



Objet Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne		Directive TP 4.10.02	
Rédigé par - Direction Terres et Eaux	Section Gestion des terres	Date de publication 30 novembre 2005	
Remplace la directive intitulée Installation de tours de communication	Numéro TP 4.10.02	En date du 1 ^{er} mai 2002	Page 1 sur 10

1.0 DÉFINITIONS

Dans cette directive,

« tours de communication » s'entend d'une tour ou d'un ouvrage construit pour soutenir le matériel utilisé pour transmettre des signaux de communication;

« co-installation » s'entend du placement d'antenne(s) supplémentaire(s) sur une tour de communication existante sur des terres de la Couronne par une autre entreprise ou par une société affiliée, sous réserve d'un avis au ministre et de l'approbation de ce dernier;

« indice des prix à la consommation » s'entend de l'indice annuel moyen des prix à la consommation, désaisonnalisé, établi en Ontario pour tous les produits, tel que déterminé par Statistique Canada. Cet indice fournit une mesure générale du coût de la vie en Ontario selon les prix payés par les consommateurs pour un panier à provisions de produits et de services de consommation faisant partie des catégories générales de dépenses d'un ménage moyen - aliments, logement, meubles, habillement, transports et loisirs. Les changements de l'indice sur une période donnée fournissent une mesure générale du coût de la vie;

« protocole d'entente » signifie une entente négociée avec une autre partie (p. ex. une personne morale) en vue de l'utilisation par la partie de certaines terres publiques sous l'autorité du Ministère, à des fins de construction, d'exploitation et d'entretien d'une tour de communication;

« installation de télécommunication » s'entend de toute installation ou de tout appareil ou autre ouvrage utilisé ou pouvant être utilisé pour des télécommunications ou pour toute exploitation liée directement aux télécommunications, et comprend une installation de transmission.

2.0 INTRODUCTION

Le Ministère reconnaît les avantages sociaux, économiques et sur le plan de la gestion des urgences qui sont liés au maintien et à l'expansion d'un réseau de télécommunications intégré à l'échelle de l'Ontario. Afin de faciliter l'examen ordonné des demandes concernant l'exploitation de tours de communication et l'installation de celles-ci sur les terres de la Couronne, la présente directive et les procédures connexes (TP 4.10.02 Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne) fournissent une orientation et des directives générales.

Au cours des années, des tours de communication ont été installées et exploitées par les secteurs public et privé en tant que stations relais de micro-ondes et sites de télévision et de radio et de

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 2 sur 10
--	---	------------------

communications radio bilatérales. Récemment, l'utilisation accrue de la technologie **de la** téléphonie mobile sans fil a entraîné un accroissement de la demande d'emplacements au sommet de collines et d'autres emplacements convenables pour l'infrastructure sans fil (p. ex. téléphones cellulaires). Cette directive s'applique à la vaste gamme de tours de communication permanentes ou temporaires situées ou qu'on projette d'installer sur des terres de la Couronne.

3.0 **ORIENTATION DU PROGRAMME**

3.1 **But**

Fournir une orientation stratégique claire et cohérente à l'industrie des communications, au personnel du Ministère et au grand public, au sujet de l'élaboration et de l'examen de demandes d'autorisation d'installation, des facteurs concernant la tenure et du barème des droits concernant les tours de communication érigées sur des terres de la Couronne.

3.2 **Objectifs**

Les objectifs de cette directive sont les suivants :

- assurer l'impartialité, l'équité et la cohérence de l'examen et de l'approbation de l'installation de tours de communication sur des terres de la Couronne;
- fournir une méthode normalisée et cohérente pour l'octroi de tenures et la perception de loyers pour les installations de tours de communication sur les terres de la Couronne;
- tenir compte des besoins en communications à long terme du Ministère en assurant des possibilités de co-installations, au besoin;
- favoriser la co-implantation d'installations de communications par le secteur privé afin de réduire au minimum les incidences environnementales et sociales sur l'assise territoriale de la Couronne;
- assurer un rendement équitable pour l'utilisation de terres de la Couronne, conformément au principe de la juste valeur marchande.

