministre du Logement sur les questions d'aménagement du territoire liées à la ceinture de verdure.

### 2.1.3 Le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara

Le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara (PAEN) a été établi en 1985 en vertu de la *Loi sur la planification et l'aménagement de l'escarpement du Niagara* pour servir de plan environnemental d'aménagement de l'escarpement du Niagara, une crête proéminente qui s'étend sur 725 kilomètres dans le sud de l'Ontario, de la péninsule Bruce jusqu'à la frontière de l'État de New York, et qui présente des caractéristiques environnementales et paysagères uniques. La Loi et le PAEN ont pour objet de protéger et d'entretenir l'escarpement du Niagara et ses environs « en tant qu'environnement naturel continu » et de veiller à ce que seul l'aménagement compatible se produise.

Le PAEN établit un cadre de gestion durable dont les objectifs sont un aménagement compatible, des mesures de protection de l'escarpement du Niagara et la possibilité pour le public de profiter de ce dernier. Le PAEN s'applique à 21 des 110 municipalités de la REGH. Aucune des modifications apportées à la ceinture de verdure en 2022 ne modifie le PAEN ou sa zone prévue. Consultez notre rapport de 2022 sur la conservation de l'escarpement du Niagara pour obtenir des renseignements et des constatations sur cette loi et ce plan.

### 2.1.4 Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges

La moraine d'Oak Ridges (la moraine) est une crête irrégulière et écologiquement fragile qui se trouve dans le Centre-Sud de l'Ontario et s'étend sur 160 kilomètres, de la rivière Trent à l'escarpement du Niagara, ce qui couvre environ 470 000 acres. Formée il y a 12 000 ans par des glaciers, la moraine comprend des terres vallonnées, des vallées fluviales et des terres humides. Située au nord du lac Ontario en parallèle de celui-ci, la moraine divise les bassins versants qui s'écoulent vers le sud à l'ouest du lac Ontario, et ceux qui s'écoulent vers le nord dans la baie Georgienne, le lac Simcoe et le réseau de la rivière Trent.

Établi en vertu de la *Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges*, le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (PCMOR) a été créé pour offrir une orientation en matière d'aménagement du territoire et de planification de la gestion des ressources aux ministres provinciaux, aux ministères, aux organismes, aux municipalités, aux propriétaires fonciers et à d'autres intervenants sur la façon de protéger, d'entretenir, d'améliorer et de restaurer les caractéristiques et fonctions écologiques et hydrologiques de la moraine. Selon le PCMOR, la concentration unique de caractéristiques environnementales, géologiques et hydrologiques de la moraine rend son écosystème crucial pour le Centre-Sud de l'Ontario. Ensemble, la moraine, l'escarpement du Niagara et le système du patrimoine naturel du Plan de la ceinture de verdure forment le fondement du patrimoine naturel et des systèmes d'espaces verts du Centre-Sud de l'Ontario. Le PCMOR s'applique à 32 des 110 municipalités de la REGH. Une partie de l'un des sites retirés de la ceinture de verdure en 2022 (le site 9) a été désignée à nouveau comme « établissement » en vertu du PCMOR.

### 2.1.5 Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR)

La Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR) comprend environ 4 700 acres de terres agricoles de choix et de caractéristiques naturelles situées dans

le nord-ouest de Pickering. Elle est immédiatement adjacente au parc urbain national de la Rouge, le seul parc urbain national du Canada.

Dans les années 1970, les propriétaires de ces terres de la RADR ont été expropriés par le gouvernement de l'Ontario dans le cadre d'une zone plus vaste pour appuyer une proposition d'aéroport fédéral à proximité. L'aéroport n'a jamais été construit. En 1999, le gouvernement provincial, la municipalité régionale de Durham et la ville de Pickering ont conclu un protocole d'entente pour permettre la vente de ces mêmes terres et biens-fonds de la RADR aux propriétaires fonciers initiaux et aux agriculteurs locataires selon le cours agricole (beaucoup moins élevé que les prix des terres exploitables). Comme condition de vente, chaque acheteur a accepté d'accorder une servitude pour la conservation ou l'agriculture, un accord juridique qui vise à protéger les terres ou biens-fonds à titre perpétuel en fixant des restrictions à un bien donné qui limitent le propriétaire foncier à des utilisations agricoles et de conservation. Afin de protéger davantage l'utilisation des terres ou biens-fonds, en 2003, le ministre du Logement de l'époque a pris un arrêté ministériel de zonage limitant l'utilisation des terres ou biens-fonds dans la RADR à l'agriculture.

En février 2005, le gouvernement de l'Ontario a parachevé le Plan de la ceinture de verdure et a désigné les terres ou biens-fonds de la RADR comme faisant partie de sa campagne protégée. Selon le Plan de la ceinture de verdure, le bassin versant de la rivière Rouge (qui comprend à la fois le parc urbain national de la Rouge et une partie de la RADR) revêt une importance particulière dans la campagne protégée, et ces terres « servent de couloir écologique vital qui relie [...] le lac Ontario à la moraine d'Oak Ridges ».

Selon le ministère des Richesses naturelles et des Forêts, en mars 2005, sans consulter le gouvernement de l'Ontario, la Ville de Pickering a libéré les servitudes qu'elle détenait sur les deux tiers des propriétés qui avaient été achetées dans la RADR. Le gouvernement de l'Ontario a réagi en promulguant la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge* (la *Loi sur la RADR*), qui donnait effet aux servitudes malgré une poursuite visant à les faire lever, et a approuvé le Plan

d'aménagement du centre de Pickering en 2006 qui protégeait davantage les terres ou biens-fonds de la RADR contre l'aménagement.

### 2.1.6 Changements aux limites de la ceinture de verdure entre 2005 et 2021

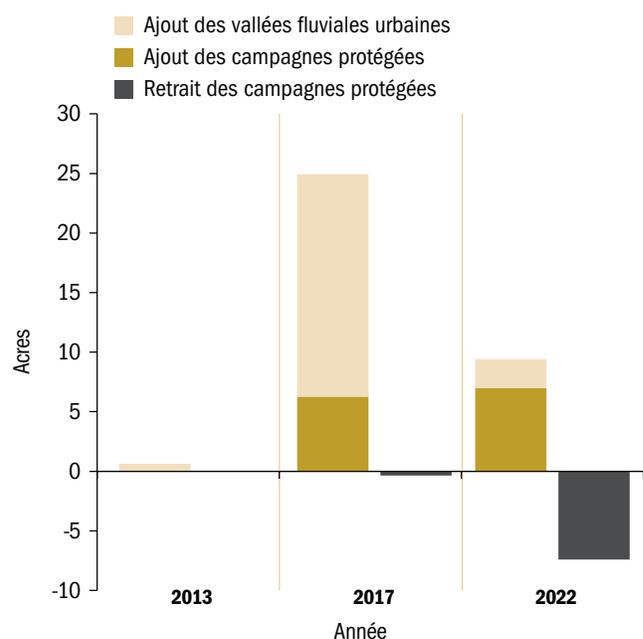
Entre 2005 (lorsque la ceinture de verdure a été établie) et 2021, les limites de la ceinture de verdure ont été modifiées à deux reprises. Le premier cas s'est produit en janvier 2013, lorsqu'environ 630 acres de vallées fluviales urbaines appartenant à la province dans la zone de protection de la nature de Glenorchy à Oakville ont été ajoutés au Plan de la ceinture de verdure (**figure 2**).

Le deuxième cas est survenu en juillet 2017, lorsque, à la suite de l'examen par le Ministère du Plan de la ceinture de verdure (requis tous les 10 ans en vertu de la *Loi sur la ceinture de verdure*), le gouvernement de l'Ontario a ajouté 24 958 acres de terres à la ceinture de verdure et supprimé 17 zones de terres totalisant 371 acres, ce qui a entraîné une augmentation nette d'environ 24 587 acres (**figure 2**).

Dans les deux cas, le Ministère a reçu les commentaires des ministères partenaires et a consulté

**Figure 2: Ajouts et retraits de terres de la ceinture de verdure, par type et par superficie (1 000)**

Source des données : Ministère des Affaires municipales et du Logement



les municipalités, les collectivités autochtones, les propriétaires fonciers et les promoteurs et des intervenants clés. Dans le cas de l'examen décennal de la ceinture de verdure, qui comprenait le retrait de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure, le Ministère a mené une série de consultations publiques à diverses étapes au cours d'une période d'examen de 27 mois, dont l'une a duré environ 6 mois. Le Ministère a reçu environ 490 demandes de retrait de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure à ce moment-là et a évalué chacune d'entre elles à l'aide d'une approche et de lignes directrices qui envisageaient seulement de retirer les zones pour lesquelles des plans d'aménagement avaient déjà été approuvés avant la création de la ceinture de verdure et d'apporter des améliorations mineures aux limites. Ces améliorations ont tenu compte de la mise à jour des données cartographiques sur le patrimoine naturel, des possibilités de restaurer les caractéristiques naturelles qui pourraient s'être détériorées et de la façon dont le raffinement des limites de la ceinture de verdure peut influencer sur l'intégrité globale du système du patrimoine naturel de la ceinture de verdure.

## 2.2 La Stratégie de logement de l'Ontario et la ceinture de verdure

### 2.2.1 Aménagement du territoire dans la région élargie du Golden Horseshoe

L'aménagement du territoire est le processus de planification stratégique qui oriente les décisions sur le lieu et le type d'aménagement qui peuvent se produire, et les endroits où divers types d'aménagement ne devraient pas avoir lieu. Ainsi que nous l'avons expliqué dans notre rapport d'audit de 2021, intitulé *Aménagement du territoire dans la région élargie du Golden Horseshoe*, ce processus de planification est particulièrement important pour la REGH, où l'on trouve 3 % de la superficie totale des terres ou des biens-fonds de l'Ontario, mais 69 % de sa population.

La REGH affiche l'un des taux de biodiversité les plus élevés parmi les régions canadiennes et comprend l'escarpement du Niagara (désigné comme réserve mondiale de biosphère par l'UNESCO), ainsi que

certaines des terres agricoles les plus productives du pays. Parallèlement, la région est le moteur de l'économie de l'Ontario : entre 2013 et 2017, la REGH a généré le quart du produit intérieur brut du pays.

Il importe de mettre en place de solides processus d'aménagement du territoire, car les décisions relatives au développement se répercutent de façon importante sur l'économie, la santé humaine et l'environnement naturel. En Ontario, les processus usuels d'aménagement du territoire comportent une orientation stratégique à l'échelle provinciale et une coordination entre plusieurs ministères et décideurs municipaux. La *Loi sur l'aménagement du territoire* exige que les municipalités élaborent des plans officiels qui énoncent une vision à long terme (jusqu'à 25 ans) de la manière dont elles souhaitent évoluer et dont elles prévoient utiliser les terres.

L'élaboration et l'examen des plans officiels prennent en moyenne de 17 à 51 mois. Il s'agit d'un processus en plusieurs étapes qui comprend la budgétisation, les études démographiques, le calcul du budget foncier (quantité de terres ou biens-fonds nécessaires en lien avec les projections de croissance), l'examen et la rétroaction du ministère du Logement et d'autres ministères, le temps de discussion, d'approbation et d'adoption par les conseils municipaux et régionaux ainsi que les commentaires du public local touché. Le public doit être consulté par l'entremise du Registre environnemental de l'Ontario avant que le ministre approuve un plan officiel.

Habituellement, les municipalités sont chargées d'examiner et d'approuver ou de rejeter les demandes d'aménagement présentées par les propriétaires fonciers et les constructeurs. Ainsi que le montre l'**annexe 2**, un aménagement proposé suit un processus de demande en 11 étapes au cours duquel des démarches sont faites pour recueillir les conseils et les commentaires du personnel municipal, des organismes externes, des conseillers et du public. Le Comité de l'urbanisme et de l'aménagement de la municipalité concernée publie un rapport qui contient une recommandation, que le conseil municipal peut approuver ou refuser. La décision peut faire l'objet d'un appel.

En outre, le ministre du Logement peut prendre un arrêté ministériel de zonage (AMZ) pour outrepasser le processus normal d'aménagement du territoire, ce qui inclut les décisions prises au palier municipal. Les AMZ ne sont pas tenus de concorder avec la Déclaration de principes provinciale, de se conformer aux plans provinciaux ou de suivre les processus de planification municipaux habituels.

### 2.2.2 Le Groupe d'étude sur le logement abordable recommande de rendre l'aménagement du territoire plus efficace

En décembre 2021, le gouvernement de l'Ontario a mis sur pied le Groupe d'étude sur le logement abordable (le Groupe d'étude), dont le mandat consiste à fournir au ministre du Logement des solutions à la crise actuelle du logement en Ontario. Dans son rapport final (publié en février 2022), le Groupe d'étude a conclu que l'Ontario devra construire 1,5 million de nouvelles maisons au cours des 10 prochaines années afin de combler le manque prévu en matière de logement grâce à des choix plus abordables pour rattraper le reste du Canada et suivre la croissance démographique.

Les recommandations du Groupe d'étude visaient principalement à mieux aménager les terres ou biens-fonds en exigeant une densité accrue sur les parcelles existantes réservées à l'aménagement. Le Groupe d'étude a fait remarquer qu'une pénurie de terres ou de biens-fonds n'était pas à l'origine du problème d'abordabilité du logement et qu'il y en avait assez de disponibles pour l'aménagement à l'extérieur des zones protégées (en mentionnant la ceinture de verdure à titre d'exemple). Le Groupe d'étude mentionne également que la ceinture de verdure et d'autres zones écologiquement fragiles doivent être protégées afin que les fermes continuent de fournir la nourriture et d'assurer la sécurité alimentaire. Le rapport mentionne : « Des terrains sont disponibles, à la fois à l'intérieur des zones bâties existantes et sur des terrains non aménagés à l'extérieur des ceintures de verdure. »

Le gouvernement provincial a adopté le rapport du Groupe d'étude comme stratégie principale en matière de logement en mars 2022, et le Ministère a

commencé à suivre les progrès réalisés par rapport aux 55 recommandations du Groupe d'étude.

La province s'est engagée à faire construire 1,5 million de nouveaux logements au cours des 10 prochaines années et a adopté le projet de loi 23, la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements* le 28 novembre 2022, qui a apporté des modifications importantes à différentes lois provinciales, dont la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la *Loi sur les offices de protection de la nature*, à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et à la *Loi de 2021 sur le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire*, pour appuyer la mise en œuvre de sa stratégie de logement (voir l'**annexe 3**).

## 2.3 Changements aux limites de la ceinture de verdure en 2022

### 2.3.1 Proposition initiale au Cabinet pour modifier les limites de la ceinture de verdure

Le 2 novembre 2022, les documents préparés par le ministère du Logement en réponse aux instructions fournies par le chef de cabinet du ministère du Logement et signés par le ministre du Logement et la sous-ministre du Logement ont servi à obtenir l'approbation du Conseil des ministres pour lancer des consultations publiques sur le plan du gouvernement visant à modifier les limites de la ceinture de verdure. Ils ont été utilisés pour obtenir l'autorisation de lancer une consultation publique sur le plan du gouvernement visant à modifier les limites de la ceinture de verdure :

- en retirant 15 sites de terres ou de biens-fonds totalisant environ 7 400 acres ou en remaniant leur désignation. Les 15 sites comprennent 22 sections distinctes de terres, y compris 2 sections de terres qui ont été désignées à nouveau dans la région visée par le règlement (collectivement appelées « retraits » dans le présent rapport);
- en modifiant le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (Règl. de l'Ont. 140/02 pris en vertu de la *Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges*) afin de remanier la désignation des terres ou des biens-fonds sur l'un des sites;

- en ajoutant une partie des terres de la moraine de Paris Galt (dans le comté de Wellington) au Plan de la ceinture de verdure, qui totalise environ 7 000 acres;
- en effectuant 13 ajouts et agrandissements aux zones des vallées fluviales urbaines dans la ceinture de verdure, pour un total d'environ 2 400 acres.

Les documents soulignaient que le retrait des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure visait à appuyer la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements* du gouvernement. Le cabinet du ministre estimait qu'environ 50 000 nouveaux logements seraient construits dans les zones que l'on se propose de retirer de la ceinture de verdure.

### 2.3.2 Avis et période de consultation du Registre environnemental

En vertu de la *Charte des droits environnementaux de 1993* (la Charte), le ministère du Logement est tenu de donner avis dans le Registre environnemental de l'Ontario (le Registre environnemental) des modifications apportées aux lois, aux règlements, aux politiques ou aux actes qui sont importants sur le plan environnemental, et de tenir des consultations publiques d'au moins 30 jours sur les modifications. Le 4 novembre 2022, le ministère du Logement a publié des avis sur le Registre environnemental selon lesquels :

- On s'attend à ce que la population de l'Ontario augmente de plus de 2 millions de personnes d'ici 2031, dont environ 1,5 million dans la REGH.
- Pour tenir compte de cette croissance et soutenir la construction d'un plus grand nombre de logements, le gouvernement propose soit de retirer 15 zones de terres ou biens-fonds totalisant environ 7 400 acres de la limite de la zone de la ceinture de verdure qui sont desservis ou sont adjacents à des services et qui serviront à construire des logements à court terme, soit d'en remanier la désignation.
- Si ces terres ou biens-fonds devaient être retirés de la ceinture de verdure, les

propriétaires fonciers devraient élaborer des plans détaillés pour construire des logements et donner suite rapidement au projet. Le gouvernement s'attend à ce que la construction de ces nouvelles maisons commence sur ces terrains au plus tard en 2025, et à ce que d'importants progrès soient réalisés au chapitre des approbations et de la mise en œuvre d'ici la fin de 2023.

- Le gouvernement s'attend à ce que les promoteurs (soit ceux qui ont proposé de retirer des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure et de les utiliser à des fins de logement) financent entièrement dès le départ l'infrastructure nécessaire.
- Si ces conditions ne sont pas remplies, le gouvernement entamera le processus de retour des propriétés à la ceinture de verdure.

Le ministère du Logement a mené une période de consultation de 30 jours sur le Registre environnemental, soit la période minimale requise (pour plus de détails, voir la **section 4.8**). Le ministère du Logement a également consulté quelques-unes des collectivités autochtones touchées en novembre 2022 (voir la **section 4.9**).

### 2.3.3 Décision finale de modifier les limites de la ceinture de verdure

Après la période de consultation publique de 30 jours, le ministère du Logement a demandé au Conseil des ministres d'approuver de façon définitive la modification du Plan de la ceinture de verdure, du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges et de la réglementation sur les limites de la ceinture de verdure. Le ministère du Logement dit avoir reçu au cours de la période de consultation plus de 35 000 commentaires de la part de membres du public, de municipalités, de collectivités autochtones et d'autres intervenants (y compris les secteurs de l'environnement, du développement et de l'agriculture).

Le 14 décembre 2022, soit 10 jours après la fin de la période de consultation publique, le ministère du Logement a déposé le Règlement de l'Ontario 567/22 pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure*

et le Règlement de l'Ontario 568/22 pris en vertu de la *Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges*, qui mettaient en œuvre les modifications proposées aux limites de la zone de ceinture de verdure pour 15 sites de terres ou de biens-fonds. Le Conseil des ministres a approuvé le décret 1745/2022 visant à modifier le Plan de la ceinture de verdure. Le gouvernement n'a apporté aucun changement à la suite du processus de consultation publique.

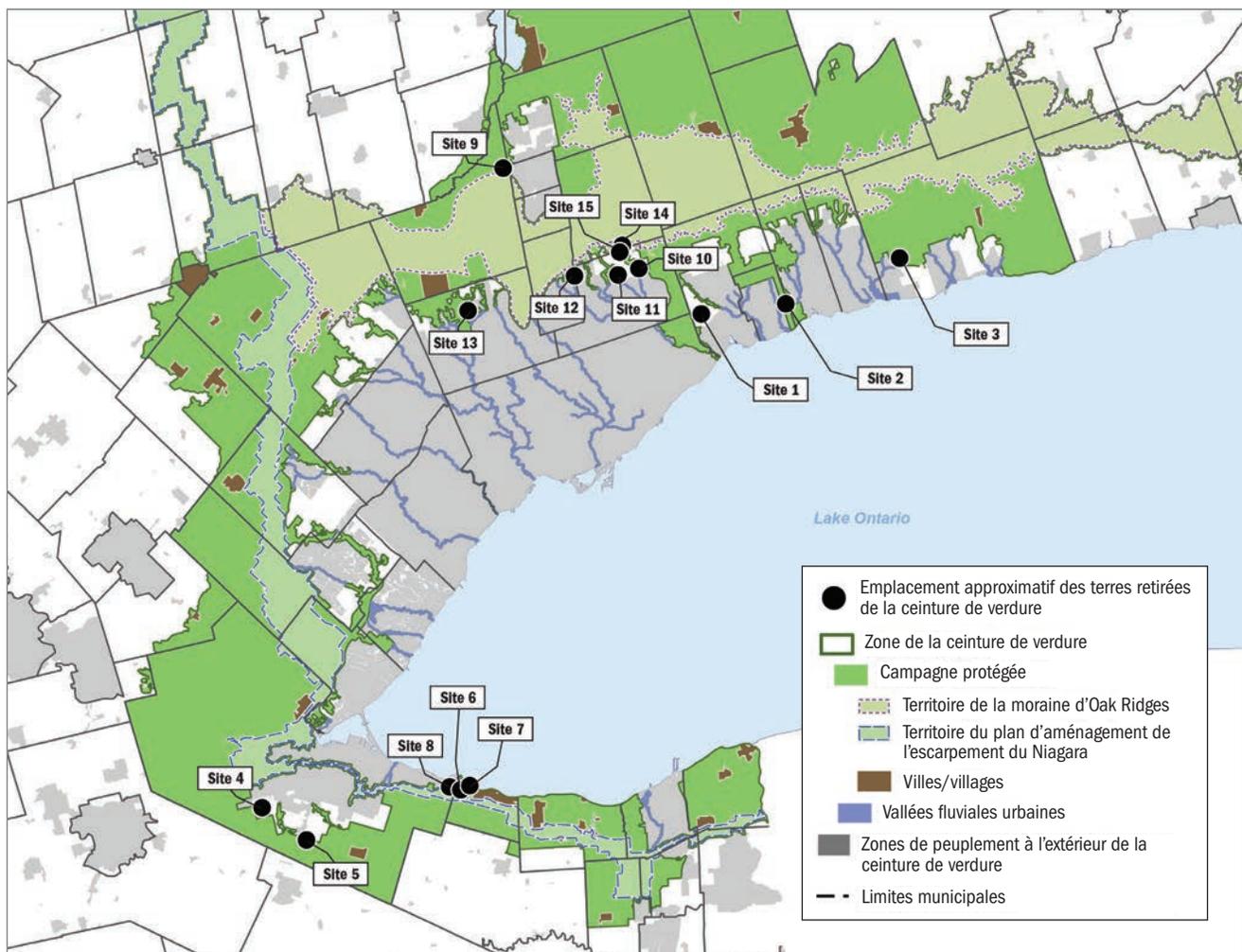
### 2.3.4 Retraits et nouvelles désignations de terres ou de biens-fonds

Comme il a été mentionné précédemment, en décembre 2022, 15 sites de terres ou de biens-fonds ont été entièrement retirés du Plan de la ceinture

de verdure ou désignés à nouveau comme zones de peuplement dans la ceinture de verdure, levant ainsi certaines restrictions provinciales en matière d'aménagement. Dans le présent rapport, nous utilisons les termes « site de terres ou de biens-fonds » et « site » de façon interchangeable pour désigner une parcelle qui renferme une ou plusieurs sections de terre ou de bien-fonds dont le retrait éventuel a été évalué. Pour préciser les sites retenus à l'automne 2022 en vue de leur retrait et de leur nouvelle désignation, nous les numérotons site 1, site 2 et ainsi de suite. La **figure 3** présente une carte qui précise les retraits des sites des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure en 2022, tandis que l'**annexe 4** comprend des cartes plus détaillées. La **figure 4** résume les sites de terres

**Figure 3: Emplacements des retraits de terres de la ceinture de verdure effectués en 2022**

Source : Ministère des Affaires municipales et du Logement



**Figure 4: Résumé des sites terrestres retirés ou nouvellement désignés dans la zone de la ceinture de verdure**

Source des données : Ministère des Affaires municipales et du Logement

**Les sites proposés ont d'abord été évalués par l'équipe de projet de la ceinture de verdure en fonction des trois critères qui suivent. On a écarté le troisième critère qui devait servir à déterminer les sites à retirer, après que le chef de cabinet du ministre du Logement eut appris que la plupart des sites ne le respectaient pas :**

1. Les terres sont adjacentes à des zones de peuplement existantes
2. Adjacent aux confins des limites de la zone de la ceinture de verdure
3. On ne retire aucune culture spéciale ni de terres faisant partie du système de patrimoine naturel (SPN)

N° du site	Nom et taille du site (% de la superficie totale retirée)	Municipalité	Promoteur immobilier/propriétaire	Critère respecté?			Considérations particulières
				1	2	3	
<b>Région de Durham</b>							
1	<b>Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR) « Cherrywood »</b> 4 288,78 acres (57,86 %)	Pickering	TACC Development Inc.	Oui	Oui	Non	Abrogation nécessaire de la Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge et du Plan d'aménagement du centre de Pickering. 2 161,41 acres du SPN (50,40 % de la superficie du site)
2*	<b>Chemin Kingston et autoroute 401</b> 133,01 acres (1,79 %)	Ajax	Buena Vista Development Corp.	Oui	Oui	Oui	
3	<b>Chemin Nash</b> 85,78 acres (1,16 %)	Clarington	Streamliner Properties	Oui	Oui	Non	21,31 acres du SPN (34,18 % de la superficie du site)
<b>Ville de Hamilton</b>							
4	<b>Chemin Book</b> 1 809,37 acres (24,41 %)	Hamilton	Fieldgate Homes	Oui	Oui	Non	Restrictions relatives à la construction de logements en raison de la proximité de l'aéroport. 316,89 acres du SPN (17,51 % de la superficie du site)
5*	<b>Hamilton Mount Hope</b> 162,77 acres (2,20 %)	Hamilton	Penta Properties	Oui	Oui	Oui	
6	<b>Chemin Cline</b> 73,45 acres (0,99 %)	Grimsby	DeSantis Homes Melrose Investments Valery Homes	Oui	Non	Non	La surface à retirer a été agrandie afin qu'elle s'étende jusqu'au bord de la ceinture de verdure. L'entièreté de la surface est composée de cultures spécialisées.
7	<b>502, chemin Winston</b> 14,94 acres (0,20 %)	Grimsby	New Horizon Development Group	Oui	Oui	Non	A été nouvellement désignée zone de peuplement de la ceinture de verdure au lieu d'être retirée. La totalité des terres retirées sont consacrées à une culture spéciale et font partie du SPN.

N° du site	Nom et taille du site (% de la superficie totale retirée)	Municipalité	Promoteur immobilier/propriétaire	Critère respecté?			Considérations particulières
				1	2	3	
8	<b>Barton</b> 9,82 acres (0,13 %)	Hamilton	155090933 Ontario Inc.	Oui	Non	Non	La surface à retirer a été agrandie afin qu'elle s'étende jusqu'au bord de la ceinture de verdure. La totalité des terres retirées sont consacrées à une culture spéciale.
<b>Région de York</b>							
9	<b>Bathurst-King</b> 655,26 acres (8,84 %)	King	Société en commandite Green Lane Bathurst	Oui	Oui	Non	20 % des terres ont été nouvellement désignées zone de peuplement de la ceinture de verdure au lieu d'être retirées. 222,99 acres du SPN (34,03 % de la superficie du site)
10	<b>Autoroute 48</b> 88,34 acres (1,19 %)	Markham	Wyview Group	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
11	<b>10379, chemin Kennedy</b> 36,99 acres (0,50 %)	Markham	Minotar Holdings Inc. Beechgrove Estates Inc. Halvan 5.5 Investments Ltd.	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
12	<b>Leslie-Elgin</b> 15,14 acres (0,20 %)	Richmond Hill	TACC Development Inc.	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
13	<b>Terres de la parcelle 41</b> 15,6 acres (0,21 %)	Vaughan	TACC Development Inc.	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
14	<b>11861 et 12046, chemin McCowan</b> 12,81 acres (0,17 %)	Whitchurch-Stouffville	Torca Inc. Flato Developments	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
15	<b>19<sup>e</sup> avenue et chemin McCowan</b> 10,58 acres (0,14 %)	Markham	Flato Upper Markham Village Inc.	Oui	Oui	Non	La totalité des terres retirées font partie du SPN.
<b>Total</b>	<b>7 412,64 acres</b>						

Note : L'information relative aux promoteurs est essentiellement tirée du Bureau du facilitateur provincial de l'aménagement du territoire et tient compte des négociations en date du 1er août 2023. Dans certains cas, le promoteur détient des droits de propriété du terrain. Pour des informations détaillées, consultez l'**annexe 6**.

ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure ou désignés à nouveau dans celle-ci.

Parmi les 15 sites de terres ou biens-fonds soustraits à la protection contre le développement de la ceinture de verdure, le site le plus important, de près de 4 300 acres, est la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR), qui représente environ 58 % du total des acres retirés, soit plus 7 400 acres. La province a pris trois autres décisions relatives à la RADR qui, ensemble, ont donné lieu au retrait des protections juridiques principales du développement dans l'ensemble de la RADR :

Le 14 décembre 2022, le ministre du Logement a déposé le Règlement de l'Ontario 566/22 pris en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, qui révoquait un arrêté ministériel de zonage (AMZ) de 2003 ayant restreint l'utilisation des terres ou des biens-fonds de la RADR à l'agriculture.

De plus, le 14 décembre 2022, sur recommandation du ministre du Logement, le gouvernement provincial a révoqué le Plan d'aménagement du centre de Pickering, un plan provincial d'utilisation du sol qui avait établi des politiques d'aménagement dans une zone désignée du centre de Pickering ainsi que de protection

contre le développement de la Réserve agricole de Duffins-Rouge.

Le 15 décembre 2022, le gouvernement provincial a mis en vigueur la *Loi de 2022 abrogeant la Loi sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge* (adoptée par l'Assemblée législative le 8 décembre), abrogeant la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge* et la protection qu'elle offrait pour la RADR.

### 2.3.5 Ajouts à la ceinture de verdure

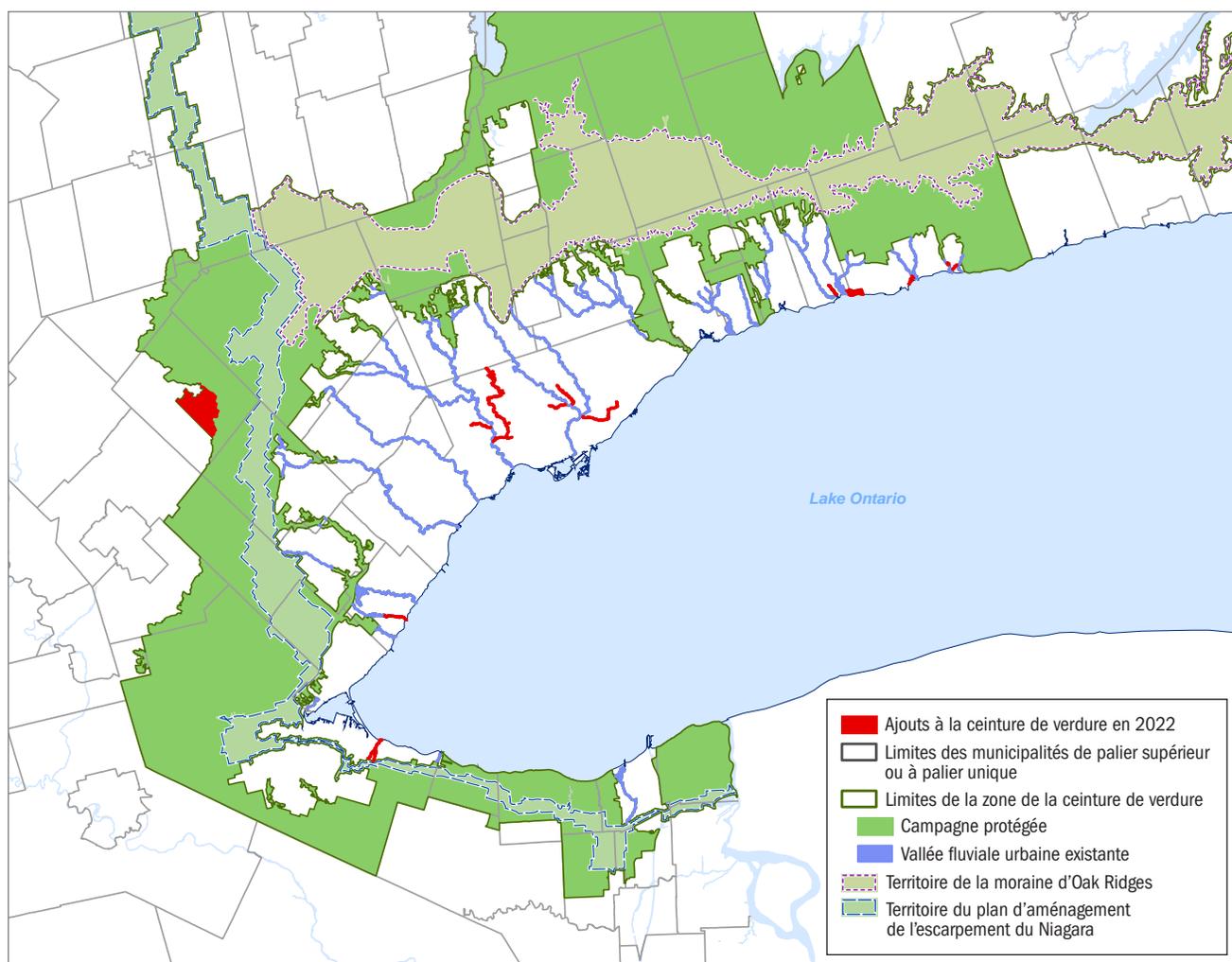
Le Règlement de l'Ontario 567/22 pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* a ajouté à la ceinture de verdure une zone de terres ou de biens-fonds totalisant 7 000 acres de la moraine de Paris Galt dans le comté de Wellington. Cette zone fut

désignée comme campagne protégée dans le cadre d'un système du patrimoine naturel. Le Règlement de l'Ontario 567/22 pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* a également apporté 13 ajouts ou agrandissements de VFU au Plan de la ceinture de verdure, pour un total d'environ 2 400 acres. Voir la **figure 5** pour la carte des zones ajoutées au Plan de la ceinture de verdure.

La moraine de Paris Galt est une forme de relief unique qui s'étend sur environ 150 kilomètres, de Caledon à une zone au sud-ouest de Port Rowan, sur une largeur pouvant atteindre 11 kilomètres. Le terrain vallonné de la moraine de Paris Galt est important parce qu'il forme les eaux d'amont de bon nombre de rivières et de ruisseaux, contribue à la filtration et au stockage

**Figure 5: Ajouts de terres à la ceinture de verdure en 2022**

Source : Ministère des Affaires municipales et du Logement



de l'eau potable, fournit un habitat aux animaux sauvages et soutient des terres agricoles de choix.

De février à avril 2021, le ministère du Logement avait sollicité par l'entremise du Registre environnemental des commentaires sur les premières zones sur lesquelles se concentrer pour l'expansion de la ceinture de verdure, y compris 13 VFU nouvelles ou élargies et une zone d'étude pour l'ensemble de la moraine de Paris Galt. Le Ministère a reçu plus de 6 000 commentaires. Même si les commentaires étaient généralement favorables à l'expansion de la ceinture de verdure, les municipalités, les propriétaires fonciers du secteur à l'étude de la moraine de Paris Galt et adjacents à celui-ci ainsi que le secteur du développement en général ont fait part de leurs réserves au sujet de l'incidence qu'aurait une expansion de la ceinture de verdure dans la région de la moraine de Paris Galt, y compris l'impact éventuel sur la capacité des municipalités de tenir compte de la croissance démographique. Le comté de Wellington n'était pas favorable à l'ajout de la parcelle particulière de 7 000 acres de la moraine à la ceinture de verdure. Il a affirmé que le terrain était déjà protégé par d'autres moyens.

