

# **Examen et remplacement du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs**

## **Aperçu du projet et rapport sur « Ce que nous avons appris »**

Février 2022

Planification des installations et des parcs  
Direction générale des loisirs, de la culture et des installations  
Ville d'Ottawa

# Table des matières

1. Contexte	1
1.1 Loi sur l'aménagement du territoire et les terrains à vocation de parc	1
1.2 Version actuelle du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs de la Ville d'Ottawa	1
1.3 Pourquoi la Ville examine-t-elle et remplace-t-elle le règlement?	2
1.4 Changements que la Ville envisage d'apporter	3
2. Notification et consultation préliminaire	4
2.1 Recensement des intervenants	4
2.2 Autres intervenants	4
2.3 Consultation préliminaire	4
3. Commentaires exprimés dans la consultation	6
3.1 Synthèse	6
3.2 Question 1 : Selon vous, y a-t-il des problèmes à corriger dans la version actuelle du règlement?	6
3.3 Questions 2 et 3 : Quels sont ces problèmes précis? À votre avis, comment faudrait-il les résoudre?	6
3.4 Autres commentaires et suggestions exprimés	10
4. Prochaines étapes	11
Annexe A	12

# 1. Contexte

## 1.1 Loi sur l'aménagement du territoire et les terrains à vocation de parc

En vertu de l'article 42 de la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario, les municipalités peuvent, dans le cadre du processus municipal d'approbation de l'aménagement et du réaménagement des terrains, obliger les promoteurs à céder des terrains à vocation de parc, à offrir un règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc ou à faire les deux à la fois.

La Loi sur l'aménagement du territoire fixe les taux minimums de réservation des terrains à vocation de parc selon le type d'aménagement, à savoir :

- vocation commerciale ou industrielle : 2 % de la superficie du site;
- toutes les autres vocations (dont les vocations résidentielles) : 5 % de la superficie du site.

Pour l'aménagement résidentiel, la Loi sur l'aménagement du territoire permet aux municipalités d'appliquer des taux de réservation de terrain à vocation de parc « interchangeables » ou augmentés si elles ont un plan pour l'aménagement des parcs et si leur Plan officiel prévoit des politiques sur l'application des conditions interchangeables. Ces taux s'établissent à :

- 1 hectare/300 habitations quand les terrains sont cédés;
- 1 hectare/500 habitations quand l'indemnité est versée.

## 1.2 Version actuelle du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs de la Ville d'Ottawa

Le Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs (Règlement n° 2009-95, dans sa version modifiée) est le moyen prescrit par le gouvernement provincial et auquel la Ville fait appel pour mettre en œuvre les autorisations prévues dans la Loi sur l'aménagement du territoire pour faire l'acquisition de parcs ou pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (RFTVP).

La Ville applique les taux suivants pour la réservation des terrains à vocation de parc dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire :

- vocation commerciale ou industrielle : 2 % de la superficie du site;

- zone résidentielle de faible densité : 5 % de la superficie du site.

Elle fait aussi appel au taux interchangeable obligatoire pour les aménagements résidentiels de plus grande densité, à savoir :

- 1 hectare/300 habitations lorsque le terrain est réservé à des parcs;
- 1 hectare/500 habitations quand l'indemnité est versée.

La version actuelle du règlement limite aussi à 10 % la réservation de terrains à vocation de parc pour des aménagements résidentiels de grande densité et plafonne le RFTVP à la moindre des deux valeurs suivantes : 1 hectare/500 habitations ou 10 % de la superficie du site.

Le Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs définit les modalités selon lesquelles la réservation d'un aménagement polyvalent doit être calculée et prévoit un taux fixe pour les morcellements en zone rurale. Ce taux fixe s'établit à 400 mètres carrés. Le règlement prévoit aussi les éléments suivants :

- la mention des types de terrain qui ne sont pas recevables pour la création de parcs;
- la mention des types de travaux d'aménagement exemptés de la réservation de terrains à vocation de parc;
- la spécification de la répartition générale des recettes perçues dans les RFTVP (60 % pour le quartier et 40 % pour la Ville);
- l'affectation des recettes perçues au titre du RFTVP aux quartiers spéciaux, dont les secteurs faisant l'objet de plans secondaires.