3.3 **Interprétation et application**

Cette directive et la procédure connexe (TP 4.10.02 Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne) établissent une orientation stratégique et fournissent des détails au sujet du processus d'examen des demandes et d'approbation concernant les tours de communication situées ou qu'on projette d'installer sur des terres de la Couronne. Aux fins de cette directive, les terres de la Couronne sont définies comme étant :

- des terres publiques non concédées (c.-à-d. des terres de la Couronne non concédées par lettres patentes);
- des terres acquises qui sont présumées être des terres publiques aux termes du paragraphe 38(2) de la *Loi sur les terres publiques*;

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 3 sur 10
--	---	------------------

- des voies communes et publiques sur un territoire sans organisation municipale;
- des terres submergées qui sont présumées être des terres publiques aux termes de la *Loi sur le lit des cours d'eau navigables*.

Nonobstant ce qui précède, les tours de communication et les infrastructures connexes proposées par le ministère des Richesses naturelles ne sont pas assujetties à la présente directive ni à la procédure afférente - elles sont assujetties à l'*Évaluation environnementale de portée générale visant les projets du MRN en matière d'intendance environnementale et d'aménagement d'installations*. Les demandes concernant l'installation de nouvelles tours qui est proposée par d'autres ministères ou organismes provinciaux peuvent être assujetties à des exigences additionnelles, tel que prévu dans des documents particuliers découlant de l'*Évaluation environnementale de portée générale visant les projets du MRN en matière d'intendance environnementale et d'aménagement d'installations* (p. ex. ceux concernant la Société immobilière de l'Ontario).

4.0 EXAMEN DES DEMANDES D'INSTALLATION DE NOUVELLES TOURS SUR DES TERRES DE LA COURONNE

La détermination d'un emplacement convenable pour l'installation d'une nouvelle tour de communication par une entreprise est généralement fondée sur les besoins en service d'un demandeur dans un lieu géographique particulier, ainsi que sur des facteurs géographiques et techniques tels que la ligne de visée et la distance par rapport à la tour de réseau la plus proche.

Avant de soumettre une demande d'installation d'une tour de communication sur des terres de la Couronne, le demandeur est invité à consulter d'abord le bureau local du Ministère en vue d'une détermination et d'une évaluation préalables de la portée de toute question concernant l'utilisation des terres ou de toute contrainte environnementale ou sociale susceptible d'influer sur l'approbation de l'emplacement et de l'exploitation de la tour de communication envisagée et de l'infrastructure connexe (p. ex. routes). La co-installation de nouvelles installations de communication proposées par les secteurs public et privé avec des tours existantes complémentaires est recommandée, afin de réduire les incidences globales sur l'assise territoriale de la Couronne.

L'Atlas afférent à la directive du Ministère sur l'utilisation des terres de la Couronne est un outil utile pour obtenir de l'information sur les politiques d'utilisation des terres régissant les terres de la Couronne dans le secteur du centre de l'Ontario et le nord de l'Ontario. De façon générale, les tours de communication et les infrastructures connexes peuvent être autorisées sous toutes les désignations d'utilisation des terres de la Couronne, à l'exception des réserves de conservation et des parcs provinciaux, auxquels d'autres directives sur l'utilisation des terres, plans de gestion ou orientations en matière d'utilisations permises peuvent s'appliquer.

Les demandes d'installation de nouvelles tours de communication seront examinées par le Ministère au regard de sa vision du développement durable et de sa mission en matière de durabilité écologique. Le MRN examinera les demandes d'installation de nouvelles tours de communication à la lumière des exigences législatives, stratégiques, procédurales et relatives aux

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 4 sur 10
--	---	------------------

consultations publiques établies dans la *Loi sur les terres publiques* et la *Loi sur les évaluations environnementales*, qui sont expliquées en détail dans la procédure TP 4.10.02 Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne.

Le gouvernement fédéral (Industrie Canada) est responsable de l'approbation de l'emplacement géographique des installations de communications radio et de communications sans fil, y compris en ce qui concerne :

- l'installation de nouvelles tours ou la modification d'installations existantes;
- les consultations publiques et la notification de l'installation d'une nouvelle tour;
- la sécurité aéronautique;
- les émissions de champ à haute fréquence;
- l'application de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*.