### 3.0 Objectif et étendue de l'audit

Le 11 janvier 2023, la vérificatrice générale a reçu une lettre conjointe des trois chefs de partis d'opposition provinciaux de l'Ontario demandant un audit de l'optimisation des ressources et une évaluation des répercussions financières et environnementales de la décision du gouvernement de retirer des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure. Dans la lettre, les chefs de l'opposition ont notamment dit craindre que [traduction] « le retrait des protections de ces terres ou biens-fonds ait instantanément transféré la richesse aux propriétaires fonciers, qui selon toute vraisemblance ont largement bénéficié du rezonage de ces terres ou biens-fonds, qui sont passés d'inexploitables à exploitables ».

Notre audit avait pour objectif d'établir si la province de l'Ontario :

- A évalué efficacement les répercussions financières et environnementales des modifications apportées aux limites de la ceinture de verdure, ainsi que les modifications connexes apportées aux lois et aux plans provinciaux.
- A pris des décisions objectives, transparentes et éclairées.
- A établi des mécanismes pour mesurer si les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure répondent aux objectifs énoncés par la province et en rendent compte publiquement.

Lors de la planification de nos travaux, nous avons déterminé les critères d'audit (voir l'**annexe 5**) à utiliser pour atteindre notre objectif d'audit. Ces critères sont fondés sur un examen des lois et règlements, des politiques et des procédures applicables ainsi que sur des études internes et externes et des pratiques exemplaires. La haute direction du ministère des Affaires municipales et du Logement (le ministère du Logement) a examiné et reconnu notre objectif et les critères connexes.

Notre Bureau a amorcé ses travaux en espérant auditer les processus et procédures du ministère du Logement concernant la sélection des terres et biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure et la documentation sur les répercussions financières et environnementales qui ont justifié leur choix. Toutefois, dans certains domaines de notre travail, y compris les orientations politiques principales, il n'y avait pas de documentation claire et nous avons dû nous fier de façon importante aux déclarations verbales des personnes que nous avons interrogées. De plus, bien que nous ayons obtenu un volume important de messages par courriel, nous ne pouvons être certains que tous les messages par courriel pertinents avaient été conservés par les propriétaires des comptes de courriel.

Enfin, bien que nous ayons pu rencontrer des promoteurs immobiliers qui ont bénéficié des changements apportés à la ceinture de verdure en 2022, avec le retrait d'une moins grande superficie, ceux associés à 92 % de la zone qui a finalement été retirée de la ceinture de verdure ont refusé de nous rencontrer. Nous avons ensuite délivré une assignation en vertu des paragraphes 11 (1) et 11 (2) de la *Loi sur*

le vérificateur général pour qu'ils nous rencontrent. Ils ont ensuite contesté la délivrance de l'assignation devant les tribunaux.

Afin de faire rapport à l'Assemblée législative en temps opportun sur le travail que nous avons accompli à ce jour, nous avons choisi de renvoyer cette situation de non-conformité à l'assignation délivrée conformément à l'article 11 de la *Loi sur le vérificateur général* et en vertu de l'article 33 de la *Loi de 2009 sur les enquêtes publiques* à l'Assemblée législative plutôt que d'engager des contestations judiciaires auprès des promoteurs immobiliers. Si des renseignements nouveaux ou supplémentaires sont portés à notre attention après le dépôt du présent rapport, le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario peut déterminer si des travaux d'audit supplémentaires sont justifiés.

Notre travail a eu lieu de janvier 2023 à juillet 2023. Nous avons obtenu de l'ancien sous-ministre des Affaires municipales et du Logement, du sous-ministre adjoint des Affaires municipales et du Logement et de la sous-ministre des Richesses naturelles et des Forêts une déclaration écrite selon laquelle, le 1er août 2023, ils nous avaient fourni tous les renseignements qui, à leur connaissance, pourraient avoir une incidence importante sur les constatations ou les conclusions du présent rapport. Nous avons également obtenu de la secrétaire du Conseil des ministres une déclaration écrite selon laquelle elle nous avait fourni tous les renseignements dont elle disposait et qui pourraient avoir une incidence importante sur les constatations ou les conclusions du présent rapport. Nous avons également obtenu du chef de Cabinet du premier ministre une déclaration écrite selon laquelle il nous avait fourni tous les renseignements dont il disposait et qui pourraient avoir une incidence importante sur les constatations ou les conclusions du présent rapport.

Nos travaux ont été effectués surtout au bureau principal du ministère du Logement à Toronto, et nous avons également discuté avec des représentants du ministère des Richesses naturelles et des Forêts à leur bureau principal à Peterborough. De plus, nous avons obtenu des extraits de données et des documents justificatifs de ces emplacements.

Dans le cadre de notre audit, nous avons interviewé des membres du personnel politique du gouvernement du Cabinet du ministre du Logement et du Cabinet du premier ministre de l'Ontario, ainsi que des membres du personnel apolitique de la fonction publique du Bureau du Conseil des ministres au sujet de leur participation au projet de 2022 visant à modifier les limites de la ceinture de verdure et de leur connaissance de celui-ci. Nous avons également discuté avec des intervenants, y compris d'autres ministères, des municipalités, des offices de protection de la nature, des représentants des collectivités autochtones, des organismes environnementaux, des promoteurs immobiliers et des lobbyistes de l'industrie du logement, pour obtenir leurs points de vue sur les enjeux éventuels liés à l'aménagement de logements sur les terres de la ceinture de verdure et sur leur participation au projet de 2022 visant à modifier les limites de la ceinture de verdure. Nous avons également effectué des recherches sur d'autres administrations afin de cerner les pratiques exemplaires en matière d'aménagement du territoire et les enjeux liés au logement.

Nous avons réalisé nos travaux et présenté les résultats de notre examen conformément aux Normes canadiennes de missions de certification – Missions d'appréciation directe publiées par le Conseil des normes d'audit et de certification des Comptables professionnels agréés du Canada. Nous avons également obtenu un niveau d'assurance raisonnable. Le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario applique les normes canadiennes de gestion de la qualité et, de ce fait, il maintient un système exhaustif de gestion de la qualité comprenant des politiques et des consignes documentées au sujet du respect des règles de conduite professionnelle, des normes professionnelles, ainsi que des critères législatifs et réglementaires applicables.

Nous nous sommes conformés aux exigences en matière d'indépendance et d'éthique du Code de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario, qui est fondé sur des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle, de diligence raisonnable, de confidentialité et de conduite professionnelle.

## 4.0 Constatations détaillées de l'audit

### 4.1 Les retraits de la ceinture de verdure imposés par le gouvernement ont été effectués sans preuve qu'ils étaient nécessaires pour atteindre les objectifs en matière de logement

La justification déclarée par le gouvernement pour le retrait ou la nouvelle désignation de 15 sites de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure en décembre 2022 visait à appuyer son objectif de construire 1,5 million de maisons au cours des 10 prochaines années. Nous avons constaté dans notre audit qu'on n'avait pas demandé à l'équipe du projet de la ceinture de verdure – l'équipe de six fonctionnaires apolitiques réunie pour évaluer des sites de terres ou biens-fonds en particulier dans la ceinture de verdure en vue d'un retrait éventuel – de décider si la disponibilité et la pertinence des terres ou biens-fonds à l'extérieur de la ceinture de verdure étaient suffisantes pour atteindre les objectifs de la province en matière de logement.

Comme il est décrit à la **section 2.2.2**, le gouvernement provincial avait déjà adopté le rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable (le Groupe d'étude) comme stratégie principale en matière de logement, y compris l'objectif recommandé par le Groupe d'étude de construire 1,5 million de logements en Ontario au cours des 10 prochaines années. Nous avons constaté que le ministère du Logement avait déjà attribué l'ensemble de l'objectif de 1,5 million de logements aux municipalités de l'Ontario en octobre 2022, soit un mois avant la proposition de novembre 2022 du gouvernement de retirer des sites de terres et de biens-fonds de la ceinture de verdure. Les membres de l'équipe du Ministère (de niveau inférieur à celui de directeur) qui a attribué ces objectifs en matière de logement nous ont confirmé qu'ils ignoraient que des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure seraient ouverts à des projets de construction de logements.

Le rapport de février 2022 produit par le Groupe d'étude mentionnait que [traduction] « une pénurie de terres n'est pas la cause du problème. Des terrains sont disponibles, à la fois à l'intérieur des zones bâties existantes et sur des terrains non aménagés à l'extérieur des ceintures de verdure. » De plus, le rapport du Groupe d'étude a souligné que « [l]es ceintures de verdure et les autres zones écologiquement vulnérables doivent être protégées. »

Nous avons examiné d'autres rapports récents sur le sujet et discuté avec divers experts en la matière des municipalités de l'Ontario dans le but de savoir s'ils croient que des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure sont nécessaires pour résoudre les problèmes de logement de l'Ontario. Par exemple, nous avons discuté avec les planificateurs en chef des trois régions où la quasi totalité des terres ou biens-fonds a ont été retirée de la ceinture de verdure en décembre 2022 (Durham, Hamilton et York). Ils nous ont informés qu'il y avait déjà suffisamment de terres et de biens-fonds disposant des services (ou plus facilement utilisables) pour atteindre les objectifs en matière de logement qui leur ont été attribués par le ministère du Logement. Les planificateurs en chef auxquels nous avons parlé ont également souligné qu'une grande partie des sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022 ne disposaient pas de services, ne figuraient pas dans leurs plans d'entretien, que, dans le cas de bon nombre d'entre eux, il serait difficile de leur accorder la priorité ou de leur fournir des services sous peu et que, dans certains cas, il faudrait 10 ans ou plus pour le faire.

En outre, l'association des municipalités de l'Ontario, qui représente les 444 municipalités de l'Ontario, nous a mentionné que même si elle reconnaît que l'offre de logements se révèle problématique en Ontario, il n'est pas question de pénurie de terrains.

Enfin, les commissaires à l'aménagement régional de l'Ontario, un groupe de cadres supérieurs en planification municipale de partout en Ontario, ont publié en mars 2023 un rapport selon lequel les grandes municipalités de l'Ontario comptent déjà 85 % des quelques 1,5 million de logements en voie d'approbation. Les 15 % qui restent de ce qui a été

attribué au ministère du Logement se retrouveront éventuellement dans le processus d’approbation des terres autres que celles de la ceinture de verdure. Si l’on tient compte des petites municipalités, la totalité de l’objectif de 1,5 million de logements sera probablement dépassée par les logements déjà en voie d’approbation. Le rapport mentionne : [traduction] « Les commissaires à l’aménagement régional de l’Ontario continuent de ne pas appuyer en principe le retrait des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure comme mesure nécessaire pour répondre aux besoins de l’Ontario en matière de logement ».

## 4.2 La sélection des sites de terres ou biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure était biaisée et manquait de transparence

### 4.2.1 Le chef de cabinet du ministre du Logement a dirigé l’équipe du projet de la ceinture de verdure et a fourni les critères initiaux utilisés pour évaluer les retraits de sites de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure

À la suite des élections générales du 2 juin 2022, le premier ministre a demandé au ministre des Affaires municipales et du Logement (le ministre du Logement), dans une lettre de mandat datée du 29 juin 2022 [traduction] « d’achever les travaux de codification des processus d’échange, d’expansion, de contraction et de mise à jour des politiques de la ceinture verte ». La lettre de mandat précisait également que cela devrait [traduction] « inclure un plan global d’expansion et de protection de la ceinture de verdure ». Le premier ministre a précisé que les travaux devraient être effectués « à l’automne 2022 ». Le chef de cabinet du ministère du Logement a reçu du cabinet du premier ministre la responsabilité de diriger un projet visant à modifier les limites de la ceinture de verdure. En réponse, en août 2022, le chef de cabinet du ministre du Logement a demandé des renseignements au personnel de la fonction publique du ministère du Logement sur les options stratégiques que le gouvernement pourrait explorer pour apporter des

changements à la ceinture de verdure. (Voir l’annexe 1 pour connaître le calendrier des événements clés.)

En août 2022, le personnel de la fonction publique du ministère du Logement a fourni au chef de cabinet du ministre du Logement des options sur les approches que le gouvernement pourrait adopter pour apporter des changements à la ceinture de verdure. Les deux options offertes par les fonctionnaires du ministère du Logement étaient d’effectuer un examen à l’échelle du système ou d’effectuer un examen propre à un site ne tenant compte que des modifications aux limites de certains sites. Le ministère du Logement a souligné qu’un examen propre à un site comportait un risque beaucoup plus élevé de réaction négative du public et des intervenants et une capacité plus restreinte de répondre aux priorités du gouvernement.

Le 16 septembre, le chef de cabinet du ministre du Logement a informé le Ministère que le gouvernement souhaitait entreprendre un examen propre au site. Cette décision a finalement permis de se concentrer uniquement sur les sites de terre ou de bien-fonds de certains promoteurs immobiliers. Le personnel du ministère du Logement nous a informés qu’à l’heure actuelle le chef de cabinet avait également communiqué trois sites prioritaires à examiner, dont [traduction] « Cherrywood, un site dans le canton de King et peut-être un site près de l’aéroport de Hamilton ». Notre travail nous a permis d’établir que ce sont vraisemblablement les sites 1, 9 et 4 respectivement à la **figure 4**. En fin de compte, ces trois sites représentaient 91 % des terres retirées de la ceinture de verdure en décembre 2022.

Au cours de la première semaine d’octobre 2022, le chef de cabinet du ministre a demandé à la sous-ministre de réunir une petite équipe de six à dix fonctionnaires pour évaluer certains sites de terres et biens-fonds dans la ceinture de verdure en vue d’un retrait éventuel de la zone de la ceinture de verdure et de désigner les terres et biens-fonds qui pourraient être ajoutés pour compenser les terres et biens-fonds retirés (voir la **section 2.1.2**). La sous-ministre a constitué une équipe de six personnes (l’équipe du projet de la ceinture de verdure) composée de membres de la Division de l’aménagement et de la croissance du ministère du Logement et de son sous-ministre adjoint.

Au cours du processus, la sous-ministre croyait que le chef de cabinet travaillait sous l'autorité du ministre du Logement et du Cabinet du premier ministre. Habituellement, un chef de cabinet relève d'un ministre et du Cabinet du premier ministre. Par conséquent, les fonctionnaires apolitiques du Ministère croyaient que les directives ou les instructions fournies par le chef de cabinet du ministre du Logement étaient fournies sous l'autorité du ministre et du Cabinet du premier ministre.

Le chef de cabinet du ministre du Logement a imposé des restrictions en demandant des mesures de sécurité plus strictes qui limitaient la capacité de l'équipe de projet de la ceinture de verdure de suivre les processus utilisés précédemment dans l'exécution de son travail avant de recommander des modifications aux limites de la ceinture de verdure. Par exemple, le chef de cabinet du ministre du Logement a ordonné à l'équipe du projet de la ceinture de verdure de ne pas communiquer de renseignements liés au projet de la ceinture de verdure à un groupe externe et a exigé que les membres de l'équipe signent des formulaires d'attestation de sécurité confirmant sa compréhension. Nous avons constaté que cette limite nuisait à la capacité de l'équipe du projet de la ceinture de verdure d'effectuer une analyse approfondie des sites de la ceinture de verdure.

Le chef de cabinet du ministre du Logement a demandé à l'équipe du projet de la ceinture de verdure de terminer le volet de l'évaluation du site du projet en moins de quatre semaines après la communication initiale de l'information propre au site le 6 octobre 2022 (même si l'échéancier de l'ensemble du projet était de 10 à 11 semaines) afin que l'annonce de la consultation sur les retraits et les ajouts proposés de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure puisse coïncider avec la loi gouvernementale sur le logement de l'automne, qui serait connue sous le nom de projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*. Au cours de cette période de trois semaines, le chef de cabinet du ministre du Logement a fourni les critères initiaux à l'équipe de projet de la ceinture de verdure. (Voir la **figure 6.**) L'équipe du projet de la ceinture de verdure devait examiner les sites de terres et biens-fonds à

ajouter et à retirer, préparer une proposition au Conseil des ministres (décrite à la **section 2.3.1**) et préparer les avis requis du Registre environnemental (décrits à la **section 2.3.2**).

La Division du logement à but lucratif du ministère du Logement, qui supervise généralement la mise en œuvre des projets de loi sur le logement, nous a dit que le gouvernement provincial avait l'intention de publier des projets de loi sur le logement au moins une fois par année, comme ceux qui ont été déposés au printemps 2023. Par conséquent, les efforts déployés en 2022 pour modifier la limite de la ceinture de verdure auraient pu être retardés pour coïncider avec un projet de loi subséquent sur le logement. En outre, étant donné que les modifications aux limites de la ceinture de verdure sont apportées par règlement, des changements peuvent être effectués – à la suite d'une consultation publique suffisante en vertu de la *Charte des droits environnementaux de 1993* – indépendamment du calendrier des travaux législatifs de l'Assemblée législative. Il n'existait aucune exigence particulière selon laquelle le retrait des 15 sites de terres et biens-fonds par règlement modificatif (Règl. de l'Ont. 567/22 pris en vertu de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* et Règl. de l'Ont. 568/22 pris en vertu de la *Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges*) devait faire partie des modifications législatives effectuées par le gouvernement à la fin de 2022.

Lorsque nous avons interrogé les chefs de cabinet actuels et anciens du Cabinet du premier ministre au sujet de l'échéancier, ils ont tous deux indiqué qu'aucune contrainte de temps n'avait été imposée par le Cabinet du premier ministre pour apporter les changements aux limites de la ceinture de verdure.

#### **4.2.2 Le chef de cabinet du ministre du Logement a fourni à l'équipe du projet de la ceinture de verdure les 22 sites de la ceinture de verdure évalués en vue de leur retrait, sauf 1**

Au cours de la première semaine d'octobre 2022, le chef de cabinet du ministre du Logement a fourni au sous-ministre et à l'équipe du projet de la ceinture de verdure du Ministère une première liste de huit sites

Figure 6: Évolution des critères de retrait de sites de terres de la ceinture de verdure en 2022

Source : Ministère des Affaires municipales et du Logement

Domaine du critère	Critères initiaux fournis par le chef de cabinet du ministre du Logement	Critères utilisés pour déterminer les sites à retirer	Critères inclus dans la première présentation au Cabinet <sup>1</sup>	Critères affichés dans l'avis du Registre environnemental et cités dans la deuxième présentation au Cabinet <sup>2</sup>
<b>À proximité d'une zone urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent à une zone urbaine existante (aménagée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terres sont adjacentes à des zones de peuplement existantes<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent à des zones de peuplement existantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent à des zones de peuplement existantes</li> </ul>
<b>En bordure de la ceinture de verdure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ En bordure du Plan de la ceinture de verdure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent aux confins des limites de la zone de la ceinture de verdure<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent aux confins des limites de la zone de la ceinture de verdure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adjacent aux confins des limites de la zone de la ceinture de verdure</li> </ul>
<b>Ne fait pas partie du système du patrimoine naturel ni des désignations de zones de cultures spéciales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terres ne se trouvent pas dans une zone de culture spéciale et ne font pas partie d'un système de patrimoine naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ On ne retire aucune culture spéciale ni de terres du patrimoine naturel<sup>4</sup></li> <li>✗ <b>Abandonné après que l'évaluation a révélé que 19 des 22 sites ne répondaient pas au critère</b></li> </ul>		
<b>Les terres sont utilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terres doivent offrir les services suivants : routes municipales et régionales; conduites principales sanitaires; conduites principales d'eau régionales; conduites principales de gaz; services publics (communications hydrologiques)</li> <li>✓ Les zones peuvent être reliées au système général d'infrastructures régionales</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ On a déterminé que le site pourrait accueillir des logements et être en mesure de servir dans un avenir rapproché<sup>5</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terres peuvent être utilisées à court terme et les mises à niveau des infrastructures locales seront entièrement financées par les promoteurs<sup>5</sup></li> </ul>
<b>Les terres ont des caractéristiques qui permettent la construction de logements à court terme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les systèmes sont ou pourraient être à même de prendre en charge la croissance potentielle</li> <li>✓ Infrastructures de transport en commun, soit les stations, les voies de circulation (existantes ou prévues)</li> <li>✓ Des écoles à proximité en prévision de la croissance</li> <li>✓ Services de police et de protection contre les incendies actuellement offerts</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les terres que l'on propose de retirer présentent les caractéristiques qui permettraient la construction de logements à court terme<sup>5</sup></li> </ul>
<b>Un aménagement intercalaire viendrait compléter les collectivités et les quartiers existants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un aménagement intercalaire qui viendrait compléter les collectivités et les quartiers existants (un atout)</li> </ul>			
<b>Ratio des ajouts à la ceinture de verdure aux retraits de la ceinture de verdure<sup>6</sup></b>				<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il faut une compensation supérieure à 1:1 pour autoriser l'expansion dense du territoire de la ceinture de verdure</li> </ul>

1. Présentation du 2 novembre 2022 au Cabinet.

2. Présentation du 14 décembre 2022 au Cabinet.

3. On a utilisé ces critères au lieu d'évaluer si les terres pouvaient être desservies à court terme par les infrastructures locales et si elles présentaient les caractéristiques qui permettraient la construction de logements à court terme.

4. Selon les comptes rendus au ministre du Logement et au Cabinet du premier ministre (à l'exclusion du premier ministre), 13 des 15 sites de terres ne satisfaisaient pas à ce critère. La présentation au Cabinet du 2 novembre 2002 indiquait quels sites contenaient des cultures spéciales ou des terres du système du patrimoine naturel, bien que cela n'ait pas été un critère dans la prise de décision.

5. Ces critères n'ont pas été évalués par l'équipe de projet de la ceinture de verdure.

6. Ce facteur a été considéré globalement tout au long de l'évaluation des sites, compte tenu de l'exigence énoncée dans la Loi de 2005 sur la ceinture de verdure de ne pas réduire la superficie totale de la ceinture.

de terres ou de biens-fonds qui pourraient être retirés de la ceinture de verdure, ainsi que des critères que l'équipe doit utiliser pour évaluer les sites. (Voir la **section 4.2.4** pour une description plus complète de la façon dont les critères d'évaluation des terres ou biens-fonds ont été choisis, puis modifiés.)

Le chef de cabinet du ministre du Logement a également demandé à l'équipe du projet de la ceinture de verdure de désigner tout autre site de terres ou de biens-fonds qui pourrait répondre aux critères de retrait. L'équipe du projet de la ceinture de verdure nous a dit qu'elle avait informé le chef de cabinet du ministre du Logement qu'une évaluation exhaustive d'autres sites prendrait plus de temps que les trois semaines accordées par le chef de cabinet pour effectuer les travaux. Par conséquent, l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a désigné qu'un seul autre site de terres ou de biens-fonds (le site 11 à la **figure 4**) dont le retrait serait envisagé. Ce site a été choisi parce qu'il avait déjà été évalué en détail par le ministère du Logement en lien avec une affaire juridique. Contrairement à ce que nous a dit l'équipe du projet de la ceinture de verdure, le chef de cabinet du ministre du Logement nous a mentionné qu'il avait l'impression que l'équipe du projet de la ceinture de verdure avait entrepris un examen de sites autres que ceux qu'il avait fournis.

Après avoir commencé ses travaux, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a déterminé que les renseignements initiaux sur papier fournis par le chef de cabinet du ministère du Logement au sujet des 8 sites de terres ou de biens-fonds dont le retrait a été proposé (sites 1, 3, 4, 9, 12, 14, 15 et un autre site qui n'a pas été sélectionné aux fins de retrait) étaient insuffisants pour qu'ils puissent être cartographiés et évalués. L'équipe de projet de la ceinture de verdure a signé des ententes de confidentialité. Bien que cette mesure n'aurait pas interdit la tenue de conversations avec des parties externes autorisées, ces conversations n'ont pas eu lieu. Le chef de cabinet a par la suite obtenu des cartes détaillées et d'autres renseignements des promoteurs de site (c.-à-d. les propriétaires des sites, les promoteurs immobiliers ou leurs représentants), y compris d'autres sites potentiels à

retirer, et les a fournis à l'équipe de projet de la ceinture de verdure sur cinq clés USB tout au long du projet de trois semaines.

Le chef de cabinet du ministre du Logement a alors communiqué personnellement avec les promoteurs des terres ou des biens-fonds tout au long d'octobre 2022 pour demander et recevoir des renseignements supplémentaires. Dans le cadre de ces échanges, les promoteurs ont non seulement fourni les renseignements demandés, mais ils ont également suggéré le retrait de trois sites supplémentaires (sites 4, 12 et 13). En tout, le chef de cabinet a fourni 13 sites supplémentaires à l'équipe du projet de la ceinture de verdure pour examen (les sites 2, 5, 6, 7, 8, 10 et 13 et 6 autres sites n'ayant pas été retenus aux fins de retrait). Au moment où la sélection des terres ou biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure a été effectuée à la fin d'octobre, 21 des 22 sites de la ceinture de verdure envisagés à des fins de retrait avaient été fournis directement par le chef de cabinet du ministre du Logement.

Le chef de cabinet du ministre du Logement nous a dit que neuf sites avaient été portés à son attention directement par les promoteurs immobiliers ou leurs représentants (les sites 1, 3, 4, 9, 10, 12, 13, 14 et 15); que 5 autres sites avaient été désignés par un autre membre du personnel politique du cabinet du ministre qui collaborait à la consultation du ministère du Logement sur son examen des plans officiels municipaux (sites 6, 7, 8 et 2 autres sites n'ayant pas été retenus aux fins du retrait); qu'un site avait été désigné par l'équipe du projet de la ceinture de verdure (site 11); et que le chef de cabinet du ministre du Logement ne se souvenait pas comment et de qui il avait reçu des renseignements sur les 7 autres sites faisant partie des 22 sites envisagés (sites 2, 5 et 5 autres sites non choisis pour le retrait).

Au cours du projet, 93 ententes de confidentialité ont été signées (dont la majorité ont été signées après que les sites ont été recommandés pour retrait), y compris avec des personnes de divers ministères concernés qui ont participé à des consultations ou examiné des documents au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

### 4.2.3 Une portion d'environ 92 % de la superficie ultimement retirée de la ceinture de verdure correspondait à des terres ou biens-fonds portés à l'attention du chef de cabinet du ministre du Logement par deux promoteurs immobiliers dont un site associé à un troisième promoteur.

Nous avons demandé au chef de cabinet du ministre du Logement comment il avait choisi les huit sites de terres ou de biens-fonds initiaux (décrits à la section 4.2.2) fournis à l'équipe du projet de la ceinture de verdure pour qu'ils soient évalués en vue de leur retrait de la ceinture de verdure. Le chef de cabinet du ministre du Logement, qui a été nommé à ce poste par le Cabinet du premier ministre en juillet 2022, a mentionné qu'il assiste régulièrement aux événements de l'industrie et rencontre des promoteurs de logements et leurs représentants, qui transmettent parfois des renseignements sur les terres ou les biens-fonds qu'ils recommandent au Ministère d'envisager de retirer de la ceinture de verdure.

Par exemple, le chef de cabinet a indiqué que, pendant qu'il participait au dîner du président de la Building Industry and Land Development Association

(BILD) en le 14 septembre 2022, deux importants promoteurs immobiliers l'ont abordé et lui ont remis des paquets contenant des informations sur le retrait de retrait de deux sites de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure : le site de la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR) dans la région de Durham (site 1 à la figure 4 et décrit à la section 2.1.5) et le site de terres ou de biens-fonds de Bathurst-King dans la région de York (site 9). Le chef de cabinet était assis à la même table que l'un de ces deux promoteurs immobiliers pour le souper.

Après l'événement, (au cours du projet de la ceinture de verdure), le chef de cabinet du ministre du Logement a indiqué que le promoteur pour le site de la RADR lui avait fourni des renseignements et des demandes pour retirer de la ceinture de verdure le site du chemin Book dans la ville de Hamilton (site 4), celui de Leslie-Elgin dans la région de York (site 12) et celui de l'îlot 41 dans la région de York (site 13). Dans l'ensemble, ceux et celles qui avaient accès au chef de cabinet à l'événement de septembre de la BILD ont fait l'objet de retraits de terres ou biens-fonds de l'ordre de 6.784 acres, soit 92 % (voir la figure 7) des 7 412,64 acres qui ont finalement été retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022.

Figure 7: Promoteurs immobiliers bénéficiant de la plus grande partie des terres retirées (par superficie) de la ceinture de verdure en 2022

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

Promoteur immobilier	N° du site	Municipalité	Nom du site, superficie	% du total
TACC Development Inc.	1	Pickering	Réserve agricole de Duffins-Rouge 4 288,78 acres	57,86
	12	Richmond Hill	Leslie-Elgin 15,14 acres	0,20
	13	Vaughan	Terres de la parcelle 41 15,60 acres	0,21
<b>Total pour TACC Development Inc.</b>				<b>58,27</b>
Fieldgate Homes	4	Hamilton	Chemin Book 1 809,37 acres	24,41
Société en commandite Green Lane Bathurst	9	King	Bathurst-King 655,26 acres	8,84
<b>Total pour les trois principaux développeurs</b>				<b>91,52</b>

Le chef de cabinet du ministre du Logement nous a dit que lorsqu'il a reçu des paquets, il ne les a pas immédiatement ouverts et n'a pas examiné leur contenu. Il a affirmé qu'il les gardait plutôt dans une pile de son bureau, ajoutant de nouveaux paquets à la pile au fur et à mesure qu'il les recevait des promoteurs immobiliers et de leurs représentants. Il a également souligné qu'il n'avait pas dit aux promoteurs et aux propriétaires fonciers que le gouvernement envisageait de retirer des terres et biens-fonds de la ceinture de verdure, mais qu'il étudierait les demandes s'il décidait de le faire.

Le 6 octobre 2022, le chef de cabinet du ministre du Logement a fourni à l'équipe du projet de la ceinture de verdure des renseignements sur papier tirés des trousseaux qu'il a reçus sur huit sites. À ce moment-là, les renseignements fournis ne comprenaient pas le site 13. Ils comprenaient toutefois des renseignements sur les sites 14 et 15, qui ont été reçus par courriel directement du représentant de deux promoteurs immobiliers. Des huit dossiers contenant des renseignements sur les sites de terres ou de biens-fonds devant être évalués en vue de leur retrait par l'équipe du projet de la ceinture de verdure, sept sites (soit les sites 1, 3, 4, 9, 12, 14 et 15) ont finalement été choisis aux fins de retrait. Ces sept sites de terres ou de biens-fonds représentaient 93 %, ou environ 6 900 acres, des 7 412,64 acres de terres retirées de la ceinture de verdure en décembre 2022. Le huitième site n'a pas été choisi pour être retiré parce qu'il ne répondait pas aux critères d'évaluation.

#### 4.2.4 Les critères d'évaluation des terres ou biens-fonds ont été modifiés et ont facilité leur retrait

En plus d'ordonner au personnel de la fonction publique du ministère du Logement d'effectuer un examen propre à l'emplacement des propriétés identifiées et de fournir à l'équipe du projet de la ceinture de verdure 21 des 22 sites de terres ou de biens-fonds à envisager en vue de leur retrait, le chef de cabinet du ministre du Logement a également fourni à l'équipe les critères de discussion initiaux à

utiliser pour évaluer les terres ou biens-fonds pouvant être retirés.

Ces critères provisoires, que le chef de cabinet du ministre du Logement a fournis à l'équipe du projet de la ceinture de verdure le 6 octobre 2022, comprenaient initialement des critères liés à l'emplacement des terres ou biens-fonds dans la ceinture de verdure et à la question de savoir si les sites disposaient déjà ou étaient à proximité de services municipaux disponibles (y compris les routes, le transport en commun, les services publics, les écoles et les services d'urgence) ou s'ils avaient élaboré des plans pour construire l'infrastructure. De plus, ces critères comprenaient des dispositions visant à protéger le système du patrimoine naturel et les cultures agricoles spécialisées de la ceinture de verdure. Voir la **figure 6** pour consulter la liste des critères initiaux.

Au cours de ses travaux effectués en octobre 2022, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a fourni des mises à jour régulières (hebdomadaires) au chef de cabinet du ministre du Logement, qui comprenaient l'évaluation par l'équipe de la mesure dans laquelle chacun des sites de terres ou de biens-fonds répondait aux critères précis. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a habituellement reçu des renseignements du chef de cabinet entre les réunions de mise à jour, y compris d'autres sites à prendre en considération, ce qui a permis d'évaluer 22 sites en tout. Dans le cadre de ce travail, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a établi que 20 des 22 sites de terres ou de biens-fonds envisagés aux fins d'un retrait (ou 13 des 15 sites finalement retirés) ne satisfaisaient pas à tous les critères, ou qu'elle ne pouvait pas établir si les sites satisfaisaient à certains critères en raison du délai de trois semaines ou des restrictions quant aux personnes à consulter.

Par exemple, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a informé le chef de cabinet du ministre du Logement qu'elle ne pouvait pas évaluer les services d'infrastructure dans un délai de trois semaines et sans communiquer avec des parties externes, comme les municipalités, pour obtenir ou confirmer des détails sur les services d'infrastructure existants et prévus.

L'équipe du projet de la ceinture de verdure a proposé d'évaluer la facilité avec laquelle les sites de terres ou de biens-fonds pourraient disposer des services et être branchés à l'infrastructure existante en établissant plutôt si les sites étaient adjacents à une zone urbaine aménagée. Le chef de cabinet a accepté cette restriction et a simplifié les critères.

À titre d'autre exemple, la plupart des 22 terres ou biens-fonds envisagés aux fins d'un retrait éventuel ne respectaient pas le seul critère environnemental et agricole, soit que le site ne comportait pas de terres désignées comme cultures spéciales ou terres du système du patrimoine naturel de la ceinture de verdure. Ce critère visait à tenir compte de la présence de terres du système du patrimoine naturel et de terres de cultures agricoles spécialisées (voir la **section 2.1.2**) dans la ceinture de verdure. En fait, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a établi que 19 des 22 sites de terres ou de biens-fonds faisaient effectivement partie du système du patrimoine naturel ou étaient désignés comme terres agricoles spécialisées et ne répondaient donc pas à ce critère.

À la mi-octobre, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a informé le chef de cabinet que bon nombre des 22 sites de terres ou de biens-fonds ne satisfaisaient pas au critère environnemental et agricole de retrait. Le chef de cabinet a donné des directives pour abandonner ce critère. L'exclusion de ce critère n'était pas mentionnée dans les renseignements fournis par le ministère du Logement au Conseil des ministres ni indiquée dans l'avis de proposition du ministère du Logement publié sur le Registre environnemental de l'Ontario. Toutefois, le 26 octobre, des représentants du ministère du Logement ont informé le ministre du Logement que les terres ou les biens-fonds dont le retrait était proposé comprenaient une superficie assujettie à la désignation du système du patrimoine naturel et des cultures spéciales. Le 27 octobre, les mêmes renseignements ont été présentés au personnel du Cabinet du premier ministre. Le 2 novembre, les documents du Conseil des ministres révélaient quels sites contenaient des terres du système du patrimoine naturel ou des terres de cultures spéciales désignées. La **figure 6** montre comment les critères d'évaluation

ont évolué. En fin de compte, selon l'évaluation de l'équipe du projet de la ceinture de verdure, 13 des 15 sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure contenaient des terres ou biens-fonds du système du patrimoine naturel ou étaient des terres ou des biens-fonds désignés comme terres ou biens-fonds agricoles spécialisés.

De plus, des modifications ont été apportées aux limites ou aux désignations de terre ou de biens-fonds des sites proposés afin qu'ils correspondent mieux au critère selon lequel les sites doivent se trouver en bordure de la ceinture de verdure existante. Ce critère était conçu pour empêcher la création de nouvelles zones urbanisées à l'intérieur des limites protégées de la ceinture de verdure. Dans le cadre de ses travaux, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a établi que le retrait de 8 des 22 sites aurait créé des poches isolées d'aménagement de logements au sein de la ceinture de verdure. En réponse, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a formulé des suggestions sur la façon dont les limites ou les désignations des terres ou biens-fonds sur ces sites pourraient être modifiées pour répondre à ce critère. Le chef de cabinet du ministère du Logement a par la suite ordonné à l'équipe du projet de la ceinture de verdure d'apporter des changements aux cartes de quatre des sites. Les changements apportés sont les suivants :

- Les limites de deux des sites de terres ou de biens-fonds (sites 6 et 8 à la **figure 4**) qui n'étaient pas en bordure de la ceinture de verdure ont été élargies au-delà de la zone d'origine proposée pour le retrait afin d'être reliée au bord de la ceinture de verdure. Cela a touché d'autres propriétaires fonciers qui n'ont pas demandé que leurs terres soient retirées de la ceinture de verdure.
- Deux sites (les sites 7 et 9 à la **figure 4**) ont été désignés à nouveau de la campagne protégée à la zone de peuplement dans la zone de la ceinture de verdure (pour le site 9, la nouvelle désignation faisait partie du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges, plus précisément), ce qui a permis d'aménager des logements à l'intérieur des limites de la zone de la ceinture de verdure.