### **1.3 Pourquoi la Ville examine-t-elle et remplace-t-elle le règlement?**

La Loi visant à favoriser la reprise économique face à la COVID-19 oblige la Ville à examiner et à remplacer le Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs au plus tard le 18 septembre 2022 pour continuer d'appliquer le taux « interchangeable » obligatoire supérieur.

Quand la Ville l'a adopté, le 13 octobre 2021, le Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs est devenu le Plan pour l'aménagement de parcs de la Ville en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, ce qui permet désormais à la Ville d'adopter un nouveau règlement visant les terrains réservés à la création de parcs qui applique le taux « interchangeable » obligatoire.

La Ville a ainsi l'occasion d'examiner et d'améliorer le règlement actuel pour veiller à ce qu'il corresponde à l'orientation adoptée dans le Plan pour l'aménagement de parcs de

la Ville et dans son nouveau Plan officiel, de même que pour veiller à ce que les nouveaux parcs répondent aux besoins d'une ville qui grandit et se densifie.

## **1.4 Changements que la Ville envisage d'apporter**

Les changements que la Ville envisage d'apporter visent à simplifier et à éclaircir le processus pour l'acquisition des terrains à vocation de parc dans le cadre des projets d'aménagement. Ces changements visent aussi à s'assurer que la Ville peut disposer d'un nombre suffisant de terrains à vocation de parc à mesure que sa population augmente. Il s'agit entre autres :

- de revoir le plafond dans la réservation des terrains à vocation de parc sur les sites de grande densité;
- de réduire les types de projets d'aménagement exemptés de la réservation des terrains à vocation de parc;
- de simplifier la formule de réservation des terrains à vocation de parc pour les projets d'aménagement polyvalents;
- de reconsidérer la méthode et le taux de calcul de la valeur des terrains;
- de reconsidérer le calendrier de perception du RFTVP (soit à l'étape de l'approbation du permis de construire ou de l'approbation de la demande d'aménagement);
- de revoir l'administration et l'affectation du financement grâce au RFTVP;
- de préciser les définitions et la terminologie.

## **2. Notification et consultation préliminaire**

### **2.1 Recensement des intervenants**

La Loi sur l'aménagement du territoire prévoit que les municipalités qui veulent adopter un règlement se rapportant à la cession de terrains à vocation de parc en faisant appel au taux « interchangeable » obligatoire doivent consulter les intervenants qu'elles jugent compétents.

Nous avons recensé, pour la consultation préliminaire, sept groupes essentiels d'intervenants qui préparent, revoient et commentent les projets d'aménagement à intervalles réguliers :

- les associations communautaires inscrites dans la liste de notification de la Ville d'Ottawa pour les demandes d'aménagement;
- la Fédération des associations civiques (FAC);
- la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA);
- la Building Owners and Managers Association of Ottawa (BOMA);
- les conseils scolaires;
- les membres du Conseil municipal;
- les directions générales de la Ville, s'il y a lieu.

Remarque : Les autres groupes d'intervenants qui ne sont pas déjà recensés pour la consultation sur le Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs n'ont pas participé à la consultation préliminaire; ils feront toutefois partie du processus formel de notification publique.

### **2.2 Autres intervenants**

À mesure que le projet avance, on pourra recenser d'autres groupes d'intervenants. Les différents résidents pourront aussi inscrire leur nom dans la liste des intervenants à contacter sur la plateforme Participons Ottawa afin de veiller à ce qu'on leur fasse parvenir les avis sur les activités dans le cadre des projets, dont les calendriers, les activités de consultation et les recommandations sur les projets.

### **2.3 Consultation préliminaire**

En décembre 2021, l'équipe du projet, menée par le groupe de la Planification des installations et des parcs (PIP) de la Direction générale des loisirs, de la culture et des

installations (DGLCI) a fait savoir aux intervenants qu'elle avait l'intention de revoir et de remplacer, d'ici le 18 septembre 2022, le Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs de la Ville, comme l'exige la Loi visant à favoriser la reprise économique face à la COVID-19 du gouvernement provincial.

Pour la notification initiale et la consultation des intervenants, l'objectif consistait à répertorier les problèmes que les intervenants ont relevés ou qu'ils jugeaient essentiel d'étudier. Pour commencer à répertorier les problèmes, l'équipe du projet a posé aux intervenants les trois questions suivantes :

- 1) Selon vous, y a-t-il des problèmes à corriger dans la version actuelle du règlement?
- 2) Quels sont ces problèmes précis?
- 3) À votre avis, comment faudrait-il les résoudre?

