

SYSTÈME D'ÉVALUATION DES TERRES ET D'ANALYSE DE ZONES (LEAR) DU POINT DE VUE AGRICOLE

VOLUME 1



Contents

CONTEXTE	1
POLITIQUES PROVINCIALES ET MUNICIPALES	2
L'AGRICULTURE À OTTAWA	3
EXAMEN DU SYSTÈME LEAR	4
Groupe de travail sur le système LEAR	6
Secteur à l'étude	6
Unités d'évaluation	6
Évaluation des terres et analyse des zones	8
ÉVALUATION DES TERRES	8
ANALYSE DES ZONES	11
NOTES DU SYSTÈME LEAR	16
POTENTIEL AGRICOLE	17
Critères de désignation	17
Critères appliqués aux zones agricoles	20
COMMENT LE SYSTÈME LEAR SERA UTILISÉ	21
Définition de la désignation d'agriculture	21
Prise en compte des utilisations non agricoles	21
CARTE DU SYSTÈME LEAR	23

CONTEXTE

Le présent rapport recommande un nouveau système d'évaluation des terres et d'analyse des zones (LEAR) pour la Ville d'Ottawa.

Dans la Déclaration de principes provinciale (DPP), le gouvernement de l'Ontario exige des municipalités qu'elles désignent et protègent les « zones agricoles à fort rendement » aux fins d'activité agricole à long terme. La DPP prévoit en outre l'utilisation d'un système de remplacement pour désigner ces zones essentielles, et le gouvernement provincial de l'Ontario a émis une directive provisoire relative à l'élaboration de systèmes appelés Évaluation des terres et analyse des zones, ou LEAR. Cette directive fournit un exemple d'élaboration et d'utilisation de tels systèmes, mais reconnaît que des systèmes LEAR peuvent être adaptés individuellement en fonction de conditions agricoles locales.

Le système LEAR est un outil de prise de décisions de haut niveau qui permet d'évaluer toute propriété agricole au plan quantitatif et ainsi déterminer la capacité des sols à être utilisés, ou d'examiner d'autres influences environnantes susceptibles de déterminer le potentiel d'utilisation continue d'une propriété à des fins agricoles. Le principal objectif du système LEAR vise à désigner les vastes secteurs de la municipalité qui devraient être protégés à des fins d'activité agricole à long terme. Des systèmes LEAR ont été élaborés et mis en place par de nombreuses municipalités et la province de l'Ontario afin d'aider à désigner les « zones agricoles à fort rendement ».

Le secteur de ressources agricoles dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa a été défini pour la première fois en 1997 à l'aide du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones (LEAR) à des fins agricoles d'Ottawa-Carleton. Le système LEAR d'Ottawa-Carleton (O-C) avait été mis au point par l'ancienne Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton en collaboration avec un comité consultatif sur l'agriculture et le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales.

Pendant les 20 années suivantes, un certain nombre de facteurs ont changé et justifient donc l'examen du système de 1997. Parmi ces facteurs, mentionnons les données démographiques agricoles, les exploitations agricoles moins nombreuses mais plus vastes, la croissance du marché dans diverses denrées cultivées dans la région, la mise à disposition de terres pour de nouvelles exploitations agricoles et l'expansion des limites urbaines et des villages dans les terres agricoles. En 2009, la Ville a donc résolu de procéder à un examen de l'ancien Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones d'Ottawa-Carleton. Cette décision faisait suite aux commentaires émis par les membres de la communauté rurale concernant le fait que le système LEAR d'O-C ne semblait pas protéger adéquatement les terres agricoles.

En 2010, le personnel de la Ville a obtenu auprès du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales une version actualisée de la cartographie de l'Inventaire des terres du Canada (ITC). La cartographie de l'ITC sert de base au système LEAR car elle classe les sols en fonction de leur potentiel de productivité agricole. Ce classement constitue le fondement de la désignation des « zones agricoles à fort rendement » dans la DPP. La

nouvelle cartographie des sols inclut des changements découlant de travaux sur le terrain supplémentaires et résultant de la normalisation de l'échelle de cartographie sur le territoire municipal.

La Ville effectue par ailleurs des enquêtes sur l'utilisation du sol environ tous les cinq ans, une initiative qui permet d'avoir un aperçu clair des terrains utilisés à des fins agricoles.

La mise à jour du système LEAR a été lancée en 2010 mais interrompue en 2012 dans l'attente de clarifications entourant les changements dans la cartographie des sols apportés par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales. L'examen du système LEAR a repris en 2015.

POLITIQUES PROVINCIALES ET MUNICIPALES

La DPP contient des politiques permettant de s'assurer que les municipalités désignent et protègent des « zones agricoles à fort rendement » à des fins d'utilisation agricole continue. Cette protection consiste également à éviter la fragmentation des terres agricoles par morcellement et lotissement, et à interdire les nouvelles utilisations qui pourraient nuire à la viabilité d'une exploitation agricole dans l'immédiat et à l'avenir. La DPP ne permet que les zones agricoles à fort rendement soient destinées à d'autres utilisations que dans les cas suivants:

- le terrain n'est pas une zone de culture spéciale;
- l'utilisation proposée est nécessaire;
- il n'existe aucun autre emplacement raisonnable à l'extérieur d'une zone agricole à fort rendement et aucun autre emplacement raisonnable sur des terres de priorité agricole plus faible.

Le gouvernement provincial définit ainsi les zones agricoles à fort rendement:

« Les *zones agricoles à fort rendement* sont des zones où prédominent des terres agricoles à fort rendement. En matière de protection, les zones de cultures spéciales reçoivent la plus haute priorité, suivies des terres de classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada et des terres de classes 4 à 7 au sein de la zone agricole à fort rendement, dans cet ordre. »

La DPP prévoit l'utilisation d'un système LEAR afin de contribuer à la désignation de ces zones agricoles à fort rendement. À des fins de clarté, la DPP définit ainsi les zones agricoles à fort rendement :

« *Zones de culture spéciale* et/ou terres de classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada, telles que modifiées au besoin, dans cet ordre de priorité à des fins de protection. »