En fin de compte, selon l'évaluation finale de l'équipe du projet de la ceinture de verdure, le chef de cabinet du ministre du Logement a donné la directive de chercher à obtenir l'approbation du Conseil des ministres pour le retrait proposé de 15 des 22 sites de terres ou de biens-fonds.

Parmi les sept sites qui ont été évalués, mais n'ont pas été proposés aux fins d'un retrait de la ceinture de verdure, trois ne répondaient pas au critère exigeant qu'ils se trouvent en bordure de la ceinture de verdure, et le retrait des quatre autres sites aurait nécessité des autorisations dans le cadre du Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara ou des modifications législatives jugées hors de la portée du projet de la ceinture de verdure. Bien qu'il n'ait pas été proposé de retirer ces sept sites de la ceinture de verdure en 2022, le personnel politique du cabinet du ministre nous a informés qu'il envisageait la possibilité qu'un site à Pickering (Tribute Homes) soit disponible pour l'aménagement de logements par d'autres moyens.

L'équipe du projet de la ceinture de verdure a présenté des séances d'information au ministre du Logement et à d'autres membres du personnel politique au cabinet du ministre (le 26 octobre et le 1er novembre 2022). Lors de ces réunions, le ministre du Logement a examiné les sites dont le retrait était proposé. On nous a informés que le ministre avait accepté les changements mineurs proposés par l'équipe du projet de la ceinture de verdure aux limites du site 11 (voir la **figure 4**) pour exclure une terre marécageuse d'importance provinciale. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a également présenté des séances d'information au personnel politique du Cabinet du premier ministre (les 27 et 31 octobre 2022) sur le retrait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure. Toutefois, le premier ministre n'a pas participé à ces réunions.

Le premier ministre a déclaré qu'il ne savait pas quels sites de terre et de biens-fonds allaient être retirés avant qu'on lui montre au cours d'une séance d'information les sites de terre ou de biens-fonds à retirer le 1er novembre 2022, soit un jour avant que la proposition ne soit soumise à l'approbation du Cabinet le 2 novembre 2022. Il a également indiqué qu'il

n'avait pas eu de conversations avec des promoteurs immobiliers ou leurs représentants au sujet des plans modifiés du gouvernement visant à retirer des sites de terre ou de biens-fonds de la ceinture de verdure, et qu'il n'avait pas non plus donné instruction au personnel politique ou non politique de faire retirer certains sites de terre ou de biens-fonds de la ceinture de verdure.

#### 4.2.5 Le gouvernement n'a pas fait preuve de transparence publique quant à sa façon de retirer des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure

Comme il est mentionné aux **sections 4.2.2** et **4.2.3**, le projet de retrait de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure de 2022 n'était pas ouvert à tous les propriétaires fonciers. Le ministère du Logement a reçu environ 630 demandes (y compris les 130 demandes reçues pendant la période de consultation publique à la fin de 2022) de retirer des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure entre février 2005, date de création de la ceinture de verdure, et la fin de la consultation publique pour modifier les limites de la ceinture de verdure, à la fin de 2022. Voir la **figure 8** pour le nombre de demandes

**Figure 8: Nombre de demandes de retrait reçues par le ministre du Logement au sujet de la ceinture de verdure**

Source des données : Ministère des Affaires municipales et du Logement

Intervalle de temps	Estimation du nombre de demandes reçues <sup>1</sup>
<b>En date de 2017</b> (à l'occasion de l'examen décennal)	490
<b>De janvier 2018 à novembre 2022</b>	10
<b>De novembre à décembre 2022</b> (pendant la consultation au sujet du Registre environnemental de la ceinture de verdure)	130
<b>Total</b>	<b>630<sup>2</sup></b>

1. Estimation fondée sur les registres de demandes du ministère du Logement, après déduction des demandes en double (p. ex., demandes multiples pour une même propriété à différents moments ou par différentes personnes). On a exclu 32 demandes reçues avant 2005.
2. L'estimation du nombre de retraits comprend également les projets d'échange de terres et de nouvelles désignations.

de retrait reçues par le ministère du Logement relativement à la ceinture de verdure. Toutefois, l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement n'a évalué que 22 sites de terres ou de biens-fonds à retirer, dont 21 ont été fournis par le chef de cabinet du ministre du Logement. Le Ministère n'a évalué aucune des 130 demandes reçues lors de la consultation publique en vue de modifier la ceinture de verdure en 2022. S'il avait envisagé de retirer l'une ou l'autre des terres découlant de ces demandes, le Ministère aurait dû afficher son retrait éventuel sur le Registre environnemental pendant au moins 30 jours supplémentaires, comme l'exige la Charte, ainsi que les détails de la modification réglementaire connexe.

Comme il est mentionné à la **section 2.1.2**, la ceinture de verdure a été créée pour offrir une protection permanente aux terres agricoles et aux caractéristiques naturelles qui soutiennent la santé écologique et humaine dans la zone de la REGH. Toutefois, selon le chef de cabinet du ministre du Logement, le projet de retrait de la ceinture de verdure devait constituer la première de nombreuses rondes futures de retrait de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure; d'autres propriétaires fonciers auraient l'occasion de demander que leur terre ou leur bien-fonds soit évalué en vue d'un retrait lors des prochaines rondes; et il s'agissait d'une première tentative de mettre en place un processus continu qui serait évalué et révisé en fonction des leçons apprises. Bien que le chef de cabinet du Cabinet du premier ministre ait confirmé l'intention de poursuivre le retrait futur des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure et que le processus de 2022 visant à modifier les limites de la ceinture de verdure n'avait pas été prévu comme un exercice ponctuel, le personnel d'élaboration des politiques du Cabinet du premier ministre et le ministre du Logement nous ont dit que l'on n'entend pas actuellement se préparer à une deuxième série de retraits de sites de terres ou biens-fonds, et que le gouvernement mettait l'accent sur le suivi de l'aménagement de logements dans les zones déjà retirées de la ceinture de verdure en 2022.

Le gouvernement provincial n'a pas signalé publiquement, ni avec transparence, son intention de procéder au futur retrait des terres de la ceinture de verdure, ni la façon, ni la période pour ce faire. Les promoteurs de logements, les représentants de l'industrie et les lobbyistes à qui nous avons parlé dans le cadre de nos travaux nous ont dit qu'ils n'avaient reçu aucun message du gouvernement au sujet des plans de retraits futurs. Ces mêmes promoteurs immobiliers (y compris quelques-uns qui ont directement bénéficié des retraits de terres ou biens-fonds en 2022, voir la **section 4.6.1**) et les représentants de l'industrie ont recommandé que tout processus futur de retrait de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure soit transparent et ouvert à tous les propriétaires fonciers admissibles.

Nous avons constaté que le dernier retrait de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure remonte à 2017, dans le cadre d'un examen requis du Plan de la ceinture de verdure (décrit à la **section 2.1.6**). Contrairement à ce qui s'est passé en 2022, le ministère du Logement a entrepris en 2017 une consultation publique qui remonte à 2015 et qui a notamment suscité des demandes de retrait de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure. Le ministère du Logement a évalué les quelque 500 demandes qu'il avait reçues jusque là avant de décider d'afficher toute modification proposée aux limites de la ceinture de verdure.

### **4.3 Les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure en 2022 n'étaient pas conformes à la vision et aux objectifs du Plan de la ceinture de verdure, et ils ont dérogé aux processus antérieurs**

La *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* (Loi sur la ceinture de verdure) énonce le processus législatif de modification du Plan de la ceinture de verdure et des limites. En particulier, la Loi sur la ceinture de verdure interdit explicitement toute modification qui réduirait la superficie totale de la zone de la ceinture de verdure.

Le Plan de la ceinture de verdure, établi en 2005 sur l'ordre du lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de la Loi sur la ceinture de verdure, énonce la vision et les objectifs de la ceinture de verdure et fournit une orientation stratégique supplémentaire concernant les processus et les principes de croissance de la zone de la ceinture de verdure.

Fait à noter, bien que la Loi sur la ceinture de verdure autorise implicitement le retrait de certaines terres et de certains biens-fonds de la zone de la ceinture de verdure (à condition que d'autres terres ou biens-fonds soient ajoutés pour que la superficie totale de la zone de la ceinture de verdure ne soit pas réduite), le Plan de la ceinture de verdure mentionne à plusieurs reprises que la ceinture de verdure doit fournir une protection « permanente » aux caractéristiques naturelles, aux zones et aux terres agricoles comprises dans la ceinture de verdure. Le Plan de la ceinture de verdure mentionne également que la province doit diriger un processus, en collaboration avec les municipalités, les offices de protection de la nature et d'autres intervenants clés, pour établir les terres et biens-fonds éventuels à ajouter et pour tenir compte de l'importance écologique et hydrologique des terres éventuelles et de leur lien avec les caractéristiques agricoles et naturelles existantes de la ceinture de verdure.

Nous avons constaté que les modifications de 2022 visant à retirer des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure n'étaient pas conformes aux objectifs finaux des processus et principes énoncés dans le Plan de la ceinture de verdure pour modifier les limites de la ceinture de verdure. Contrairement aux modifications antérieures de la ceinture de verdure, l'initiative de 2022 visant à établir les terres ou biens-fonds à retirer n'était pas fondée sur les facteurs directeurs, la vision et les objectifs énoncés dans le plan et ne nécessitait pas la collaboration avec les principaux intervenants.

Le processus utilisé en 2017 pour modifier les limites de la ceinture de verdure comprenait ce qui suit :

- les retraits de terres ou de biens-fonds d'environ 370 acres (voir la **figure 2**), dans des zones où l'aménagement a déjà été approuvé et est en cours avant la création de la ceinture de verdure ou encore où des mesures plus précises du système du patrimoine naturel pourraient permettre d'apporter des améliorations mineures à la limite sans affecter les caractéristiques environnementales;
- un comité consultatif d'experts a formulé des recommandations qui ont servi à orienter le processus de modification et à s'assurer que les décisions sont conformes aux objectifs du Plan de la ceinture de verdure, comme éviter de fragmenter les terres agricoles et utiliser une « approche systémique » plus vaste pour protéger les entités naturelles ainsi que les zones de liaison importantes;
- un groupe de travail technique formé de ministères partenaires pour établir si les améliorations aux limites du système du patrimoine naturel étaient appropriées d'après les données disponibles, et à quel endroit;
- un processus d'examen au cours duquel le ministère du Logement a également mobilisé des intervenants, des experts et des ministères partenaires pour déterminer les caractéristiques et fonctions naturelles des zones à démanteler, y compris l'utilisation des terres, les caractéristiques des eaux de surface et souterraines, les habitats fauniques importants et les liens connexes, les terres humides, les espèces en péril et les terres agricoles à fort rendement.

En outre, bien que les modifications de 2022 aient entraîné un élargissement net de la ceinture de verdure d'environ 2 000 acres, le retrait de 7 400 acres de terres ou de biens-fonds est contraire à l'objectif général du Plan de la ceinture de verdure, qui consiste à assurer la protection permanente des terres agricoles et des zones et caractéristiques naturelles.

## 4.4 La proposition au Conseil des ministres n'expliquait pas clairement comment les sites de terres ou de biens-fonds avaient été désignés, évalués et retenus pour être retirés de la ceinture de verdure

La proposition que le ministre et la sous-ministre des Affaires municipales et du Logement ont fournie au Conseil des ministres pour modifier les limites de la ceinture de verdure n'expliquait pas clairement comment les sites de terres ou les biens-fonds avaient été désignés, évalués et sélectionnés aux fins de retrait. Concrètement, elle n'expliquait pas que le chef de cabinet du ministre du Logement :

- A désigné et présenté 21 des 22 sites de terres ou de biens-fonds à l'intention de l'équipe du projet de la ceinture de verdure. La proposition informait plutôt les décideurs que le « gouvernement » avait désigné les sites de terres ou de biens-fonds, l'intention de l'auteur était de communiquer que le personnel politique, plutôt que le personnel apolitique, avait désigné les sites de terres ou de biens-fonds.
- A rédigé les critères initiaux qui ont été utilisés pour évaluer les sites de terres ou de biens-fonds à retirer.
- A pris la décision d'abandonner les critères que certains sites proposés ne respectaient pas (voir la **figure 6**).

Bien que la proposition ait cerné plusieurs risques liés aux limites du projet et à la participation du ministère du Logement, ceux-ci ne fournissaient pas suffisamment de détails pour que les décideurs puissent comprendre la nature du projet. Voici certains des risques énoncés dans la proposition :

- Plus de 700 demandes ont été présentées par des propriétaires fonciers pour retirer des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure, et le gouvernement pourrait faire face à des critiques pour manque de transparence dans la façon dont les sites ont été sélectionnés aux fins d'évaluation.
- L'évaluation, par le ministère du Logement, du potentiel de fonctionnement de l'infrastructure

du site consistait en un examen d'une carte visuelle des sites proposés pour jauger leur proximité avec des zones déjà aménagées et pour établir s'ils se trouvaient en bordure de la ceinture de verdure.

- Le ministère du Logement a souligné l'existence d'un risque que les municipalités ne soient pas en mesure de fournir des services aux sites de terres ou de biens-fonds dont le retrait est proposé de la ceinture de verdure ou d'un risque qu'elles ne veulent pas le faire.

Nous avons discuté avec le premier ministre, le ministre du Logement et le personnel politique du Cabinet du premier ministre (y compris les chefs de cabinet actuels et anciens) ainsi qu'avec le personnel de la fonction publique du Bureau du Conseil des ministres (y compris le secrétaire du Conseil des ministres), qui a examiné la proposition de ceinture de verdure ayant finalement été remise au Conseil des ministres. Ils ont exprimé une compréhension différente du processus de sélection du site par rapport à ce qui s'est réellement déroulé. Leurs diverses interprétations étaient les suivantes :

- La totalité ou la plupart des sites de terres ou de biens-fonds dont le retrait a été évalué ont été proposés par le personnel du ministère du Logement, plutôt que par le personnel politique du cabinet du ministre du Logement, comme il est décrit à la **section 4.2.2**.
- Le ministère du Logement a contrôlé l'élaboration des critères utilisés pour évaluer les sites à retirer (voir la **section 4.2.4**).
- Tous les sites supplémentaires de la ceinture de verdure qui pourraient avoir satisfait aux critères ont été pris en compte, plutôt que seulement les 22 sites décrits à la **section 4.2.4**.
- Les 15 sites de terres ou de biens-fonds finalement retirés de la ceinture de verdure pourraient être desservis à court terme. Le personnel politique du Cabinet du premier ministre nous a appris que le cabinet du ministre du Logement était « certain » que les sites de terres ou de biens-fonds proposés pourraient être desservis à court terme.

Dans leurs observations au commissaire à l'intégrité (suivant ce qui est indiqué dans le rapport public du commissaire à l'intégrité paru le 18 janvier 2023), le ministre du Logement et le premier ministre ont indiqué que [traduction] « le choix des terres touchées a été effectué par des fonctionnaires assujettis à un protocole de confidentialité rehaussé et que le ministre [du Logement] a été informé et a accepté la proposition seulement quelques jours avant de la présenter au Cabinet et que le gouvernement en a fait l'annonce peu après ».

Nous avons demandé à la sous-ministre si elle avait fait part de ses préoccupations au chef de cabinet du ministère du Logement ou au ministre du Logement au sujet du projet de la ceinture de verdure visant à modifier les limites de la ceinture de verdure. La sous-ministre a répondu que ce projet utilisé pour désigner, évaluer et choisir les terres ou biens-fonds à retirer était une décision du gouvernement. La sous-ministre a souligné que les inquiétudes et les risques du ministère du Logement ont été cernés dans les renseignements fournis aux décideurs gouvernementaux. Toutefois, comme il a été mentionné précédemment, les risques cernés ne permettaient pas de rendre explicites les limites et le biais du processus utilisé. De l'avis de la sous-ministre, le personnel politique comprenait que la plupart des sites de terres ou de biens-fonds étaient fournis par le chef de cabinet du ministre du Logement, qui suivait les directives du cabinet du ministre et du premier ministre. La sous-ministre souligne que si elle avait pensé qu'il existait un malentendu à cet égard, elle aurait alors tiré la chose au clair.

Nous avons été informés que le ministre du Logement avait été avisé, lors de discussions et de réunions avec la sous-ministre du ministère du Logement, que des travaux étaient en cours relativement à la lettre de mandat produite en juin 2022 qui donnait des directives au sujet de la ceinture de verdure.

Tout au long du projet, les fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement ont reçu les instructions du chef de cabinet du ministre du Logement. Certes, les fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement ont souligné les risques liés à la seule prise en compte des terrains particuliers à retirer

et les limites des critères employés dans l'évaluation des terrains à retirer de la ceinture de verdure pendant la période de 10 à 11 semaines, mais nous avons constaté que ni ces fonctionnaires apolitiques ni le personnel politique du cabinet du ministre du Logement n'avaient signalé les problèmes en la matière au secrétaire du Conseil des ministres ou au cabinet du premier ministre pendant les travaux.

Selon ce que le secrétaire du Conseil des ministres nous a appris, dans la préparation des renseignements permettant au Conseil des ministres de prendre des décisions, il existe des processus fréquemment employés pour faire prendre conscience des sources d'inquiétude liées aux projets ou aux politiques, dont les risques et les limites, ou confirmer la perception commune de la démarche et de l'orientation au-delà du ministère, notamment avec le Bureau du Conseil des ministres et le Cabinet du premier ministre. À cet égard, nous avons appris que les fonctionnaires apolitiques, les membres du personnel politique ou les deux organisent, par exemple, des « réunions à plusieurs sommets » au cours desquelles les fonctionnaires apolitiques du Ministère, le personnel politique du cabinet du Ministre et le personnel politique du Cabinet du premier ministre se penchent ensemble sur les initiatives et les projets et discutent des démarches en matière de politiques et de projets ainsi que des risques et des mesures d'atténuation s'y rapportant.

Nous avons constaté que, même s'il est préférable de consulter le secrétaire du Conseil des ministres (qui supervise tous les sous-ministres) sur des questions délicates du point de vue politique, la sous-ministre n'a pas choisi de le faire dans ce cas. Le personnel politique ne l'a pas empêchée de le faire. Après réflexion, elle indique qu'à l'avenir, elle consultera le secrétaire du Conseil des ministres sur des questions délicates du point de vue politique.

L'Ontario n'a pas mis en place de processus pour repérer et traiter avec transparence les cas où les cadres supérieurs du ministère dans la fonction publique ne sont pas d'accord ou ont des préoccupations concernant l'orientation donnée par un ministre. Au Royaume-Uni, le guide du Trésor de Sa Majesté

intitulé *Managing Public Money* énonce quatre normes devant régir la gestion de tous les fonds publics : la régularité (conformité aux lois ou aux budgets convenus), la probité (respect de normes élevées de conduite publique, entre autres une gouvernance rigoureuse et la transparence), l'optimisation des ressources (résultats de qualité en proportion du coût), et la faisabilité (probabilité de réussite de la mise en oeuvre).

S'il advient qu'un ministre britannique décide de suivre un plan d'action qui, de l'avis de l'administrateur des comptes (poste équivalent à celui de sous-ministre au Canada), ne respecte pas au moins l'une de ces normes, l'administrateur des comptes serait tenu d'écrire à ce ministre pour lui faire part de ses réserves, et il doit demander des instructions écrites sur la manière de procéder. À la réception de la directive ministérielle au Royaume-Uni, l'administrateur des comptes doit se conformer à cette directive, et une copie de la lettre doit être transmise au Trésor, au contrôleur-auditeur général, au Comité des comptes publics du Parlement et au public. Ce processus assure la transparence et la responsabilisation à l'égard des décisions gouvernementales prises contrairement aux conseils de la fonction publique.

#### **4.5 La plus grande partie des terres ou des biens-fonds retirés de la ceinture de verdure pourraient ne pas être prêts pour l'aménagement domiciliaire à temps pour atteindre les objectifs du gouvernement**

Contrairement aux communications publiques, nous avons constaté que l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement n'avait pas analysé si les sites proposés aux fins de retrait de la ceinture de verdure pouvaient soutenir l'aménagement de logements dans un proche avenir. Aux termes d'une entente de confidentialité, l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pu communiquer avec des ministères partenaires et des parties externes comme des municipalités (voir la **section 4.2**), des offices de

protection de la nature et des promoteurs, et n'a pu évaluer les services d'infrastructure existants ou prévus et la capacité d'entretien sur les sites.

L'entretien des terres ou biens-fonds dotés de l'infrastructure requise pour soutenir le logement comprend la fourniture, à tout le moins, de services publics (comme l'eau, les égouts, l'électricité), de réseaux routiers et de services de soutien à proximité comme les écoles, les hôpitaux, les casernes de pompiers et les postes de police. Habituellement, les promoteurs de logements paient et fournissent les raccordements nécessaires des services publics entre les principales lignes municipales de services publics et les zones de lotissement, tandis que les municipalités paient et fournissent des services liés à la capacité globale (comme les usines de traitement de l'eau et les stations de pompage de l'eau) et aux services de soutien. Les coûts de ces derniers services peuvent être recouverts à divers degrés auprès des promoteurs de logements.

Nous avons discuté avec les planificateurs en chef des régions de Durham, de Hamilton et de York, où se trouve la quasi totalité des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure qui ont été retenus. Les planificateurs nous ont dit que leurs régions seraient confrontées à d'importants défis lorsqu'il s'agit de fournir à bon nombre de ces sites l'infrastructure nécessaire pour soutenir le logement. Ils ont indiqué qu'il faudrait engager des dépenses en immobilisations importantes pour ajouter ou moderniser l'infrastructure nécessaire. Ils ont fait remarquer que le service complet de certains sites de terres ou de biens-fonds pourrait prendre 10 ans ou plus. Les planificateurs en chef ont également mentionné qu'ils devraient revoir l'ordre de priorité et réviser leurs plans régionaux existants parce qu'ils n'avaient pas envisagé l'aménagement de logements sur ces terres ou biens-fonds. L'**annexe 2** présente le processus type relatif à un lotissement proposé.

La région de Durham a établi des estimations préliminaires des coûts et de la durée de la fourniture de l'infrastructure nécessaire pour apporter des services aux logements aménagés sur les terres de la

Réserve agricole de Duffins-Rouge. Ces estimations comprennent des améliorations importantes de la capacité, comme l'agrandissement d'usines de traitement de l'eau et des eaux usées, ainsi qu'un réseau routier et de transport en commun, qui devraient être déployées sur une période de 25 ans. La région estime que le coût de cette infrastructure passera de 1 à 2 milliards de dollars et compte sur l'engagement du gouvernement provincial selon lequel le promoteur de logements assumerait ce coût, conformément aux messages publics du gouvernement. De plus, elle a souligné que des installations et d'autres services de police, de soins de santé et de services sociaux seraient nécessaires pour créer une collectivité complète, dont les coûts totaux sont estimés à plus de 300 millions de dollars.

En ce qui touche le site de terres ou de biens-fonds de Bathurst-King, la région de York nous a appris que des améliorations de la capacité de l'infrastructure étaient nécessaires pour préparer le site à l'aménagement de logements. Au stade de notre audit, elle n'avait pas estimé le coût et le délai d'exécution de ces mises à niveau, mais elle a souligné que celles-ci pouvaient prendre jusqu'à 10 ans.

Nous avons également parlé à la Ville de Hamilton au sujet des terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure dans sa région. Nous avons constaté que certains de ces sites nécessiteraient beaucoup d'infrastructures pour les préparer à l'aménagement de logements. De plus, la Ville de Hamilton a fait remarquer qu'un des sites – Book Road (le site no 4), qui constituait près de 25 % de l'ensemble des terres et biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en 2022 – est situé dans une zone partiellement interdite aux ensembles résidentiels en raison de sa proximité avec l'aéroport international de Hamilton (bien qu'un changement d'AMZ ou de zonage de la Ville puisse permettre un aménagement dans la zone réglementée.) Nous avons confirmé que l'équipe du projet de la ceinture de verdure ignorait l'existence de restrictions municipales précises sur la construction de logements sur ce terrain en raison de la proximité de l'aéroport lorsqu'elle a évalué si le site pouvait être retiré de la ceinture de verdure.

## 4.6 L'exercice du gouvernement visant à modifier la ceinture de verdure n'a pas tenu compte des répercussions ou des coûts financiers ni précisé les responsabilités financières

### 4.6.1 Les décisions du gouvernement de retirer des sites de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure ont entraîné des gains financiers importants pour certains propriétaires fonciers

Nous avons constaté que le ministère du Logement n'avait pas évalué dans quelle mesure la valeur des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure augmenterait si les restrictions relatives à l'aménagement du Plan de la ceinture de verdure étaient levées. Selon le ministère du Logement, ce type d'évaluation financière n'est pas considéré lorsqu'une décision stratégique est prise en matière d'aménagement du territoire. Par conséquent, les décideurs gouvernementaux n'ont pas été informés par écrit que les quelques propriétaires fonciers retenus qui étaient propriétaires de ces sites bénéficiaient collectivement des changements aux limites de la ceinture de verdure d'au moins 8 milliards de dollars. La **figure 7** montre les trois promoteurs de logements dont les plus grands sites de terres ou de biens-fonds ont été retirés de la ceinture de verdure en 2022.

Le rezonage des sites de la ceinture de verdure, passant de terres agricoles inexploitable à des terres exploitables, a haussé sur-le-champ la valeur des terres. En l'absence d'une évaluation du ministère du Logement, nous avons demandé à la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM), qui est chargée de calculer la valeur des propriétés pour toutes les municipalités de l'Ontario, d'établir les répercussions financières éventuelles de cette décision. Un résumé des estimations réalisées par la SEFM des variations de la valeur est présenté à la **figure 9**.

La SEFM a estimé que le retrait des 15 sites de terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure pourrait augmenter leur valeur de 8,28 milliards de dollars, la valeur du site de la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR) pouvant augmenter à elle seule de

**Figure 9: Estimation de la variation de la valeur des terres retirées de la ceinture de verdure en 2022**

Source des données : Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM)

Zones retirées	Superficie (acres)	Évaluation établie avant le retrait (en millions de dollars) <sup>1</sup>	Évaluation après le retrait (en millions de dollars) <sup>2</sup>	Différence d'évaluation (en millions de dollars)
Terres retirées de la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR)	4 289	82	6 713	6 631
Terres retirées, à l'exclusion de la RADR	3 124	158	1 810	1 652
<b>Totalité des terres retirées</b>	<b>7 413</b>	<b>240</b>	<b>8 523</b>	<b>8 283</b>

1. Selon une évaluation datée du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui tient compte des mesures d'atténuation fiscales existantes relatives aux propriétés admissibles (p. ex., terres agricoles, terres protégées).

2. On suppose que les parcelles sont des terres résidentielles à faible densité selon une d'évaluation datée du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui ne tient pas compte des mesures d'atténuation fiscales qui pourraient s'appliquer. La valeur réelle de l'incidence sur les propriétés individuelles ne peut être pleinement réalisée tant que les plans d'aménagement n'ont pas été finalisés et que l'utilisation réelle n'a pas été établie.

6,63 milliards de dollars. Ces estimations étaient fondées sur une date d'évaluation du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ne tiennent pas compte des augmentations supplémentaires sur le marché de la valeur des terres et biens-fonds entre 2016 et 2023. En juin 2023, le coût des propriétés sur les terrains retirés de la ceinture de verdure était quatre fois supérieur à leur valeur foncière évaluée par acre avant leur retrait.

Comme il est mentionné à la **section 2.1.5**, les gouvernements provinciaux et régionaux avaient conclu un protocole d'entente en 1999 pour permettre à la province de revendre les terres expropriées de la RADR aux propriétaires fonciers initiaux et aux agriculteurs locataires aux prix agricoles, qui étaient considérablement inférieurs aux prix des terres exploitables. Toutes les parties ont convenu que, comme condition de vente, chaque acheteur accorderait une servitude de conservation ou une servitude agricole en vertu de la *Loi sur les terres protégées* qui viserait à protéger les terres et les limiterait à titre perpétuel aux utilisations agricoles et de conservation. Environ 67 % de la superficie des terres appartenant aux propriétaires actuels de la RADR a été achetée à cette condition entre 2000 et 2005, avant la mise en place de la ceinture de verdure. Une autre tranche de 9 % a été achetée après l'adoption de la Loi sur la ceinture de verdure en 2005, dont 4 % entre 2018 et 2022. L'**annexe 6** fournit des renseignements sur les ventes de terres et biens-fonds à partir de 2018. On y montre à quel moment les

parcelles de terrain ont été achetées pour la dernière fois sur les sites qui ont été retirés de la zone de la ceinture de verdure en 2022 ou désignés à nouveau.

En abrogeant la Loi sur la RADR, la province a autorisé la suppression des servitudes et des engagements qui avaient protégé les terres à des fins agricoles. D'après nos travaux, nous savons que la province a reconnu que la libération ou la modification d'engagements ou de servitudes permettrait de vendre ces terres à des prix beaucoup plus élevés à l'avenir. La province et, par le fait même, le public ont renoncé à des milliards de dollars en coûts d'opportunité qui avaient auparavant été confisqués au nom du soutien de l'agriculture locale et de la protection de l'environnement. Ces bénéfices iront désormais aux propriétaires privés des terres ou biens-fonds et aux promoteurs de la RADR, sans compensation immédiate pour le public.

Nous avons constaté que ni le ministère du Logement ni le gouvernement n'avait pris de mesures pour tenir compte de l'ampleur complète du gain financier éventuel pour les propriétaires fonciers, de la façon dont la province pourrait partager ce gain, ou de la façon dont cette variation de la valeur des terres ou des biens-fonds influencerait sur les prix des logements et les progrès vers l'atteinte de l'objectif de la province en matière de logement. Selon le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire du gouvernement, si les propriétaires fonciers des 15 sites retirés de la ceinture de verdure en 2022 vendent le terrain, la condition formelle future serait qu'ils le vendent à un propriétaire

qui entreprendrait l'ensemble résidentiel d'ici 2025. Or, cette condition officielle n'est documentée dans aucune entente finale, en date du 30 juin 2023.

#### 4.6.2 L'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pas estimé ce qu'il en coûterait d'ajouter l'infrastructure nécessaire aux sites de la ceinture de verdure ni qui en assumerait les coûts

Selon notre audit, l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement n'avait pas estimé les coûts et les délais éventuels pour apporter des services aux 15 sites des terres ou biens-fonds dont le retrait est proposé de la ceinture de verdure et l'infrastructure nécessaire pour soutenir le logement. En fait, on ne l'a pas invitée à prendre une telle décision. On ne sait pas encore tout à fait qui assumera la totalité des coûts d'entretien des terres ou biens-fonds pour soutenir l'aménagement de logements parce qu'en juin 2023, aucune entente concernant ces 15 sites n'avait été conclue. Ces coûts sont estimés à des milliards de dollars. Par exemple, comme nous l'avons mentionné au préalable, l'estimation préliminaire de haut niveau du 23 avril 2023 de la région de Durham pour desservir uniquement la zone de la Réserve agricole de Duffins-Rouge était de 1 à 2 milliards de dollars. La région de York et la Ville de Hamilton n'avaient pas encore élaboré d'estimations au 30 juin 2023.

Comme il est décrit à la **section 4.2.2**, il était interdit à l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement de communiquer avec les municipalités pour obtenir des renseignements pertinents afin d'évaluer la fonctionnalité des sites de terres ou de biens-fonds. À la place, l'équipe du projet de la ceinture de verdure a évalué si des services d'infrastructure pouvaient être ajoutés en fonction de la question de savoir si les sites étaient situés à côté d'une zone urbaine aménagée. Par conséquent, lorsque la proposition de la ceinture de verdure a été approuvée, les décideurs gouvernementaux n'ont pas eu le temps d'évaluer les coûts et les délais éventuels pour desservir les 15 sites de terres ou de biens-fonds. Nous avons

toutefois remarqué que la documentation finale du ministère du Logement concernant la modification des limites de la ceinture de verdure supposait que les répercussions financières sur les intervenants et le grand public seraient minimales.

De plus, l'avis du ministère du Logement sur le Registre environnemental de l'Ontario (Registre environnemental) concernant la proposition de modifier les limites de la ceinture de verdure en 2022 mentionnait ce qui suit : « Le gouvernement s'attend à ce que les promoteurs financent entièrement dès le départ l'infrastructure nécessaire. » Nous avons toutefois constaté pendant notre audit que le gouvernement provincial n'avait pas précisé publiquement si cette déclaration signifie que les promoteurs immobiliers ont été tenus responsables de tous les coûts de services éventuels (y compris les améliorations requises de la capacité), la mesure dans laquelle les municipalités seraient responsables de ces coûts ou le soutien financier que le gouvernement provincial fournirait.

Nous avons parlé au facilitateur provincial de l'aménagement du territoire du gouvernement, qui est chargé de faciliter les négociations entre les promoteurs de logements, les municipalités et la province en vue de conclure des ententes sur l'aménagement de logements sur ces 15 sites de terres ou de biens-fonds. Le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire souligne que même si des ententes étaient en cours de négociation pour chaque site, aucune entente ne serait conclue si un promoteur n'acceptait pas de couvrir dès le départ tous les coûts d'entretien et d'infrastructure. Le gouvernement a annoncé publiquement que si les attentes n'étaient pas comblées, les terres ou les biens-fonds commenceraient à être remis dans la ceinture de verdure. Toutefois, le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire a mentionné qu'en juin 2023, aucune entente n'avait été conclue pour aucun site.

Comme le décrit la **section 4.5**, nous avons interviewé des planificateurs en chef municipaux des trois régions où la quasi totalité des terres ou biens-fonds avaient été retirée de la ceinture de verdure en 2022. Contrairement à l'avis du ministère

du Logement sur le Registre environnemental, ils nous ont dit que desservir bon nombre de ces secteurs nécessiterait des mises à niveau de la capacité de l'infrastructure exigeant des dépenses en immobilisations importantes et des années à réaliser.

Par exemple, les terres ou les biens-fonds visés par la RARD dans la région de Durham, qui représentent 58 % de la superficie retirée de la ceinture de verdure en 2022, ont été désignés comme étant particulièrement difficiles à desservir (ce qui pourrait prendre jusqu'à 25 ans) et nécessitaient les améliorations de la capacité des infrastructures et les investissements en immobilisations les plus importants. Les estimations préliminaires générales de la région de Durham datant d'avril 2023 indiquaient que l'entretien de la RADR nécessiterait d'importantes mises à niveau de l'infrastructure, y compris l'agrandissement des usines de traitement de l'eau et des eaux usées et des réseaux routiers et de transport en commun.

Le gouvernement peut proposer à tout moment de procéder à une consultation publique et de retourner ensuite les sites de terres ou biens-fonds retirés à la ceinture de verdure au moyen de modifications réglementaires.

## **4.7 Le gouvernement n'a pas tenu compte des répercussions environnementales et agricoles dans les changements apportés aux limites de la ceinture de verdure, ce qui devrait avoir des répercussions négatives**

Le Plan de la ceinture de verdure a été établi pour protéger de façon permanente les terres agricoles et caractéristiques naturelles principales de la région élargie du Golden Horseshoe. Le Plan a établi de vastes réseaux intégrés et interreliés de terres agricoles et de caractéristiques naturelles afin de préserver la connectivité entre ces régions et de soutenir les processus environnementaux qui se produisent dans un paysage plus vaste. Nous avons toutefois constaté que les modifications de la ceinture de verdure de 2022 avaient été apportées sans tenir compte des risques

environnementaux et agricoles (voir la **section 4.7.1**), étaient contraires aux processus et aux objectifs du Plan de la ceinture de verdure qui consistent à assurer une protection permanente aux zones (voir la **section 4.3**) et pouvaient avoir des répercussions négatives sur les caractéristiques naturelles et les terres agricoles (voir les **sections 4.7.2** et **4.7.3**). Nous avons également constaté que les décisions prises par la province en 2022 d'ajouter des terres ou des biens-fonds à la ceinture de verdure n'étaient pas fondées sur les limites naturelles et la protection des fonctions environnementales, et que le ministère du Logement n'avait pas évalué si les terres ou les biens-fonds ajoutés étaient comparables aux retraits et constituaient par le fait même une compensation adéquate (voir la **section 4.7.5**).