Ces trois questions ont été adressées pour commentaires à tous les intervenants externes, à l'exception des conseils scolaires, actuellement exemptés des dispositions du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs. On a adressé aux conseils scolaires un avis pour leur faire savoir que ce projet était en cours.

On a donné aux intervenants un délai initial de cinq semaines pour préparer leurs réponses aux questions qui leur étaient posées, de même que pour faire tous les autres commentaires qu'ils souhaitaient adresser à l'équipe du projet. À la demande de certains intervenants, ce délai a été augmenté de 10 jours, ce qui donne un total de 6,5 semaines (du 2 décembre 2021 au 17 janvier 2022) pour la durée de la consultation initiale.

## **3. Commentaires exprimés dans la consultation**

### **3.1 Synthèse**

Les intervenants externes suivants ont adressé à l'équipe du projet des mémoires imprimés :

- sept associations communautaires différentes;
- FAC;
- GOHBA;
- Ottawa-Carleton District School Board.

Les directions générales et unités suivantes de la Ville ont également adressé des commentaires à l'équipe du projet :

- la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique :
  - les Services de planification;
  - les Services du Code du bâtiment;
  - le Bureau des biens immobiliers municipaux;
- la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations;
- la Direction générale des services novateurs pour la clientèle :
  - les Services juridiques.

### **3.2 Question 1 : Selon vous, y a-t-il des problèmes à corriger dans la version actuelle du règlement?**

Tous les groupes d'intervenants qui ont déposé des mémoires ou des commentaires étaient d'avis qu'il fallait se pencher sur des problèmes dans la version actuelle du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs.

### **3.3 Questions 2 et 3 : Quels sont ces problèmes précis? À votre avis, comment faudrait-il les résoudre?**

Voici les problèmes signalés et les suggestions faites par les intervenants; nous les avons structurés en fonction de l'article correspondant dans le règlement.

## **Article 1 : Définitions**

Les intervenants ont fait savoir que certaines définitions étaient ambiguës ou ne correspondaient pas à d'autres documents, dont la Loi sur l'aménagement du territoire :

- Revoir les définitions existantes afin d'en améliorer la clarté ou d'assurer l'uniformité avec d'autres documents, comme la Loi sur l'aménagement du territoire;
- Revoir et réviser éventuellement les définitions suivantes du règlement : aménagement, superficie de terrain brute et autres fonctions.

Les intervenants ont aussi suggéré de définir les termes suivants :

- Ajouter les définitions suivantes dans le règlement : zone d'aménagement, superficie du site, superficie du terrain du site à aménager, chambre, servitude, pente abrupte et terrain à vocation de parc.

## **Article 3 : Cessions et règlements financiers**

Les intervenants ont suggéré de revoir à la fois les taux et les méthodes de calcul pour les terrains à vocation de parc. Dans les commentaires plus précis, on a suggéré :

- d'examiner, pour les projets d'aménagement polyvalents, la possibilité de calculer le taux d'après la vocation dominante proposée sur un site ou dans un bâtiment;
- d'accroître l'importance de la réservation des terrains à vocation de parc dans les secteurs qui ne respectent pas l'orientation actuelle du Plan officiel et du Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs pour les terrains à vocation de parc;
- de reconsidérer le plafond de 10 % dans les sites de grande densité. Les intervenants ont précisé que : les raisons qui justifient le plafond de 10 % ne sont pas claires; le plafond de 10 % ne génère pas un nombre suffisant de terrains à vocation de parc compte tenu de la densité résidentielle ajoutée; enfin, le plafond n'est pas équitable puisqu'un immeuble de moins de 10 appartements pourrait être soumis à la même contribution obligatoire qu'un immeuble de grande hauteur de 100 appartements (10 % du lot);
- de préciser le taux de réservation dans les cas où on fait appel à la fois au terrain et au RFTVP (1/300 contre 1/500);
- d'établir les taux de réservation pour les formes d'aménagement qui n'obligent pas à approuver les demandes d'aménagement, par exemple les projets dans lesquels seuls les permis de construire ou les morcellements sont obligatoires;
- de lier essentiellement à la densité les obligations du tableau de l'article 3, soit en fonction du nombre de logements soit d'après le nombre prévu de résidents;
- de préciser les besoins en réservation pour les projets échelonnés et les projets qui évoluent ou se densifient au fil du temps;

- de préciser les besoins en réservation de terrains à vocation de parc pour la densification des sites déjà aménagés, dans les cas où on a prévu de réserver des terrains à vocation de parc ou de percevoir un RFTVP pour le projet d'aménagement original, mais non pour la densification.

