

Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones (LEAR) du point de vue agricole pour Ottawa-Carleton

Préparé par : Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, Juillet 1997, N° 17-11

Vue d'ensemble

Un des buts visés par le Plan officiel de la Région est d'assurer la préservation des ressources agricoles dans la région d'Ottawa-Carleton. La Région a toujours désigné des terres agricoles à protéger dans son Plan officiel en se fondant sur les données relatives aux possibilités d'utilisation agricole des terres (Inventaire des terres du Canada). Des lots de terrains contenant des sols possédant un fort potentiel agricole ont été désignés « secteur de ressources agricoles » dans le Plan officiel de la Région. Les terrains ayant obtenu la désignation « secteur de ressources agricoles » dans le Plan officiel de 1988 comprenaient toutes les parcelles étendues de sols de classes 1 à 3 dans la Région ainsi que les zones contiguës de vannage sur les sols de classe 4.

Une des critiques à l'endroit de cette méthode de désignation des terres agricoles, qui s'appuie uniquement sur les données relatives aux possibilités d'utilisation agricole, est qu'elle ne tient pas compte d'autres facteurs qui influent sur la viabilité des terres agricoles. Des facteurs tels que l'utilisation actuelle du sol, l'utilisation du sol sur les parcelles avoisinantes, le morcellement des terres et la taille des exploitations agricoles ont aussi une incidence sur le potentiel agricole d'une zone donnée.

Pour la révision des zones désignées « secteur de ressources agricoles » dans le Plan officiel I de la Région en 1997, un système d'évaluation différent appelé le système LEAR II d'évaluation des terres et d'analyse des zones a été utilisé pour identifier les régions agricoles à fort rendement I qui devaient être désignées dans le Plan officiel de la Région d'Ottawa-Carleton. Ce nouveau système d'évaluation a permis à la Région de tenir compte d'autres facteurs que les possibilités d'utilisation agricole pour déterminer le potentiel agricole des terres. Le système d'évaluation LEAR d'Ottawa-Carleton s'inspire de celui mis au point par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO).

Le présent rapport a pour but de documenter la méthodologie utilisée pour appliquer le système d'évaluation LEAR d'Ottawa-Carleton.

Politique provinciale

La politique provinciale oblige les municipalités à protéger et à désigner les régions agricoles à fort rendement dans leur plan officiel. La Déclaration de principes provinciale en matière de terres agricoles définit une région agricole à fort rendement comme « une région où les terres agricoles à fort rendement prédominent ». Les terres à fort rendement agricole sont définies comme des terres recouvertes de sols de classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada. On peut lire également dans la déclaration de principes que les municipalités peuvent circonscrire les régions agricoles à fort rendement à l'aide d'un système d'évaluation des terres agricoles approuvé par le MAAARO. Le MAAARO a mis au point un système d'évaluation appelé LEAR (Land Evaluation and Area Review) qui sert de modèle aux municipalités pour faciliter l'identification des terres à fort rendement agricole.

Le MAAARO a rédigé un guide intitulé LEAR (Avril 1997) qui explique le concept d'évaluation des terres et propose un cadre approprié pouvant servir de base pour l'élaboration d'un système LEAR local.

Le système LEAR d'Ottawa-Carleton

Le système d'évaluation LEAR d'Ottawa-Carleton a été conçu à partir du guide préparé par le Ministère. On a adapté le système provincial LEAR de façon à tenir compte de la situation agricole dans la région

d'Ottawa-Carleton. La méthodologie employée pour élaborer le système LEAR d'Ottawa-Carleton est présentée ci-dessous.

Comité consultatif sur l'agriculture

Le guide du Ministère recommande la création d'un comité chargé de faciliter et de guider le processus d'établissement du LEAR à l'échelle locale. La Région a formé un Comité consultatif sur l'agriculture pour aider à l'élaboration du système LEAR. Le comité se composait de trois agriculteurs (nommés par les municipalités de la région), de représentants de la Ottawa-Carleton Federation of Agriculture, de la Arnprior Federation et de l'Ontario Institute of Agrolgists, d'urbanistes des cantons de Rideau et Cumberland, ainsi que de membres du personnel du MAAARO et du Service de l'urbanisme et de l'approbation des demandes d'aménagement. Les facteurs retenus et le poids qu'on leur a accordé pour évaluer le potentiel agricole s'appuient sur les recommandations du Comité consultatif sur l'agriculture.