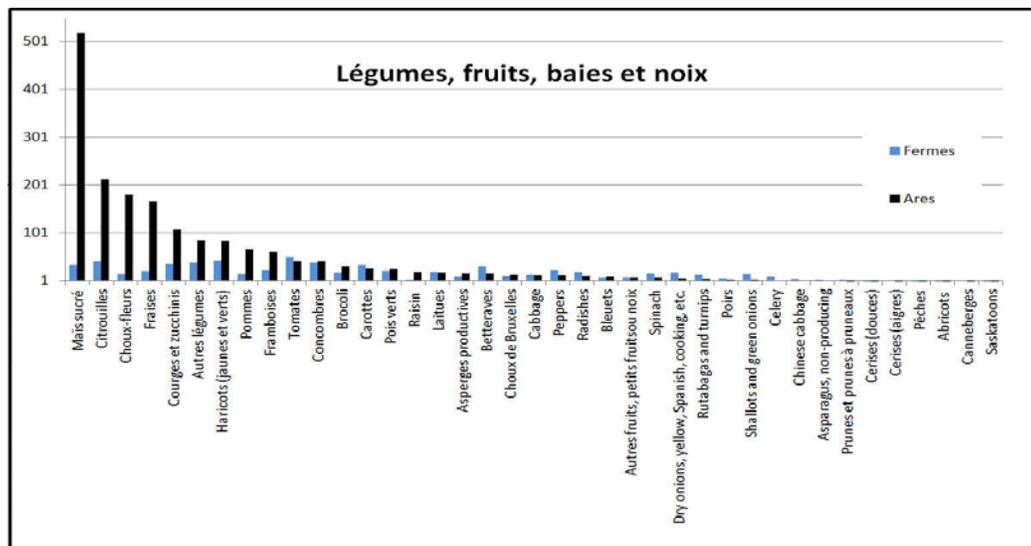
Comme mentionné précédemment, la désignation de Secteur de ressources agricoles dans le Plan officiel de la Ville a été définie pour la première fois par le Système LEAR d'O-C. Cette désignation protège à long terme les zones contenant les meilleures terres agricoles d'Ottawa et les exploitations agricoles en cours, en limitant les aménagements non agricoles et la fragmentation des terres afin d'éviter les conflits avec les opérations agricoles. Elle vise également à assurer la disponibilité des terres agricoles et des sources de nourriture pour les générations actuelles et futures.

L'AGRICULTURE À OTTAWA

Le gouvernement de l'Ontario cherche à protéger les zones de cultures spéciales et les zones qui sont surtout composées de sols des classes 1, 2 et 3 selon l'ITC. Lors de la création du système LEAR d'O-C, aucune zone de cultures spéciales n'avait été désignée. Le système LEAR d'O-C se concentrait sur l'agriculture générale et la désignation de zones essentiellement composées de sols des classes 1, 2 et 3.

Dans le cadre de l'examen du système LEAR d'O-C, les renseignements sur les cultures agricoles du Recensement de l'agriculture de 2011 ont été évalués. Le Recensement de l'agriculture a permis de déterminer le nombre de fermes à Ottawa où l'on produisait des cultures spéciales (voir la figure 1). Même si quelques cultures spéciales sont produites à Ottawa, il n'existe aucune preuve que la production de fruits et de légumes est ou a été concentrée dans des zones particulières en raison des sols, du climat ou d'autres facteurs. Le gouvernement provincial n'a déclaré à Ottawa aucune zone de cultures spéciales. Si la Ville n'a pas besoin de protéger ces cultures pour le moment, des zones de cultures spéciales pourraient se créer au fil du temps en raison de la popularité des aliments locaux et des conditions de culture changeantes.

Figure 1 – Cultures spéciales à Ottawa



Source : Statistique Canada; Recensement de l'agriculture de 2011

D'autres tendances dans le secteur de l'agriculture à Ottawa sont également mises en évidence dans le Recensement de l'agriculture de 2011 (voir la figure 2).

Figure 2 – Statistiques de 2011 sur les fermes et les terres agricoles, 2001-2011

Nombre de fermes, région agricole et taille moyenne des fermes en Ontario, dans l'est de l'Ontario et à Ottawa, 2001-2011									
Lieu	2001	2006	2011	Variation 2001-2006	Variation 2006-2011	Variation 2001-2011	2001	2006	2011
	Nombre total de fermes						Nombre total de fermes dont les ventes se chiffrent à 10 000 \$ ou plus		
Ontario	59,728	57,211	51,950	-4,2 %	-9,2 %	-13,0 %	44,358	42,711	39,687
Est de l'Ontario	9,333	8,864	8,007	-5,0 %	-9,7 %	-14,2 %	5,904	5,596	5,205
Ville d'Ottawa	1,318	1,267	1,128	-3,9 %	-11,0 %	-14,4 %	879	825	794

Lieu	2001	2006	2011	Variation 2001-2006	Variation 2006-2011	Variation 2001-2011	2001	2006	2011
	Terres agricoles (ha)						Taille moyenne des fermes (ha)		
Ontario	5,466,233	5,386,453	5,126,653	-1,5 %	-4,8 %	-6,2 %	92	94	99
Est de l'Ontario	1,002,046	973,568	913,832	-2,8 %	-6,1 %	-8,8 %	107	110	114
Ville d'Ottawa	120 452	114 674	108 587	-4,8 %	-5,3 %	-9,9 %	91	91	96

Source : Statistique Canada; Recensement de l'agriculture de 2011

Les statistiques montrent la baisse générale du nombre de fermes déclarantes ainsi que la baisse du nombre de terres de production agricole. Parallèlement, la taille moyenne des fermes augmente. Ces tendances sont fréquentes dans l'est de l'Ontario et dans la province en général. La taille des terrains a été prise en compte dans le système LEAR d'O-C, et le lien entre cette taille et celle des fermes est abordé plus en détail un peu plus loin.

EXAMEN DU SYSTÈME LEAR

Les principaux critères utilisés pour désigner les zones agricoles à fort rendement sont l'évaluation des terres et le potentiel agricole des sols. La DPP référence le système de classification des sols de l'Inventaire des terres du Canada (ITC). Mais le potentiel des sols n'est pas le seul facteur déterminant de la viabilité économique à long terme des terres agricoles et de l'attrait qu'elles suscitent. Les améliorations agricoles apportées aux terres

pourraient accroître la productivité des sols, et les utilisations du sol avoisinantes peuvent être la source de conflits avec les activités agricoles normales.