#### **Article 4 : Cession et paiements**

L'article 4 précise que « [d]ans le cas d'un aménagement ou d'un réaménagement, les exigences de cession de terrains à vocation de parc seront déterminées au moment de l'examen de la demande d'aménagement, et la superficie de terrain sera désignée comme condition d'approbation ».

- Différents intervenants ont fait observer que la Ville ne perçoit pas, depuis plus d'une dizaine d'années, de RFTVP pour les projets que l'on peut réaliser sans faire approuver de demande d'aménagement. Les intervenants ont fait savoir qu'il fallait abroger cette politique, pour que toutes les formes d'aménagement résidentiel contribuent à la réservation des terrains à vocation de parc. Ils ont signalé qu'il fallait établir le taux approprié dans la perception du RFTVP.
- De nombreux intervenants ont aussi fait savoir que dans le cadre du nouveau Plan officiel, de nombreuses formes de projet d'aménagement pourraient être exemptées de la réglementation du plan d'implantation, ce qui voudrait dire qu'on ne réserverait pas de terrains à vocation de parc ou qu'on ne percevrait pas de RFTVP. Des intervenants ont fait savoir que dans le règlement, il fallait s'assurer que l'on puisse réserver des terrains à vocation de parc ou percevoir le RFTVP dans tous les types de projets d'aménagement.
- Des intervenants ont indiqué qu'il y a certaines échappatoires qui ont permis de réaliser des projets sans prévoir la réservation de terrains à vocation de parc et qu'il fallait corriger ces échappatoires.

#### **Articles 5 à 7 : Conditions de cession de terrain**

Dans leurs commentaires sur cet article, les intervenants ont suggéré :

- de préciser les formes de terrains à vocation de parc qui seraient acceptées pour l'aménagement des parcs;
- de s'assurer que le règlement cadre avec le Manuel d'aménagement des parcs;
- de revoir la liste des terrains jugés inadaptés dans l'article 5(1), puisque certains types de terrains grevés devraient être acceptés dans la réservation des terrains à vocation de parc et que l'approche dans la gestion des eaux pluviales devrait être reconsidérée;
- qu'il faudrait ne plus considérer les sentiers comme des terrains à vocation de parc.

## **Article 12 : Évaluation et interdiction**

Des intervenants ont suggéré :

- de préciser, dans les cas où il faut percevoir le RFTVP, le délai du calcul fait pour déterminer la valeur des terrains, délai qui doit être conforme à la Loi sur l'aménagement du territoire.

## **Articles 13 et 14 : Dispenses**

Dans leurs commentaires sur cet article, les intervenants ont suggéré :

- de revoir tout l'article correspondant pour savoir s'il faut maintenir les dispenses actuelles;
- de revoir tout l'article pour s'assurer que la structure grammaticale n'autorise pas différentes interprétations, par exemple à l'alinéa (e) de l'article 14(1);
- de revoir l'article 13(2) afin de déterminer si le libellé est suffisant pour tenir compte de tous les cas dans lesquels on souhaite réserver des terrains à vocation de parc;
- de ne pas laisser des échappatoires permettant de réaliser des projets intercalaires sans servitude et, par le fait même, sans percevoir le RFTVP;
- de ne pas retrancher les dispenses pour les écoles et les établissements d'enseignement à l'alinéa (f) de l'article 14(1);
- de veiller à ce que l'alinéa (b) de l'article 14(2) respecte la Loi sur l'aménagement du territoire;
- de s'assurer que le règlement prévu pour les terrains réservés à la création de parcs soit perçu pour les conversions à des vocations résidentielles.