### **4.7.1 Les risques environnementaux et agricoles ne sont pas évalués dans le cadre du projet de retrait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure**

Nous avons constaté que les retraits de la ceinture de verdure effectués en 2022 avaient été réalisés sans tenir compte des risques environnementaux et agricoles et sans les comprendre clairement. L'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pas été en mesure d'évaluer les principaux risques environnementaux ou agricoles propres au site découlant des retraits de la ceinture de verdure dans le délai imparti de trois semaines. Aucun site n'a été soustrait à l'examen en raison des répercussions environnementales ou agricoles éventuelles. Comme le décrit la **section 4.2.2**, le chef de cabinet du ministre du Logement avait d'abord fourni à l'équipe du projet de la ceinture de verdure un critère de sélection des terres ou des biens-fonds à retirer pour protéger des terres environnementales et agricoles importantes (les terres ou les biens-fonds qui se trouvaient ou non dans le système du patrimoine naturel ou une zone de culture spécialisée). Toutefois, lorsque l'équipe du projet de la ceinture de verdure a établi que la majorité des sites envisagés aux fins du retrait ne répondaient pas à ce critère, le chef de cabinet du ministre du Logement a ordonné à l'équipe

de l'écarter. Bien que le ministère du Logement ait indiqué au Conseil des ministres en novembre 2022 quelles terres ou quels biens-fonds faisaient partie du système du patrimoine naturel ou d'une zone de culture spécialisée, ce critère n'a pas été utilisé pour désigner les sites à retirer.

Comme le projet de la ceinture de verdure a été conçu pour être rapide et confidentiel, il a été interdit à l'équipe du projet de la ceinture de verdure de tirer parti de l'expertise des ministères partenaires, des municipalités et des offices de protection de la nature en ce qui concerne les risques environnementaux et agricoles tandis qu'il rédigeait les changements proposés à la ceinture de verdure avant la consultation publique. Bien qu'un petit groupe de cadres supérieurs du ministère des Richesses naturelles (qui travaillent à l'abrogation proposée de la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge* et qui avaient signé les formulaires d'attestation de sécurité du projet de la ceinture de verdure) sache que le ministère du Logement travaillait à une proposition visant à retirer les terres ou les biens-fonds de la ceinture de verdure (y compris les terres de la Réserve agricole de Duffins-Rouge), ces employés n'ont pas reçu de détails, n'ont pas été informés des autres sites proposés aux fins d'un retrait et n'ont pas été invités à fournir de rétroaction ou de commentaires sur les changements proposés à la ceinture de verdure avant qu'ils ne soient affichés sur le Registre environnemental le 4 novembre 2022. Par le passé, on a utilisé un processus d'examen prolongé et transparent pour les modifications proposées à la ceinture de verdure, au cours duquel toutes les parties touchées pouvaient collaborer et partager leur expertise pour éclairer la prise de décisions. Toutefois, en 2022, les ministères et organismes partenaires n'ont pris connaissance de l'ensemble des changements proposés qu'en même temps et de la même façon que le grand public : au moyen de communiqués de presse et des avis de proposition affichés sur le Registre environnemental.

Le 4 novembre, après l'affichage des avis de proposition sur le Registre environnemental aux fins de consultation publique, la sous-ministre du Logement a envoyé un courriel à ses collègues sous-ministres

d'autres ministères pour les informer des avis de proposition et de la période de consultation de 30 jours. Certains ministères partenaires (le ministère des Richesses naturelles et le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales) et d'autres experts ont compilé et envoyé des renseignements généraux ainsi que de l'information propre aux sites concernant le patrimoine naturel, les ressources en agrégats et les questions agricoles au ministère du Logement pendant la période de consultation publique de novembre à décembre 2022. Bien que certains renseignements généraux aient été intégrés à la présentation au Conseil des ministres du 14 décembre, les renseignements fournis par les experts en la matière sur les risques environnementaux et agricoles éventuels n'ont finalement pas eu d'incidence sur les décisions relatives à la ceinture de verdure.

Pour 14 des 15 sites de terres ou de biens-fonds retirés, le ministère du Logement n'a pas tenu compte des données environnementales propres à chaque site ni tenté d'éviter de retirer des entités naturelles importantes, comme des terres humides ou des terrains boisés de la ceinture de verdure. Pour l'un des 15 sites de terres ou de biens-fonds retirés (le site 11), le personnel du Ministère a eu facilement accès à des données plus détaillées à la suite d'un litige et a donc fourni des renseignements au cabinet du ministre pour exclure une terre marécageuse d'importance provinciale du retrait de ce site de terres ou de biens-fonds en particulier.

Au 1er juillet 2023, le ministère du Logement n'avait pas demandé aux ministères partenaires d'autres renseignements qui pourraient servir à examiner et à atténuer les risques environnementaux et agricoles si des propositions d'aménagement futures étaient approuvées. Il n'a pas été possible, aux fins de notre audit, d'effectuer une évaluation exhaustive des impacts environnementaux des retraits des terres de la ceinture de verdure, car ceux-ci dépendront des travaux d'aménagement futurs et de la façon dont les autres protections environnementales seront appliquées ou non (voir la **section 4.7.4**). Toutefois, notre Bureau a compilé et évalué l'information et les préoccupations d'experts de ministères et d'autres

organismes concernant les risques environnementaux et agricoles associés à l'aménagement futur de logements sur ces terres (voir les **sections 4.7.2** et **4.7.3**).

#### 4.7.2 Risque de perte ou de dégradation des caractéristiques environnementales importantes sur les terres ou les biens-fonds retirés de la ceinture de verdure

Dans l'ensemble, 11 des 15 zones retirées de la ceinture de verdure (voir la **figure 4**, sites 1, 3, 4, 7 et 9 à 15) contenaient des terres du système du patrimoine naturel, dont 7 (les sites 7 et 10 à 15) faisaient entièrement partie du système du patrimoine naturel (voir la **figure 4** pour plus de détails). Des quelque 7 400 acres retirés de la ceinture de verdure, 2 925 acres (ou 39 %) faisaient partie du système du patrimoine naturel, soit l'équivalent d'environ 2 200 terrains de football. Près de 1 000 acres (13 %) du total des retraits sont des terres humides ou des terrains boisés. Sans la protection fournie par le Plan de la ceinture de verdure, les terres ou les biens-fonds retirés courent un risque accru de perte ou de dégradation des caractéristiques naturelles, de fragmentation et de perte d'habitat d'animaux sauvages, y compris pour des espèces en péril, d'inondations plus importantes et de répercussions sur la quantité d'eau et la qualité de celle-ci. Même les caractéristiques naturelles des terres ou des biens-fonds qui ne sont pas développées peuvent se dégrader et être affectées négativement par le développement environnant. Nous résumons ci-dessous certains des risques environnementaux cernés qui sont associés aux retraits de la ceinture de verdure en 2022.

##### Terres humides et terrains boisés

Les terres humides et les terrains boisés jouent d'importants rôles écologiques, comme la réduction des inondations, la filtration de l'eau, le stockage du carbone et l'habitat des animaux sauvages. Le ministère du Logement n'a pas tenté d'obtenir de données sur le nombre ou l'emplacement des terres humides et des terrains boisés dans les 15 zones retirées au cours du

projet de la ceinture de verdure. Selon les données du ministère des Richesses naturelles, près de 1 000 acres de terres humides et de terrains boisés ont maintenant été retirés de la ceinture de verdure (voir la **figure 10**) et présentent donc un risque accru de perte ou de dégradation. Dans certains cas, par exemple, les sites 4, 9, 10 et 12, les terres humides ou les terrains boisés ont été partiellement éliminés, la limite de la ceinture de verdure passant maintenant par ces caractéristiques. Dans d'autres cas (comme les sites 1, 3, 11 et 13), la limite se situe à moins de 30 mètres d'une caractéristique naturelle encore protégée dans la ceinture de verdure, de sorte que les limites modifiées ne sont pas conformes à la méthodologie du système du patrimoine naturel du Plan de la ceinture de verdure qui permet aux espèces sauvages de se déplacer entre les habitats.

##### Habitat d'animaux sauvages et espèces en péril

De nombreuses espèces sauvages dépendent d'un habitat connecté intact pour se nourrir, se reproduire et maintenir leur diversité génétique. Toutefois, le développement peut diviser l'habitat précédemment connecté en fragments plus petits et plus isolés. La fragmentation de l'habitat peut réduire le nombre et la diversité des organismes qui y vivent et, par le fait même, modifier les communautés d'espèces, les interactions entre espèces et les écosystèmes. La fragmentation peut également réduire la qualité de l'habitat restant, car l'aménagement adjacent peut introduire de la pollution, des espèces envahissantes et d'autres menaces.

Plusieurs organismes experts ont cerné des risques éventuels pour l'habitat des animaux sauvages et les corridors fauniques, ainsi que pour les espèces qui en dépendent, qui pourraient découler des retraits de la ceinture de verdure en 2022 (voir les exemples clés à la **figure 11**). Bien que l'objet de la *Loi de 2007 sur les espèces en voie de disparition* de l'Ontario soit de protéger les espèces les plus vulnérables de l'Ontario (p. ex. les espèces en voie de disparition et menacées), notre audit de l'optimisation des ressources de 2021 intitulé *Protéger et rétablir les espèces en péril* a révélé que les systèmes et le processus d'approbation

Figure 10: Terres boisées et terres humides sur des sites retirés de la ceinture de verdure en 2022

Source : Ministère des Richesses naturelles et des Forêts

N° du site	Nom du site (municipalité)	Superficie totale des terres retirées (acres)	Superficie des terres boisées retirées (acres)	Superficie des terres humides retirées (acres)	Superficie non évaluée <sup>1</sup> des terres humides retirées (acres et %)	Terres humides retirées (nombre)
1	Réserve agricole de Duffins-Rouge (Pickering)	4 289	373	229	171 (74 %) <sup>2</sup>	117
2	Chemin Kingston et autoroute 401 (Ajax)	133	2	-	-	-
3	Chemin Nash (Clarington)	86	16	14	0 (0 %)	2
4	Chemin Book (Hamilton)	1 809	234	56	56 (100 %)	27
5	Hamilton Mount Hope (Hamilton)	163	2	-	-	-
6	Chemin Cline (Grimsby)	73	< 1	-	-	-
7	502, chemin Winston (Grimsby)	15	-	-	-	-
8	Barton (Hamilton)	10	-	-	-	-
9	Bathurst-King (King)	655	54 <sup>2</sup>	8	1 (17 %)	9
10	Autoroute 48 (Markham)	88	1	1	1 (100 %)	3
11	10379, chemin Kennedy (Markham)	37	< 1	-	-	-
12	Leslie-Elgin (Richmond Hill)	15	< 1	< 1	-	3
13	Terres de la parcelle 41 (Vaughan)	16	-	< 1	<1 (100 %)	2
14	11861 et 12046, chemin McCowan (Whitchurch-Stouffville)	13	-	-	-	-
15	19e avenue et chemin McCowan (Markham)	11	-	< 1	<1 (100 %)	1
<b>Total</b>		<b>7 413</b>	<b>682</b>	<b>308</b>	<b>229 (74 %)</b>	<b>164<sup>3</sup></b>

1. Zone de terres humides qui n'a pas été évaluée aux fins de la détermination de l'importance provinciale. Des 26 % de terres humides restantes qui ont été évaluées, 19 % n'ont pas été jugées d'importance provinciale (toutes situées à l'intérieur des terres de la RADR) et 7 % étaient d'importance provinciale.

2. Comprend la zone boisée de la moraine d'Oak Ridges qui a été nouvellement désignée zone de peuplement.

3. Chaque terre humide se définit par ses limites extérieures et par le type de zone humide à laquelle elle appartient. Comprend 22 terres humides qui ont été partiellement retirées de la ceinture de verdure.

de la province facilitent et permettent dorénavant l'atteinte aux espèces en péril et à leurs habitats.

Comme il en est question dans ce rapport, le gouvernement fédéral peut prendre des décrets en vertu de sa propre *Loi sur les espèces en péril* si le ministre fédéral de l'Environnement et du Changement climatique est d'avis que les lois d'une province ou d'un territoire ne protègent pas efficacement l'habitat essentiel d'une espèce en péril inscrite sur la liste

fédérale. Par exemple, pour protéger l'habitat de la rainette faux-grillon de l'Ouest menacée à l'échelle nationale, le gouvernement fédéral a pris en 2021 des arrêtés interdisant l'aménagement résidentiel à Longueuil, au Québec. Le ministre fédéral de l'Environnement et du Changement climatique a commenté en janvier 2023 que si des projets similaires devaient être proposés sur des terres faisant partie de la ceinture de verdure, il aurait l'obligation législative

**Figure 11: Principaux risques pour l'habitat d'animaux sauvages et les espèces en péril qu'entraînent les retraits de la ceinture de verdure en 2022**

Préparé par le Bureau de la vérificatrice générale

N° du site	Nom du site (municipalité)	Habitat d'animaux sauvages et espèces désignées	Risques
1	<b>Réserve agricole de Duffins-Rouge (Pickering)</b> 4 289 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terres sont adjacentes à un complexe de terres humides d'importance provinciale qui est [traduction] « sans doute la zone la plus écologiquement sensible [du parc urbain national de la Rouge] et qui abrite des dizaines d'espèces en danger et menacées à l'échelle fédérale et provinciale »<sup>1</sup>.</li> <li>22 espèces en péril (dont le pic à tête rouge et le noyer cendré qui sont en danger d'extinction et la tortue mouchetée menacée) ont été recensées à moins d'un kilomètre de la réserve<sup>1</sup>.</li> <li>La Réserve renferme des [traduction] « lieux de passage nécessaires » vers les zones naturelles et les ruisseaux adjacents, et la liaison avec le parc urbain national de la Rouge est particulièrement importante pour le passage de la faune<sup>3</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peut entraîner une incidence négative sur les espèces en péril dans la Réserve en leur empêchant l'accès à des habitats convenables<sup>1</sup>.</li> <li>Peut avoir un effet négatif sur la biodiversité, les espèces en péril et l'habitat du poisson ainsi que sur l'intégrité écologique du parc voisin<sup>2</sup>. L'Agence d'évaluation d'impact du Canada étudie les effets potentiels des travaux d'aménagement sur le parc.</li> <li>Le retrait a réduit à environ 45 mètres la largeur du lien entre le reste de la zone protégée dans la vallée du ruisseau Duffins Ouest et le reste de la ceinture de verdure (voir le site no 1 à l'annexe 4.) La largeur de ce corridor, qui ne protège que le côté ouest du ruisseau, est incompatible avec la méthode du système du patrimoine naturel du Plan de la ceinture de verdure, qui consiste à préserver 60 mètres de chaque côté d'une rivière ou d'un ruisseau pour protéger ces corridors de vallée et les habitats qu'ils renferment<sup>3</sup>.</li> <li>Préjudiciable à un corridor est-ouest actuellement sans entrave entre le parc urbain national de la Rouge et le système du patrimoine naturel dans la collectivité de Seaton à Pickering<sup>4</sup>.</li> </ul>
3	<b>Chemin Nash (Clarington)</b> 86 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute la zone est reconnue comme étant un réseau d'habitats et de passages pour les animaux sauvages et comprend les zones désignées comme « habitat essentiel » ainsi que les corridors qui permettent la libre circulation des animaux et des plantes sensibles<sup>5</sup>.</li> <li>Une fraction de la terre humide d'importance provinciale qui se trouve dans les terres retirées pourrait être déclarée zone d'intérêt naturel et scientifique en sciences de la vie (désignation provinciale de zones qui offrent une représentation importante de la biodiversité et des paysages naturels)<sup>3</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peut avoir des effets négatifs sur la zone et la fonction des terres humides d'importance provinciale, sur la couverture boisée ainsi que sur l'habitat et la libre circulation de la faune<sup>5</sup>.</li> <li>Peut entraîner une incidence négative sur un affluent du ruisseau Black, ce qui pourrait accroître les risques d'inondation et d'érosion en aval et dégrader l'habitat d'animaux sauvages<sup>5</sup>.</li> </ul>
12	<b>Leslie-Elgin (Richmond Hill)</b> 15 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>La zone chevauche un corridor faunique et l'affluent de la rivière Rouge, qui offrent un habitat aux espèces se déplaçant du nord au sud près de l'autoroute 404.<sup>4</sup></li> <li>La zone contient divers habitats d'animaux sauvages ou est immédiatement adjacente à ceux-ci et elle comprend des prés, des boisés, des marais, des marécages et un cours d'eau froid sensible qui fournit un habitat important aux poissons<sup>3,4</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le retrait réduit la largeur du corridor, qui passe de 160 à 90 mètres, ce qui est incompatible avec un règlement de la Commission des affaires municipales de l'Ontario qui exige une largeur minimale de 120 mètres pour le système du patrimoine naturel que constituent les principaux affluents de cette région, tel que cet affluent de la rivière Rouge<sup>4</sup>.</li> <li>Il faudra probablement construire une autre route sur les terres retirées si l'on veut encourager dorénavant la mise en valeur, ce qui [traduction] « entraînerait une perte d'habitat [de terres humides d'importance provinciale] et d'éventuelles répercussions sur l'habitat du méné long »<sup>4</sup>, une espèce est voie de disparition.</li> </ul>
13	<b>Terres de la parcelle 41 (Vaughan)</b> 16 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Désignées comme une zone prioritaire pour le maintien de la connectivité de l'habitat de diverses espèces qui dépendent des forêts et des terres humides<sup>4</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le retrait réduirait le corridor, qui passerait de 690 à 265 mètres, ce qui [traduction] « aurait une incidence importante sur la connectivité voulue des terres et sur les espèces qui fréquentent la zone »<sup>4</sup>.</li> </ul>

1. Caractéristique ou risque relevés par Parcs Canada.

2. Caractéristique ou risque relevés par Environnement et Changement climatique Canada.

3. Caractéristique ou risque relevés par le ministère des Richesses naturelles et des Forêts.

4. Caractéristique ou risque relevés par l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région.

5. Caractéristique ou risque relevés par l'Office de protection de la nature du lac Ontario central.

d'intervenir. Le personnel d'Environnement et Changement climatique Canada aurait déterminé qu'au moins 29 espèces en péril vivent, ou vivent probablement, dans les zones retirées de la ceinture de verdure.

En mars 2023, le ministre fédéral de l'Environnement et du Changement climatique a demandé à l'Agence d'évaluation d'impact du Canada de collaborer avec Parcs Canada et Environnement et Changement climatique Canada pour élaborer une approche proposée et la portée d'une étude visant à comprendre les effets éventuels, y compris les effets cumulatifs, de projets d'aménagement passés, en cours et futurs à proximité de projets d'aménagement. Ces projets porteraient sur l'intégrité du parc urbain national de la Rouge et sur ses objectifs de gestion. Le parc urbain national de la Rouge borde la Réserve agricole de Duffins-Rouge et est l'un des plus grands parcs urbains au Canada. En mai 2023, l'Agence d'évaluation d'impact du Canada a mentionné qu'un comité serait nommé pour réaliser l'étude.

### Inondations et quantité et qualité de l'eau

Les espaces verts, comme les terres humides, les terrains boisés, les prairies et les terres agricoles, fournissent des surfaces perméables (poreuses) qui aident à absorber l'eau de pluie. Le risque d'inondation augmente lorsque les espaces verts sont remplacés par des surfaces imperméables comme des routes, des entrées et des stationnements. Les changements dans l'utilisation des terres peuvent également nuire aux eaux souterraines et aux eaux de surface, ce qui peut se répercuter sur l'approvisionnement en eau potable et sur les caractéristiques naturelles qui dépendent de ces sources d'eau. Sept des quinze zones retirées de la ceinture de verdure relèvent du bassin hydrographique de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région (OPNTR). L'OPNTR a noté que l'aménagement dans les zones de retrait de la ceinture de verdure pourrait accroître les risques d'inondation et avoir des répercussions négatives sur le réseau d'eaux souterraines et les fonctions dans ces zones (voir les exemples clés à la **figure 12**).

### 4.7.3 Les retraits de la ceinture de verdure devraient se répercuter négativement de façon importante sur les terres du système agricole

Bien que la superficie totale de la ceinture de verdure ait été augmentée par les modifications apportées en 2022 à la ceinture de verdure, le personnel du ministère de l'Agriculture a conclu dans une note d'information interne que la superficie protégée serait réduite et que, par conséquent [traduction] « le changement net dans la quantité et la qualité des terres agricoles serait considérablement plus faible ». Par exemple, l'impact net des retraits et des ajouts de terres ou de biens-fonds a entraîné la perte de plus de 4 700 acres de terres désignées et protégées par les municipalités comme zone agricole principale. Le personnel du ministère de l'Agriculture a également souligné à l'interne que les modifications de 2022 entrent en conflit avec l'un des objectifs énoncés dans le Plan de la ceinture de verdure, soit d'offrir une protection permanente à l'assiette des terres agricoles.

En 2021, seulement 5 % environ de la superficie de l'Ontario (ou 11,8 millions d'acres) était constituée de terres agricoles, qui sont vulnérables aux pertes continues liées au développement urbain. Le Recensement fédéral de l'agriculture a indiqué que, de 2016 à 2021, la superficie agricole totale pratiquée activement en Ontario a diminué de 319 acres par jour en moyenne. Le personnel du ministère de l'Agriculture a souligné que des pertes supplémentaires de terres agricoles pourraient découler des récentes décisions du ministère du Logement d'élargir les limites des établissements urbains (par exemple, pour la ville de Hamilton et le comté de Wellington) ainsi que des changements proposés à la politique provinciale d'aménagement du territoire, qui pourraient diminuer davantage les restrictions relatives aux nouveaux aménagements des terres agricoles et réduire le besoin des municipalités de prioriser l'intensification et d'atteindre les objectifs de densité de population.

La communauté agricole et les municipalités ont exprimé des préoccupations au sujet du retrait récent de propriétés de la ceinture de verdure en raison du

**Figure 12: Principaux risques pour la quantité et la qualité de l'eau découlant des retraits de terres de la ceinture de verdure en 2022**

Préparé par le Bureau de la vérificatrice générale

N° du site	Nom du site (municipalité)	Risques
1	<b>Réserve agricole de Duffins-Rouge (Pickering)</b> 4 289 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'aménagement devraient accroître le risque d'inondation dans la zone ainsi que pour les terres en aval déjà sujettes aux inondations. D'autres études et cartographies des inondations seront nécessaires si l'on souhaite aller de l'avant avec le projet d'aménagement dans cette zone, [traduction] « ce qui comprend éventuellement des projets coûteux et à long terme d'assainissement des zones inondables pour protéger les terres en aval des conséquences de l'aménagement ». Les examens préliminaires montrent que les infrastructures en aval devront être modernisées si cette zone est aménagée<sup>1</sup>.</li> <li>La Réserve comprend l'ancienne rive du lac Iroquois, qui est une « surface d'écoulement proéminente » très sensible où l'eau souterraine jaillit près de la surface. Elle « constitue l'une des principales sources [d'eau douce] pour les ruisseaux de la moitié est de la région du Grand Toronto », ainsi que pour les « marais côtiers en aval très importants »<sup>2</sup>.</li> </ul>
10	<b>Autoroute 48 (Markham)</b> 88 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>La zone retirée est située partiellement à l'intérieur d'une plaine inondable réglementaire et y est immédiatement adjacente et elle est considérée comme étant sujette aux inondations lorsque les niveaux d'eau montent dans les ruisseaux ou les affluents fluviaux avoisinants<sup>1</sup>.</li> </ul>
11	<b>10379, chemin Kennedy (Markham)</b> 37 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les terres à retirer sont adjacentes à une zone propice à l'érosion et aux inondations. Le TRCA a fait savoir qu'il « n'appuierait pas les travaux d'aménagement dans la zone » et que « les hautes eaux souterraines pourraient nuire aux travaux d'aménagement » ou nécessiter l'assèchement des terres, ce qui pourrait avoir une incidence sur les caractéristiques naturelles de cette zone.</li> <li>Ce retrait comprend des terres pouvant être déclarées zone d'intérêt naturel et scientifique en sciences de la vie et qui se trouvent à seulement 18 mètres d'une terre humide d'importance provinciale jugée importante pour la lutte contre les inondations et pour l'approvisionnement en eau souterraine dans cette zone, ce qui est incompatible avec la méthode du système du patrimoine naturel du Plan de la ceinture de verdure qui consiste à préserver au moins 30 mètres autour des caractéristiques naturelles<sup>2</sup>.</li> </ul>
12	<b>Leslie-Elgin (Richmond Hill)</b> 15 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ce retrait comprend une terre humide d'importance provinciale qui aide à réguler la quantité et la qualité de l'eau dans l'affluent de la rivière Rouge et protège un cours d'eau froid sensible, lequel fournit un habitat spécialisé à certaines communautés de poissons<sup>1</sup>.</li> </ul>
15	<b>19e avenue et chemin McCowan (Markham)</b> 11 acres	<ul style="list-style-type: none"> <li>La zone retirée est située partiellement à l'intérieur d'une plaine inondable réglementaire et y est immédiatement adjacente et elle est considérée comme étant sujette aux inondations lorsque les niveaux d'eau montent dans les ruisseaux ou les affluents fluviaux avoisinants<sup>1</sup>.</li> </ul>

1. Risque relevé par l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région (TRCA).

2. Risque relevé par le ministère des Richesses naturelles et des Forêts.

précédent qu'elles créent pour les futurs retraits et de l'augmentation de la spéculation immobilière sur les terres agricoles. Le retrait des terres agricoles de la ceinture de verdure aux fins d'aménagement entraîne une fragmentation de celles-ci, ce qui peut avoir des répercussions sur les terres agricoles avoisinantes. Par exemple, le pavage au-dessus des terres agricoles et des caractéristiques naturelles peut dégrader les

terres agricoles avoisinantes qui peuvent être de meilleure qualité, en raison d'une érosion accrue du sol, de changements dans le stockage de l'eau ou d'un ruissellement accru de la pollution provenant des zones urbaines.

Après que des modifications de la ceinture de verdure eurent été proposées sur le Registre environnemental, le personnel du ministère de

l'Agriculture a préparé, à ses propres fins, une analyse documentaire des répercussions agricoles des modifications proposées de la ceinture de verdure en utilisant les renseignements existants et facilement accessibles. Cette analyse a été envoyée au ministère du Logement pendant la période de consultation publique. Le personnel du ministère de l'Agriculture a estimé que 76 % du total des terres retirées de la ceinture de verdure était utilisé à des fins agricoles en 2022. Environ 83 % des zones retirées sont classées comme des terres agricoles à fort rendement de classe 1 à 3. Celles-ci sont de la plus haute qualité et de la plus haute capacité pour l'agriculture.

Le personnel du ministère de l'Agriculture a conclu que le retrait de 3 des 15 zones (sites 1, 4 et 9) de la ceinture de verdure, qui représentent 91 % de la superficie totale retirée, est susceptible d'entraîner des répercussions négatives importantes sur l'agriculture compte tenu de leur grande taille, de leurs utilisations agricoles existantes et de leur connectivité avec le paysage agricole environnant (voir la **figure 13**). Le personnel du ministère de l'Agriculture a établi que 2 autres retraits (sites 2 et 5) sont susceptibles d'exercer des répercussions négatives modérées.

Le personnel du ministère de l'Agriculture a également noté que le retrait de terres ou biens-fonds de la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR) est le retrait le plus important en ce qui concerne les répercussions négatives prévues en raison de sa taille, de sa production agricole et de sa connectivité avec le système agricole environnant. Selon le ministère de l'Agriculture, la RADR était la seule « réserve agricole » en Ontario, et l'héritage de la protection de ces terres a donné lieu à un développement non agricole minimal dans cette région, ce qui a accru la qualité et la connectivité des terres agricoles. Le ministère de l'Agriculture a effectué une analyse supplémentaire pour notre Bureau et a estimé que les terres ou biens-fonds de la Réserve agricole de Duffins-Rouge qui ont été retirés ont généré environ 14,7 millions de dollars du produit intérieur brut de l'Ontario en 2021.

Bien que le ministère de l'Agriculture ait constaté que le retrait des 10 autres zones (soit 5 % de la superficie totale retirée) n'aura probablement que

des répercussions mineures sur l'agriculture, cette évaluation était fondée en grande partie sur la production agricole annuelle de ces terres. Cependant, la protection des terres agricoles de haute qualité, quelle que soit la production agricole actuelle, préserve les précieuses ressources en sol, aide à répondre aux besoins agricoles futurs et favorise la sécurité alimentaire à long terme. De plus, le développement des terres agricoles environnantes peut avoir une incidence sur la productivité ou le potentiel futur des terres agricoles de grande qualité. Par exemple, le personnel du ministère de l'Agriculture a noté que trois (sites 6, 7 et 8) des retraits de la ceinture de verdure (98 acres) se trouvent entièrement dans des zones de cultures spéciales, qui constituent la priorité la plus élevée en matière de protection en raison de leur rareté, des conditions uniques du sol et du climat et de leur capacité à soutenir la production de fruits et de légumes. Bien que l'on s'attende à ce que ces retraits particuliers aient une incidence sur la production agricole, les répercussions différentielles devraient être mineures, en partie en raison de la fragmentation et du développement antérieurs sur les terres avoisinantes.

#### 4.7.4 Des changements récents apportés à d'autres mesures de protection de l'environnement peuvent accroître les risques pour les entités naturelles retirées de la ceinture de verdure

Le cabinet du ministre du Logement a déclaré que les aménagements sur les terres ou les biens-fonds de la ceinture de verdure retirés nécessiteront des approbations de planification municipale et que la province exigera que les zones écologiquement fragiles soient mises de côté et protégées avant le début des travaux de construction. Par défaut, les mesures de protection de l'environnement pour les terres ou les biens-fonds retirés de la ceinture de verdure seront conformes au cadre normal de planification de l'aménagement du territoire, y compris la Déclaration de principes provinciale, le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et les mesures de protection réglementaires et législatives (comme la *Loi*

**Figure 13: Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales estime que les retraits de la ceinture de verdure en 2022 auront des effets négatifs importants ou modérés sur l'agriculture.**

Source des données : Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

N° du site	Nom du site (municipalité)	Exploitation agricole active <sup>1</sup> (% du site)	Terres agricoles à fort rendement, de catégorie 1 à 3 <sup>2</sup> (% du site)	Importance agricole
<b>Considéré comme étant susceptible d'entraîner des répercussions négatives importantes sur le système agricole</b>				
1	<b>Réserve agricole de Duffins-Rouge (Pickering)</b> 4 289 acres	73	92	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastes exploitations agricoles, y compris la production de cultures commerciales, de pépinières, de vignobles et de légumes</li> <li>• 86 % de la superficie du sol considérée comme étant de la plus haute qualité (classe 1)<sup>2</sup></li> <li>• Liens importants avec le système agricole environnant, dont le parc urbain national de la Rouge</li> </ul>
4	<b>Chemin Book (Hamilton)</b> 1 809 acres	77	67	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partie d'une terre continue destinée à l'agriculture au sud et à l'ouest</li> <li>• Soutient diverses exploitations agricoles, notamment des cultures commerciales, la production de fruits et légumes et deux exploitations d'élevage</li> </ul>
9	<b>Bathurst-King (canton King)</b> 655 acres	88	83	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partie d'une terre continue destinée à l'agriculture à l'ouest et au nord</li> <li>• 83 % de la superficie du sol est considérée comme étant de la plus haute qualité (classe 1), propice à la production de cultures commerciales<sup>2</sup></li> <li>• Comprend trois exploitations d'élevage</li> </ul>
<b>Considéré comme étant susceptible d'entraîner des répercussions négatives modérées sur le système agricole</b>				
2	<b>Chemin Kingston et autoroute 401 (Ajax)</b> 133 acres	72	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 98 % de la superficie du sol est considérée comme étant de la plus haute qualité (classe 1), propice à la production de cultures commerciales<sup>2</sup></li> <li>• Zone prioritaire pour maintenir la connectivité de la ceinture de verdure dans le corridor Ajax-Whitby</li> </ul>
5	<b>Hamilton Mount Hope (Hamilton)</b> 163 acres	90	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entièrement dans une zone agricole municipale à fort rendement<sup>3</sup></li> <li>• Terres utilisées pour le pâturage, les cultures commerciales et le gazon en plaques</li> <li>• Zone prioritaire pour maintenir la connectivité des terres agricoles</li> </ul>

1. Estimations fondées sur l'inventaire annuel des cultures de 2022 d'Agriculture et Agroalimentaire Canada.

2. L'inventaire des terres du Canada divise les terres en sept classes en fonction de leur qualité et de leur potentiel pour l'agriculture, par opposition à l'utilisation actuelle des terres. Les classes 1 à 3 désignent des terres agricoles considérées comme étant à fort rendement et qui se classent au deuxième rang des priorités en matière de protection, après les cultures spéciales.

3. Zone agricole à fort rendement désignée dans le plan officiel de la municipalité.

sur les offices de protection de la nature et la Loi de 2007 sur les espèces en voie de disparition). L'aménagement du territoire à l'extérieur de la zone du Plan de la ceinture de verdure (ou d'autres plans provinciaux d'aménagement du territoire propres à un secteur) est assujéti à la Déclaration de principes provinciale (DPP), qui fournit une orientation stratégique sur des questions d'intérêt provincial.

Toutefois, les protections prévues pour les caractéristiques naturelles en vertu de la DPP sont généralement plus faibles que dans le cadre du Plan de la ceinture de verdure. Bien que les municipalités et les offices de protection de la nature puissent mettre en œuvre des mesures de protection plus rigoureuses pour les entités naturelles, dans la pratique, leurs politiques s'harmonisent souvent avec la DPP. De plus, la province a récemment demandé au personnel du ministère des Richesses naturelles d'apporter un certain nombre de changements qui limiteront la capacité des municipalités et des offices de protection de la nature de protéger les caractéristiques naturelles (voir la **figure 14**).

En outre, le ministre du Logement peut émettre un arrêté ministériel de zonage (AMZ) pour outrepasser le processus normal d'aménagement du territoire. Les AMZ ne sont pas tenus de concorder avec la DPP, de se conformer aux plans provinciaux ou de suivre les processus de planification municipaux habituels. (Pour en savoir plus sur l'utilisation des AMZ par le ministère du Logement, consultez notre rapport de 2021 intitulé *Aménagement du territoire dans la région élargie du Golden Horseshoe*.) Depuis la publication de notre rapport en 2021, année au cours de laquelle nous avons signalé que 78 AMZ avaient été émis entre janvier 2000 et août 2021, quelque 58 AMZ supplémentaires ont été émis jusqu'au 11 juillet 2023. Avant 2019, les AMZ n'étaient utilisés que dans des circonstances spéciales et ont été émis environ une fois par année de 2000 à 2019. Le personnel de la fonction publique du ministère du Logement s'attend à ce que le ministre du Logement ait l'intention d'utiliser des AMZ sur les terres ou les biens-fonds retirés de la ceinture de verdure pour accélérer l'aménagement.

Malgré les risques pour les entités naturelles (comme les terres humides et les terrains boisés) et les terres environnantes associés aux retraits de la ceinture de verdure, le personnel de la fonction publique du ministère du Logement a confirmé qu'il n'y avait pas de plan en place pour surveiller l'état des entités naturelles sur ces terres ni la mesure dans laquelle elles sont protégées pendant l'aménagement futur de logements.