Le système d'évaluation des terres et d'analyse des zones (LEAR) prévoit un mécanisme pour étudier tant le potentiel agricole d'une terre que les conditions et les influences locales qui touchent les activités agricoles. Le *Guide du système d'évaluation des terres et d'analyse des zones (LEAR) à des fins agricoles* du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales a été révisé en 2002. Bien qu'il soit encore provisoire, ce guide vise à aider les municipalités à mettre au point leur propre système LEAR. Les municipalités peuvent modifier le système décrit dans la ligne directrice pour tenir compte de leurs particularités locales. Précisons également que le Ministère doit participer à l'élaboration ou à l'examen du système municipal LEAR.

Un système LEAR comporte deux principaux volets :

1. L'évaluation des terres porte sur la capacité physique du sol à accueillir des cultures. La principale source d'information à ce sujet est la cartographie de l'Inventaire des terres du Canada (ITC) fournie par le gouvernement de l'Ontario. L'ITC classe le potentiel des sols en sept catégories, dont la plus élevée, la classe 1, offre la plus grande capacité d'utilisation agricole et ne présente aucune limite de production de cultures communes. Chacune des classes suivantes présente un degré toujours plus élevé de risque ou de limitation en matière de production de cultures. Lorsqu'elle est disponible, la cartographie de l'ITC peut être étayée par des renseignements plus détaillés sur la capacité du sol, obtenus dans le cadre d'évaluations agricoles propres à des emplacements. La note accordée à une parcelle dans le cadre de l'évaluation des terres est fondée sur le potentiel moyen des sols qui s'y trouvent (voir la section « Potentiel des sols », à la page 8).
2. L'analyse de la zone vise à désigner et à évaluer les autres facteurs qui favorisent ou limitent l'exploitation agricole continue d'une parcelle. Il peut s'agir de la taille des parcelles, de son utilisation actuelle ou de celles environnantes. La composante de l'analyse des zones correspond à l'effet combiné de ces éléments distincts.

L'importance relative accordée aux deux composantes peut varier. Cependant, le Guide du Ministère exige que l'évaluation des terres compte pour au moins 50 pour cent de la note globale de la parcelle évaluée. Cette note comprenant les deux composantes (évaluation des terres et analyse des zones) sert à déterminer si une parcelle peut être protégée en tant que partie du secteur de ressources agricoles de la Ville.

Le système LEAR d'O-C reposait sur la cartographie de l'Inventaire des terres du Canada de 1997 et a permis d'établir que la capacité du sol (évaluation des terres) comptait pour 70 pour cent du résultat LEAR visant la parcelle. Les trois autres facteurs (analyse des zones) étaient la taille du lot, la proportion du site utilisée à des fins agricoles et l'effet des utilisations incompatibles des terres avoisinantes.

Groupe de travail sur le système LEAR

Comme l'exige le Guide du Ministère, l'examen du système LEAR d'O-C a été entrepris en collaboration avec le groupe de travail sur le système LEAR. Ce groupe était composé de représentants du secteur agricole, notamment des membres des deux succursales de la Fédération de l'agriculture de l'Ontario, de représentants du secteur de l'aménagement, de deux conseillers municipaux du secteur rural et d'employés de la Ville. Il a été épaulé par un agrologue-conseil et des représentants du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales et du ministère des Affaires municipales.

Secteur à l'étude

Pour déterminer le secteur à l'étude aux fins de la version à jour du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones, le groupe de travail s'est reporté à la directive provinciale, qui offre une certaine latitude dans le choix des terres à étudier et permet de cibler l'étude afin d'utiliser efficacement les ressources et d'optimiser l'analyse. À cet égard, le Guide exige ce qui suit :

«Les terres de taille importante réservées à des utilisations non agricoles dans un plan officiel ou un règlement de zonage approuvé (p.ex. les régions urbaines) doivent être exclues.

Les petits sites qui ont peut-être été réservés à des utilisations non agricoles, mais se trouvent dans la zone agricole élargie, doivent être inclus dans le secteur à l'étude du Système LEAR.»

Toutes les zones de peuplement (la région urbaine et les villages) ainsi que la Ceinture de verdure de la capitale nationale ont été exclues du secteur à l'étude. La Ceinture de verdure a été exclue parce que les zones agricoles qui s'y trouvent ont été déterminées par le biais du Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale nationale.

On retrouve également dans le secteur rural un certain nombre de zones de granulat minéral, de terres humides et de terrains consacrés à d'autres utilisations, notamment d'emploi, commerciales et résidentielles. Bien que ces terrains aient fait l'objet d'une évaluation et d'une analyse LEAR, ils n'ont pas été notés dans la cartographie finale.

L'analyse LEAR n'a porté que sur les terrains situés dans les limites de la Ville d'Ottawa et ses résultats n'ont pas été comparés à des études LEAR ou autres dans des municipalités voisines. Toutefois, la proximité de terres agricoles des municipalités voisines a été prise en compte dans l'analyse des terrains susceptibles d'être intégrés au secteur de ressources agricoles.

Unités d'évaluation

La zone ou la parcelle qui servira de base au Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones est appelée « unité d'évaluation ». Beaucoup d'autres systèmes du genre pour les