L'auteur d'une demande d'autorisation d'installation d'une tour sur des terres de la Couronne doit fournir au MRN la documentation nécessaire pour obtenir l'approbation d'Industrie Canada. Le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC) n'est pas directement concerné par l'approbation des emplacements de tours. Le CRTC régit les compagnies de téléphone, les entreprises de cablôdistribution, les relais-satellites et les stations radiophoniques et il délivre des permis d'utilisation des ondes.

5.0 AUTORISATION ET TENURE

Une approche normalisée en matière d'octroi de tenures et d'établissement et de perception de loyers pour l'occupation de terres de la Couronne par des tours de communication assure l'impartialité, l'équité et la cohérence des processus pour l'industrie des communications. À ces fins, les installations de tours de communication seront autorisées au moyen d'un *permis d'occupation d'emplacements multiples*.

Une tour typique occupera une superficie approximative de 2,0 hectares (4,94 acres), outre la voie d'accès, dont la longueur variera en fonction des contraintes relatives au terrain et des contraintes physiques d'autre nature. L'emplacement de la voie d'accès doit être inclus dans le plan de référence et autorisé au moyen d'un permis, mais ne fera pas partie des calculs des dimensions du site.

5.1 Protocole d'entente

Afin de favoriser des relations d'affaires plus efficaces avec l'industrie des télécommunications, la présente directive permet l'utilisation d'un protocole d'entente pour certaines entreprises de télécommunications qui exercent leurs activités à l'échelle provinciale ou régionale et qui ont des tours à plus de trois emplacements. Le protocole d'entente sert à documenter les relations d'affaires entre l'entreprise et le Ministère et à permettre de réaliser des économies en matière de facturation et d'administration, grâce à la fusion des documents de tenure sous forme d'annexe unique. Le protocole d'entente est complémentaire au permis d'occupation d'emplacements

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 5 sur 10
---	---	------------------

multiples et les deux documents sont délivrés pour une durée concurrente de quinze (15) ans. Un nouveau protocole d'entente et/ou une prorogation du protocole sera ou seront négociés à la fin de la période de quinze (15) ans.

5.2 Permis d'occupation d'emplacements multiples

Un *permis d'occupation d'emplacements multiples* sera délivré pour toutes les nouvelles installations de tours de communication sur des terres de la Couronne. Une annexe est préparée pour chaque emplacement individuel visé par le permis d'occupation et, à mesure que de nouveaux emplacements sont approuvés, l'annexe est ajoutée au permis. Lorsqu'un emplacement est désaffecté et n'est plus utilisé activement, l'annexe est supprimée, sous réserve des modalités d'enlèvement du bien et de réparation des dommages causés à l'environnement prévues dans le protocole d'entente.

Lorsqu'une entente mutuelle est établie avec une entreprise individuelle, les documents de tenure en vigueur (p. ex. bail) visant des tours existantes peuvent être convertis en permis d'occupation d'emplacements multiples. Certaines entreprises voudront peut-être maintenir les contrats de location existants si la date d'expiration est plus tardive que la durée de quinze ans du permis d'occupation. Le Ministère peut permettre le maintien de ces contrats, sous réserve de la révision des loyers conformément au barème de droits figurant à l'article 5.0 de la présente directive.

5.3 Propriété et aliénation des terres publiques occupées par des tours

En règle générale, le Ministère conservera les titres et le droit de propriété dans toutes les terres de la Couronne sur lesquelles l'installation de tours de communication est autorisée au moyen d'un permis ou d'un bail, à l'exclusion des cas où il est déterminé que l'aliénation desdites terres de la Couronne par la vente sert davantage les intérêts fondamentaux du public. Ces situations pourraient s'appliquer aux terres de la Couronne :

- qui sont déclarées excédentaires par le Ministère dans le cadre d'un processus d'examen des biens-fonds;
- qui sont situées dans des régions urbaines ou à haute valeur marchande et dont les recettes nettes prévues qui seraient produites par la vente des terres de la Couronne seraient supérieures au loyer touché pour le site sur une période de dix (10) ans;
- sur lesquelles sont situées des tours exploitées par d'autres organismes publics et qui peuvent être cédées par le Ministère aux termes d'une clause réversible en faveur du gouvernement fédéral, d'autres ministères provinciaux ou d'organismes fédéraux ou provinciaux habilités à détenir des biens-fonds par arrêté du Ministre en vertu de l'article 16 de la *Loi sur les terres publiques*.