Les changements apportés récemment au Système d'évaluation des terres humides de l'Ontario pourraient faire en sorte qu'il soit plus difficile pour les terres humides d'obtenir un statut d'importance provinciale, ce qui est la façon dont elles reçoivent une protection officielle en vertu de la DPP. De plus, les terres humides qui sont déjà désignées comme étant d'importance provinciale peuvent maintenant être réévaluées en vue de leur retrait à la demande d'une municipalité ou d'un propriétaire foncier sans surveillance ni examen provincial des évaluations. En outre, la DPP n'exige pas qu'une terre marécageuse soit évaluée pour en établir l'importance provinciale avant qu'une municipalité approuve des changements dans l'aménagement du territoire qui pourraient l'endommager ou la détruire. Par conséquent, les caractéristiques naturelles qui n'ont pas encore été évaluées et jugées importantes sont particulièrement vulnérables aux pressions du développement.

En ce qui concerne les retraits de la ceinture de verdure en 2022, quelque 7 % de la superficie des terres humides retirée est désignée comme importante à l'échelle provinciale. Toutefois, la majorité (74 %) de la superficie des terres humides retirées n'a pas encore été évaluée, et 19 % de terres supplémentaires ont été évaluées, mais n'ont pas été jugées importantes à l'échelle provinciale. Par conséquent, un total de 93 % de la superficie des terres humides retirées de la ceinture de verdure en 2022 n'est pas protégé en vertu de la DPP. Au total, 117 terres humides retirées de la ceinture de verdure se trouvaient dans les terres ou biens-fonds de la RADR, dont 110 n'ont jamais été évaluées.

Dans son évaluation des considérations environnementales propres au site qui sont liées aux

## Figure 14: Changements que la province se propose d'apporter depuis peu et qui pourraient réduire la protection des caractéristiques naturelles des terres retirées de la ceinture de verdure

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

### Système d'évaluation des terres humides de l'Ontario

Le ministère des Richesses naturelles a élaboré ce système de notation scientifique en 1983 afin de déterminer l'importance provinciale des terres humides en fonction de leurs fonctions écologiques et sociétales.

#### Changements récents

En décembre 2022, le ministère des Richesses naturelles a apporté les changements majeurs suivants au système d'évaluation des terres humides :

- élimination de deux catégories qui attribuaient des points aux milieux humides s'ils offraient un habitat aux espèces menacées ou en voie de disparition pour la reproduction, la migration, l'alimentation ou l'hibernation;
- suppression de la prise en compte des complexes de terres humides, ce qui peut réduire la grandeur totale de la superficie évaluée d'une terre humide particulière, et donc les points obtenus. Un complexe de terres humides est un groupe de parcelles de terres humides fonctionnellement liées les unes aux autres et situées à moins de 750 mètres d'au moins une autre terre humide du complexe;
- l'autorisation de réévaluer en tant que composantes distinctes les complexes de terres humides déjà désignés comme étant d'importance provinciale;
- l'élimination du rôle du ministère des Richesses naturelles dans la surveillance des évaluations des terres humides et dans l'approbation finale de l'état de ces terres.

### Politique de compensation écologique

La compensation écologique autorise l'élimination ou la dégradation des caractéristiques naturelles si ces effets négatifs ne peuvent être évités ou atténués pendant le projet d'aménagement, à condition qu'il y ait ailleurs restauration ou création de caractéristiques naturelles.

#### Changements proposés

Le 25 octobre 2022, le ministère des Richesses naturelles a publié une proposition dans le Registre environnemental pour obtenir des commentaires sur l'élaboration d'une politique de compensation des caractéristiques du patrimoine naturel. Cette politique pourrait prévoir le versement d'une somme, par les promoteurs, dans un fonds servant à mettre en œuvre une compensation, notamment la construction, le suivi ou la gestion d'une caractéristique naturelle nouvelle ou restaurée. En juillet 2023, cette proposition était toujours à l'étude.

### Loi sur les offices de protection de la nature

En vertu de la *Loi sur les offices de protection de la nature*, ces offices aident à protéger les personnes et les biens contre les dangers naturels, comme les inondations et l'érosion. Dans le passé, les offices de protection de la nature s'employaient à protéger les caractéristiques naturelles des bassins versants afin de réduire les risques liés aux dangers naturels et de promouvoir des objectifs généraux de conservation des bassins versants, comme la protection de l'habitat et l'augmentation de la résilience aux changements climatiques.

#### Changements récents

De 2020 à 2022, la province a apporté plusieurs modifications à la *Loi sur les offices de protection de la nature* qui limitent la capacité des offices de conserver et de protéger les caractéristiques naturelles. Ces changements interdisent aux offices :

- de refuser un permis pour un aménagement autorisé par un arrêté ministériel de zonage;
- d'adresser aux municipalités des commentaires sur les demandes d'aménagement en vertu de certaines lois (p. ex., la *Loi sur l'aménagement du territoire*), à moins qu'ils ne se rapportent à des dangers naturels ou à la protection de sources d'eau potable;
- d'exiger des promoteurs qu'ils obtiennent des permis pour certaines activités (cette disposition entrera en vigueur une fois le règlement finalisé);
- d'imposer des conditions à un aménagement pour d'autres raisons que le contrôle des dangers naturels ou la protection de la sécurité publique, limitant ainsi la capacité de minimiser d'autres impacts négatifs, comme la dégradation ou la pollution de l'habitat.

modifications de la ceinture de verdure, le ministère des Richesses naturelles a souligné que le système du patrimoine naturel pour les terres de la RADR était fondé sur la [traduction] « fourniture de liens reliant les terres humides, les terrains boisés et les ruisseaux » pour gérer l'écoulement de l'eau et soutenir les déplacements de la faune. Il a souligné que [traduction] « bon nombre de ces caractéristiques n'ont pas été évaluées, étant donné qu'elles sont protégées par le [système du patrimoine naturel] et que ces caractéristiques du patrimoine naturel ne devraient pas être considérées comme ayant moins de valeur ou d'importance ».

#### 4.7.5 Les ajouts à la ceinture de verdure n'étaient pas fondés sur les limites naturelles et sur la protection des fonctions environnementales

En octobre 2022, le chef de cabinet du ministre du Logement a demandé à l'équipe du projet de la ceinture de verdure de désigner les terres ou les biens-fonds qui pourraient être ajoutés à la ceinture de verdure pour compenser les retraits éventuels dans le but d'augmenter la taille globale de la ceinture de verdure. Cette compensation était nécessaire parce que la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* interdit une réduction de la superficie totale de la ceinture de verdure. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a désigné certaines vallées fluviales urbaines (VFU) et une partie de la moraine de Paris Galt (décrite à la **section 2.3.5**) pour compenser les quelque 7 400 acres retirées, au motif que le ministère du Logement avait déjà évalué ces sites et tenu des consultations publiques à leur sujet en 2021 et disposait d'une cartographie. (Voir la **figure 15** pour une carte de l'ajout à la moraine de Paris Galt.) L'équipe du projet de la ceinture de verdure a informé le chef de cabinet du ministre du Logement qu'il n'était pas possible d'évaluer et de cartographier d'autres secteurs compte tenu du calendrier de trois semaines du projet.

Toutefois, l'évaluation de 2021 et la consultation du ministère du Logement sur les ajouts potentiels à la ceinture de verdure reposaient sur des circonstances

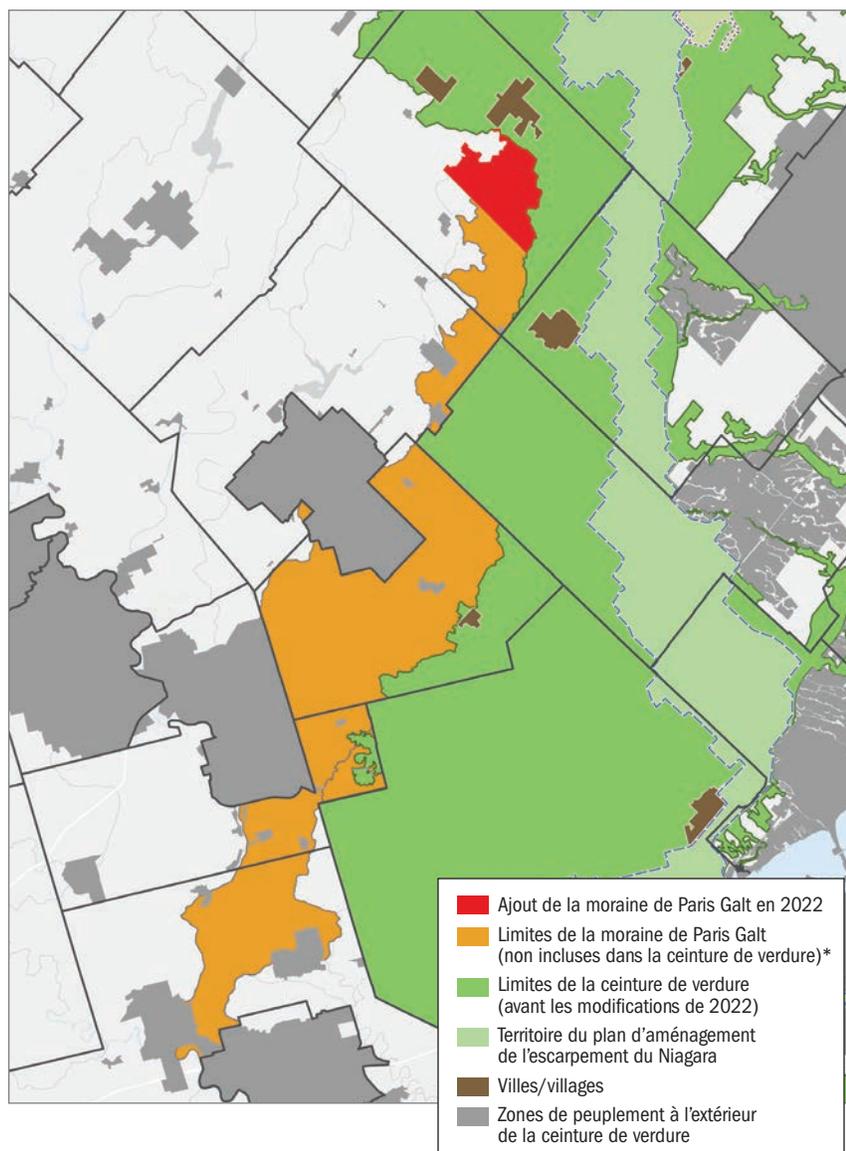
fondamentalement différentes de la modification apportée à la ceinture de verdure en 2022. L'évaluation et la consultation de 2021 s'inscrivaient dans le contexte de la seule expansion de la ceinture de verdure, tandis que la décision de 2022 visait à compenser les retraits de terres ou de biens-fonds. Malgré ce changement fondamental, le ministère du Logement n'a pas réévalué la pertinence d'ajouter ces terres ou biens-fonds à la ceinture de verdure comme compensation comparable et raisonnable aux retraits.

Le ministère du Logement avait tenu une consultation publique de 61 jours de février à avril 2021 sur les zones initiales de croissance de la ceinture de verdure et avait proposé 13 nouvelles vallées fluviales urbaines (VFU) et une zone d'étude pour l'ajout de la moraine de Paris Galt. La proposition comprenait une liste des « Principes pour l'expansion de la ceinture de verdure » du Ministère, qui comprenait le principe suivant : « Aucune demande de retrait ou d'échanges de terres n'a été prise en considération ». Les principes utilisés concordent avec le document sur l'élargissement de la ceinture de verdure du ministère du Logement, publié et envoyé aux municipalités en 2008, qui décrivait le processus et les critères applicables aux demandes municipales d'élargissement de la ceinture de verdure. Conformément à ces principes et aux objectifs de la *Loi de 2005 sur la ceinture de verdure* (ceinture de verdure), le ministère du Logement a collaboré avec les ministères partenaires et d'autres intervenants pertinents au sujet des ajouts proposés en 2021 et a exécuté un processus fondé sur des données probantes pour établir les VFU et une limite pour la moraine de Paris Galt. Cela faisait suite à un processus semblable à celui qui était utilisé en 2017 pour choisir les 24 932 acres de terrain ajoutés.

En mars 2022, le ministère du Logement a annoncé qu'il avait été décidé de ne pas procéder à l'expansion de la ceinture de verdure dans la zone de la moraine de Paris Galt. Il a justifié sa décision en affirmant qu'il devait comprendre comment l'ajout proposé pouvait influencer sur la croissance des secteurs du logement et de l'emploi. Le Ministère a toutefois entrepris la prochaine phase de consultation visant à ajouter 13 zones de VFU

Figure 15: Limites de la moraine de Paris Galt et l'ajout en 2022 à la ceinture de verdure

Source : Ministère des Affaires municipales et du Logement



\* La couleur orange indique le projet de limites de la moraine de Paris Galt préparé par le personnel du ministère des Affaires municipales et du Logement en réponse à la consultation qui a eu lieu en 2021 au sujet d'une première zone d'étude.

à la ceinture de verdure, et le personnel du ministère du Logement a préparé des cartes pour les nouvelles VFU et les modifications aux limites.

Toutefois, le 27 avril 2022, le jour où le personnel apolitique de la fonction publique du ministère du Logement devait soumettre la proposition aux décideurs gouvernementaux pour approbation finale, ils ont été informés que le gouvernement ne donnait plus suite au projet Une ceinture de verdure croissante. Six mois plus tard, en novembre 2022, les

13 VFU et une partie de la moraine de Paris Galt ont de nouveau été proposés comme ajouts à la ceinture de verdure, mais cette fois dans le contexte des retraits compensatoires projetés.

### Ajout de moraine de Paris Galt

Le ministère du Logement a fondé les limites de l'ajout de la moraine de Paris Galt en 2022 en grande partie sur l'objectif d'atteindre un ratio de 1:1 pour compenser les terres ou les biens-fonds retirés de

la ceinture de verdure (conformément à l'exigence de la *Loi sur la ceinture de verdure* selon laquelle les modifications ne peuvent réduire la superficie totale de la ceinture de verdure), plutôt que sur des objectifs antérieurs de respecter les limites naturelles et de protéger les fonctions environnementales dans toute la moraine.

En 2017, la province a désigné la moraine de Paris Galt, ainsi que six autres régions, comme des ajouts potentiels à la ceinture de verdure pour protéger des ressources en eau importantes dans l'anneau extérieur de la région élargie du Golden Horseshoe. À cette fin, au printemps 2021, le ministère du Logement a mené une vaste mobilisation pour recueillir des renseignements détaillés sur la géologie, l'hydrologie (distribution et déplacement de l'eau) et les caractéristiques naturelles de la moraine de Paris Galt afin d'éclairer les limites proposées. Le Ministère a déclaré que les intervenants et les ministères partenaires s'entendaient pour dire que toute limite juridique de la moraine de Paris Galt doit être défendable et appuyée par les meilleures données scientifiques provinciales disponibles.

À l'été 2021, le gouvernement a demandé aux fonctionnaires apolitiques du ministère du Logement d'établir une limite légale proposée pour l'ensemble de la moraine de Paris Galt afin d'examiner son ajout à la ceinture de verdure, ce qui respecterait à la fois la forme du relief et les fonctions importantes qu'il fournit dans la réglementation de la qualité et de la quantité de l'eau. Par conséquent, la limite proposée a été élargie par rapport à la zone d'étude initiale pour s'harmoniser avec les objectifs du Plan de la ceinture de verdure en intégrant des caractéristiques naturelles adjacentes et des terres agricoles de choix (voir la **figure 15**).

Toutefois, en décembre 2022, le ministère du Logement n'a ajouté qu'un segment de la moraine de Paris Galt à la ceinture de verdure, ce qui ne représente qu'environ 6 % de la limite proposée de la moraine établie en 2021. Alors que le ministère du Logement s'est appuyé sur la limite naturelle de la moraine tracée en 2021 pour la limite nord-ouest de l'ajout, la limite établie le long de la limite ouest traverse la moraine de Paris Galt, en suivant les chemins de concessions

municipaux. Bien que le personnel du ministère du Logement ait d'abord recommandé l'ajout d'une plus grande partie de la moraine de Paris Galt pour englober des caractéristiques naturelles et des terres agricoles importantes, le chef de cabinet du ministre du Logement a donné des directives pour aller de l'avant avec la proposition qui n'ajoutait qu'une superficie plus proche du ratio de 1:1 nécessaire pour compenser les retraits proposés (lorsqu'ils sont combinés aux ajouts de VFU; voir ci-dessous). Par conséquent, cette limite était fondée sur l'ajout de la quantité minimale de terres de la moraine de Paris Galt nécessaire pour respecter ce ratio, sans tenir compte des limites des caractéristiques hydrologiques, écologiques ou géologiques.

De plus, la décision prise en 2022 par le ministère du Logement quant au segment particulier à ajouter n'était pas fondée sur la valeur environnementale ou agricole relative de la protection de ces terres. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a noté que le segment particulier de la moraine de Paris Galt ajouté à la ceinture de verdure a été choisi parce qu'il maintenait la connectivité avec le reste de la ceinture de verdure, et parce qu'il était « moins souhaitable » que les zones plus au sud de la moraine qui pourraient être mieux adaptées à l'avenir du développement immobilier et des possibilités d'emploi.

Comme il a été mentionné précédemment, l'un des principaux objectifs du ministère du Logement concernant l'ajout de la moraine à la ceinture de verdure était de protéger les ressources en eau importantes qui contribuent à l'approvisionnement en eau potable dans cette région et qui soutiennent les caractéristiques naturelles et l'habitat des animaux sauvages. Toutefois, l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pas évalué l'emplacement des caractéristiques principales des eaux de surface ou souterraines ni leur vulnérabilité relative lorsqu'elle a proposé un segment de la moraine à ajouter. De plus, l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'a pas évalué la valeur agricole comparative de l'ajout effectué en 2022 de terres de la moraine de Paris Galt. En 2021, le ministère du Logement a constaté que certaines parties de la moraine, en particulier au

nord-est de Guelph et de Rockwood (immédiatement à l'ouest de l'ajout de 2022), contiennent des terres agricoles de meilleure qualité que d'autres. Toutefois, ces terres n'ont pas été ajoutées à la ceinture de verdure, en partie parce que l'équipe du projet de la ceinture de verdure a cerné des pressions plus élevées en matière de logement et d'aménagement plus au sud le long de la moraine de Paris Galt.

### Ajouts de terres de vallées fluviales urbaines

Notre Bureau a constaté que les 2 400 acres de VFU ajoutés à la ceinture de verdure en 2022 ne compensent pas de façon significative les caractéristiques naturelles et les terres agricoles retirées de la campagne protégée de la ceinture de verdure. Le ministère du Logement a reconnu que la désignation des terres des VFU dans le Plan de la ceinture de verdure est largement symbolique et ne comporte pas les mêmes protections politiques que les terres désignées comme faisant partie de la campagne protégée. De nombreux intervenants ont affirmé que même si l'ajout de VFU peut servir à promouvoir l'éducation et la sensibilisation à l'égard de la ceinture de verdure, leur ajout à la ceinture de verdure n'offre aucune nouvelle protection aux terres.

Nous avons constaté que les ajouts de VFU n'entraînent pas une protection significative pour les raisons suivantes :

- Les VFU sont considérées comme essentiellement inexploitablees en raison de leur terrain escarpé et des risques accrus d'inondation et d'érosion dans ces zones.
- La plupart des terres publiques dans les VFU sont habituellement déjà protégées par les politiques provinciales existantes d'aménagement du territoire et les règlements des offices de protection de la nature, et par les désignations des plans officiels municipaux comme parcs, espaces ouverts ou aires de loisirs, de conservation ou de protection de l'environnement.
- Les politiques du Plan de la ceinture de verdure pour les VFU sont plus faibles que la plupart des politiques provinciales et municipales existantes, car elles ne font qu'encourager la

protection plutôt que de l'exiger et s'en remettre aux protections prévues dans les plans officiels municipaux.

- Les politiques du Plan de la ceinture de verdure pour les VFU ne s'appliquent pas du tout aux terres privées des VFU ajoutées en 2022 ou lors de modifications antérieures.

Bien que la province ait ajouté les VFU, ainsi que les terres de la moraine de Paris Galt, pour atteindre une superficie égale ou supérieure aux quelque 7 400 acres de retrait, de nombreux intervenants se sont dits préoccupés par le fait que les ajouts de VFU ne contribuent pas aux objectifs et aux buts du Plan de la ceinture de verdure et constituent des compensations inappropriées pour équilibrer les retraits du patrimoine naturel et des terres agricoles. Par exemple, la Ville de Markham a souligné que [traduction] « le remplacement des terres de la ceinture de verdure visant à assurer la persistance des caractéristiques naturelles d'un système de patrimoine naturel connecté à d'autres terres qui bénéficient déjà d'une protection contre le développement, comme les vallées fluviales, constitue une réduction claire de la protection offerte par le Plan de la ceinture de verdure ».

De plus, en raison de leur emplacement urbain et de leur terrain escarpé, les VFU n'aident pas non plus à protéger les terres agricoles, l'un des principaux objectifs du Plan de la ceinture de verdure. Le ministère du Logement avait déjà compilé les commentaires recueillis lors de la consultation de 2021 sur les VFU et noté que le secteur agricole estime qu'il est inacceptable que les VFU soient comprises dans les calculs de la superficie du Plan de la ceinture de verdure pour maintenir la superficie totale de la ceinture de verdure si les terres agricoles sont retirées aux fins d'aménagement. Par exemple, la Fédération de l'agriculture de l'Ontario, qui représente plus de 38 000 membres de familles agricoles à l'échelle de la province, a fait remarquer au Ministère que les VFU [traduction] « ne contribuent pas à l'atteinte des objectifs, de la vision et des buts du Plan de la ceinture de verdure qui consistent à assurer une protection permanente de l'assiette des terres agricoles. En aucun cas, l'ajout à la ceinture de verdure des [VFU] ne

doit être considéré comme un moyen acceptable de maintenir la superficie totale de la ceinture de verdure afin d'équilibrer la perte de terres agricoles protégées et le développement. »

## 4.8 Le public et les municipalités n'ont pas été consultés efficacement au sujet des changements apportés aux limites de la ceinture de verdure

### 4.8.1 La consultation publique sur les changements apportés à la ceinture de verdure a été minée par des avis incomplets et inexacts

Le 4 novembre 2022, le ministère du Logement a publié des avis sur le Registre environnemental de l'Ontario (le Registre environnemental) concernant les modifications proposées à la ceinture de verdure et a accordé une période de consultation publique de 30 jours. Les avis exposaient des propositions pour :

- Modifier le règlement sur les limites de la ceinture de verdure;
- Modifier le Plan de la ceinture de verdure;
- Désigner de nouveau des terres dans la zone de conservation de la moraine d'Oak Ridges;
- Révoquer un arrêté ministériel de zonage de 2003 limitant à l'agriculture l'utilisation des terres dans la Réserve agricole de Duffins-Rouge (RADR).

Le 25 octobre 2022, le Ministère avait publié un autre avis relatif à la RADR proposant de révoquer le Plan d'aménagement du centre de Pickering.

Nous avons constaté que certains renseignements contenus dans ces avis étaient incomplets et inexacts, ce qui limite la capacité du public de bien comprendre les changements proposés et leurs répercussions potentielles et de les commenter. Pour atteindre les objectifs de la Charte, les avis doivent décrire une proposition et ses répercussions environnementales de façon suffisamment détaillée pour permettre aux Ontariens de formuler des commentaires éclairés. De plus, en vertu de la Charte, les avis qui fournissent un énoncé d'impact réglementaire doivent comprendre

une évaluation préliminaire des conséquences environnementales, sociales et économiques de la mise en œuvre de la proposition. Toutefois, nous avons constaté que les avis de proposition relatifs aux modifications de la ceinture de verdure en 2022 ne décrivaient pas les répercussions environnementales des propositions et ne fournissaient pas d'évaluation des conséquences environnementales, sociales et économiques de leur mise en œuvre. Au contraire, les avis informaient simplement le public que l'impact réglementaire prévu des propositions était « positif ». Par exemple, ils n'ont pas établi que 13 des 15 sites de terres ou de biens-fonds (les deux exceptions sont les sites 2 et 5) que l'on proposait de retirer de la ceinture de verdure contenaient des cultures spéciales et des terres du système du patrimoine naturel, dont le retrait pourrait avoir une incidence sur les terres humides, les espèces en péril et les inondations, comme l'indique la **section 4.7**.

De plus, l'un des avis du Registre environnemental énumérait les critères que le ministère du Logement dit avoir utilisés pour évaluer les sites de terres ou de biens-fonds à retirer de la ceinture de verdure (voir la **figure 6**), notamment pour établir si :

- Les terres ou les biens-fonds pourraient être desservis à court terme et les mises à niveau des infrastructures locales seront entièrement financées par les promoteurs;
- Les terres ou les biens-fonds que l'on propose de retirer présentent les caractéristiques qui permettraient la construction de logements à court terme.

Toutefois, comme le décrit la **section 4.2**, nous avons constaté que l'équipe du projet de la ceinture de verdure n'était pas en mesure d'évaluer si les sites de terres ou de biens-fonds satisfaisaient à ces critères. De plus, comme nous l'avons mentionné à la **section 4.5**, les planificateurs en chef nous ont confirmé que la plupart des terres ou des biens-fonds retirés de la ceinture de verdure pourraient ne pas être prêts pour l'aménagement domiciliaire avant de nombreuses années.

#### 4.8.2 Le gouvernement n'a pas consulté le public de façon significative au sujet des changements apportés à la ceinture de verdure, ni analysé la rétroaction ni répondu à celle-ci.

Nous avons constaté que le ministère du Logement n'a pas déployé d'efforts suffisants pour consulter le public de façon significative ou pour analyser tous les commentaires reçus dans le cadre du processus de consultation publique exigé par la Charte. Le ministère du Logement n'a apporté aucun changement aux retraits proposés pour répondre aux préoccupations soulevées pendant la consultation.

Le ministère du Logement a publié des avis sur le Registre environnemental concernant les modifications apportées aux limites de la ceinture de verdure et a accordé une période de consultation de 30 jours, soit le délai minimal requis en vertu de la Charte. La Charte exige que le ministre du Logement envisage d'accorder plus que le minimum de 30 jours pour la consultation publique en fonction de facteurs comme la complexité de la proposition, le niveau d'intérêt public et la période dont le public peut avoir besoin pour formuler des commentaires éclairés. Pour satisfaire à cette exigence relative aux modifications proposées de la ceinture de verdure, le ministère du Logement a élaboré en 2020 des directives internes à l'intention du cabinet du ministre du Logement qui indiquaient que la consultation publique sur ces modifications comprenait « l'affichage au Registre environnemental pendant au moins 45 jours ».

Nous avons constaté que 30 jours de consultation publique avaient été accordés même si le ministère du Logement savait que 30 jours n'étaient pas suffisants pour consulter efficacement le public. Avant de publier des avis sur le Registre environnemental pour amorcer le processus de consultation publique, le personnel apolitique du ministère du Logement a fait part de ses préoccupations aux décideurs politiques quant à la durée proposée de la consultation. Plus précisément, le ministère du Logement s'attendait à des critiques générales sur l'approche de consultation et les voies limitées de mobilisation, et s'attendait à ce que de nombreux intervenants, y compris les municipalités, ne soient pas en mesure de fournir des réponses

exhaustives dans un délai de 30 jours. Le ministère du Logement craignait également que l'échéancier condensé augmente le risque que les propriétaires de terres ou de biens-fonds ajoutés à la ceinture de verdure dans le cadre de l'ajout de la moraine de Paris Galt ne soient même pas au courant que leurs terres ou biens-fonds étaient ajoutés à la ceinture de verdure et que le personnel ne dispose pas d'assez de temps pour pouvoir rencontrer les propriétaires fonciers.

Le ministère du Logement a prévenu que les délais proposés pour finaliser les changements aux limites de la ceinture de verdure immédiatement après la période de consultation étaient « très ambitieux » et ne permettraient pas d'apporter des changements importants à la proposition. Le ministère du Logement a souligné que toute analyse des commentaires formulée par le personnel pourrait seulement être de portée générale et qu'elle ne comprendrait probablement qu'un examen sommaire des commentaires présentés par les propriétaires fonciers touchés et non un examen par soumission des commentaires reçus.

La période de consultation de 30 jours relative à la modification des limites de la ceinture de verdure était beaucoup plus courte que les périodes de consultation prévues par le Ministère pour les changements antérieurs apportés à la ceinture de verdure. Par exemple, les modifications apportées en 2017 à la ceinture de verdure (décrites à la **section 2.1.6**) ont fait l'objet de trois consultations sur une période de 27 mois, d'une durée allant de 47 à 174 jours.

Nous avons également constaté que la période de consultation de 30 jours a été particulièrement difficile pour les municipalités touchées. Le ministère du Logement a publié des avis sur le Registre environnemental concernant les changements proposés aux limites de la ceinture de verdure le 4 novembre 2022, soit seulement 11 jours après les élections municipales. Certains conseils municipaux n'avaient été assermentés que quelques semaines après la date des élections, ce qui limitait leur capacité de formuler des commentaires sur ces avis au plus tard le 4 décembre 2022, date à laquelle la période de consultation a pris fin. Par exemple, le conseil

régional de Durham, qui régit la région où se trouve la majorité des retraits de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure proposés, n'a été assermenté que le 30 novembre 2022 et a discuté pour la première fois des commentaires relatifs aux avis de proposition de la ceinture de verdure le 14 décembre 2022, soit après la période de consultation déjà terminée. De même, le Conseil régional de York n'a été assermenté que le 17 novembre 2022 et a d'abord examiné les commentaires relatifs aux avis de proposition de la ceinture de verdure le 15 décembre 2022.

L'association des municipalités de l'Ontario et plusieurs municipalités, dont les villes de Toronto et d'Oshawa, ont demandé plus de temps au ministère du Logement pour examiner et analyser les changements proposés aux limites de la ceinture de verdure et formuler des commentaires à leur sujet. Néanmoins, la période de consultation n'a pas été prolongée.

Bien que la période de consultation ait été limitée à seulement 30 jours, le ministère du Logement a reçu plus de 35 000 commentaires en réponse aux avis de proposition pour les modifications apportées en 2022 aux limites de la ceinture de verdure. Ce nombre de commentaires compte parmi les plus élevés soumis dans tout avis de proposition publié sur le Registre environnemental au cours des quatre dernières années. La Charte exige que le ministre du Logement prenne toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que tous les commentaires pertinents reçus sont pris en compte au moment de prendre des décisions concernant la proposition. Nous avons constaté que, conformément aux avertissements qu'il avait fournis au gouvernement, l'équipe du projet de la ceinture de verdure du ministère du Logement n'était pas en mesure d'effectuer une analyse exhaustive de tous les commentaires reçus à temps pour éclairer pleinement la prise de décisions. L'équipe du projet de la ceinture de verdure a plutôt simplement résumé les principaux thèmes. L'équipe souligne que cette contrainte s'explique par le peu de temps dont elle disposait pour examiner le grand nombre de commentaires reçus.

Les commentaires reçus au sujet des propositions étaient extrêmement négatifs, et de nombreux

commentateurs ont inclus des commentaires semblables sur des propositions connexes (par exemple, pour le projet de loi 23, intitulé *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*). Les thèmes abordés comprenaient les préoccupations relatives à la protection des terres environnementales et agricoles, l'opposition aux échanges de terres et les approches partisanes perçues à l'égard des modifications de la ceinture de verdure, ainsi que les demandes de politiques relatives au logement abordable et à la densification des zones de peuplement existantes. On a également critiqué le court délai de consultation.

Les offices de protection de la nature touchés ont exprimé leur opposition aux retraits proposés et n'appuyaient pas l'approche adoptée à l'égard des modifications de la ceinture de verdure. Les groupes agricoles se sont également opposés, beaucoup demandant le retrait complet de la proposition. Leurs préoccupations concernaient surtout la perte de terres agricoles viables et l'impact que les changements proposés auraient sur le système agricole. Le secteur du bâtiment et de l'aménagement appuyait la proposition, la plupart des commentateurs de ce secteur ayant exprimé leur intérêt pour un plus grand nombre de possibilités de retrait de la ceinture de verdure. Les groupes environnementaux se sont révélés extrêmement critiques. Ils se sont opposés à une approche d'échange de terres et ont cerné un large éventail d'impacts négatifs éventuels liés à la perte de terres agricoles, à la perte de biodiversité et à l'étalement accru au détriment de l'environnement. Certains des principaux risques environnementaux soulevés sont présentés à la **section 4.7.2**.

Le ministère du Logement a informé le gouvernement que les commentaires qu'il a reçus au sujet des avis de proposition concernant la modification des limites de la ceinture de verdure étaient extrêmement négatifs. Néanmoins, le ministère du Logement a déclaré qu'aucun changement n'avait été apporté à l'un ou l'autre des retraits proposés à la suite de consultations publiques.

### 4.8.3 Le public n'a pas été consulté efficacement au sujet de l'abrogation de la Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge

Le 16 novembre 2022, le ministre des Affaires municipales et du Logement a déposé à l'Assemblée législative un projet de loi en vue, entre autres, d'abroger la *Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge* (Loi sur la RADR), comme le décrit la **section 2.3.4**. Nous avons toutefois constaté que le ministère des Richesses naturelles et des Forêts (ministère des Richesses naturelles), qui était responsable de la Loi sur la RADR, n'avait pas consulté le public au sujet de cette proposition.

La Charte exige qu'un ministre mène des consultations sur les propositions de modification ou d'abrogation de lois importantes sur le plan environnemental, à moins qu'une exception en vertu de la Charte ne s'applique. Dans ce cas, le ministre des Richesses naturelles a jugé qu'une exception s'appliquait en raison du fait que les aspects importants sur le plan environnemental de la proposition d'abroger la Loi sur la RADR avaient déjà été pris en compte dans le processus de consultation publique visant à modifier les limites de la ceinture de verdure. Par conséquent, le 22 novembre 2022, le ministère des Richesses naturelles a publié un avis d'exception sur le Registre environnemental expliquant que des consultations avaient été entreprises ou étaient en cours dans les avis du Registre environnemental du ministère du Logement concernant la proposition de 2022 de modifier les limites de la ceinture de verdure, et qui comprenait des liens vers ces avis.

Nous avons toutefois constaté qu'aucun des avis du Registre environnemental visant à modifier les limites de la ceinture de verdure ne renvoyait à la Loi sur la RADR par son nom, ni ne mentionnait les servitudes agricoles et de conservation protégées en vertu de celle-ci ou son abrogation potentielle. Par conséquent, les membres du public qui ont examiné ces avis ne pouvaient savoir, d'après leur contenu, que la Loi sur la RADR allait également être abrogée.

De plus, l'avis d'exception mentionnait qu'il n'y aurait pas d'autres répercussions environnementales qui découleraient de l'abrogation proposée de la Loi sur la RADR qui n'avaient pas déjà été décrites dans les avis de proposition de modifier les limites de la ceinture de verdure. Toutefois, ni l'avis d'exception ni les avis de proposition de la ceinture de verdure ne mentionnaient au public qu'il existait des impacts environnementaux, même si l'équipe du projet de la ceinture de verdure savait que le site de terres ou de biens-fonds de la RADR comportait environ 2 600 acres de terres du système du patrimoine naturel.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons déterminé que le gouvernement savait que l'aménagement sur ces terres pourrait avoir une incidence négative sur l'agriculture et les caractéristiques du patrimoine naturel, et que le système du patrimoine naturel dans les terres de la RADR est relié à d'autres systèmes du patrimoine naturel dans la ceinture de verdure et les environs.

En raison de l'utilisation de l'avis d'exception par le ministère des Richesses naturelles, le public ne disposait pas des renseignements complets et n'avait pas la possibilité efficace de formuler des commentaires sur la proposition d'abroger la Loi sur la RADR. De plus, le ministère du Logement n'a pas tenu compte de tous les commentaires qu'il a reçus au sujet des propositions portant sur la ceinture de verdure (voir la **section 4.8.2**). Compte tenu de l'avis d'exception, le ministère des Richesses naturelles n'a tenu compte d'aucun des commentaires soumis au sujet des propositions de la ceinture de verdure avant l'adoption de l'abrogation de la Loi sur la RADR le 8 décembre 2022.

### 4.9 Les collectivités et les dirigeants autochtones affirment que la province ne les a pas consultés adéquatement au sujet des changements apportés à la ceinture de verdure

Selon les dirigeants des Premières Nations auxquels nous avons parlé, l'étendue et le calendrier des consultations du ministère du Logement auprès des

collectivités autochtones étaient insuffisants pour respecter l'obligation de consulter de la province en ce qui concerne les droits issus de traités et d'autres droits qui s'appliquent aux zones retirées de la ceinture de verdure en 2022.

