

Nouveau règlement de zonage harmonisé de Toronto – ce que vous devez savoir

Impact sur les autorisations d'utilisation des terrains et sur la valeur des terrains

Le conseil municipal devrait approuver dès juillet 2010 le nouveau règlement de zonage que propose la ville de Toronto. Pour mieux comprendre les incidences de ce nouveau règlement sur les terrains dont vous êtes propriétaire ou que vous louez à Toronto, nous vous recommandons de comparer les autorisations de zonage qui s'appliquent actuellement à vos terrains avec les nouvelles dispositions de zonage proposées.

Toute modification à la liste des utilisations autorisées, des densités maximales, des hauteurs maximales et des autres normes d'implantation se répercutera sur les possibilités de réaménagement et influencera directement la valeur de vos terrains.

Vous devriez tenir compte des principaux éléments suivants, que vous prévoyez ou non aménager ou réaménagement un terrain :

- > le personnel de la ville n'entreprendra pas un examen approfondi des incidences des nouvelles dispositions de zonage sur chaque parcelle de terrain située à Toronto. Il incombe aux propriétaires de terrains d'être au fait de l'évolution du règlement et de prendre les mesures qui s'imposent, le cas échéant;
- > les propriétaires de terrains qui n'expriment pas leurs préoccupations ou interrogations concernant le règlement de zonage proposé avant son adoption par le conseil municipal ne pourront le porter en appel et risquent de ne pas pouvoir se joindre aux parties qui le porteront en appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario;
- > les autorisations d'aménagement confirmées par l'obtention de dérogations mineures ne sont pas prises en compte dans le projet actuel du nouveau règlement de zonage;
- > pendant la période où le règlement proposé fera l'objet d'un appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario, il est probable que le chef du service du bâtiment de la ville de Toronto considérera le règlement proposé, tel qu'il sera adopté par le conseil municipal, comme

Bulletin rédigé par le groupe de droit immobilier et municipal de Stikeman Elliott.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le présent bulletin et sur l'aménagement de terrains, veuillez contacter :

Jim Harbell
416-869-5690
jharbell@stikeman.com

Calvin W. Lantz
416-869-5669
clantz@stikeman.com

ayant « force de loi » lorsqu'il étudiera les demandes de permis de construction pour les terrains où le nouveau règlement est plus restrictif que le règlement de zonage existant;

Comment nous pouvons vous aider

L'équipe du droit municipal et d'utilisation des sols de Stikeman Elliott sera heureuse de discuter avec vous des modifications proposées au règlement de zonage et de la façon dont vous pouvez rester au fait de l'évolution du règlement et de prendre les mesures qui s'imposent, le cas échéant.

Notre équipe peut vous aider à :

- > comprendre les autorisations actuelles en matière de zonage et d'aménagement (telles qu'elles figurent dans le règlement de zonage existant, les modifications du règlement de zonage s'appliquant à un emplacement particulier ou les dérogations mineures) par rapport aux autorisations du nouveau règlement de zonage proposé par la ville;
- > évaluer l'impact sur les possibilités et les droits existants d'aménagement d'immeubles, de structures et de terrains à Toronto;
- > négocier des modifications au nouveau règlement de zonage afin de protéger vos droits de propriété à toutes les étapes du processus de consultation et d'approbation publique du nouveau règlement de zonage;
- > protéger vos droits d'appel et faire valoir vos intérêts à titre de propriétaire auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario et des tribunaux, s'il y a lieu.

Vous pouvez consulter le règlement de zonage proposé en cliquant sur le lien suivant :

http://www.toronto.ca/zoning/bylaw/ZBL_NewProvision_Chapter1.htm

À propos du cabinet

Stikeman Elliott est un cabinet de droit des affaires de premier ordre du Canada, comptant plus de 500 avocats dans cinq bureaux au Canada ainsi qu'à New York, Londres et Sydney. Chambers Global, IFLR 1000, Lexpert et d'autres publications ont reconnu le cabinet comme comptant des équipes de droit des affaires de premier ordre qui affichent des antécédents exceptionnels dans des dossiers transfrontaliers et multinationaux importants. Le cabinet est également un chef de file du marché canadien dans chacun de ses autres principaux champs de pratique : le droit immobilier et municipal, le droit commercial, les fusions et acquisitions, le droit bancaire, l'insolvabilité, le droit fiscal, le financement structuré, la concurrence, la propriété intellectuelle, le droit administratif, le droit du travail et le litige commercial, et a acquis une connaissance approfondie de nombreux secteurs comme l'aménagement, l'énergie, les mines, les infrastructures, les banques, le commerce au détail, les télécommunications et la technologie.