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 6 sur 10
--	---	------------------

6.0 LOYERS ET DROITS

Compte tenu des consultations qui ont été tenues avec l'industrie des télécommunications, une approche zonale a été adoptée pour établir des loyers selon la valeur marchande pour les tours situées sur des terres de la Couronne. Les valeurs zonales fournissent un loyer selon la valeur marchande pour chaque emplacement dans une zone géographique et elles sont établies plus précisément dans la **Table A – Loyers par zone** et dans les cartes afférentes. Cette table fait état des taux par zone et de leurs augmentations sur la période de cinq ans de 2006 à 2010. Les augmentations de loyer ont pour but d'assurer que les loyers sont tenus à jour et permettent à la province d'obtenir un rendement équitable pour l'utilisation des ressources de la Couronne.

Des frais administratifs de 1 000 \$ sont requis pour la délivrance d'un nouveau *permis d'occupation d'emplacements multiples*. Ces frais ne sont pas requis lorsque le permis fait l'objet de modifications pour inclure ou supprimer des emplacements de tours.

6.1 Loyers et frais afférents aux co-installations

Les possibilités de co-installation entre entreprises sont favorisées afin de réduire le nombre de nouvelles tours ainsi que les incidences environnementales et visuelles connexes. Lorsqu'une entreprise reçoit une demande de co-installation d'une autre entreprise ou d'un autre organisme, ou lorsqu'une société affiliée de l'entreprise propose une co-installation en vue de produire des recettes pour le locataire principal, ce dernier doit en aviser le Ministère. Le locataire principal est également tenu de verser au Ministère un supplément de loyer équivalant à la valeur zonale établie pour l'emplacement où la tour est située. Les antennes additionnelles installées sur la tour par le locataire principal ou par la société affiliée et qui ne produisent pas de recettes ne sont pas assujetties à un supplément de loyer.

6.2 Loyers et frais relatifs aux stations autres que les stations cellulaires

Le Ministère reconnaît que les entreprises de télécommunication à petite échelle qui exploitent des stations autres que des stations cellulaires dans le nord de l'Ontario fournissent des services à un marché restreint et dispersé et, par conséquent, doivent composer avec des défis particuliers au chapitre des opérations. À la suite de la présentation au Ministère d'un sommaire des activités d'une entreprise faisant état des renseignements listés ci-dessous, un loyer annuel de 2 500,00 \$ par emplacement de tour de communications non cellulaires sera envisagé par le Ministère. Le sommaire des activités doit comprendre les renseignements suivants :

- description de l'entreprise;
- renseignements sur l'emplacement, le nombre et les types de tours et d'antennes exploitées par l'entreprise;
- description de la clientèle.

Directive n° TP 4.10.02 - Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne	Date de publication 30 novembre 2005	Page 7 sur 10
--	---	------------------

6.3 Emplacements de tours ne produisant pas de recettes

À l'occasion, le Ministère reçoit des demandes de municipalités, de conseils scolaires, de services locaux de police et de lutte contre les incendies et du secteur des ressources en vue de la construction de tours de communication pour les activités internes liées à leurs besoins opérationnels particuliers. Les installations en question sont classées comme des installations non productrices de recettes et sont assujetties à des droits annuels qui tiennent compte de la nature non commerciale de l'utilisation. À la suite d'un examen des frais administratifs perçus par l'industrie pour l'administration de demandes comparables, des droits annuels de 1 000,00 \$ seront perçus pour ces emplacements. Ces installations seront autorisées au moyen d'un *permis d'occupation d'emplacements multiples*.

Les co-installations avec des entreprises de communication sans fil et autres sont assujetties au supplément de loyer établi pour la zone dans laquelle la tour est située ou, dans le cas d'antennes autres que des antennes sans fil, à des droits de 2 500,00 \$.