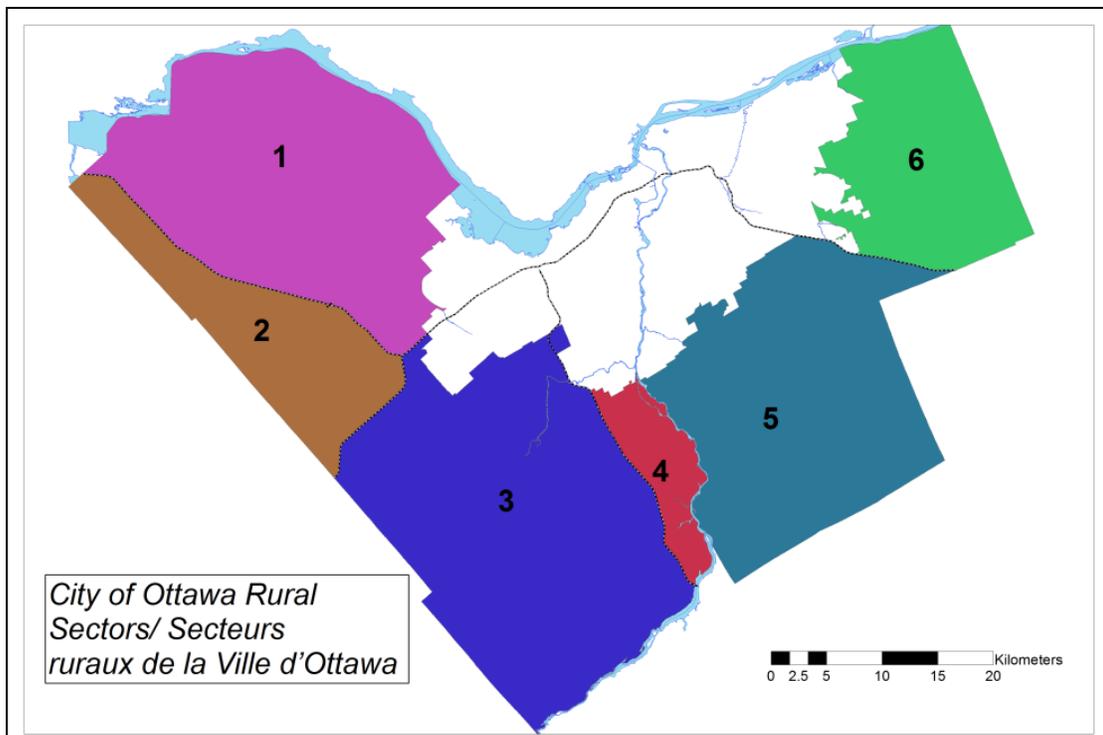
collectivités agricoles semblent plutôt privilégier les lots regroupés en concessions. Ces collectivités choisissent souvent les lots parce que le tissu rural d'origine est relativement intact, ou les renseignements nécessaires à un système d'évaluation des terres et d'analyse des zones ne sont disponibles qu'à l'échelle des lots et concessions. Dans les municipalités comme Ottawa, où le tissu rural est très fragmenté, les parcelles de propriété ont servi de base aux modèles du système LEAR. Il faut alors que les renseignements à l'échelle des parcelles soient également disponibles.

La Ville d'Ottawa conserve et met à jour des renseignements détaillés sur les biens-fonds, à l'échelle des parcelles individuelles. L'examen du Système LEAR de la Ville demeure fondé sur la parcelle de propriété comme unité d'évaluation ou comme point de départ de l'analyse.

Des renseignements ont été collectés pour chaque unité d'évaluation et analysés à l'aide du Système d'information géographique (SIG), relié au système d'information sur les propriétés de la Ville. Chaque propriété s'est vue attribuer un numéro d'identification LEAR propre.

Pour simplifier l'analyse de nombreux critères LEAR, le secteur rural a été divisé en secteurs distincts, illustrés à la figure 3. Ces secteurs sont généralement ceinturés par de grands cours d'eau et des tronçons d'autoroutes de la série 400, assez importants pour qu'aucune répercussion des utilisations du sol ne puisse les traverser. Le numéro d'identification LEAR contient par ailleurs le numéro du secteur.

Figure 3 – Secteurs LEAR



On compte plus de 20 000 petits lots d'un hectare ou moins dans le secteur rural d'Ottawa. Ces parcelles comprennent des terrains résidentiels, des tronçons de route et d'emprises de voie ferrée ainsi que d'autres résidus de terrains, notamment des terre-pleins larges d'un pied. Ces petites parcelles ont également été exclues de l'évaluation LEAR afin d'accélérer l'analyse. Elles ont été utilisées dans l'évaluation des éléments pertinents de l'analyse des zones, mais n'ont pas reçu de note dans la cartographie finale.

Évaluation des terres et analyse des zones

ÉVALUATION DES TERRES

Cartographie des sols

La composante de l'évaluation des terres du système LEAR d'O-C était fondée sur la cartographie originale de l'Inventaire des terres du Canada (ITC), qui regroupe les sols en sept classes selon leur potentiel agricole relatif. La cartographie des sols de l'ITC pour le système LEAR d'O-C avait été produite par l'Institut de pédologie de l'Ontario, dissout à la fin des années 1990. C'est maintenant le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales (MAAARO) qui est responsable de la cartographie de l'ITC et de sa mise à jour périodique.

La cartographie numérique de l'ITC, obtenue par la Ville auprès du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales en 2010, comprenait un certain nombre de modifications ayant une incidence sur l'examen du Système LEAR. L'échelle cartographique générale a été normalisée dans toute la ville, et les différences entre les cartes pour les terres périurbaines et les autres quartiers ruraux ont été aplanies. Ces modifications semblent également inclure certaines mises à jour des types de sols et les classes de potentiel des sols. Dans certaines zones, le potentiel agronomique a augmenté, et dans d'autres, il a diminué. Parfois, les nouvelles données sur les sols permettent également de repérer des complexes de sols – des zones caractérisées par une classe de sols prédominante et un sol secondaire, dont le potentiel et les qualités et les capacités peuvent différer. En pareil cas, les nouvelles données sur les sols donnent le pourcentage et le potentiel du sol secondaire. Cette information supplémentaire permet de réaliser une évaluation plus exacte du potentiel global des sols sur les parcelles où ces complexes ont été trouvés.

Ensemble, ces modifications à la cartographie des sols ont une incidence sur les résultats du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones pour chaque propriété.

Productivité et potentiel des sols

Les classes de sols de l'ITC et le mode de notation utilisé dans les systèmes d'évaluation des terres et d'analyse des zones sont fondés sur la productivité relative observée de chaque classe de sols en comparaison avec la classe 1. Ce classement relatif est appelé « indice de productivité ». Un certain nombre d'indices de productivité des sols ont été publiés et sont généralement fondés sur le rendement des grandes cultures ordinaires ou

des cultures fourragères, ou encore sur des caractéristiques économiques. La figure 4 présente un aperçu de quatre indices de productivité publiés ainsi que la notation provinciale pour les cultures de grande production et la notation relative au potentiel des sols prévues dans le système LEAR d'O-C en 1997. Les indices de productivité qui figurent ici sont tous différents, mais on constate pour chacun d'eux un rapport similaire entre les sols de classe 1, 2 et 3. Ce rapport est également observé dans le mode de notation des grandes cultures du Guide provincial, mais contrairement aux indices de productivité, le critère de base de cette notation n'est pas précisé – ni dans le guide ni ailleurs.