Unités d'évaluation

Le potentiel agricole de chaque propriété individuelle (tel que déterminé dans l'évaluation faite en 1995) dans la portion rurale de la région d'Ottawa-Carleton a été évalué à l'aide du système LEAR. Le fait d'utiliser les propriétés individuelles comme unité d'évaluation comporte un certain nombre d'avantages :

- L'unité d'évaluation est petite, ce qui a pour effet de fournir des renseignements détaillés et exacts;
- Chaque propriété individuelle est évaluée, de sorte que les résultats sur les possibilités d'utilisation agricole des sols et les données relatives à l'utilisation du sol sont appliqués à la propriété individuelle et ne sont pas influencés par les propriétés voisines, qui pourraient avoir un potentiel plus fort ou plus faible.
- Les résultats du système LEAR sont faciles à expliquer aux agriculteurs et propriétaires fonciers parce qu'ils concernent leur propriété.

Le système LEAR est appliqué uniformément, de sorte que les propriétés de tous les coins de la région peuvent être évaluées objectivement sur la base d'une série unique de critères.

Évaluation des terres et analyse des zones

Le système LEAR comprend deux volets :

1. **L'évaluation des terres (LE)** mesure l'importance des ressources pédologiques de la propriété du point de vue des possibilités d'utilisation de la propriété à des fins agricoles. Les possibilités agricoles des sols sont évaluées d'après les plus récentes données de l'Inventaire des terres du Canada sur les possibilités d'utilisation agricole des sols, approuvées par le MAAARO. Le Comité consultatif sur l'agriculture a déterminé que les possibilités d'utilisation agricole constituaient le facteur le plus important pour évaluer le potentiel agricole d'une propriété. Il est essentiel d'avoir un sol de bonne qualité pour espérer l'utiliser à des fins agricoles sur une longue période. Le poids alloué à l'évaluation des terres équivaut à 70 % dans le système LEAR.
2. **L'analyse des zones (AR)** consiste à évaluer d'autres facteurs importants, comme l'utilisation du sol, la taille des parcelles et l'utilisation des terres adjacentes, qui influent sur l'aptitude d'une propriété à servir à des fins agricoles. Le poids alloué à l'analyse des zones équivaut à 30 % dans le système LEAR.

Le mode d'évaluation et de notation des facteurs pour l'évaluation des terres et l'analyse des zones est expliqué ci-dessous.

L'évaluation des terres

Les possibilités d'utilisation agricole sont évaluées conformément au système de classification des possibilités d'utilisation agricole de l'Inventaire des terres du Canada, établi dans des rapports intitulés The Soils of the Regional Municipality of Ottawa Carleton Excluding the Ottawa Urban Fringe -Report 58 et The Soils, Capability and Land Use in the Ottawa Urban Fringe -Report 47. Les deux rapports proviennent de l'Institut de pédologie de l'Ontario.

La notation des données sur les possibilités d'utilisation agricole est établie à partir du pourcentage de la propriété correspondant à une classe particulière de sols. Des points sont alloués pour chaque classe de sol. La pondération attribuée au volet d'évaluation des terres est de 14.

Calcul des notes allouées à l'évaluation des terres

Évaluation du potentiel des sols	Pourcentage de la propriété dans cette classe de sols	Points	Pourcentage de la propriété (PP) x points	Note LE =PP x 14/100
Classes 1 et 2		10		
Classe 3		8		
Classe 4		5		
Classe 5		3		
Classe 6		2		
Classe 7 et sols organiques		0		
TOTAL 100 per cent				

L'analyse des zones

L'analyse des zones sert à évaluer les facteurs qui influent sur l'aptitude d'une propriété à servir à des fins agricoles. Les facteurs retenus par le Comité consultatif sur l'agriculture pour leur effet sur le potentiel agricole sont l'utilisation du sol, la taille des parcelles et les utilisations conflictuelles du sol.

1. L'utilisation du sol

Le degré d'utilisation agricole d'une propriété indique dans quelle mesure la propriété est capable de soutenir une exploitation agricole. Les utilisations agricoles comprennent les zones faisant l'objet d'une culture active (c'est-à-dire les terres qui ne sont pas retournées à l'état de broussailles et de forêt), les pâturages, les clôtures, les cours d'eau, les haies, les terres à bois d'une superficie de moins de 2 ha et les bâtiments. L'utilisation agricole a été déterminée à l'aide de données provenant des sources suivantes : Systèmes d'utilisation des terres de la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (Agriculture Canada, 1979), Cartes de couverture végétale (Géomatique, 1996) et photos aériennes en couleur datant de 1996 (échelle 1:15 000). Le pourcentage de la propriété utilisé à des fins agricoles est calculé et le pointage est établi comme suit :