### Obligation de consulter et de trouver des accommodements

L'« obligation de consulter et de trouver des accommodements » renvoie à l'obligation constitutionnelle de la Couronne, y compris celle de l'Ontario, de consulter les peuples autochtones et de trouver des accommodements lorsqu'elle envisage de prendre des décisions ou des mesures qui pourraient avoir une incidence négative sur les droits ancestraux ou issus de traités revendiqués ou établis. Les traités sont des ententes officielles régissant les relations entre les Premières Nations ou d'autres peuples autochtones et les gouvernements canadiens. Les traités historiques et modernes définissent les droits et les obligations permanents de toutes les parties et peuvent porter sur :

- Des titres ou des droits sur un bien-fonds;
- Des droits d'utilisation et de gestion des terres et des ressources, comme les droits de chasse et de pêche;
- De l'autonomie gouvernementale;
- Des droits économiques, culturels et sociaux.

La Cour suprême du Canada a toujours confirmé que la Couronne doit agir honorablement en s'acquittant de son obligation de consulter et que l'exécution de cette obligation doit être significative.

Le Plan de la ceinture de verdure précise que « [la] mise en œuvre du présent plan doit avoir lieu dans le respect de la reconnaissance et de la confirmation des droits autochtones et des droits issus des traités existants en vertu de l'article 35 de la *Loi constitutionnelle de 1982*. Le gouvernement de l'Ontario consultera les communautés des Premières Nations et des Métis au sujet des décisions concernant l'utilisation des terres et des ressources de la Couronne qui pourraient avoir une incidence sur les droits autochtones et les droits issus des traités dans le territoire auquel s'applique le Plan de la ceinture de verdure. »

### Retraits de la ceinture de verdure et terres ou biens-fonds visés par un traité autochtone

La majorité des terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en 2022 sont visés par les traités Williams de 1923 et de multiples traités conclus avec la Première Nation des mississaugas de la Credit (PNMC). Les droits conférés par traité comprennent les droits de récolte dans certains domaines (comme les droits de chasse, de pêche, de piégeage et de rassemblement). Après de longs litiges au sujet des modalités et de la mise en œuvre des traités Williams, le gouvernement du Canada, la province de l'Ontario et les Premières Nations visées par les traités Williams (Première Nation d'Alderville, Première Nation de Beausoleil, Chippewas de l'île Georgina, Chippewas de Rama, Première Nation de Curve Lake, Première Nation d'Hiawatha et Mississaugas de l'île Scugog) ont conclu en 2018 une entente portant règlement qui a réaffirmé les droits de récolte continue issus de traités, permettant à chaque Première Nation d'ajouter jusqu'à 11 000 acres de terres à ses terres de réserve, et a présenté des excuses et versé une compensation financière aux Premières Nations.

### Perspectives particulières des Premières Nations

Dans le cadre de notre audit, nous avons discuté avec des représentants de quatre Premières Nations touchées par les changements apportés à la ceinture de verdure : la Première Nation mississauga de Credit et la Première Nation d'Alderville (en personne), ainsi que les Mississaugas de l'île Scugog (PNMIS) et les Six Nations de la rivière Grand (virtuellement). Nous avons rencontré les chefs de trois Premières Nations, le conseil élu d'une Première Nation, ainsi que d'autres membres de chaque communauté dans certains cas. Toutes les Premières Nations que nous avons rencontrées ont réitéré qu'elles n'appuyaient pas les retraits de la ceinture de verdure et que le processus entrepris par le ministère du Logement ne représentait pas une consultation efficace ou significative.

Selon les représentants des Premières Nations à qui nous avons parlé, la décision de la province de retirer certaines terres ou certains biens-fonds de la ceinture de verdure pour le logement déclenche l'obligation

de consulter et de trouver des accommodements, car l'aménagement de logements sur les terres visées par un traité peut avoir une incidence sur les droits de récolte des Premières Nations. De plus, les modalités du règlement des traités Williams permettent à chacune des Premières Nations signataires d'un traité d'ajouter 11 000 acres à leurs terres de réserve, qui pourraient être achetées du Canada, de l'Ontario ou de propriétaires fonciers privés. Toutes les Premières Nations auxquelles nous nous sommes adressés ont également souligné l'importance d'une consultation avant la prise de mesures qui peuvent avoir une incidence sur les droits des Autochtones et les terres visées par des traités, et non pendant ou après.

Le chef et d'autres membres de la Première Nation mississauga de Credit nous ont dit que les droits issus de traités sont ignorés et que l'obligation de consulter du gouvernement n'a pas été respectée relativement aux retraits de la ceinture de verdure en 2022. Ils nous ont dit qu'il y a une norme élevée à respecter pour les consulter en raison de la taille de leurs terres et du fait que de nombreux retraits ont une incidence sur leurs terres visées par un traité, et qu'une période de commentaires de 30 jours ne peut remplacer un processus de consultation puisqu'il incombe au gouvernement de consulter, et non aux Premières Nations. Les membres de la collectivité nous ont dit qu'il n'y avait ni suffisamment de consultations ni d'occasion valable d'examiner les répercussions possibles. Ils ont affirmé que ce processus devrait idéalement comprendre une évaluation complète des répercussions sur les droits des PNMC et tenir compte des risques, des mesures d'atténuation ou des accommodements. Le chef et les membres de la collectivité ont expliqué que, bien qu'ils aient reçu une lettre d'avis du gouvernement, ils n'ont reçu aucune demande de réunion et aucune tentative d'atténuation des risques. La PNMC souligne que la consultation devrait commencer lorsque l'idée d'une idée stratégique est créée, et qu'un avis devrait être donné le plus tôt possible.

Nous avons également rencontré le conseil élu des Six Nations de la rivière Grand, qui nous a dit que l'obligation légale de consulter et de trouver des accommodements doit prendre naissance avant

l'adoption de changements si les intérêts des Premières Nations doivent être pris en compte. Toutefois, les membres du conseil ont mentionné qu'ils n'avaient pas été consultés ni engagés dans ce processus, et qu'une consultation efficace commencerait lorsqu'une idée de modification de l'utilisation des terres serait formulée pour la première fois, et non après la prise d'une décision. Les représentants avec lesquels nous avons discuté nous ont dit que ces retraits de la ceinture de verdure allaient également à l'encontre des initiatives nationales de lutte contre les changements climatiques et que le processus entrepris par le ministère du Logement ne respecte pas leurs normes environnementales.

Dans l'ensemble, les membres des Premières Nations que nous avons rencontrés nous ont dit que la province ne semble pas disposée à discuter des répercussions négatives des retraits de la ceinture de verdure sur les terres et les droits issus de traités, et que si le développement se produisait sur ces terres, les retraits pourraient avoir de profondes répercussions sur les droits issus de traités, surtout en ce qui concerne la récolte de cultures comme le riz sauvage. On nous a dit que, pour s'acquitter de l'obligation de consulter, la Couronne doit aller au-delà de l'avis d'une décision prévue, en veillant à ce que chaque collectivité autochtone touchée dispose d'assez de temps pour examiner la question et formuler des commentaires, et que la Couronne doit tenir compte des préoccupations de chaque collectivité autochtone touchée. De plus, on nous a dit que le développement sur ces terres retirées de la ceinture de verdure ne préparait pas les communautés à des risques majeurs liés aux changements climatiques, comme la perte d'écosystèmes et les inondations.

Une autre Première Nation a mentionné qu'il est important de protéger la biodiversité et les ressources en eau de la ceinture de verdure et de la moraine d'Oak Ridges, et que l'environnement serait mis en péril par davantage de développement. Certains membres des Premières Nations à qui nous avons parlé estimaient qu'il n'y avait pas assez de temps pour mener des consultations sur ces modifications de la ceinture de verdure et que le processus n'était pas significatif, car la Première Nation estimait qu'elle ne pouvait pas du tout

influencer la décision. De plus, il a été mentionné que les Premières Nations visées par les traités Williams ont le droit d'ajouter 11 000 acres de terres à leurs terres de réserve, et que ces retraits de la ceinture de verdure pourraient avoir une incidence sur ces perspectives.

### Portée des consultations ministérielles auprès des Premières Nations

La portée de la consultation des collectivités des Premières Nations par le ministère du Logement a consisté à envoyer des courriels à 12 chefs et dirigeants autochtones des Premières Nations en novembre 2022. Ces courriels contenaient des liens vers des renseignements sur les propositions de modification des limites de la ceinture de verdure de 2022 qui ont été affichés sur le Registre environnemental de l'Ontario pendant la période de consultation publique (du 4 novembre au 3 décembre 2022); à inviter les collectivités des Premières Nations à communiquer avec un directeur ministériel pour discuter ou fournir des commentaires ou le rencontrer; à tenir des réunions virtuelles avec trois Premières Nations; et à envoyer un autre courriel en décembre 2022 informant les Premières Nations de la décision relative à la modification de la ceinture de verdure.

Plusieurs communautés des Premières Nations ont répondu à la lettre du ministère du Logement s'opposant aux retraits de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure et reprochant au Ministère de ne pas avoir mené de consultations significatives. Parmi les préoccupations soulevées, mentionnons que les retraits auront une incidence négative sur les droits ancestraux et issus de traités. Cela s'explique par le fait que la proposition supprimerait la protection permanente du patrimoine naturel et des systèmes d'eau qui soutiennent la santé écologique. Le retrait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure réduirait les terres dont disposent les Premières Nations pour exercer leurs droits de récolte issus de traités, empêcherait le déplacement de la faune, pourrait fragmenter ou détruire l'habitat des animaux sauvages et entraînerait la perte éventuelle de nombreuses espèces sur lesquelles les Premières Nations comptent. Les dirigeants autochtones ont également fait part au Ministère de leurs vives

objections à l'absence d'un préavis des changements proposés à la ceinture de verdure et à l'omission du Ministère de demander des consultations significatives avec eux. Ils ont également souligné que l'obligation constitutionnelle du gouvernement de l'Ontario de consulter les gouvernements autochtones doit se produire avant, et non après, des mesures qui pourraient avoir une incidence sur leurs droits et leurs terres.

Le ministère du Logement n'a rencontré (virtuellement) que deux des sept Premières Nations visées par les traités Williams, et l'une de ces réunions a eu lieu en janvier 2023, après le retrait des terres ou des biens-fonds de la ceinture de verdure. Bien que le ministère du Logement ait écrit à la PNMC et ait offert de rencontrer ses représentants en novembre 2022, au 30 juin 2023 ces derniers et le ministère du Logement ne s'étaient pas encore rencontrés. La PNMC nous a dit que le ministère du Logement n'avait pas tenté de mobiliser sa collectivité au sujet des répercussions possibles sur les droits de la PNMC et sur l'atténuation des risques. La PNMC nous a dit qu'une consultation laissant à désirer a entraîné une situation où les décisions du gouvernement de l'Ontario sont vulnérables à une contestation, y compris des procédures judiciaires coûteuses et longues pour protéger leurs droits.

### 4.10 Aucun cadre officiel n'a été établi pour vérifier si les promoteurs remplissent les conditions gouvernementales relatives aux retraits de terres ou de biens-fonds de la ceinture de verdure

Bien que le gouvernement ait communiqué publiquement ses attentes à l'égard des logements qui seront construits sur les sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022, nous avons constaté qu'un cadre de mesure du rendement n'avait pas été élaboré pour établir si les promoteurs immobiliers seraient en mesure d'entreprendre la construction avant 2025 et de poursuivre les travaux sur ces terres et biens-fonds. En outre, la province n'a pas respecté son engagement

d'élaborer des indicateurs de rendement pour mesurer la capacité des politiques du Plan de la ceinture de verdure à favoriser l'atteinte des objectifs du Plan, d'en faire le suivi et d'en rendre compte.

Les attentes du gouvernement relatives aux sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en décembre 2022 ont été communiquées publiquement dans l'avis du Ministère sur le Registre environnemental de l'Ontario et comprenaient les stipulations suivantes :

- Le gouvernement commencerait à retourner les terres à la ceinture de verdure si les promoteurs n'affichent pas des progrès suffisants dans la construction de maisons sur les terres retirées.
- Les promoteurs paieraient, à l'avance et en totalité, l'infrastructure nécessaire pour desservir ces terres ou ces biens-fonds.
- Les terres ou biens-fonds retirés donneraient lieu à au moins 50 000 logements.
- La construction des nouvelles maisons commencera sur ces terrains au plus tard en 2025, et d'importants progrès seront réalisés au chapitre des approbations et de la mise en œuvre d'ici la fin de 2023.

Nous avons toutefois constaté qu'en juin 2023, le ministère du Logement et le gouvernement n'avaient pas défini davantage ces attentes afin qu'elles puissent être mesurées ni établi d'indicateurs de rendement à cet égard.

Comme il est mentionné à la **section 4.6.2**, le Bureau du facilitateur provincial de l'aménagement du territoire est chargé de faciliter les négociations entre les promoteurs immobiliers, les municipalités et la province pour les 15 terres ou biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en 2022, dans le but de conclure une entente signée et exécutoire. Le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire a établi le cadre dans lequel les négociations et les ententes sont menées, notamment ce qui suit :

- Les jalons d'avancement seront intégrés aux ententes d'aménagement pour chaque emplacement et comprendront à tout le moins le début substantiel de la construction des services

pour la phase initiale d'aménagement de chaque emplacement d'ici 2025.

- Les coûts d'infrastructure et les coûts connexes seront payés intégralement et à l'avance par les promoteurs.
- Un nombre minimal de logements doit être inclus dans chaque entente d'aménagement, et ce nombre est négocié pour chaque emplacement. En juillet 2023, le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire prévoyait que l'objectif minimal de 50 000 logements du gouvernement serait atteint.

Toutefois, en juin 2023, aucune entente n'avait été conclue pour les 15 sites de terres ou de biens-fonds retirés de la ceinture de verdure en 2022. En vertu de la *Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires*, le ministre a le pouvoir de rendre une ordonnance obligeant le propriétaire d'un terrain à conclure une entente avec le ministre ou une municipalité dans les cas où le facilitateur provincial de l'aménagement du territoire ou le facilitateur adjoint a reçu instruction du ministre de conseiller, formuler des recommandations ou exercer toute autre fonction à l'égard des terres. Tant qu'un propriétaire n'a pas conclu une entente requise par ordonnance, il ne peut pas utiliser le terrain à une nouvelle fin, mais les utilisations existantes peuvent se poursuivre.

En outre, le Plan de la ceinture de verdure de 2005 et le Plan de la ceinture de verdure mis à jour en 2017 comprennent des engagements provinciaux à élaborer des indicateurs de rendement, à les surveiller et à en rendre compte afin de mesurer l'efficacité des politiques du Plan. À cette fin, en 2015, le ministère du Logement a publié un rapport sur les indicateurs de rendement du Plan de la ceinture de verdure (partie 1, 2015), assorti d'un ensemble partiel d'indicateurs de rendement, y compris des indicateurs pour le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara et le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges. Ce rapport a révélé que le taux de construction de logements à l'extérieur des zones de peuplement avait triplé au fil du temps, et qu'une croissance moindre était observée proportionnellement dans les zones de peuplement. En d'autres termes, les activités d'aménagement en étaient

venues à s'étendre sur une plus grande superficie au lieu d'être concentrées dans des secteurs délimités. Dans le rapport de 2015, le ministère du Logement s'était engagé à produire des rapports futurs sur les indicateurs de rendement du Plan de la ceinture de verdure concernant l'infrastructure, les collectivités rurales, l'économie agricole, les agrégats, le tourisme, les loisirs et le patrimoine culturel. Toutefois, aucun autre rapport n'a été publié.

#### **4.11 Les promoteurs et leurs représentants ont fait pression pour le retrait de 12 des 15 sites de la ceinture de verdure au cours des mois précédant le retrait des sites.**

Comme le précisent les événements décrits à la **section 4.2**, le personnel politique travaillant au cabinet du ministre a choisi et assuré le retrait de certaines parcelles de terre de la zone de la ceinture de verdure.

Nous avons constaté que 12 des 15 parcelles de terrain choisies pour le retrait de la ceinture de verdure avaient été demandées, comme l'a souligné le chef de cabinet du ministre du Logement, par des promoteurs ou leurs représentants. Bon nombre de ces personnes avaient préconisé le retrait dans des courriels et des réunions en personne quelques mois avant leur retrait. Par exemple, un avocat représentant 3 promoteurs de logements a envoyé un courriel au chef de cabinet les 27 et 29 septembre 2022 pour lui fournir des détails propres au site pour le terrain que les promoteurs voulaient aménager.

Environ 92 % des terres ou biens-fonds qui ont finalement été retirés de la ceinture de verdure ont été demandés par les promoteurs avec lesquels le chef de cabinet a dîné lors du repas du président de la Building Industry and Land Development Association (BILD) tenu le 14 septembre 2022.

Lors de cet événement, le chef de cabinet et le chef de cabinet adjoint du ministre du Logement étaient assis à la même table que des promoteurs immobiliers de premier plan et un lobbyiste enregistré. Le chef de cabinet nous a dit que 2 promoteurs lui avaient fourni,

lors de cet événement, des trousseaux contenant des renseignements sur 2 sites de la ceinture de verdure : des terres ou biens-fonds de la RADR dans la région de Durham (site 1 à la **figure 4**) et le site de Bathurst-King dans la région de York (site 9).

On nous a dit que, plus tard, lorsque l'équipe du projet de la ceinture de verdure a informé le chef de cabinet de la nécessité d'obtenir des renseignements plus détaillés sur les 8 sites initiaux proposés pour le retrait, et après que le chef de cabinet ait communiqué avec le promoteur immobilier de la RADR, le promoteur a présenté au chef de cabinet des demandes de retrait d'autres sites : le site du chemin Book à Hamilton (site 4), Leslie-Elgin (site 12) et les terrains de l'îlot 41 (site 13) de la ceinture de verdure. Ces trois sites ont finalement été retirés de la ceinture de verdure.

Les lobbyistes sont rémunérés pour tenter d'influencer la prise de décisions des personnes occupant des postes d'autorité gouvernementale et de charge publique. Ils agissent en leur propre nom ou au nom d'un employeur ou d'un client qui peut demander des mesures comme l'adoption ou l'abrogation de lois, de règlements, de politiques, de programmes, de fonds et de contrats particuliers. Les promoteurs immobiliers sont considérés comme des lobbyistes lorsqu'ils font du lobbying au nom de leur organisation.

Le lobbying est une pratique à la disposition de ceux qui ont les moyens de la financer et qui savent comment contacter les politiciens ou leur personnel politique de la fonction publique. Les intérêts privés que les lobbyistes sont payés pour promouvoir peuvent être en contradiction avec l'intérêt du public. Ainsi, le lobbying peut influencer le gouvernement pour l'amener à prendre des décisions qui ne représentent pas les intérêts de la majorité. Bien qu'il soit un moteur de changement politique et qu'il ait toujours fait partie de la politique canadienne, le lobbying est étroitement lié au mécénat (l'échange de cadeaux ou de faveurs personnelles) et comporte un risque de conflit d'intérêts. Par conséquent, il est habituellement scruté et réglementé de près.

Par exemple, les personnes qui font du lobbying auprès du gouvernement de l'Ontario, y compris ses

élus ou leur personnel, ou le personnel d'un ministère ou de la Police provinciale de l'Ontario, doivent s'inscrire auprès du Bureau du commissaire à l'intégrité de l'Ontario. Le commissaire à l'intégrité a le pouvoir, en vertu de la *Loi de 1994 sur l'intégrité des membres* (Loi sur l'intégrité), d'enquêter sur les cas potentiels de non-conformité à la *Loi de 1998 sur l'enregistrement des lobbyistes*. Il convient de noter qu'un lobbyiste ne peut placer sciemment le titulaire d'une charge publique dans une situation de conflit d'intérêts réel ou possible.

Le Bureau du commissaire à l'intégrité publie des rapports annuels. Ces rapports annuels soulignent les nombreux domaines qui pourraient être envisagés pour renforcer les pouvoirs du Bureau du commissaire à l'intégrité en matière d'enregistrement des lobbyistes et de réglementation.

#### **4.12 Infraction possible à la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario par le chef de cabinet du ministre du Logement**

Au cours de nos travaux, nous avons constaté une participation importante du chef de cabinet à ce qui aurait dû être un processus opérationnel dirigé par le personnel de la fonction publique du ministre du Logement. Le secrétaire du Conseil des ministres nous a informés qu'il n'est pas inhabituel que l'élaboration de documents dans le cadre du processus décisionnel du Cabinet fasse appel à la fois à la fonction publique non politique et au personnel politique du cabinet du ministre, à savoir le chef de cabinet ou les directeurs des politiques, afin de travailler de façon itérative à l'élaboration d'une présentation au Cabinet. Bien que le ministère du Logement ait souligné les risques associés au fait de ne considérer que des terrains particuliers à retirer et les limites des critères utilisés, le personnel de la haute fonction publique a continué de travailler avec le chef de cabinet du ministre du Logement a permis au chef de cabinet de poursuivre cet exercice. Ils étaient d'avis que certains sites de terres ou de biens-fonds devaient être retirés de la ceinture de verdure. Les critères de sélection ont donc été modifiés pour atteindre cet objectif.

Comme il a été mentionné précédemment, presque toutes les propriétés retirées de la ceinture de verdure ont été recensées et ont été fournies directement à l'équipe du projet de la ceinture de verdure par le chef de cabinet du ministre du Logement après réception du matériel fournis par certains promoteurs immobiliers ou en leur nom. Ces promoteurs, qui avaient un accès direct au chef de cabinet, pouvaient tirer un avantage financier considérable du fait qu'ils avaient bénéficié d'un traitement préférentiel grâce à un processus biaisé qui n'était pas transparent pour le public.

Bien que le ministre du Logement nous ait informés qu'il ignorait ce sur quoi travaillait son chef de cabinet, et que son chef de cabinet nous avait dit qu'il n'avait pas informé son ministre de ce sur quoi il travaillait, le ministre aurait dû savoir que le chef de cabinet était le principal bénéficiaire et fournisseur de terres à l'équipe du projet de la ceinture de verdure, surtout compte tenu de la nature très médiatisée, politiquement sensible et controversée du projet de la ceinture de verdure.

Nous avons discuté avec le secrétaire du Conseil des ministres, qui nous a informés que la pratique générale en Ontario consiste pour le premier ministre, le Conseil exécutif et ses ministres à prendre des décisions stratégiques qui sont ensuite mises en œuvre par la fonction publique et habituellement supervisées par les sous-ministres. Toutefois, on nous a dit qu'en Ontario, il n'existe pas de fossé normalisé prévu par la loi entre les responsabilités stratégiques et opérationnelles des ministres et du personnel politique qui travaille dans leur cabinet, et des sous-ministres et du personnel qui travaillent dans la fonction publique permanente. Le secrétaire du Cabinet nous a dit que la mesure dans laquelle un ministre élu publiquement, son personnel ou ses fonctionnaires réguliers participent à l'administration et à la mise en œuvre des décisions stratégiques [traduction] « peut varier selon la complexité de la question et la question de savoir si certaines décisions de mise en œuvre suscitent des considérations de politique publique qui peuvent nécessiter la pondération de facteurs économiques, sociaux et politiques ».

Bien qu'il existe quelques exemples de responsabilités législatives attribuées à des personnes précises qui travaillent ensuite indépendamment d'autres personnes au sein d'un ministère, l'Ontario envisage un modèle où toutes les personnes collaborent pour appuyer le mandat du ministère, le ministre assumant la responsabilité globale et la charge de ce ministère.

Dans ce modèle de leadership, les employés apolitiques du secteur public (employés permanents du secteur public) s'emploient à appuyer le mandat de leur ministère, et peuvent le faire sous la direction du personnel politique de la fonction publique. Le ministre, qui est responsable d'un ministère, est un politicien élu auquel le premier ministre confie un portefeuille. Les employés politiques de la fonction publique ne sont pas élus, mais ils sont politiquement partisans. Ils travaillent au nom des politiciens élus et du parti au pouvoir, dans des postes rémunérés de la fonction publique, comme les chefs de cabinet et les directeurs des politiques au sein d'un cabinet de ministre ou de premier ministre. Consultez l'**annexe 7** pour obtenir un organigramme qui distingue le personnel politique des employés de la fonction publique et qui montre les relations entre les personnes qui participent à la prise de décisions concernant les changements aux limites de la ceinture de verdure.

La participation du personnel politique employé dans les cabinets des ministres aux décisions opérationnelles et administratives n'est pas sans précédent; elle est régie par les règles de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* (règles sur les activités politiques et les conflits d'intérêts) qui s'appliquent également aux fonctionnaires réguliers et les règles particulières de la partie IV (articles 66 à 70) qui ont été établies pour leur fournir une orientation opérationnelle précise. Le personnel du ministre est nommé en vertu de l'article 47 de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* par la personne désignée par le premier ministre. Il s'agit du chef de cabinet et du directeur des ressources humaines du Cabinet du premier ministre.

Le personnel du cabinet du premier ministre et des cabinets des ministres et les fonctionnaires sont liés par

des normes éthiques dans l'exercice de leurs fonctions et sont régis par la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* et le Règlement de l'Ontario 382/07 – Règles sur les conflits d'intérêts pour les fonctionnaires (cabinets des ministres) et les anciens fonctionnaires (cabinets des ministres) – en vertu de cette loi.

Le responsable de l'éthique des fonctionnaires employés par les cabinets des ministres est le commissaire à l'intégrité de l'Ontario. Les fonctionnaires employés par les cabinets des ministres sont tenus de se conformer au règlement sur les conflits d'intérêts pris en vertu de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario*. L'article 6 du Règlement de l'Ontario 382/07 prévoit ce qui suit :

6. (1) *Dans l'exercice de ses fonctions au service de la Couronne, le fonctionnaire ne doit pas faire bénéficier une personne ou une entité d'un traitement préférentiel, y compris une personne ou une entité dans laquelle lui-même, un membre de sa famille ou un de ses amis a un intérêt.*

(2) *Dans l'exercice de ses fonctions au service de la Couronne, le fonctionnaire doit s'efforcer d'éviter de donner l'impression qu'une personne ou une entité bénéficie d'un traitement préférentiel dont elle pourrait tirer un avantage.*

(3) *Le fonctionnaire ne doit pas fournir de l'aide à une personne ou à une entité dans ses rapports avec la Couronne si ce n'est l'aide fournie dans le cours normal de son emploi.*

#### **4.13 Risque de nonconformité supplémentaire du personnel politique de la fonction publique à la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario**

Au cours de notre audit, nous avons relevé plusieurs exemples où il semble que le personnel politique de la fonction publique ait accordé un traitement préférentiel aux lobbyistes, ce qui pourrait contrevenir à la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* (voir la **section 4.12**). Il s'agissait notamment de

fournir de l'information sur la propriété et l'achat de terres ou de biens-fonds, d'organiser des réunions sur les possibilités d'investissement avec le personnel du cabinet du ministre et d'examiner les modifications législatives et réglementaires proposées.

Aussi, au cours de notre audit, nous avons relevé des situations où des lobbyistes travaillant pour des promoteurs envoyaient un courriel au personnel politique pour suggérer des modifications à la législation. Dans ces cas, le personnel politique a copié et collé le libellé des modifications proposées par les lobbyistes dans un nouveau document, qu'il a ensuite transmis aux sous-ministres aux fins d'inclusion dans les documents législatifs. Les hauts fonctionnaires apolitiques, à qui des membres du personnel politique ont demandé de reporter la proposition, ne semblaient pas savoir que les modifications proposées provenaient d'un lobbyiste.

#### **4.14 Utilisation de comptes de courriel personnels contrairement aux lignes directrices sur la cybersécurité de la fonction publique**

Au cours de notre audit, nous avons constaté que des membres du personnel politique avaient reçu des courriels de lobbyistes et d'autres parties externes sur leurs comptes de courriel personnels qu'ils avaient ensuite envoyés à leur courriel gouvernemental. À l'inverse, il y a eu des occasions où des courriels gouvernementaux étaient acheminés par le personnel politique de leurs comptes gouvernementaux à leurs comptes de courriel personnels.

Selon le guide sur la sécurité dans votre milieu de travail de la fonction publique de l'Ontario (FPO) et les lignes directrices sur les ressources d'information et de technologie de l'information (ITI), il n'est pas approprié de transmettre l'information gouvernementale à des comptes personnels en raison de préoccupations en matière de cybersécurité. Il est également précisé qu'il est inacceptable d'utiliser des ressources non gouvernementales pour mener des activités gouvernementales.

Selon les lignes directrices sur l'utilisation acceptable de l'information et de la technologie de l'information (ITI) de la FPO, seul le compte de courriel au travail (comme @Ontario.ca) devrait être utilisé pour le travail gouvernemental. L'utilisation de plateformes et de services non gérés par la FPO, y compris Zoom, pour les travaux gouvernementaux, nécessite également l'approbation préalable d'un gestionnaire de la FPO.

La communication entre les lobbyistes et le personnel politique au moyen de leurs comptes de courriel personnels crée également la perception d'un accès et d'un traitement préférentiels, et donc un avantage injuste pour ceux qui reçoivent des renseignements confidentiels non autorisés du personnel politique.

Il est important de noter que toute communication entre lobbyistes et personnel politique au sujet des affaires gouvernementales demeure assujettie à la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* et n'est pas exclue de cette loi même si la communication a eu lieu sur un compte de courriel personnel.

#### **4.15 Les politiques de conservation des dossiers pour le personnel politique doivent être renforcées**

Au cours de notre audit, nous avons constaté que les courriels étaient régulièrement supprimés par le personnel politique. Toutefois, la correspondance par courriel portant sur l'engagement d'apporter des changements à la ceinture de verdure n'était pas exemptée de la *Loi de 2006 sur les Archives publiques et la conservation des documents* (Loi sur la conservation des documents) et n'aurait pas dû être supprimée. Nous avons également constaté que les descriptions des réunions figurant au calendrier des employés politiques de la fonction publique n'étaient pas complètes et claires de manière à permettre d'établir l'objet des diverses réunions.

La Loi sur la conservation des documents régit la gestion, la destruction et la conservation des

documents électroniques et papier des organismes publics. Cela permet de s'assurer que les documents relatifs aux activités de tous les organismes publics sont disponibles et favorisent la responsabilisation et la transparence du gouvernement. Le calendrier des dossiers décrit dans la Loi sur la conservation des documents dicte comment et quand les documents publics pertinents doivent être tenus, transférés, modifiés ou détruits.

Les obligations relatives à la conservation et à la destruction des documents publics s'appliquent aux ministres, à leur personnel politique et de bureau ainsi qu'au personnel des secteurs de programme du Ministère. Les documents exclus comprennent les documents personnels, politiques et de circonscription du ministre. Des exemptions au calendrier des documents sont possibles pour : une demande d'accès présentée en vertu de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*; des demandes de l'Assemblée législative; une enquête judiciaire ou d'autres procédures; ou des enquêtes publiques en vertu de la *Loi de 2009 sur les enquêtes publiques* (Loi sur les enquêtes).

Tout renseignement utilisé pour documenter, appuyer ou orienter la prise de décisions, l'élaboration de politiques, les activités ou les opérations du gouvernement est saisi dans le calendrier de conservation et d'élimination final décrit dans la Loi sur les enquêtes. Les documents pertinents *ne doivent pas* être transférés, modifiés, détruits ou autrement éliminés avant que les personnes concernées aient été avisées que l'affaire est réglée.

Les dossiers liés à l'élaboration et à l'exécution du programme stratégique et législatif du gouvernement, y compris les questions à l'étude par le ministre qui peuvent faire partie du programme stratégique du gouvernement, doivent également être conservés. Cela comprend les observations du public. En ce qui concerne les relations avec les intervenants, la correspondance, les notes, les ordres du jour ou les procès-verbaux des réunions et les messages, y compris les appels téléphoniques, doivent également être conservés. Les documents de correspondance et de communication des ministres doivent être conservés pendant que le ministre est en poste et quatre ans après la clôture du dossier, après quoi les documents sont transférés aux Archives publiques de l'Ontario.

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

<b>1971</b>	Le Parti progressiste-conservateur de l'Ontario forme un gouvernement majoritaire.
<b>1972</b>	Les propriétaires privés des terres qui deviendront plus tard la Réserve agricole de Duffins-Rouge sont expropriés par la province, dans le but d'appuyer un projet d'aéroport fédéral.
<b>1973</b>	La Loi sur la planification et l'aménagement de l'escarpement du Niagara est adoptée et a pour but « de préserver le plus possible l'état naturel de l'escarpement du Niagara et des terrains voisins et de n'y permettre que les formes d'aménagement compatibles avec cet état naturel. »
<b>1985</b>	La province approuve le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara pour orienter la planification de l'aménagement du territoire qui se trouve dans la zone visée par le Plan.
<b>1999</b>	La municipalité régionale de Durham, la ville de Pickering et la province commencent à revendre des terres de la réserve expropriées précédemment aux propriétaires fonciers d'origine ou aux agriculteurs locataires, l'aéroport n'ayant jamais été construit. Les acheteurs sont tenus d'accepter une servitude liée à la protection de la nature en vertu de la Loi sur les terres protégées afin de protéger les terres à des fins agricoles à perpétuité. Les servitudes sont détenues par la Ville de Pickering, et les prix sont basés sur la valeur des terres utilisées à des fins agricoles.
<b>2001</b>	La Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges est adoptée et autorise la création du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges pour le territoire de la moraine, un relief géologique écologiquement fragile situé dans le centre-sud de l'Ontario qui s'étend sur 160 kilomètres de la rivière Trent à l'est jusqu'à l'escarpement du Niagara à l'ouest et qui couvre près de 470 000 acres.
<b>2002</b>	Le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges est établi et oriente l'utilisation des terres et la gestion des ressources pour les terres et les eaux situées dans la moraine.
<b>De 2000 à 2004</b>	Environ 3 000 des 4 700 acres de terrain de la Réserve agricole Duffins-Rouge sont achetés, principalement par des promoteurs.
<b>2003</b>	Le Parti libéral de l'Ontario forme un gouvernement majoritaire.
<b>2004</b>	La Loi de 2004 sur la protection de la ceinture de verdure est adoptée et le gouvernement de l'Ontario crée un groupe de travail chargé d'évaluer les limites potentielles de la ceinture de verdure et de formuler des recommandations à ce sujet.
<b>2005</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans consulter la province, la Ville de Pickering supprime les servitudes liées à la protection de la nature des deux tiers des propriétés vendues par la province dans la Réserve agricole de Duffins-Rouge.</li> <li>• La Loi de 2005 sur la ceinture de verdure, définissant et approuvant les limites de la ceinture de verdure et établissant le Plan de la ceinture de verdure, est adoptée. La zone de la ceinture de verdure comprend les territoires couverts par le Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara et le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges.</li> <li>• La Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge est adoptée, rétablissant les servitudes de la Réserve agricole de Duffins-Rouge.</li> </ul>
<b>De 2005 à 2007</b>	Un grand promoteur immobilier cherche à aménager des terrains dans la Réserve agricole de Duffins-Rouge et intente une poursuite contre la province. Le promoteur est débouté par le tribunal.
<b>2013</b>	Le ministère du Logement crée une nouvelle désignation de vallée fluviale urbaine (VFU) dans le Plan de la ceinture de verdure et ajoute à la ceinture 630 acres des terres de Glenorchy à titre de VFU.

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés (suite)

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

De  
2015 à  
2017

Dans le cadre de l'examen coordonné de l'aménagement du territoire par la province des quatre plans provinciaux d'aménagement du territoire de l'Ontario dans la grande région du Golden Horseshoe, le ministère du Logement entreprend l'examen décennal requis du Plan de la ceinture de verdure, avec la participation des municipalités, du personnel des ministères des Affaires municipales et du Logement et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique, des promoteurs, des collectivités autochtones, des environnementalistes et d'autres intervenants. L'examen comprend trois rondes de consultations publiques sur le Registre environnemental de l'Ontario (le « Registre environnemental ») de 90, 174 et 47 jours respectivement, ce qui a donné lieu aux résultats suivants :

- l'ajout de 24 958 acres à la ceinture de verdure, dont 21 VFU;
- le retrait de 371 acres de la ceinture de verdure (corrections mineures des limites).