Figure 4 – Indices de productivité, notation provinciale et notation relative au potentiel des sols dans le système d'Ottawa-Carleton

Catégorie de potentiel des sols (ITC)	Indices de productivité publiés				Notation LEAR de l'évaluation des terres	
	Hoffman	Noble	Anderson	Valeur du marché	Notation provinciale pour les grandes cultures	Points de productivité des sols du système LEAR d'O-C*
1	1	1	1	1	1	1
2	0,8	0,87	0,8	0,92	0,80	1
3	0,64	0,75	0,66	0,72	0,65	0,8
4	0,49	0,33	0,58	0,30	0,55	0,5
5	0,33	0,25	0,53	0,15	0,5	0,3
6	0,17	0,2	0,44	0,10	0,4	0,2
7	0,02	0,18	0,37	0,07	0	0

Source: Données recueillies par AgPlan – M. Hoffman

* Notation ajustée à l'échelle de notation provinciale pour les grandes cultures. Un maximum de 10 points était prévu pour les sols de classe 1.

Il est intéressant de voir à quel point la notation relative au potentiel des sols du système LEAR d'O-C diffère des indices de productivité et du nombre minimal de points prévu dans le Guide provincial pour les grandes cultures. La raison anecdotique de la notation de 1997 dans le système LEAR d'O-C résidait dans le nombre limité de sols de l'ITC de classe 1 (environ 850 ha) à Ottawa. En raison de leur prédominance, les sols de classe 2 et 3 ont délibérément été associés à une note supérieure dans le système LEAR d'O-C par rapport à ce que suggèrent les indices de productivité généralement reconnus.

En examinant la notation du potentiel des sols du système LEAR d'O-C, le groupe de travail sur le système LEAR a convenu que le système LEAR révisé ne devait plus exagérer la productivité des sols de classe 2 et 3. Il n'y avait en 1997 aucun fondement scientifique à la notation du système LEAR d'O-C. De la même manière, la Province ne fournit aucune preuve venant étayer la notation provinciale pour les cultures de grande production dans le Guide provincial. Toutefois, le système de notation provinciale pour les cultures de grande production modélise plus fidèlement la productivité relative formulée dans les indices de productivité publiés. Le groupe de travail a choisi de remplacer la notation du potentiel des sols du système LEAR d'O-C par un système de notation faisant appel à l'échelle de notation provinciale pour les cultures de grande production.

Notation révisée de la composante de l'évaluation des terres

La notation révisée de la composante de l'évaluation des terres pour une propriété repose sur le pourcentage de la propriété qui correspond à chaque classe de sols ou aux classes qui constituent des complexes de sols. Les points sont accordés selon ce pourcentage, et le total représente le nombre de points accordés au sol de la propriété pour la parcelle. Comme nous l'avons mentionné, la notation choisie pour la version révisée du Système LEAR s'inspire de la notation provinciale pour les grandes cultures, mais est ajustée en fonction du maximum de 10 points du système LEAR d'O-C, comme l'illustre la figure 5 ci-dessous. Puisque la notation du système LEAR d'O-C s'échelonne sur 200 points, une pondération sera appliquée à la composante de l'évaluation des terres dans la notation finale des parcelles.

Figure 5 – Notation révisée de la composante de l'évaluation des terres

Classe de potentiel des sols (ITC)	Pourcentage de la propriété	Points de potentiel des sols	Points accordés au sol de la propriété % x points pour le potentiel du sol
1		10	
2		8	
3		6,5	
4		5,5	
5		5	
6		4	
7 et sols organiques		0	
	100 %		Total

ANALYSE DES ZONES

L'analyse des zones (AZ) sert à évaluer les facteurs qui contribuent à la stabilité de la propriété en vue de son utilisation à des fins agricoles. Le système LEAR d'O-C définissait trois facteurs à évaluer qui étaient, à cette époque, considérés comme ayant des répercussions sur le potentiel agricole à long terme des propriétés. Ces facteurs étaient les suivants:

- La proportion de la parcelle actuellement utilisée à des fins agricoles;
- La superficie de la parcelle;
- La présence ou non d'utilisations conflictuelles du sol (collectivités urbaines et rurales, lotissements résidentiels en zone rurale) à moins de 305 mètres (1 000 pieds) de la parcelle.

Chacun de ces critères a été revu dans le cadre de l'examen, et certains ont été modifiés, comme le démontrent les sections qui suivent.

1. UTILISATION DU SOL (PREMIER FACTEUR DE L'ANALYSE DES ZONES)

Selon le système LEAR d'O-C, le degré d'utilisation agricole actuel d'un terrain indique dans quelle mesure la propriété peut soutenir une exploitation agricole. Dans le système LEAR d'O-C, les utilisations agricoles sont définies ainsi :

« 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 du sol demeure un bon indicateur du potentiel agricole d'un terrain. Ce facteur d'analyse des zones et le pointage n'ont pas été modifiés par le groupe de travail sur le système LEAR. L'enquête de 2010 sur l'utilisation des sols de la Ville d'Ottawa a constitué la principale source de renseignements sur l'utilisation du sol. Ces renseignements font une distinction entre les terres agricoles et les terrains improductifs ou en friche. Les renseignements sur l'utilisation du sol ont ensuite été mis à jour lorsque de l'information plus récente sur les évaluations est devenue disponible et grâce à l'examen des photos aériennes de la Ville de 2014 et 2015 et à des inspections sur place.

On a calculé le pourcentage de la parcelle qui entre dans la définition des utilisations agricoles ci-dessus et on a attribué une note à la parcelle d'après les fourchettes et les points qui figurent dans la figure 6 ci-dessous.

Figure 6 – Notation des utilisations du sol (premier facteur)

Premier facteur – Pourcentage de la propriété utilisée à des fins agricoles	Points pour l'utilisation agricole	Note pour le premier facteur
85 - 100 %	10	
70 - <85 %	9	
55 - <70 %	8	
40 - <55 %	7	
25 - <40 %	4	
10 - <25 %	2	
0 - <10 %	1	
		Points

2. UTILISATION DES TERRES AVOISINANTES (DEUXIÈME FACTEUR DE L'ANALYSE DES ZONES)

Le système LEAR d'O-C évaluait les répercussions des utilisations conflictuelles des terres adjacentes sur la parcelle analysée selon l'hypothèse que la proximité de telles utilisations peut avoir des répercussions négatives sur les exploitations agricoles existantes ou limiter l'expansion éventuelle de ces exploitations. À l'époque, ces utilisations des terres avoisinantes étaient désignées dans le Plan officiel de la Ville sous le nom de zone de village ou de zone urbaine (zone de peuplement) ou de terrain faisant partie d'un plan de lotissement résidentiel enregistré ou provisoirement enregistré (communément appelé un lotissement de parcelles de campagne). Les logements agricoles et les lots résidentiels non agricoles n'étaient pas considérés comme des utilisations conflictuelles. Dans le système LEAR d'O-C, les répercussions des zones de peuplement et des lotissements résidentiels ont été déterminées en évaluant la proportion de la parcelle située à moins de 305 m (1 000 pi) de ces utilisations.