## **Articles 16 à 19 : Administration des règlements financiers**

Dans leurs commentaires sur ces articles, des intervenants ont suggéré :

- de revoir tous les articles à la lumière de l'orientation adoptée, dans le nouveau Plan officiel, sur les aménagements intercalaires et la densification, ainsi que des constats du Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs;
- de reconsidérer la répartition du RFTVP à raison de 60 % pour le quartier et de 40 % pour la Ville;
  - les collectivités qui ne génèrent guère de RFTVP devraient avoir droit à une meilleure part des fonds perçus;
  - les collectivités qui n'atteignent pas les cibles par habitant de la Ville dans la réservation des terrains à vocation de parc devraient avoir droit à une meilleure part des fonds perçus;
- de prévoir une meilleure marge de manœuvre dans le partage ou le transfert des fonds perçus au titre du RFTVP entre les quartiers, de même que dans l'accès à

la quote-part de la Ville. Dans l'affectation du RFTVP aux quartiers, il faut tenir compte de l'accès existant aux terrains boisés et aux zones naturelles, aux terrains de la CCN, ainsi qu'aux infrastructures récréatives et aux terrains de sport existants;

- de réattribuer aux collectivités dans lesquelles les fonds sont perçus 100 % du RFTVP;
- d'attribuer 100 % du RFTVP perçu aux quartiers, dans les collectivités ou les quartiers qui n'arrivent pas à atteindre la cible de la Ville dans l'aménagement des terrains à vocation de parc, soit deux hectares par tranche de 1 000 résidents.

### **3.4 Autres commentaires et suggestions exprimés**

Les intervenants ont fait les autres commentaires suivants :

- Les exigences dans la réservation des terrains à vocation de parc contredisent l'abordabilité du logement et ont pour effet d'augmenter directement le prix final des habitations. En outre, ces exigences sont « plus coûteuses » pour certaines formes d'aménagement de moindre densité, et les exigences dans la perception du RFTVP contredisent la volonté de densification de la Ville.
- On a suggéré les proportions suivantes dans la répartition des fonds : 75 % pour le quartier et 25 % pour la Ville; 80 % pour le quartier et 20 % pour la Ville; et création de zones administratives spéciales pour 100 % du RFTVP.
- La Ville doit appliquer le règlement à la lettre.
- Il faudrait revoir le règlement pour s'assurer que tous les articles sont conformes à la Loi sur l'aménagement du territoire.
- Il faudrait mettre en œuvre une « évaluation des incidences de la réservation des terrains à vocation de parc » dans les projets d'aménagement afin de savoir dans quelle mesure ces projets contribueront ou non à l'aménagement des terrains à vocation de parc.
- Il faudrait donner à Vanier la désignation de « secteur particulier d'amélioration du domaine public » pour qu'on puisse l'intégrer comme « secteur particulier » dans le Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs.
- La Ville ne devrait pas compter sur les fonds du RFTVP pour l'aménagement de terrains à vocation de parc. Il faut faire appel à d'autres ressources pour aménager ces terrains dans les collectivités déficitaires. Certains quartiers n'auront jamais les fonds suffisants pour faire l'acquisition de terrains à vocation de parc.

## 4. Prochaines étapes

La phase suivante du projet consistera à recommander les changements à apporter au Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs. Ces changements sont présentés aux intervenants dans les séances de consultation virtuelles qui auront lieu dans les prochains mois.

Le personnel de la Ville a l'intention d'adopter un nouveau règlement longtemps avant la date butoir officielle fixée par le gouvernement provincial. On s'attend à ce qu'un nouveau Règlement visant les terrains réservés à la vocation de parcs soit soumis au Comité et au Conseil municipal au deuxième trimestre de 2022.

L'équipe du projet continuera d'adresser aux intervenants des comptes rendus et de leur annoncer des activités de consultation par courriel. Les intervenants sont également invités à s'abonner aux notifications du projet sur la page Web du projet dans la plateforme Participons Ottawa.

**Remarque importante :** L'obligation législative de mettre en œuvre ce règlement d'ici au 18 septembre 2022 et avant le cycle des élections municipales de la Ville d'Ottawa en 2022 a des répercussions sur le calendrier de ce projet. C'est pourquoi les intervenants doivent s'attendre à ce que le personnel de la Ville publie en mars 2022 la version provisoire du Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs et à disposer d'un délai de deux à trois semaines pour soumettre leurs commentaires sur cette version provisoire. Le personnel de la Ville ne pourra pas proroger ce délai. Ils auront l'occasion de commenter la version définitive du règlement à la réunion du Comité permanent, en juin 2022.

# Annexe A

Règlement visant les terrains réservés à la création de parcs (Règlement n° 2009-95, dans sa version modifiée)