2018

• **Juin** : Le Parti progressiste-conservateur de l'Ontario forme un gouvernement majoritaire.

2020

• **Décembre** : Plus de la moitié des membres du Conseil de la ceinture de verdure démissionnent suite à la décision de la province d'accélérer la mise en valeur de la zone humide du ruisseau Lower Duffins, à l'est de Toronto, et à son intention de déresponsabiliser les offices de protection de la nature.

2021

- **Février** : Le ministère du Logement soumet à consultation un avis de proposition sur le Registre environnemental pour une durée de 61 jours, proposition qui vise à élargir la ceinture de verdure par l'ajout de 13 VFU et des terres de la moraine de Paris Galt.
- **Mars** : De nouvelles règles sont mises en œuvre pour rendre les conseils du Conseil de la ceinture de verdure confidentiels et limiter la capacité de ses membres de parler aux journalistes conformément à un nouveau protocole relatif aux médias. Le président du Conseil peut désormais répondre uniquement aux questions sur le mandat et les processus du Conseil, tandis que les autres membres peuvent répondre aux questions sur leurs rôles et leurs antécédents professionnels, mais ils sont tenus de préserver la confidentialité des délibérations du Conseil.
- **Décembre** : Le gouvernement de l'Ontario met sur pied le Groupe d'étude sur le logement abordable, dont le mandat est de fournir au ministre des recommandations visant à accélérer les progrès à accomplir pour combler l'offre déficitaire de logements et améliorer l'abordabilité.

2022

- **8 février** : Le Groupe d'étude sur le logement abordable conclut dans son rapport que l'Ontario doit construire 1,5 million de nouveaux logements au cours des dix prochaines années pour combler le déficit.
- **Mars** : Le mandat du Conseil de la ceinture de verdure est modifié pour affaiblir son mandat de protection de l'environnement, notamment en rendant ses conseils confidentiels.
- **24 mars** : Le ministère du Logement décide de ne pas procéder à l'expansion de la ceinture de verdure dans la zone de la moraine de Paris Galt et affiche sa décision sur le Registre environnemental. Il explique sa décision en disant qu'il doit d'abord bien comprendre en quoi l'ajout proposé pourrait influencer sur la croissance de l'emploi et de l'offre de logements. Le Ministère va de l'avant avec la prochaine phase de consultation visant à ajouter 13 zones de VFU à la ceinture de verdure, et son personnel prépare des cartes pour les nouvelles VFU et pour les modifications de limites à apporter au règlement sur la ceinture de verdure.
- **24 mars** : Le ministère du Logement soumet à consultation un avis de proposition sur le Registre environnemental pour une durée de 30 jours afin d'élargir la ceinture de verdure par l'ajout ou l'agrandissement des 13 VFU visées lors de la première phase de consultation.
- **27 avril** : Le jour où il doit soumettre la proposition au gouvernement pour approbation finale, le personnel du Ministère reçoit une directive indiquant que la province n'ira pas de l'avant avec la proposition d'agrandir la ceinture de verdure par l'ajout ou l'agrandissement des 13 VFU.
- **2 juin** : Le Parti progressiste-conservateur de l'Ontario forme un gouvernement majoritaire pour un deuxième mandat consécutif.

(suite à la page 82)

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés (suite)

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

2022

Suite

- **29 juin** : Le ministre des Affaires municipales et du Logement reçoit du premier ministre une lettre de mandat décrivant les priorités et les orientations stratégiques du Ministère. Les objectifs englobent ce qui suit : [Traduction] « À l'automne 2022, achever les travaux de codification des processus d'échange, d'expansion, de contraction et de mise à jour des politiques pour la ceinture de verdure » et « Cela devrait comprendre un plan complet d'expansion et de protection de la ceinture de verdure ».
- **4 juillet** : Le chef de cabinet du ministre du Logement est nommé par le Cabinet du premier ministre.
- **9 août** : La Building Industry and Land Development Association (BILD) et la Ontario HomeBuilders Association (OHBA) ont publié un plan en cinq points visant à répondre à la crise du logement en Ontario. Le point 3 demande que de nouvelles terres soient consacrées à la construction.
- **11 août** : Enterrement de vie de jeune fille de la fille du premier ministre. Les médias d'information rapportent que des promoteurs assistent à la fête.
- **30 août** : Sur demande, le ministère du Logement et le chef de cabinet informent le cabinet du ministre des outils possibles pour modifier les limites de la ceinture de verdure, en comparant les approches à l'échelle du système et celles propres au site.
- **14 septembre** : La Building Industry and Land Development Association tient son souper du président. Deux promoteurs immobiliers de premier plan abordent le chef de cabinet du ministre du Logement et lui fournissent des trousseaux contenant des renseignements sur deux sites de la ceinture de verdure (sites 1 et 9 à l'**annexe 4**). Peu après, l'un des promoteurs fournit au chef de cabinet des renseignements supplémentaires ainsi que des renseignements sur les sites 4, 12 et 13. Ces cinq sites représentent finalement 92 % de tous les terrains retirés de la ceinture de verdure en 2022.
- **15 septembre** : La vente du site 9 dans le canton de King (à côté de la limite de Newmarket) est finalisée et la propriété est transférée au promoteur immobilier. Le prix de vente final est de 80 millions de dollars.
- **16 septembre** : Le chef de cabinet du ministre du Logement informe le ministère du Logement que le gouvernement veut mener des consultations sur le retrait des terres de la ceinture de verdure au moyen d'une approche propre aux sites. Le Ministère indique que le chef de cabinet du ministre du Logement mentionne trois sites prioritaires à retirer de la ceinture de verdure, soit les sites 1, 4 et 9 énumérés à l'**annexe 4**.
- **25 septembre** : Mariage de la fille du premier ministre. Les médias d'information rapportent que des promoteurs assistent au mariage. Des photographies de la disposition des sièges pour le mariage indiquent celui du promoteur des sites 10 et 14 à l'**annexe 4**.
- **27 septembre** : Le cabinet d'avocats envoie des demandes directement au chef de cabinet du ministre du Logement, par courriel pour que le site 15 soit retiré de la ceinture de verdure.
- **29 septembre** : Le même cabinet d'avocats envoie une lettre au ministre du Logement dans un courriel au chef de cabinet du ministre du Logement demandant que le site 10 soit rezoné dans le cadre de l'examen du plan officiel de la région de York.
- **29 septembre** : Ce même cabinet d'avocats envoie une autre demande directement au chef de cabinet du ministre du Logement, par courriel, pour que le site 14 soit retiré de la ceinture de verdure.
- **Du 3 au 5 octobre** : L'équipe de projet de la ceinture de verdure est formée. Ses six membres sont des employés non politiques de la fonction publique au sein du ministère du Logement.
- **6 octobre** : Le chef de cabinet du ministre du Logement fournit à l'équipe de projet de la ceinture de verdure des renseignements sur papier tirés des trousseaux qu'il a reçues sur huit sites proposés (les sites 1, 3, 4, 9, 12, 14 et 15 et un site non choisi aux fins de retrait) ainsi que les critères initiaux de retrait.
- **Du 6 au 13 octobre** : Les membres de l'équipe de projet de la ceinture de verdure doivent signer des ententes de confidentialité. Le site 11 est désigné par l'équipe de projet de la ceinture de verdure comme étant proposé aux fins de retrait.
- **7 octobre** : Le chef de cabinet du ministre du Logement reçoit de la correspondance qui lui est adressée par le même cabinet d'avocats qui lui a écrit le 29 septembre, concernant la même propriété (site 10). Cette lettre demande que le site 10 soit retiré de la ceinture de verdure et ne mentionne pas l'examen du plan officiel.

(suite à la page 83)

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés (suite)

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

2022

Suite

- **Du 13 au 31 octobre** : Le chef de cabinet du ministre du Logement fournit à l'équipe de projet de la ceinture de verdure cinq clés USB contenant des renseignements sur les sites proposés aux fins de retrait (y compris les sites 2, 5 et 13) et des renseignements supplémentaires sur les sites déjà identifiés.
- **19 octobre** : Les sites 6, 7 et 8 et deux sites qui n'ont pas été retirés sont fournis par le chef de cabinet adjoint du Logement au chef de cabinet du ministre du Logement. Ces propriétés avaient été évaluées dans le cadre de l'examen du plan officiel et ont été proposées aux fins de retrait parce qu'elles étaient liées à la ceinture de verdure.
- **24 octobre** : Des élections municipales ont lieu 11 jours avant la publication dans le Registre environnemental, le 4 novembre 2022, des avis relatifs aux changements de limites de la ceinture de verdure. Des conseils municipaux sont assermentés plusieurs semaines après les élections, ce qui limite leur capacité de formuler des commentaires en lien avec ces avis avant le 4 décembre 2022, date à laquelle la période de consultation prend fin.
- **25 octobre** : Le ministère du Logement publie un avis de proposition sur le Registre environnemental afin de révoquer le Plan d'aménagement du centre de Pickering, un plan provincial d'aménagement du territoire qui établissait des politiques d'aménagement dans une zone désignée du centre de Pickering et qui protégeait la Réserve agricole de Duffins-Rouge contre le développement immobilier.
- **26 octobre** : Le président du Conseil de la ceinture de verdure démissionne; il est remplacé par Hazel McCallion.
- **26 octobre** : Le ministre du Logement est informé en personne par le ministre du Logement et le chef de cabinet du ministre sur le retrait proposé de sites de la ceinture de verdure.
- **27 octobre** : Le ministère du Logement informe le personnel du Cabinet du premier ministre et du Bureau du Conseil des ministres au sujet du retrait proposé des sites de la ceinture de verdure. (Le premier ministre n'assiste pas à la séance d'information.)
- **31 octobre** : Le ministère du Logement donne une deuxième séance d'information au Bureau du premier ministre et au Bureau du Conseil des ministres sur le projet de la ceinture de verdure. (Le premier ministre n'assiste pas à la séance d'information.)
- **1<sup>er</sup> novembre** : Le ministère du Logement informe le ministre/ministre délégué à propos du retrait proposé de sites de la ceinture de verdure.
- **1<sup>er</sup> novembre** : Le premier ministre est informé par le personnel politique du retrait proposé des sites de la ceinture de verdure.
- **2 novembre** : Le Conseil des ministres approuve la proposition du ministère du Logement d'entamer le processus de consultation publique pour modifier la ceinture de verdure. (Les membres du Conseil des ministres reçoivent les documents relatifs à la proposition peu avant la réunion du Conseil des ministres.)
- **3 novembre** : Les propriétaires/promoteurs immobiliers sont informés que leur terrain est proposé aux fins de retrait de la ceinture de verdure.
- **4 novembre** : Le sous-ministre et le personnel du ministère du Logement donnent au caucus une séance d'information sur le retrait des terrains de la ceinture de verdure.
- **4 novembre** : Le ministère du Logement affiche quatre avis de proposition sur le Registre environnemental et amorce une période de consultation publique de 30 jours pour modifier la ceinture de verdure en retirant ou en redésignant 15 sites (y compris la Réserve agricole de Duffins-Rouge à Pickering), en ajoutant ou en agrandissant 13 VFU et en ajoutant une partie de la moraine de la Paris Galt.
- **4 novembre** : Les maires des municipalités touchées sont avisés que des terres sur leur territoire sont proposées aux fins de retrait de la ceinture de verdure.
- **7 novembre** : Une séance d'information sur le projet de la ceinture de verdure est donnée au Conseil de la ceinture de verdure récemment nommé.

(suite à la page 84)

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés (suite)

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

2022

Suite

- **16 novembre** : La Loi de 2022 abrogeant la Réserve agricole de Duffins-Rouge est déposée à l'Assemblée législative. La loi proposée élimine une protection supplémentaire contre le développement pour la majorité de la zone touchée par les modifications proposées de la ceinture de verdure.
- **22 novembre** : Le ministère des Richesses naturelles et des Forêts publie un avis d'exception sur le Registre environnemental exemptant la Loi de 2022 abrogeant la Loi sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge du processus de consultation publique, citant le recours à la consultation publique en cours pour les propositions de modification de la ceinture de verdure.
- **28 novembre** : L'Assemblée législative adopte le projet de loi 23, la Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements, qui apporte d'importantes modifications à la Loi sur l'aménagement du territoire, à la Loi sur les offices de protection de la nature, à la Loi sur le patrimoine de l'Ontario et à la Loi de 2021 sur le tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour appuyer la mise en œuvre de la stratégie de logement du gouvernement.
- **28 novembre** : Un député provincial demande au commissaire à l'intégrité de l'Ontario d'enquêter sur la question de savoir si le ministre du Logement et le premier ministre ont contrevenu à la *Loi de 1994 sur l'intégrité des députés*.
- **4 décembre** : Au cours de la période de consultation publique de 30 jours qui s'est déroulée du 4 novembre au 4 décembre 2022, le Ministère a reçu plus de 35 000 mémoires, qui pour l'essentiel s'opposent à tout retrait ou échange de terres dans la ceinture de verdure.
- **8 décembre** : L'Assemblée législative adopte la Loi de 2022 abrogeant la Loi sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge.  
**12 décembre** : Le ministre du Logement est informé par le ministère du Logement du projet de ceinture de verdure et le personnel politique du Cabinet du premier ministre est informé par le ministère du Logement.
- **14 décembre** : Le ministère du Logement dépose le Règlement de l'Ontario 567/22 pris en vertu de la Loi de 2005 sur la ceinture de verdure et le Règlement de l'Ontario 568/22 pris en vertu de la Loi de 2001 sur la conservation de la moraine d'Oak Ridges, qui mettent en œuvre les propositions du Ministère modifiant les limites de la ceinture de verdure, ainsi que le Règlement de l'Ontario 566/22 révoquant l'arrêté de zonage 154/03 du ministre, qui avait protégé la Réserve agricole de Duffins-Rouge du développement immobilier, et qui ont tous été approuvés par le Conseil des ministres plus tôt ce jour-là. Les modifications retirent environ 7 400 acres de 15 zones de terres, tout en ajoutant environ 9 400 acres de terres ailleurs. Aucun changement n'est apporté à la proposition pour répondre aux préoccupations du grand public.
- **14 décembre** : Sur recommandation du ministre du Logement, le Conseil des ministres révoque le Plan d'aménagement du centre de Pickering.
- **15 décembre** : La lieutenant-gouverneure promulgue la Loi de 2022 abrogeant la Loi sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge, qui abroge la Loi de 2005 sur la Réserve agricole de Duffins-Rouge.
- **21 décembre** : Le ministère du Logement affiche des avis de décision dans le Registre environnemental pour informer le grand public de sa décision d'approuver tels quels les changements apportés à la ceinture de verdure en 2022, après la période de consultation.

## Annexe 1 : Chronologie des événements clés (suite)

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

### 2023

- **11 janvier** : La vérificatrice générale de l'Ontario reçoit une lettre conjointe des trois chefs de partis d'opposition de l'Ontario demandant un audit de l'optimisation des ressources et une évaluation des répercussions financières et environnementales de la décision du gouvernement de retirer des terres de la ceinture de verdure.
- **18 janvier** : La vérificatrice générale de l'Ontario annonce que son Bureau procédera à un audit de l'optimisation des ressources sur les répercussions financières et environnementales des récents changements apportés à la ceinture de verdure.
- **18 janvier** : Dans leurs observations au commissaire à l'intégrité de l'Ontario (comme l'indique le rapport du Commissariat à l'intégrité du 18 janvier 2023), le ministre du Logement et le premier ministre « ont indiqué que le choix des terres touchées avait été effectué par des fonctionnaires assujettis à un protocole de confidentialité amélioré et que le ministre avait été informé et avait accepté leur proposition quelques jours seulement avant de la présenter au Conseil des ministres et que le gouvernement avait fait son annonce peu après ».
- **18 janvier** : Le commissaire à l'intégrité de l'Ontario lance une enquête à la suite de la plainte déposée le 28 novembre par le député provincial.
- **9 mars** : Les Regional Planning Commissioners of Ontario (RPCO) publient un rapport indiquant que les municipalités ontariennes ont déjà 85 % des 1,5 million de logements voulus en attente d'approbation. Le rapport indique que [traduction] « les RCPO n'approuvent toujours pas en principe que l'on retire des terres de la ceinture de verdure comme mesure nécessaire pour répondre aux besoins de l'Ontario en matière de logement ».
- **16 mars** : Le Commissariat à l'intégrité lance une enquête pour savoir si le ministre des Affaires municipales et du Logement a contrevenu aux articles 2 et 3 de la Loi de 1994 sur l'intégrité des députés relativement à la décision d'autoriser l'aménagement de terres de la ceinture de verdure et de la Réserve agricole de Duffins-Rouge.
- **6 avril** : Le nouveau projet de loi du gouvernement sur le logement est débattu en première lecture à l'Assemblée législative et reçoit la sanction royale le 8 juin. La Division du logement à but lucratif du ministère du Logement, qui supervise généralement la mise en oeuvre des projets de loi du Ministère sur le logement, indique à notre Bureau que le gouvernement a l'intention de publier des projets de loi sur le logement au moins une fois par année.
- **6 avril** : Le nouveau projet de loi 97 du gouvernement sur le logement, la Loi de 2023 visant à aider les acheteurs et à protéger les locataires, est déposé pour apporter des modifications à plusieurs lois.
- **8 juin** : Le projet de loi 97 reçoit la sanction royale. Il modifie la Loi sur l'aménagement du territoire, donnant au ministre du Logement le pouvoir d'exiger qu'un propriétaire foncier conclue une entente avec lui ou une municipalité dans les affaires où le ministre a ordonné au Facilitateur provincial de l'aménagement du territoire de formuler des recommandations ou d'exercer toute autre fonction à l'égard du territoire. Il modifie également la Loi sur l'aménagement du territoire pour donner au ministre du Logement le pouvoir d'exempter les terres visées par des arrêtés ministériels de zonage des politiques provinciales et des plans officiels lorsque d'autres approbations d'aménagement sont demandées, comme les plans de lotissement.

## Annexe 2 : Processus type de demande de projet d'aménagement

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

### 1. Consultation préalable à la demande

Le promoteur fournit au personnel municipal des informations de base sur le projet. La consultation permet de cerner les principaux enjeux.

### 2. Envoi de la demande

Le promoteur envoie sa demande de projet d'aménagement et paie les frais correspondants.

### 3. Demande jugée complète ou incomplète

Dans les 30 jours suivant la réception d'une demande, le personnel municipal fait savoir au promoteur si l'application répond aux exigences.

### 4. Diffusion de la demande auprès des services internes, des organismes externes et des conseillers municipaux

La demande est transmise aux ministères internes et aux organismes externes concernés.

### 5. Avis au public

Un panneau indiquant les détails du projet d'aménagement est mis en place et doit demeurer sur le site jusqu'à ce qu'on statue sur la demande.

### 6. Journée portes ouvertes

Selon les réactions que suscite l'avis au public, une journée portes ouvertes pourrait avoir lieu afin d'entendre les commentaires et les préoccupations du grand public.

### 7. Assemblée publique

Les employés municipaux tiennent une assemblée publique (un avis doit être donné au moins 12 jours avant la date de l'assemblée).

### 8. Le Comité de l'urbanisme et de l'aménagement publie un rapport.

Le rapport résume tous les commentaires reçus du grand public, la position du Comité à l'égard de la demande (approbation ou rejet) et les conditions à remplir advenant l'approbation de la demande.

### 9. Décision sur la modification du plan officiel ou du règlement de zonage

Si la demande est approuvée par le conseil municipal, toutes les conditions requises à l'étape précédente doivent être remplies. Si la demande est rejetée, le demandeur a la possibilité d'interjeter appel si le conseil refuse ou néglige de trancher dans les délais prescrits.

### 10. Avis de décision du Comité de l'urbanisme et de l'aménagement ou du conseil municipal

Les personnes qui ont demandé à être informées de la décision le seront dans les 15 jours suivant l'adoption par le conseil de la modification du plan officiel, de la modification du règlement de zonage ou du plan de lotissement.

### 11. Après la demande

- Si aucun appel n'est interjeté après l'avis de décision, le plan officiel ou la modification du règlement de zonage entre en vigueur.
- Si aucun appel n'est interjeté après l'envoi de l'avis de décision d'approbation provisoire du plan de lotissement, le propriétaire doit satisfaire à toutes les conditions de l'approbation provisoire.

## Annexe 3 : Échantillon de modifications adoptées par le biais du projet de loi 23, la Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

Loi concernée	Description des modifications
<i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accroître le pouvoir du ministre du Logement de modifier un plan officiel si celui-ci est susceptible de nuire à la résolution d'une question d'intérêt provincial.</li> <li>• Accroître la capacité des propriétaires fonciers privés à construire d'autres logements sur des terres résidentielles existantes dans les zones urbaines et interdire la possibilité de faire appel des politiques connexes du plan officiel.</li> <li>• Supprimer la fonction d'urbaniste que jouent sept administrations municipales à palier supérieur (p. ex., les régions) dans la région élargie du Golden Horseshoe.</li> <li>• Interdire aux offices de protection de la nature d'interjeter appel des décisions d'urbanisme.</li> <li>• Interdire au grand public de faire appel des décisions en matière, de consentement et de dérogation mineure.</li> <li>• Modifier les dispositions relatives à la cession de terrains dans le but d'y créer des parcs (à l'exception de certains types de projets, et réduire la quantité de terrains à céder à cette fin) et exiger que les municipalités dépensent ou allouent 60 % des fonds chaque année qui ne peuvent être utilisés que pour l'achat ou la mise à niveau des parcs.</li> <li>• Réduire le champ d'application de la réglementation du plan d'implantation dans le cas des immeubles résidentiels.</li> <li>• Supprimer la restriction voulant que la demande de modification d'un plan officiel ou d'un règlement de zonage soit faite dans les deux ans suivant l'adoption par la municipalité.</li> </ul>
<i>Loi sur les offices de protection de la nature</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprimer l'obligation pour le ministre des Richesses naturelles et des Forêts d'approuver la vente, la location ou la cession de certaines terres. (En vertu des modifications apportées à la réglementation, les offices de protection de la nature devront déterminer quelles terres de leur inventaire pourraient servir à la construction de logements d'ici le 31 décembre 2024.)</li> <li>• Interdire aux offices de protection de la nature d'examiner ou de commenter des propositions ou des demandes en vertu des lois prescrites (y compris la Loi sur l'aménagement du territoire; la Loi sur les ressources en agrégats; la Loi de 1998 sur les condominiums; la Loi sur le drainage; la Loi de 2007 sur les espèces en voie de disparition; la Loi sur les évaluations environnementales; la Loi sur la protection de l'environnement; la Loi sur la planification et l'aménagement de l'escarpement du Niagara; la Loi sur le patrimoine de l'Ontario; et la Loi sur les ressources en eau de l'Ontario), à moins qu'elles ne soient liées à des dangers naturels où l'on protège les sources d'eau potable.</li> <li>• Modifier les facteurs que les offices de protection de la nature peuvent prendre en considération dans leurs décisions sur les permis d'aménagement, en éliminant la prise en compte des effets de l'aménagement sur la « pollution » ou la « conservation des terres » et en ajoutant les effets sur « le sol instable ou le roc », tout en maintenant la prise en compte des effets sur les « inondations », l'« érosion » et les « plages dynamiques ».</li> <li>• Étendre l'obligation de délivrer des permis d'aménagement lorsque des arrêtés ministériels de zonage sont émis par le ministre du Logement en vertu de l'article 47 de la Loi sur l'aménagement du territoire au nouveau type d'arrêté ministériel de zonage à l'article 34.1 de la Loi sur l'aménagement du territoire.</li> <li>• Élargir les pouvoirs du Conseil des ministres et du ministre des Ressources naturelles d'exempter des terres, des activités, des types d'aménagement et des types d'autorisations de la nécessité d'obtenir un permis d'aménagement d'office de protection de la nature.</li> </ul>

---

***Loi sur le patrimoine de l'Ontario***

- Autoriser le Conseil des ministres à exempter un ministère ou un organisme public de l'obligation de se conformer aux normes et lignes directrices patrimoniales à l'égard d'un bien particulier si, de l'avis du Conseil des ministres, une telle exemption pourrait faire progresser une priorité provinciale, comme le transport en commun ou le logement.
- Autoriser le ministre de la Citoyenneté et du Multiculturalisme à examiner la détermination de la valeur patrimoniale d'un bien patrimonial provincial et à confirmer ou réviser la détermination.
- Interdire à une municipalité de désigner un bien patrimonial à moins qu'il ne soit inscrit au registre du patrimoine de la municipalité.
- Limiter les biens qui peuvent être énumérés dans le registre du patrimoine d'une municipalité à ceux qui répondent à au moins deux des critères prescrits (énoncés dans le règlement).
- Exiger qu'une municipalité retire un bien de son registre patrimonial si un avis d'intention de désigner n'est pas donné dans les deux ans suivant l'inscription.

---

***Loi de 2021 sur le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire***

- Élargir le pouvoir du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de rejeter une instance sans tenir d'audience.
- Conférer au Conseil des ministres le pouvoir de prendre des règlements exigeant que le Tribunal accorde la priorité au règlement de certaines catégories d'instances.
- Donner au procureur général le pouvoir de prendre des règlements prescrivant des délais pour la prise de décisions par le Tribunal.

---

***Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement***

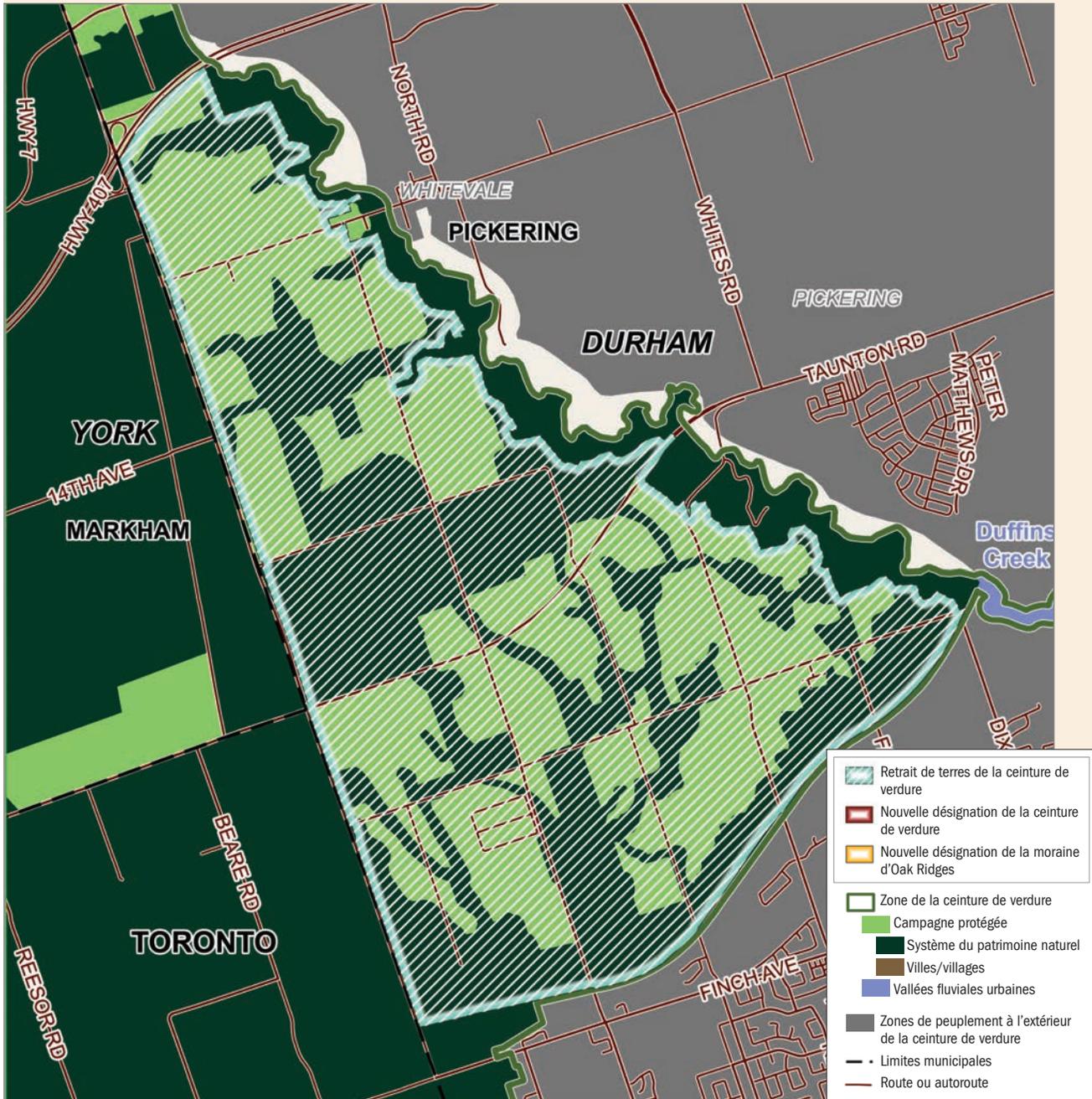
- Exempter les unités résidentielles « abordables » ou « à la portée du revenu », les logements sans but lucratif et les unités de zonage inclusif des redevances d'aménagement.
  - Accorder un rabais sur les frais d'aménagement pour les logements locatifs.
  - Modifier la méthode de détermination du montant des redevances d'aménagement.
  - Exiger qu'une municipalité dépense ou affecte 60 % de son fonds de réserve chaque année pour l'approvisionnement en eau, les eaux usées et les services routiers.
-

## Annexe 4 : Cartes des sites retirés ou redésignés dans la ceinture de verdure

Source des données : Ministère des Affaires municipales et du Logement

### SITE 1 | RÉSERVE AGRICOLE DE DUFFINS-ROUGE

4 288,78 acres (57,86 % des 7 413 acres retirés)



Réserve agricole Duffins-Rouge (au sud de l'autoroute 407, à l'ouest du ruisseau Duffins Ouest, au nord de la voie ferrée du CP Belleville), à Pickering.

**SITE 2 | CHEMIN KINGSTON ET AUTOROUTE 401**

133,01 acres (1,79 %)

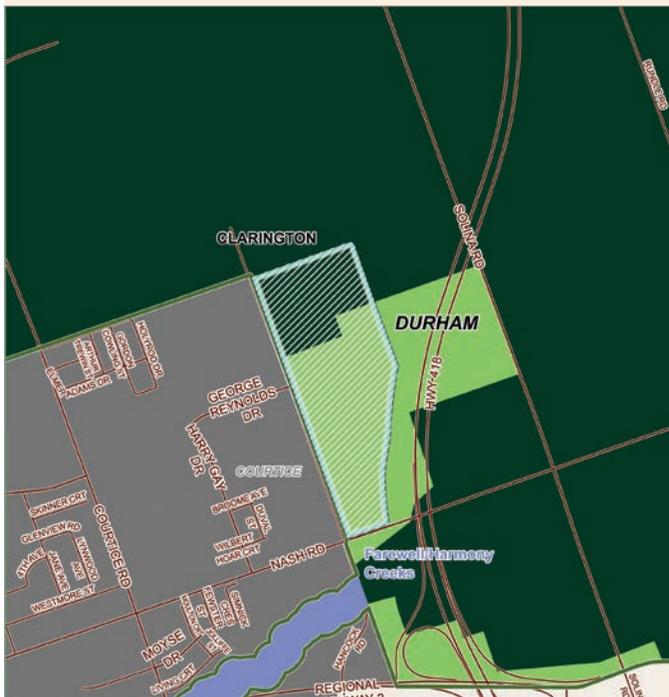


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

765 et 775, chemin Kingston Est, Ajax

**SITE 3 | CHEMIN NASH**

85,78 acres (1,16 %)

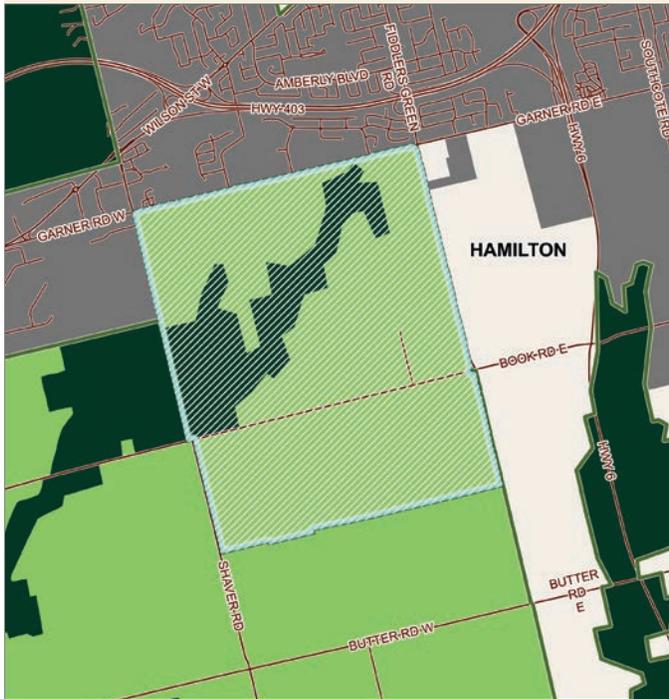


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

Coin nord-est du chemin Nash et du chemin Hancock, Clarington

**SITE 4 | CHEMIN BOOK**

1 809,37 acres (24,41 %)

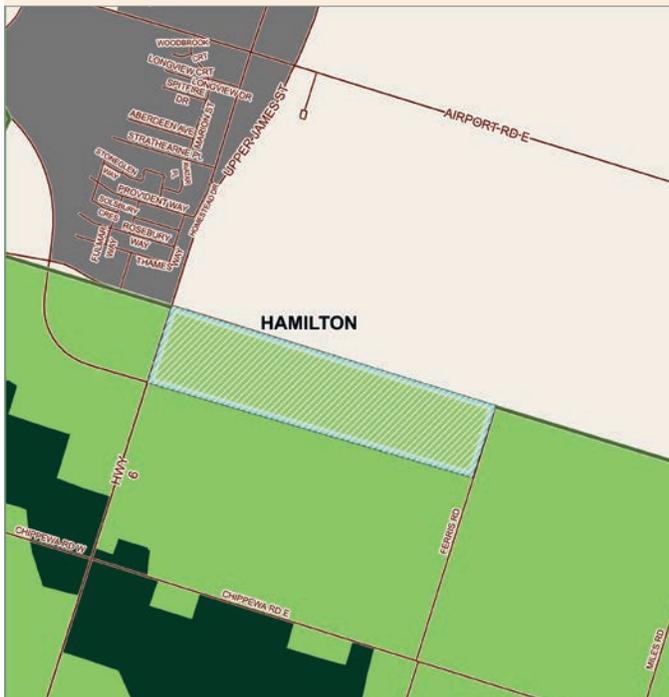


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

Au sud du chemin Garner Ouest, à l'ouest du chemin Fiddlers Green, à l'est du chemin Shaver, à proximité du chemin Book, à Hamilton

**SITE 5 | HAMILTON MOUNT HOPE**

162,77 acres (2,20 %)

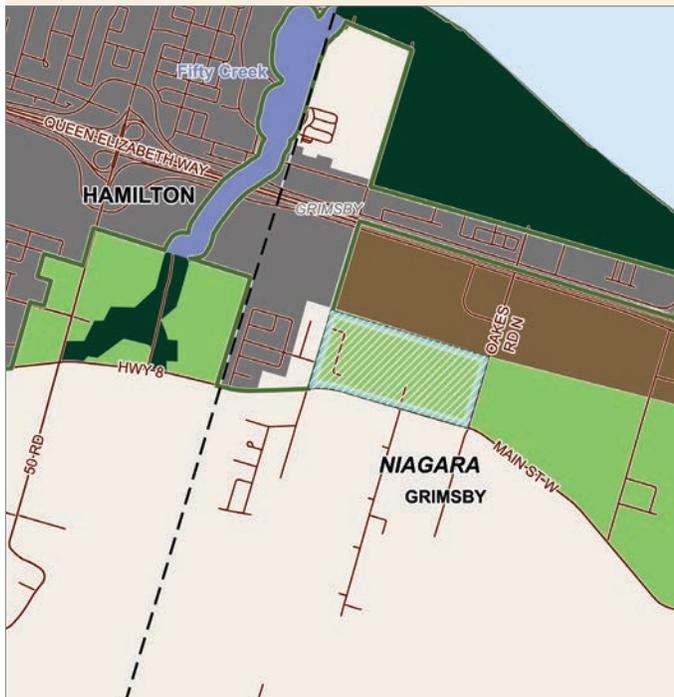


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

Au sud du chemin White Church Est, à l'ouest du chemin Miles, au nord du chemin Chippewa Est, à l'est de la rue Upper James, à Hamilton