Le Guide provincial recommande que les vastes zones consacrées à d'autres utilisations comme des zones de peuplement (zones urbaines et villages) ne soient pas prises en compte dans l'analyse LEAR. Après de nombreuses discussions menées au cours de l'examen, il a été décidé d'exclure les zones de peuplement urbaines et de village du secteur à l'étude. Autrement dit, ces zones ne seraient pas prises en compte dans l'évaluation des utilisations environnantes. Le facteur d'utilisation environnante dans le système LEAR d'O-C a été remplacé par suite de cette décision.

Le Guide provincial sur LEAR recommande le recours à un facteur d'utilisation des terres avoisinantes qui serve à évaluer la parcelle d'après le pourcentage des terres dans un rayon d'un kilomètre qui sont également utilisées à des fins agricoles. Un facteur axé sur ce modèle a été rejeté par le groupe de travail parce qu'il présume que toute utilisation non

agricole serait conflictuelle. À titre d'exemple, les forêts, les terres humides et les utilisations commerciales ou industrielles liées à l'agriculture dans la zone avoisinante seraient conflictuelles et feraient diminuer la valeur de la parcelle analysée selon le système LEAR.

Le facteur a finalement été modifié pour calculer le pourcentage des terres avoisinantes non conflictuelles avec l'agriculture. Toutes les utilisations recensées dans l'enquête sur l'utilisation des sols de la Ville, à l'exception des terrains vagues et des lots résidentiels aménagés (morcellement ou lotissement), ont été jugées « non conflictuelles » avec les activités agricoles. Les habitations situées sur des terrains agricoles ont été considérées comme des logements agricoles et, par conséquent, comme des utilisations non conflictuelles.

Ce facteur a été mis à l'essai avec des distances d'influence de 300 mètres, de 500 mètres et d'un kilomètre au moyen d'un système de notes semblable à celui du système LEAR d'O-C. La distance d'influence d'un kilomètre a été rejetée car elle avait peu d'influence, voire aucune, sur les pointages LEAR. La distance de 300 m s'est avérée avoir le plus d'incidence mais a été rejetée, à la faveur finalement de la distance de 500 m. Cette distance d'influence a été privilégiée car elle était similaire aux autres distances d'influence observées habituellement en zone rurale pour les bâtiments abritant des animaux et l'exploitation de carrières.

Le deuxième facteur de l'analyse des zones sert à évaluer la proportion des terres dans un rayon de 500 mètres de la parcelle qui représentent des utilisations du sol non conflictuelles. Les catégories d'utilisation du sol se fondent sur l'Enquête de 2010 sur l'utilisation des sols de la Ville, mise à jour. Les parcelles qui n'ont, dans un rayon de 500 mètres, aucune utilisation non conflictuelle du sol reçoivent la meilleure note, soit 10 points.

Le système de points pour ce facteur figure dans la figure 7 ci-dessous.

Figure 7 – Nouvelles notes attribuées au deuxième facteur de l'analyse des zones (utilisation des terres avoisinantes)

Deuxième facteur - Pourcentage des utilisations non conflictuelles dans un rayon de 500 m de la parcelle	Points pour l'utilisation non conflictuelle	Note pour le deuxième facteur
100 %	10	
85 - 99 %	8	
50 - <85 %	4	
0 - <50 %	0	
		Points

3. TAILLE DE LA PARCELLE (TROISIÈME FACTEUR DE L'ANALYSE DES ZONES)

Le système LEAR d'O-C considère que la taille de la parcelle influe sur le potentiel agricole et prévoit ce qui suit :

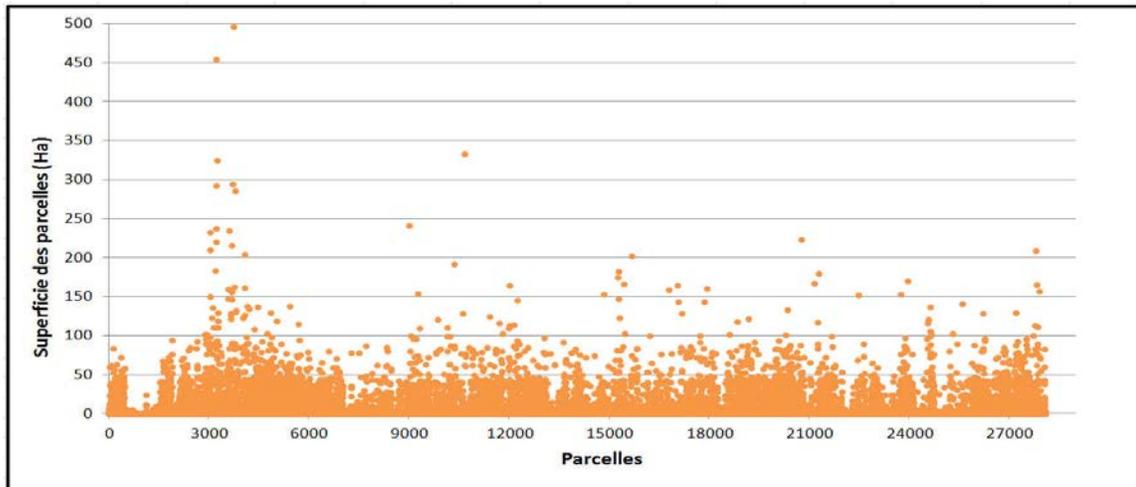
«Les parcelles agricoles de plus grande superficie offrent la flexibilité nécessaire pour accueillir une variété d'activités agricoles et assurer la viabilité à long terme de l'exploitation. À l'inverse, les plus petites parcelles sont moins attrayantes dans une perspective d'exploitation agricole à long terme.»

Le barème de points du système LEAR d'O-C pour ce facteur accorde la note la plus élevée aux parcelles de 36,4 ha (90 acres) et plus situées dans la zone et aucun point aux parcelles de 4,5 ha (10 acres) et moins.