7.0 RÉFÉRENCES

7.1 Lois

- *Loi sur le lit des cours d'eau navigables* (L.R.O. 1990)
- *Évaluation environnementale de portée générale visant les projets du MRN en matière d'intendance environnementale et d'aménagement d'installations* (MRN 2003)
- *Loi sur les terres publiques* (L.R.O. 1990)

7.2 Renvois à d'autres directives

- TP 4.02.01 (POL et PRO) Processus d'examen des demandes et d'aliénation des terres
- TP 4.10.02 (PRO) Installation de tours de communication sur des terres de la Couronne
- TP 4.10.03 (PRO) Gestion des corridors de services publics TP 6.01.02 (POL) Directive sur la location des terres de la Couronne

TABLEAU A – TAUX DE LOCATION DES TOURS DE TRANSMISSION

Année	Zone sauvage	Zone reculée	Zone rurale (superficie maximale de 0,033 ha)	Zone rurale (superficie supérieure à 0,033 ha)	Centres urbains	Pour transmissions non cellulaires	Pour transmissions non productives de revenus
2011	4 456 \$	6 368 \$	6 368 \$	7 640 \$	10 187 \$	2 500 \$	1 000 \$
2012	4 532 \$	6 476 \$	6 476 \$	7 770 \$	10 360 \$	2 543 \$	1 017 \$
2013	4 609 \$	6 586 \$	6 586 \$	7 902 \$	10 536 \$	2 586 \$	1 034 \$
2014*	4 687 \$	6 698 \$	6 698 \$	8 036 \$	10 715 \$	2 630 \$	1 052 \$
2015*	4 767 \$	6 812 \$	6 812 \$	8 173 \$	10 897 \$	2 675 \$	1 070 \$

Remarque : Le taux annuel a été augmenté de 1,7 % chaque année selon un taux de croissance composé.

Remarque : L'indice des prix à la consommation (IPC) moyen de 1,7 % a été déterminé d'après un IPC annuel réel de 8,5 % réparti sur cinq ans.

Remarque : Pour les transmissions non cellulaires, le taux annuel a été déterminé en accroissant le taux pour transmissions non cellulaires (2, 500 \$) de 1,7 % par année, selon un taux de croissance composé.

Remarque : Pour les transmissions non productives de revenus, le taux annuel a été déterminé en accroissant le taux pour transmissions non productives (1 000 \$) de 1,7 % par année, selon un taux de croissance composé.

*Remarque : Les taux pour 2014 et 2015 doivent être approuvés.

DÉFINITION DES ZONES (se reporter aux cartes)

ZONE SAUVAGE : Désigne le secteur dans le Nord de l'Ontario qui se trouve au nord du méridien « rivière des Outaouais/Temagami-lac Supérieur ». La superficie du terrain pour ce genre de tours est normalement de 1,6 à 2 hectares, la superficie réelle étant déterminée d'après le levé de terrain et le plan de situation définitifs.

ZONE RECULÉE : Désigne le secteur dans le Nord de l'Ontario qui se trouve au sud de la zone sauvage (voir plus haut) et dans les districts administratifs (du ministère des Richesses naturelles) de North Bay, de Sudbury et de Sault Ste. Marie. La superficie du terrain pour ce genre de tours est normalement de 1,6 à 2 hectares, la superficie réelle étant déterminée d'après le levé de terrain et le plan de situation définitifs.

ZONE RURALE : Désigne le secteur dans le centre et le Sud de l'Ontario qui se trouve au sud de la zone reculée (voir plus haut) et dans les districts administratifs (du ministère des Richesses naturelles) de Kemptville, de Pembroke, de Bancroft, de Peterborough, de Parry Sound, de Midhurst, d'Aurora, de Guelph et d'Aylmer. La superficie du terrain pour ce genre de tours est normalement de 1,6 à 2 hectares, la superficie réelle étant déterminée d'après le levé de terrain et le plan de situation définitifs.

CENTRES URBAINS : Désigne toutes les municipalités ontariennes ayant une population urbaine ou suburbaine de plus 30 000 personnes. La superficie du terrain pour ce genre de tours est normalement de 0,033 hectare, la superficie réelle étant déterminée d'après le levé de terrain et le plan de situation définitifs.