**SITE 6 | CHEMIN CLINE**

73,45 acres (0,99 %)



- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

Au sud de la voie ferrée GO, à l'ouest du chemin Oakes Nord, au nord de la rue Main Ouest, à l'est de l'avenue Kelson Nord, à Grimsby

**SITE 7 | 502, CHEMIN WINSTON**

14,94 acres (0,20 %)

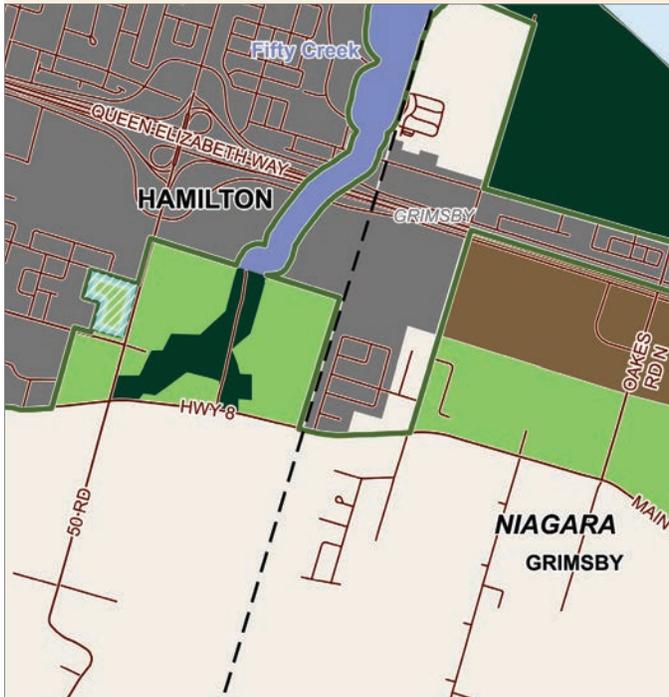


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

502, chemin Winston (Grimsby)

**SITE 8 | BARTON**

9,82 acres (0,13 %)

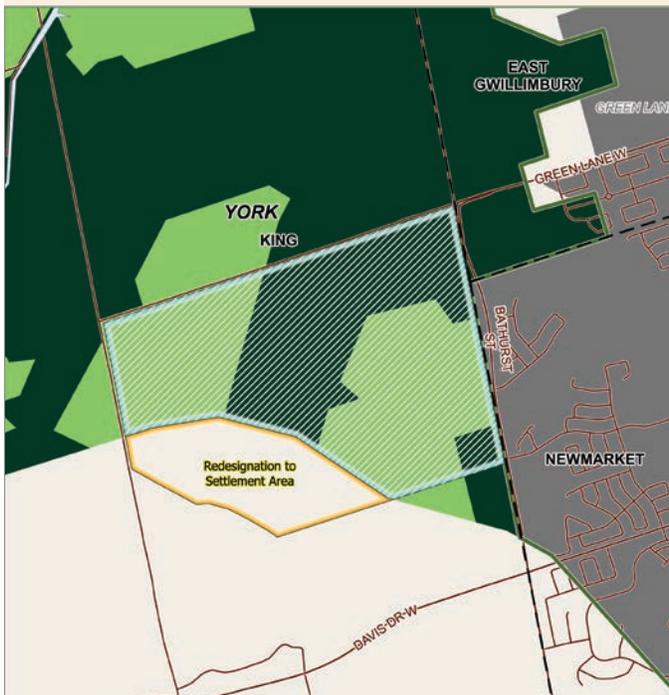


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

331 et 339, chemin Fifty (Hamilton)

**SITE 9 | BATHURST-KING**

655,26 acres (8,84 %)

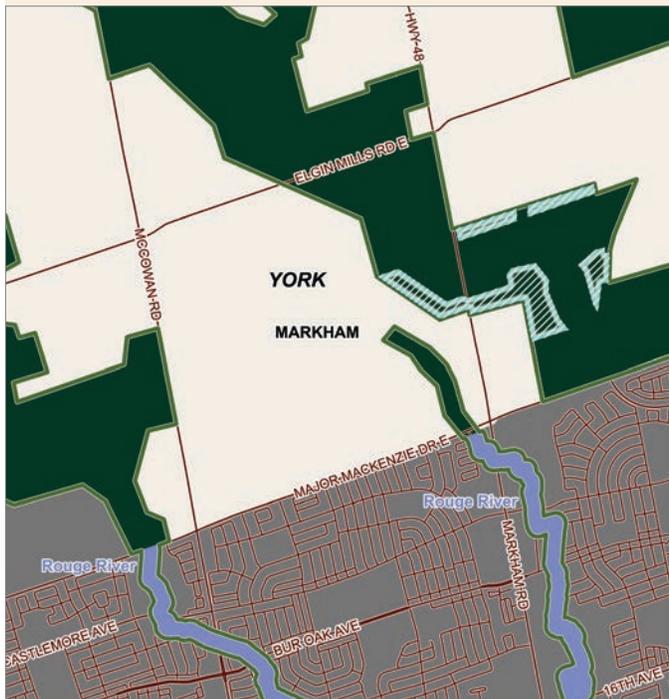


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

À l'est de la rue Dufferin, au sud de la rue Miller's Sideroad, à l'ouest de la rue Bathurst, canton de King

## SITE 10 | AUTOROUTE 48

88,34 acres (1,19 %)

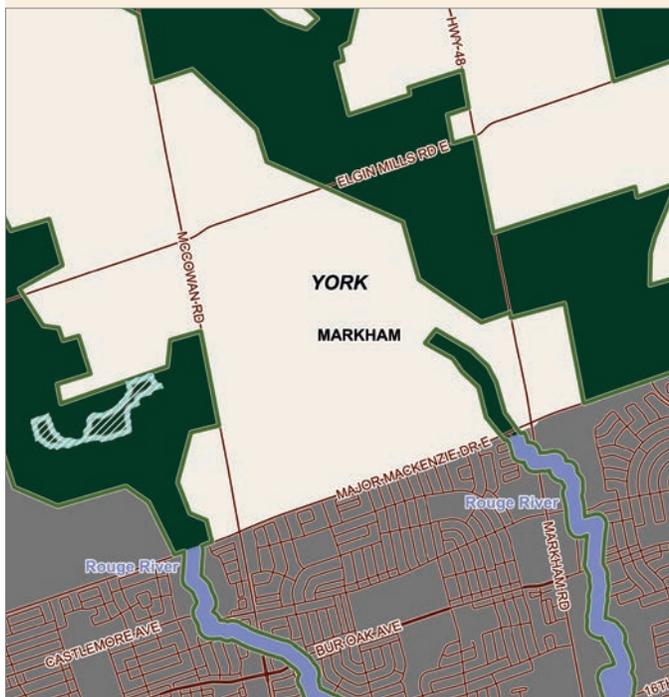


-  Retrait de terres de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
-  Zone de la ceinture de verdure
-  Campagne protégée
-  Système du patrimoine naturel
-  Villes/villages
-  Vallées fluviales urbaines
-  Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
-  Limites municipales
-  Route ou autoroute

10235, 10378 et 10541, route 48 (Markham)

## SITE 11 | 10379, CHEMIN KENNEDY

36,99 acres (0,50 %)



-  Retrait de terres de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
-  Zone de la ceinture de verdure
-  Campagne protégée
-  Système du patrimoine naturel
-  Villes/villages
-  Vallées fluviales urbaines
-  Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
-  Limites municipales
-  Route ou autoroute

10379, chemin Kennedy (Markham)

**SITE 12 | LESLIE-ELGIN**

15,14 acres (0,20 %)



- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

À l'est de la rue Leslie, au nord du chemin Elgin Mills Est, à l'ouest de l'autoroute 404 (Richmond Hill)

**SITE 13 | TERRAINS DE L'ÎLOT 41**

15,60 acres (0,21 %)

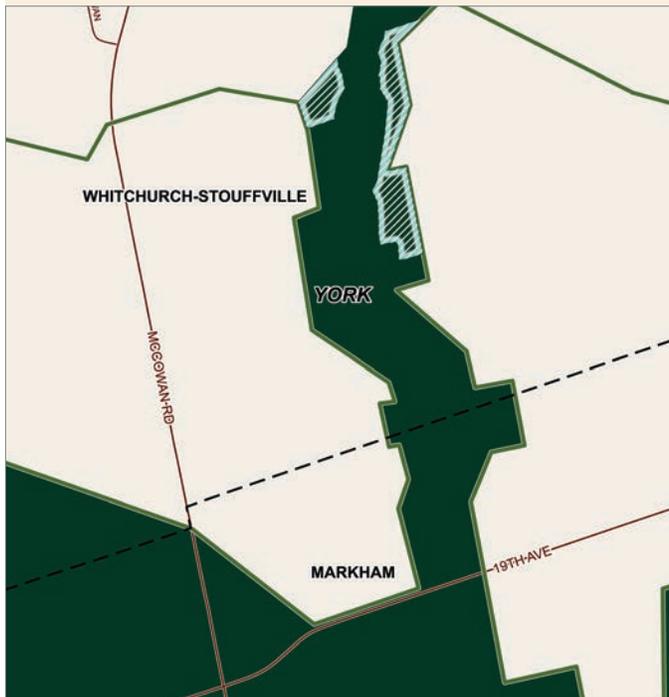


- Retrait de terres de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
- Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
- Zone de la ceinture de verdure
- Campagne protégée
- Système du patrimoine naturel
- Villes/villages
- Vallées fluviales urbaines
- Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
- Limites municipales
- Route ou autoroute

Au nord et à l'est du chemin Teston et de la promenade Pine Valley (Vaughan)

### SITE 14 | 11861 ET 12046, CHEMIN McCOWAN

12,81 acres (0,17 %)

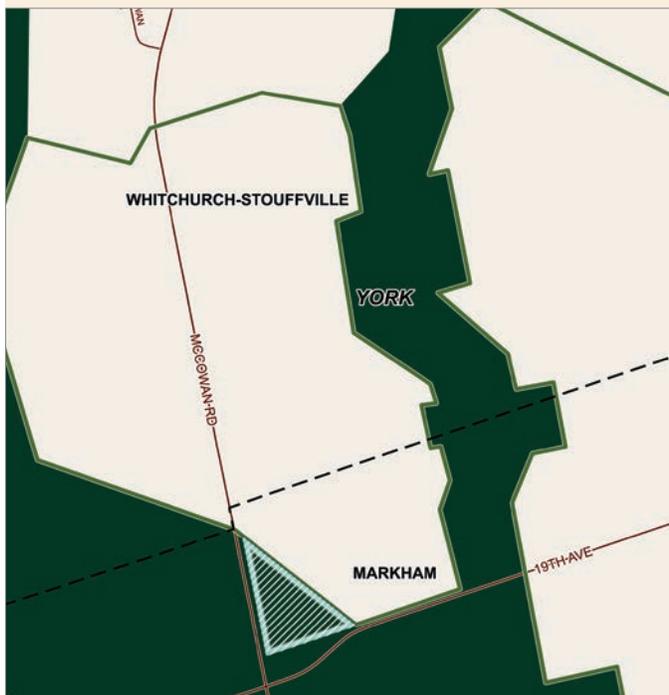


-  Retrait de terres de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
-  Zone de la ceinture de verdure
-  Campagne protégée
-  Système du patrimoine naturel
-  Villes/villages
-  Vallées fluviales urbaines
-  Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
-  Limites municipales
-  Route ou autoroute

11861 et 12045, chemin McCowan (Whitchurch-Stouffville)

### SITE 15 | 19E AVENUE ET CHEMIN McCOWAN

10,58 acres (0,14 %)



-  Retrait de terres de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la ceinture de verdure
-  Nouvelle désignation de la moraine d'Oak Ridges
-  Zone de la ceinture de verdure
-  Campagne protégée
-  Système du patrimoine naturel
-  Villes/villages
-  Vallées fluviales urbaines
-  Zones de peuplement à l'extérieur de la ceinture de verdure
-  Limites municipales
-  Route ou autoroute

5474, 19e Avenue, au coin nord-est de la 19e Avenue et du chemin McCowan (Markham)

## Annexe 5 : Critères d'audit

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

1. Une analyse complète et objective des changements des limites de la ceinture de verdure a été entreprise en fonction des besoins, des objectifs et des priorités de la province, et en tenant compte des répercussions possibles, sur la province, les municipalités et la population ontarienne, de facteurs pertinents comme l'environnement, l'agriculture et l'économie.
2. Les changements des limites de la ceinture de verdure ont été effectués conformément aux lois, aux règlements, aux plans d'aménagement du territoire, aux ententes et aux politiques provinciales applicables.
3. Des renseignements exacts, pertinents et complets (y compris des données financières, environnementales et démographiques) ont été recueillis, analysés et utilisés pour préparer des propositions visant à modifier les limites de la ceinture de verdure et à appuyer la prise de décisions éclairées.
4. Les critères utilisés pour appuyer les décisions de modifier les limites de la ceinture de verdure étaient transparents pour les Ontariens et impartiaux.
5. Des indicateurs et des cibles de rendement mesurables ont été établis pour la mise en œuvre des changements des limites de la ceinture de verdure et ont été rendus publics. Des mécanismes appropriés ont été élaborés pour surveiller et comparer les résultats aux cibles afin que des mesures correctives puissent être prises en temps opportun lorsque des problèmes sont décelés.

## Annexe 6 : Propriété des sites retirés ou redésignés dans la ceinture de verdure

Source des données : Société d'évaluation foncière des municipalités

Note : Le tableau montre la transaction la plus récente pour chaque parcelle de terrain enregistrée depuis 2018 (pour les 15 terrains retirés de la ceinture de verdure en 2022). Dans un cas où il n'y a eu aucune transaction depuis 2018, la première transaction enregistrée est notée.

N° du site	Nom du site	Promoteur/ propriétaire principal	Superficie du terrain (acres) <sup>1</sup>	Propriétaire	Date du dernier achat
1	Réserve agricole de Duffins-Rouge	TACC Development Inc.	47,73	Whittan Acres Inc.	31 juillet 2020
			19,15	Samir, Shafiq et Noor-Mohammed Adam Patel	22 avril 2020
			9,09	Pydel Properties Inc.	2 août 2022
			5,02	Akkina Developers Inc.	30 novembre 2021
			2,50	Pedram Maghsoudi Ghjlou	9 décembre 2019
			2,15	Syed Rabi Alam et Sabrina Sabah	29 octobre 2019
			2,15	Tom Burt	9 mai 2019
			2,02	Rajani et Rathai Rajendran	14 octobre 2021
			2,01	Salvatore et Rosanna Modica	31 octobre 2019
			2,01	Jaswinder et Amarjit Jaswal	19 février 2020
			2,01	Sathiyaseelan Muthulingam, Nagula Rajarathnam	5 octobre 2020
2	Chemin Kingston et autoroute 401	Buena Vista Development Corp.	104,15	2615898 Ontario Inc.	18 juin 2018
			20,25	Non offert <sup>2</sup>	Non offert <sup>2</sup>
			3,96	Non offert <sup>2</sup>	Non offert <sup>2</sup>
3	Chemin Nash	Streamliner Properties	86,00	1000366391 Ontario Inc. (achetée de Nash Road Developments Inc.)	8 décembre 2022
4	Chemin Book	Fieldgate Homes	49,95	256 Book Road Developments Ltd.	28 février 2023
			29,37	Knollwood Real Estate Holdings Inc., David et Jessica Finn	9 février 2023
			12,40	Barbara Ann Smith, Wendy Ann Height	27 août 2020
			12,22	Book Shaver Developments Ltd.	6 octobre 2022
			10,16	Ralph, David Allen et Erin Leigh Vyn	7 décembre 2018
			5,63	Tibor et Anna Anghi	23 février 2021
			4,40	563 Shaver Holdings Inc.	28 septembre 2021
			3,00	Norma Gladys et Paul Rowe Chapman	21 avril 2021
			1,01	2363823 Ontario Inc.	27 août 2021
			1,00	Anna et Marek Szeliga	14 mai 2019
1,00	Darren Joseph et Michelle Maxine Julian	14 juin 2019			

N° du site	Nom du site	Promoteur/ propriétaire principal	Superficie du terrain (acres) <sup>1</sup>	Propriétaire	Date du dernier achat
5	<b>Hamilton Mount Hope</b>	Penta Properties	6,90	Sarbjit Singh et Kuldip Dosanjh	22 décembre 2020
			6,15	Shelley Christine Moscardini	19 décembre 2018
			3,85	Michael et Dianne Bernacci	20 septembre 2019
			2,01	Michael Leblanc et Kaitlyn Walsh	27 juillet 2018
6	<b>Chemin Cline</b>	DeSantis Homes, Melrose Investments, Valery Homes	11,24	Sukhminder Singh, Kashmir Kahlon et Yasmeem Kahlon	1 <sup>er</sup> octobre 2020
			0,86	Non offert <sup>3</sup>	Non offert <sup>3</sup>
			0,85	Non offert <sup>3</sup>	Non offert <sup>3</sup>
			0,65	Non offert <sup>3</sup>	Non offert <sup>3</sup>
7	<b>502, chemin Winston</b>	New Horizon Development Group	14,43	502 Winston Road Inc.	15 mai 2019
8	<b>Barton</b>	155090933 Ontario Inc.	9,28	5000933 Ontario Inc.	8 novembre 2006
			0,44	Non offert <sup>3</sup>	Non offert <sup>3</sup>
9	<b>Bathurst-King</b>	Green Lane Bathurst Limited Partnership	596,21	Green Lane Bathurst GP Inc.	15 septembre 2022
			88,14	Green Lane Bathurst GP Inc.	15 septembre 2022
10	<b>Autoroute 48</b>	Wyview Group	123,39	2724265 Ontario Ltd.	19 octobre 2021
			107,20	2724270 Ontario Ltd.	12 mars 2021
			104,39	2714791 Ontario Ltd.	20 décembre 2021
			19,84	2594231 Ontario Inc.	15 mars 2018
11	<b>10379, chemin Kennedy</b>	Minotar Holdings Inc., Beechgrove Estates Inc., Halvan 5.5 Investissements inc.	109,43	Beechgrove Estates Inc.	3 juillet 2013
12	<b>Leslie-Elgin</b>	TACC Development Inc.	4,86	Leslie Elgin Developments Inc.	Non offert
			1,88	Municipalité régionale de York	24 mai 2018
13	<b>Terres de la parcelle 41</b>	TACC Development Inc.	107,37	TACC Development Inc.	7 mai 2021
14	<b>11861 et 12046, chemin McCowan</b>	Torca Inc., Flato Developments	73,27	Torca II Inc.	3 septembre 2021
			47,64	2743903 Ontario Inc.	8 avril 2022
15	<b>19e Avenue et chemin McCowan</b>	Flato Upper Markham Village Inc.	102,02	Flato Upper Markham Village Inc.	26 octobre 2017

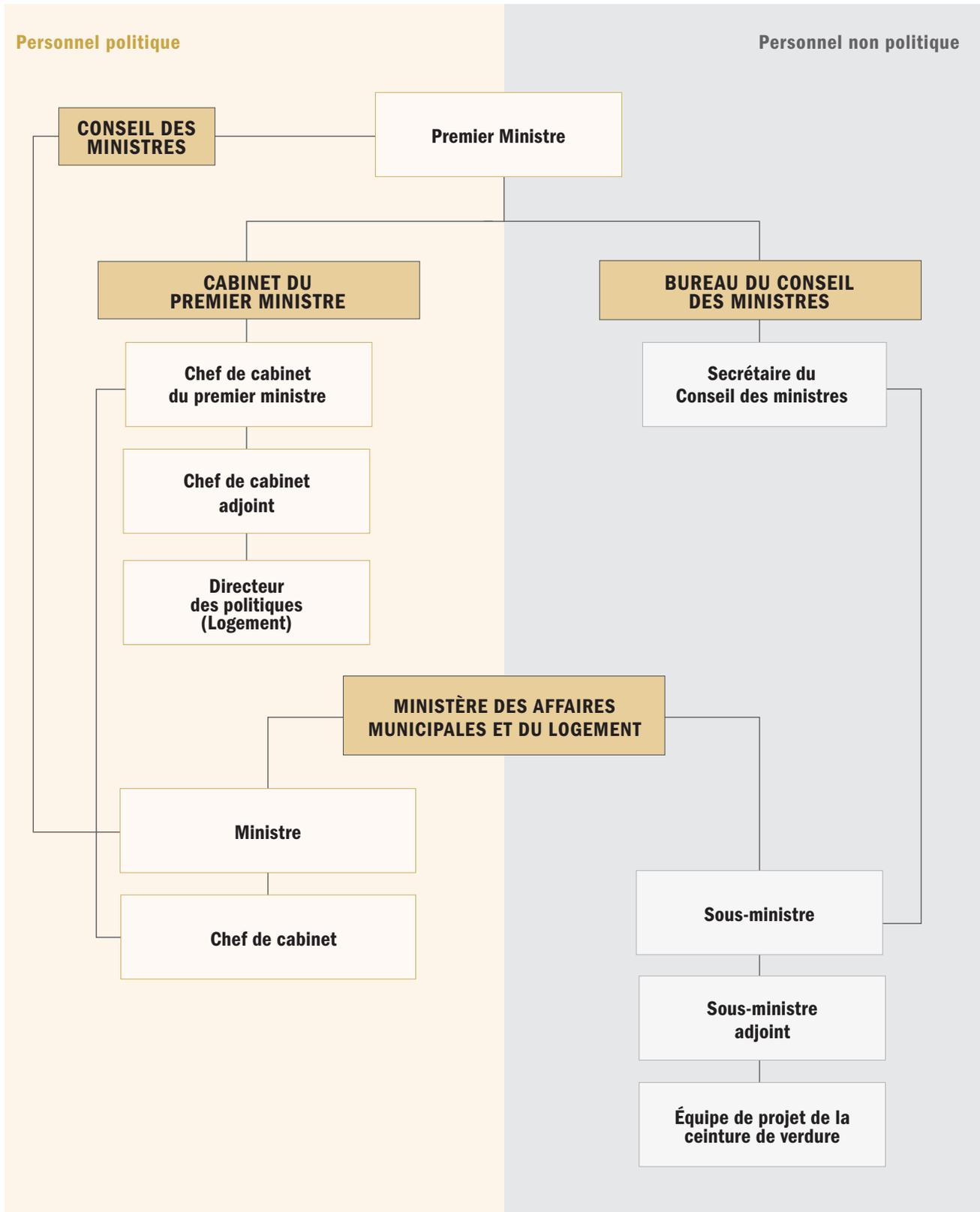
1. Un pourcentage de la superficie totale de certaines parcelles a été retiré de la ceinture de verdure, tandis que d'autres parcelles ont été entièrement enlevées. Par exemple, une propriété peut avoir une superficie de 102 acres et seulement une partie de cette superficie est retirée de la ceinture de verdure.

2. Comme ce secteur était une route, notre Bureau n'a pas acheté d'enregistrement foncier pour examiner cette propriété.

3. Notre Bureau n'a pas acheté d'enregistrement foncier pour examiner cette propriété en raison de sa petite taille.

## Annexe 7 : Rapports hiérarchiques du personnel politique et non politique

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario



## Annexe 8 : Recommandations à l'intention du secrétaire du Conseil des ministres et du chef de cabinet du premier ministre

Préparée par le Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

Nous recommandons ce qui suit :

### Préciser les rôles et les responsabilités

1. Compte tenu de l'influence considérable et de la participation directe du personnel politique non élu de la fonction publique dans la prise de décisions opérationnelles du ministère des Affaires municipales et du Logement, et de l'incidence démontrée que cela a eu sur ce qui aurait dû être un processus décisionnel objectif et impartial, le secrétaire du Conseil des ministres et le chef de cabinet du premier ministre devraient :
  - préciser et documenter le rôle des chefs de cabinet et celui des sous-ministres dans l'élaboration des politiques et la prise de décisions opérationnelles;
  - préciser et documenter la distinction entre l'élaboration de politiques et la prise de décisions opérationnelles harmonisée avec les processus opérationnels normaux;
  - établir un processus officiel par lequel les sous-ministres demandent conseil et orientation au secrétaire du Conseil des ministres lorsque des chefs de cabinet ou d'autres membres du personnel politique limitent ou affectent la prise de décisions opérationnelles d'un ministère;
  - établir un processus officiel par lequel une lettre du sous-ministre peut être fournie au gouvernement, avec l'accord du secrétaire du Conseil des ministres, qui souligne clairement que le ministère n'a pas été en mesure de formuler une recommandation fondée sur des documents justificatifs et une analyse suffisants.

### Limiter l'utilisation d'ententes de confidentialité

2. Compte tenu du serment de confidentialité que tous les fonctionnaires prêtent, le recours à des ententes de confidentialité devrait se limiter aux circonstances exigeant un degré élevé de confidentialité. Les ententes ne devraient pas faire obstacle à la capacité des fonctionnaires de consulter et de collaborer avec d'autres membres du personnel et experts au besoin, y compris les fonctionnaires employés dans d'autres ministères et bureaux. Étant donné que les employés de la fonction publique sont tenus de préserver la confidentialité dans l'exécution de leur travail :
  - l'utilisation d'ententes de confidentialité par les ministères devrait être limitée et ne pas constituer un obstacle à l'exécution efficace du travail par les employés de la fonction publique;
  - des procédures transparentes quant au moment opportun de demander à un employé de la fonction publique de signer une entente de confidentialité devraient être mises en place.

### Conformité avec la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario

3. Qu'une demande soit présentée au commissaire à l'intégrité de l'Ontario afin de déterminer si le chef de cabinet du ministre des Affaires municipales et du Logement a agi à l'encontre des exigences de la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario en ce qui concerne ses rapports avec les promoteurs immobiliers et leurs représentants.

### Contrôles relatifs à la réception de documents de tiers et de lobbyistes

4. Afin de réduire le risque de conflit d'intérêts réel et d'apparence de conflit d'intérêts, et afin que le personnel non politique de la fonction publique et le personnel politique non élu des cabinets des ministres soient au courant des documents fournis par des tiers, que le gouvernement élabore une procédure pour s'assurer que tous les documents reçus de tiers et qui ont été pris en compte dans le processus décisionnel d'un ministère ou d'un cabinet de ministre sont enregistrés centralement et communiqués à la haute direction pertinente d'un ministère et d'un cabinet de ministre.

### Conflit d'intérêts et apparence de conflit d'intérêts

5. Afin de réduire le risque d'apparence de conflit d'intérêts et conformément au pouvoir des sous-ministres en vertu de la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario de renvoyer les questions de conflit d'intérêts au commissaire à l'intégrité de l'Ontario et de demander son avis, que des processus soient mis en place pour que les sous-ministres soulèvent de façon proactive des questions avec le secrétaire du Conseil des ministres, à titre de responsable de l'éthique, et que le secrétaire du Conseil des ministres et les sous-ministres consultent le commissaire à l'intégrité sur les questions qui peuvent porter atteinte à la réputation ou susciter la méfiance du public à l'égard de la fonction publique de l'Ontario.

### Conservation des documents (en mettant l'accent sur les courriels)

6. Que le personnel politique non élu de la fonction publique reçoive une formation officielle sur la politique de conservation des documents conformément à la Loi de 2006 sur les archives et la tenue de documents, qui précise quels types de courriels et autres documents doivent être conservés et quels renseignements doivent être inclus dans les calendriers des réunions.

### Restriction relative à l'utilisation de comptes de courriel personnels pour les activités du gouvernement

7. Que le personnel politique non élu de la fonction publique reçoive des communications renforcées sur l'utilisation inappropriée de comptes de courriel personnels pour les affaires gouvernementales avec une attestation officielle et documentée quant au respect de cette politique.
8. Que le personnel non politique de la fonction publique reçoive une formation renforcée du commissaire à l'intégrité de l'Ontario sur les exigences de la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario, fournissant des exemples de situations montrant la façon dont ces employés devraient échanger de façon appropriée avec des parties externes au gouvernement qui ont des intérêts personnels (promoteurs, lobbyistes et autres représentants des promoteurs, etc.), en veillant également à ce que l'information reçue soit traitée de façon appropriée par les décideurs.

### Lois prescrites en vertu de la *Charte des droits environnementaux de 1993*

9. De concert avec le sous-ministre de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs, examiner et clarifier l'objet de la période de consultation publique requise en vertu de la Charte des droits environnementaux de 1993 afin que le processus de consultation respecte les commentaires du public dans un délai qui appuie et permet une consultation significative au sujet des décisions importantes ayant une incidence sur l'environnement.

### Consultation avec les dirigeants autochtones

10. Que les sous-ministres soient tenus de suivre les protocoles établis pour consulter de façon appropriée et efficace les dirigeants autochtones lorsqu'ils proposent des initiatives susceptibles d'avoir une incidence sur leurs collectivités.

### Consultation avec les intervenants

11. Pour aider les ministères à consulter les intervenants qui pourraient être touchés par les décisions du gouvernement, que les sous-ministres établissent et suivent des protocoles uniformes de mobilisation et de consultation des groupes touchés.

### Documents de présentation au Conseil des ministres

12. Pour une bonne gouvernance qui permet une prise de décisions pleinement éclairée sur des questions importantes :
  - que des procédures soient mises en place pour que les sous-ministres portent à l'attention du secrétaire du Conseil des ministres les présentations pour lesquelles ils n'ont pas été en mesure d'effectuer un travail sans entrave;
  - que le sous-ministre, avec copie au secrétaire du Conseil des ministres, approuve les présentations indiquant les cas où le travail n'a pas pu être entièrement exécuté par les employés de la fonction publique de manière exhaustive et efficace, conformément aux attentes de la population de l'Ontario, ce qui pourrait ternir la confiance dans la fonction publique et dans le gouvernement;
  - que les membres du Conseil des ministres disposent de suffisamment de temps pour lire et examiner en détail tout document fourni au sujet des décisions importantes et à risque élevé.
13. Que les sous-ministres :
  - signent un avis au Conseil des ministres, avec copie au secrétaire du Conseil des ministres, indiquant que la fonction publique n'a pas été en mesure d'effectuer pleinement le travail et l'analyse à l'appui de la présentation, conformément aux attentes du public à l'égard du rôle de la fonction publique, ce qui pourrait entraîner une diminution de la confiance envers la fonction publique et le gouvernement;
  - que l'avis fasse état de toute préoccupation concernant le processus, les renseignements et les éléments de preuve ou le temps fournis pour préparer la présentation.

### Réévaluation de la décision de 2022 de modifier les limites de la ceinture de verdure

14. Étant donné que le premier ministre et le ministre du Logement nous ont informés qu'ils ne savaient pas que la présélection des terres à retirer de la ceinture de verdure était biaisée, contrôlée et dirigée par le chef de cabinet du ministre du Logement (un fonctionnaire politique) plutôt que fondée sur des considérations environnementales, agricoles et d'infrastructure, nous recommandons que le gouvernement demande au ministère du Logement, en collaboration avec le ministère des Richesses naturelles et des Forêts, le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs et le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales, les collectivités autochtones et les intervenants pertinents, comme les municipalités touchées, de réévaluer la décision de 2022 de modifier les limites de la ceinture de verdure.

### Renforcer la surveillance exercée par le Bureau du commissaire à l'intégrité de l'Ontario

15. Qu'à la lumière de nos travaux au cours du présent audit, un examen global indépendant et complet de la Loi de 1998 sur l'enregistrement des lobbyistes, de la Loi de 1994 sur l'intégrité des députés et de la Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario soit effectué afin de renforcer les pouvoirs d'enregistrement des lobbyistes et de surveillance réglementaire du Commissariat à l'intégrité.



## Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

20, rue Dundas Ouest, bureau 1530  
Toronto (Ontario)  
M5G 2C2  
[www.auditor.on.ca](http://www.auditor.on.ca)



ISBN 978-1-4868-7253-4 (Imprimé, édition 2023)  
ISBN 978-1-4868-7254-1 (PDF, édition 2023)

Photos en couverture :  
en haut: Claire Foran  
au centre: North Country Media House  
en bas: © iStockphoto.com/jimfeng

## Errata: 6 octobre 2023 – Avis de changements/version mise à jour

Le 6 octobre 2023, les changements ci-après ont été apportés à ce rapport. Le nouveau texte est mis en surbrillance, tandis que le texte supprimé est biffé. Les copies papier distribuées, ou les copies imprimées à partir du site Web du BVGO avant le 6 octobre 2023 représentent la version précédente du rapport déposé à l'Assemblée législative le 9 août 2023.

### Page 9

Selon le Groupe d'étude sur le logement abordable du gouvernement, le ministère du Logement et les planificateurs en chef des trois régions les **plus** touchées, le retrait des terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure n'était pas nécessaire pour atteindre les objectifs du gouvernement en matière de logement.

De plus, les planificateurs en chef des régions de Durham, de Hamilton et de York, qui abritent **la quasi totalité des terres ou biens-fonds** retirés de la ceinture de verdure, nous ont mentionné que les terres ou biens-fonds de la ceinture de verdure n'étaient pas nécessaires pour atteindre les objectifs actuels en matière de logement qui leur sont attribués par le ministère du Logement.

### Page 31

Autre observation au sujet de la **figure 4** :

Note : L'information relative aux promoteurs est essentiellement tirée du Bureau du facilitateur provincial de l'aménagement du territoire et tient compte des négociations en date du 1er août 2023. Dans certains cas, le promoteur détient des droits de propriété du terrain. Pour des informations détaillées, consultez l'**annexe 6**.

### Page 35

Par exemple, nous avons discuté avec les planificateurs en chef des trois régions où **la quasi totalité** des terres ou de biens-fonds ~~a~~ été **retirée** de la ceinture de verdure en décembre 2022 (Durham, Hamilton et York).

### Page 48

Nous avons discuté avec les planificateurs en chef des régions de Durham, de Hamilton et de York, où se trouvent **la quasi totalité des terres ou biens-fonds** de la ceinture de verdure qui ont été retenus.

### Page 51

Comme le décrit la section 4.5, nous avons interviewé des planificateurs en chef municipaux des trois régions où **la quasi totalité des terres ou biens-fonds** avaient été retirées de la ceinture de verdure en 2022.

### Page 54

Près de 1 000 acres (~~14~~ **13** %) du total des retraits sont des terres humides ou des terrains boisés.

## Page 56 (figure 11)

Risque qu'entraîne le retrait de terres appartenant à la parcelle 41 (Vaughan)

Le retrait réduirait le corridor, qui passerait de 690 à 265 mètres, ce qui [traduction] « aurait une incidence importante sur la connectivité voulue des terres et sur les espèces qui fréquentent la zone »<sup>4</sup>.

## Page 64

Six mois plus tard, en novembre 2022, les 13 VFU et une partie de la moraine de Paris Galt ont de nouveau été proposés comme ajouts à la ceinture de verdure, mais cette fois dans le contexte des retraits compensatoires projetés.

## Page 95 (annexe 4)

Site 13, terrains de l'îlot 41 (les données de localisation figurent au bas de la carte) Au nord et à l'ouest l'est du chemin Teston et de la promenade Pine Valley (Vaughan)

## Page 98 (annexe 6)

### 1 Réserve agricole de Duffins Rouge

Ligne supprimée :

~~2,77 Ashburton Asset Group Inc. 9 décembre 2021~~

Changement de la date du dernier achat :

2,50	Pedram Maghsoudi Ghjlou	9 décembre 2021
2,15	Syed Rabi Alam et Sabrina Sabah	29 octobre 2019
2,15	Tom Burt	9 mai 2019
2,02	Rajani et Rathai Rejendran	14 octobre 2021
2,01	Salvatore et Rosanna Modica	31 octobre 2019
2,01	Jaswinder et Amarjit Jaswal	19 février 2020

## Page 99 (annexe 6)

### 7 502, chemin Winston

Changement de propriétaire :

502 Winston Road Inc.