Les séances de consultation en milieu rural qui ont eu lieu dans le cadre de la révision du Plan officiel en 2007-2009 ont donné lieu à de nombreuses discussions sur les changements opérés dans le secteur agricole, non seulement sur les nouvelles façons de pratiquer l'agriculture, mais également sur la nécessité de promouvoir diverses grandeurs de lots pour proposer différents produits agricoles. Selon le document de travail sur le secteur rural intitulé Une vision de l'agriculture à Ottawa, préparé dans le cadre de la révision du Plan officiel en 2008, le système LEAR d'O-C est discriminatoire à l'endroit des plus petits lots. Il est recommandé, dans ce document de travail communautaire, de procéder à une restructuration majeure du système LEAR d'O-C pour s'assurer que les lots d'une superficie supérieure à 4,5 ha (10 acres) reçoivent le nombre maximal de points et qu'aucune conversion de terres agricoles à d'autres fins ne soit permise.

Le tissu rural d'Ottawa est fortement morcelé comparativement à celui de beaucoup d'autres grandes municipalités rurales. La figure 8 ci-dessous illustre la ventilation des parcelles selon leur taille à Ottawa. La superficie moyenne des parcelles est d'environ 15 ha (37 acres). Les parcelles non utilisées à des fins agricoles sont incluses. Si l'on ne tient compte que des parcelles dont au moins 50 p. 100 de la superficie est utilisée à des fins agricoles, la taille moyenne ne passe qu'à 23 ha (56 acres). Bon nombre de parcelles ne sont pas agricoles, les plus vastes étant généralement des aires naturelles. Seules 45 parcelles, dont quelques terres agricoles, ont une superficie supérieure à 100 ha. Parmi elles, seules deux sont supérieures à 200 ha.

Figure 8 – Ventilation des parcelles selon leur taille

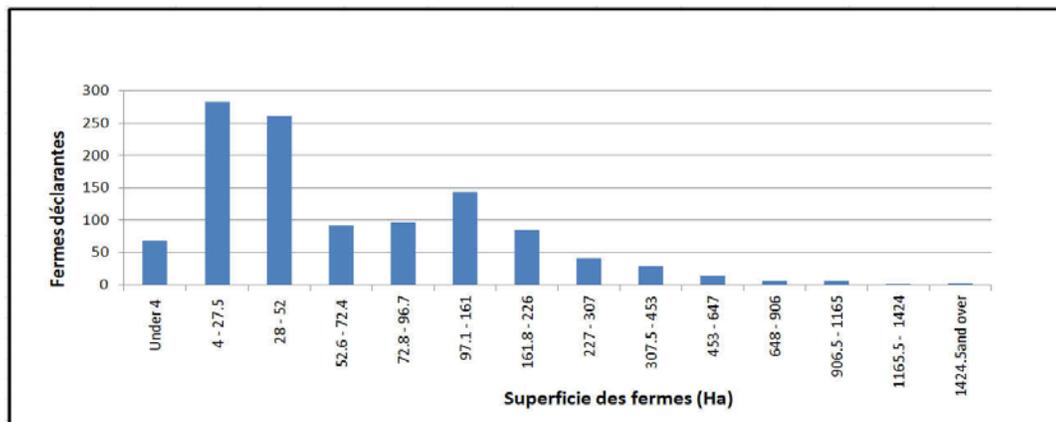


Source: Ville d’Ottawa

Malgré la faible proportion de grandes terres agricoles à Ottawa, plus de 100 fermes ont signalé une exploitation agricole de plus de 200 ha dans le Recensement de l’agriculture de 2011 (voir la figure 9). Ce constat vient soutenir l’observation générale voulant que les agriculteurs achètent ou louent de nombreuses parcelles afin d’accroître leur superficie d’exploitation. Ces parcelles acquises peuvent être de superficie variable et ne sont pas nécessairement contiguës à l’exploitation principale.

Les parcelles plus petites présentent l’avantage d’être plus abordables pour les agriculteurs souhaitant développer leur entreprise. La prise en compte et la protection des petites parcelles reste par conséquent un facteur important dans la manière de noter les petits lots dans le système LEAR.

Figure 9 – Répartition des opérations agricoles à Ottawa selon la superficie



Source ; Statistique Canada, Recensement de l’agriculture de 2011

Le groupe de travail sur le système LEAR a reconnu l'importance de protéger les lots de plus petite taille et a proposé des changements au système de notation dans la nouvelle version du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones, mais n'a pas réduit la taille des lots qui recevraient la note la plus élevée. Chaque catégorie de taille inférieure à 36,4 ha (90 acres) a été augmentée, comme l'illustre la figure 10 ci-dessous, pour accorder plus de points aux parcelles moyennes de plus de 20 ha et pour respecter les notes prévues dans les lignes directrices provinciales pour les parcelles d'une superficie inférieure à 20 ha.

Figure 10 – Nouvelles notes attribuées au troisième facteur de l'analyse des zones (taille de la parcelle)

Troisième facteur – Taille de la parcelle	Points	Note pour le troisième facteur
36,4 + ha	10	
20,2 - <36,4 ha	9	
10,1 - <20,2 ha	6	
4,5 - <10,1 ha	4	
<4,5 ha	1	
		Points

NOTES DU SYSTÈME LEAR

Dans le système LEAR d'O-C, la pondération accordée au facteur de l'évaluation des terres et à ceux de l'analyse des zones était de 70/30 respectivement. La validité de cette pondération a été comparée avec le modèle provincial, dans lequel les deux facteurs ont la même pondération (50/50). Chaque version du système LEAR révisé ayant été cartographiée et mise à l'essai tenait compte des deux modèles afin de permettre une comparaison continue des résultats. En règle générale, le modèle provincial (50:50) recensait davantage de terres qui avaient des valeurs plus élevées dans le système, mais comprenait également plus d'utilisations du sol de classe 4 et moins. Ce résultat est attribuable à l'influence plus marquée des facteurs non liés aux sols.

Après avoir comparé les résultats des deux modèles, le groupe de travail a pu confirmer son choix de poursuivre avec la pondération 70/30 du système LEAR d'O-C. Ce modèle met davantage l'accent sur deux facteurs importants : le potentiel des sols, à la base de la définition provinciale de terre agricole à fort rendement, et l'utilisation agricole actuelle.

Le système LEAR d'O-C accorde à chaque parcelle une note sur 200. Le groupe de travail n'a trouvé aucune base justifiant un changement du mode de notation actuel dans le nouveau système LEAR. Le fait d'utiliser un mode de notation similaire permet en outre une comparaison directe entre l'ancien et le nouveau système LEAR.