Si 85 à 100 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	10 points
Si 70 à 85 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	9 points
Si 55 à 70 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	8 points
Si 40 à 55 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	7 points
Si 25 à 40 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	4 points
Si 10 à 25 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	2 points
Si 0 à 10 p. cent de la propriété est utilisée à des fins agricoles	1 point

2. Utilisations conflictuelles du sol

Des utilisations conflictuelles du sol sur des terres adjacentes à la propriété peuvent avoir des répercussions néfastes sur l'exploitation agricole. Les utilisations conflictuelles du sol comprennent les terres ayant reçu la désignation de Village ou de Secteur urbain dans le Plan officiel de la Région ainsi que les lotissements résidentiels (de campagne) enregistrés ou dont les plans ont été approuvés (remarque : les résidences individuelles non agricoles n'entrent pas dans cette définition). L'influence des utilisations conflictuelles du sol est calculée selon le pourcentage de la propriété qui se trouve dans un rayon de 305 m (1000 pieds) des limites d'un village ou d'un secteur urbain, ou d'un lotissement résidentiel enregistré ou dont les plans ont été approuvés.

Si entre 50 et 100 p. cent de la propriété est touché par un usage conflictuel use	0 points
Si entre 15 et 49 p. cent de la propriété est touché par un usage conflictuel	4 points
Si entre 1 et 14 p. cent de la propriété est touché par un usage conflictuel	8 points
Si 0 p. cent de la propriété est touché par un usage conflictuel	10 points

3. Taille des parcelles

La taille de la propriété influe sur son potentiel agricole. Les parcelles agricoles de plus grande superficie offrent la flexibilité nécessaire pour accueillir une variété d'activités agricoles et assurer la viabilité à long terme de l'exploitation. À l'inverse, les plus petites parcelles sont moins attrayantes dans une perspective d'exploitation agricole à long terme. La taille de la propriété et le pointage correspondant sont établis comme suit :

Parcelles de plus de 36,4 ha (90 acres)	10 points
Parcelles de 20,2 à 36,4 ha (50-90 acres)	8 points
Parcelles de 10,1 à 20,2 ha (25-50 acres)	5 points
Parcelles de 4,5 à 10,1 ha (10-25 acres)	2 points
Parcelles de moins de 4,5 ha (10 acres)	1 point

Calcul des notes allouées à l'analyse des zones

Facteur	Points Pondération	Note	AR (Points x Pondération)
1. Utilisation du sol		3	
2. Utilisation conflictuelle du sol		1	
3. Taille de la parcelle		2	
Total			

Notes LEAR

La note totale de la propriété à l'issue du processus LEAR correspond à l'addition des notes LE et AR. La note LEAR attribuée à une propriété se situe entre 0 et 200 points. Plus la note est élevée, plus grand est le potentiel agricole de la propriété.

Potentiel agricole

Critères de désignation des secteurs de ressources agricoles dans le Plan officiel de la Région
La note maximale que peut recevoir une propriété est 200 points. Les analyses et études sur le terrain ont permis d'établir qu'en règle générale, une note de 130 ou plus indique un bon potentiel agricole, tandis qu'une note inférieure à 130 équivaut à un faible potentiel agricole.

Le système LEAR propose une méthode permettant d'évaluer de manière détaillée et uniforme le potentiel agricole de toutes les propriétés situées en région rurale. Il sert d'outil pour déterminer quelles terres devraient être désignées « secteur de ressources agricole » dans le Plan officiel de la Région.

Tel que mentionné précédemment, une note LEAR de 130 ou plus indique un bon potentiel agricole. Le but visé par le Plan officiel de la Région est de désigner à des fins agricoles d'importants lots de terres agricoles contiguës à fort rendement. Règle générale, les régions agricoles à fort rendement (régions où prédominent les propriétés ayant reçu une note LEAR de 130 ou plus) devraient avoir une superficie d'au moins 250 hectares. Inversement, les régions de 250 ha ou plus qui présentent un faible potentiel (soit les régions où prédominent les propriétés ayant reçu une note LEAR inférieure à 130) sont désignées séparément comme terres non agricoles dans le Plan officiel de la Région

Mise en application du système LEAR d'Ottawa-Carleton

Il est recommandé de s'adresser au Service de l'urbanisme et de l'approbation des demandes d'aménagement pour obtenir des précisions sur l'application du système LEAR d'Ottawa-Carleton, afin d'assurer une utilisation uniforme de la méthodologie.