Pour que le facteur de l'évaluation des terres représente 70 pour cent du nombre total de points dans le Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones, les points attribués au sol de la propriété ont une pondération de 14 dans la note totale, ce qui signifie qu'un sol parfait qui obtient 10 points aura une note finale de 140 points sur 200.

Les trois facteurs de l'analyse des zones ont été pondérés pour représenter 30 pour cent, ou 60 points sur 200, de la note finale dans le système LEAR. Toutefois, les trois composantes de ces facteurs ont été pondérées de la même manière que pour le système LEAR d'O-C :

- Le premier facteur de l'analyse des zones (utilisation agricole) était considéré comme le plus important et a donc été pondéré par 3, ce qui signifie qu'un sol qui obtenait une note parfaite pour ce facteur avait 30 points sur 200.
- Le deuxième facteur de l'analyse des zones (utilisation des terres avoisinantes) a été pondéré par 1, ce qui signifie qu'un sol qui obtenait une note parfaite pour ce facteur avait 10 points sur 200.
- Le troisième facteur de l'analyse des zones (taille de la parcelle) a été pondéré par 2, ce qui signifiait qu'un sol qui obtenait une note parfaite pour ce facteur avait 20 points sur 200.

Les notes consignées dans le système LEAR pour toutes les propriétés de la zone rurale ont été calculées au moyen du Système d'information géographique (SIG) de la Ville et des systèmes de notation et de pondération décrits ci-dessus. Les résultats ont été affichés par thèmes sur la carte du système LEAR jointe au présent rapport.

Les notes individuelles des composantes d'évaluation des terres et d'analyse des zones pour chaque propriété sont fournies dans le Volume 2 du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones à des fins agricoles (LEAR).

Ces résultats sont triés selon l'indice du système LEAR et correspondent aux résultats calculés pour les composantes d'évaluation des terres et d'analyse des zones, ainsi qu'au résultat final du système LEAR pour chaque propriété évaluée. D'une manière générale, les propriétés de moins d'un hectare n'ont pas été évaluées.

POTENTIEL AGRICOLE

Critères de désignation

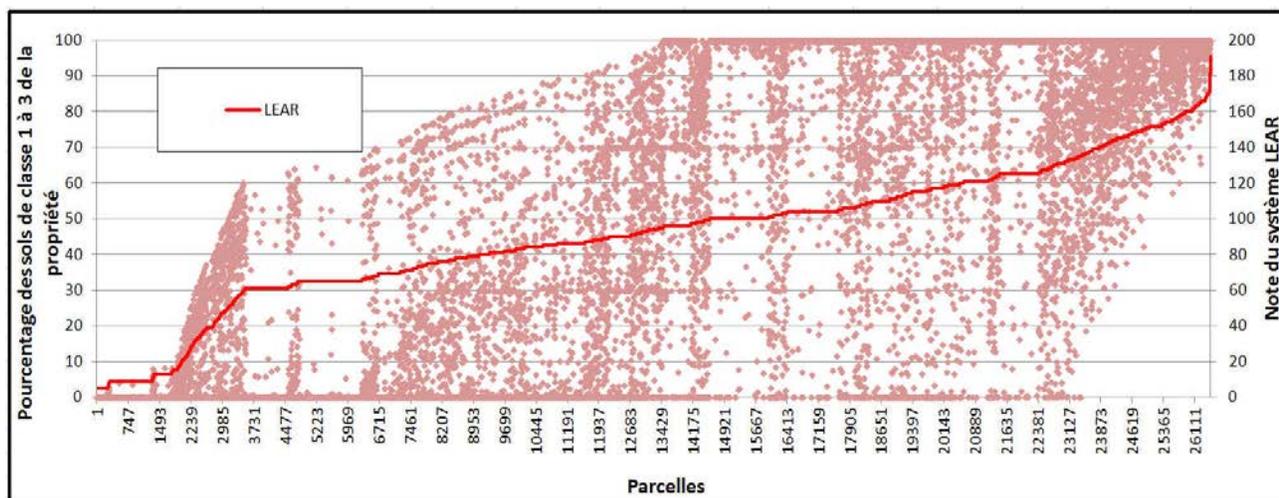
La note du Système d'évaluation des terres et d'analyse des zones sert à déterminer les parcelles qu'il pourrait convenir d'inclure dans le secteur de ressources agricoles de la Ville. Cette note est appelée « seuil ». Le seuil utilisé dans le système LEAR d'O-C était de 130 points. Aucune documentation du système LEAR d'O-C ne permet d'expliquer le fondement de ce seuil de 130 points.

Il s'avère que d'autres systèmes LEAR font appel à des seuils variant d'environ 48 à 82 pour cent de la note maximale LEAR, avec un seuil moyen de 65 pour cent de la note maximale LEAR. Il a été suggéré qu'un seuil correspondant à 65 pour cent de la note maximale LEAR reflétait la notation provinciale pour les cultures de grande production pour le groupe de sols de classe 3, une notation qui a pu servir de base au seuil de 130 utilisé dans le système LEAR d'O-C en 1997. Étant donné que cet examen a entraîné des changements à certains facteurs, le seuil a été révisé par le personnel de la Ville, par rapport aux nouvelles données résultant des principes établis dans la Déclaration de principes provinciale.

La Déclaration de principes provinciale exige des municipalités qu'elles protègent les « zones agricoles à fort rendement » aux fins de l'agriculture à long terme. Une « zone agricole à fort rendement » est définie, de façon générale, comme un secteur essentiellement constitué de sols de classe 1, 2 et 3, mais qui peut comprendre des terrains dont le sol est d'une qualité plus faible et des zones où l'on retrouve une concentration locale d'exploitations agricoles continues.

En utilisant la notation LEAR en tant qu'élément commun, les données sur les classes de sol et les utilisations agricoles ont été représentées graphiquement pour chaque propriété, comme l'illustrent les figures 11 à 14 ci-dessous. La figure 11 illustre la proportion de sols de classe 1, 2 et 3 sur chaque parcelle. Il paraît évident que ces classes de sol sont assez fréquentes et dans des proportions variables sur la plupart des parcelles, et qu'elles obtiennent une large fourchette de notes LEAR. Les sols ont tendance à être concentrés dans des proportions plus faibles lorsque les valeurs LEAR sont plus basses et dans des proportions plus fortes avec des valeurs LEAR supérieures.

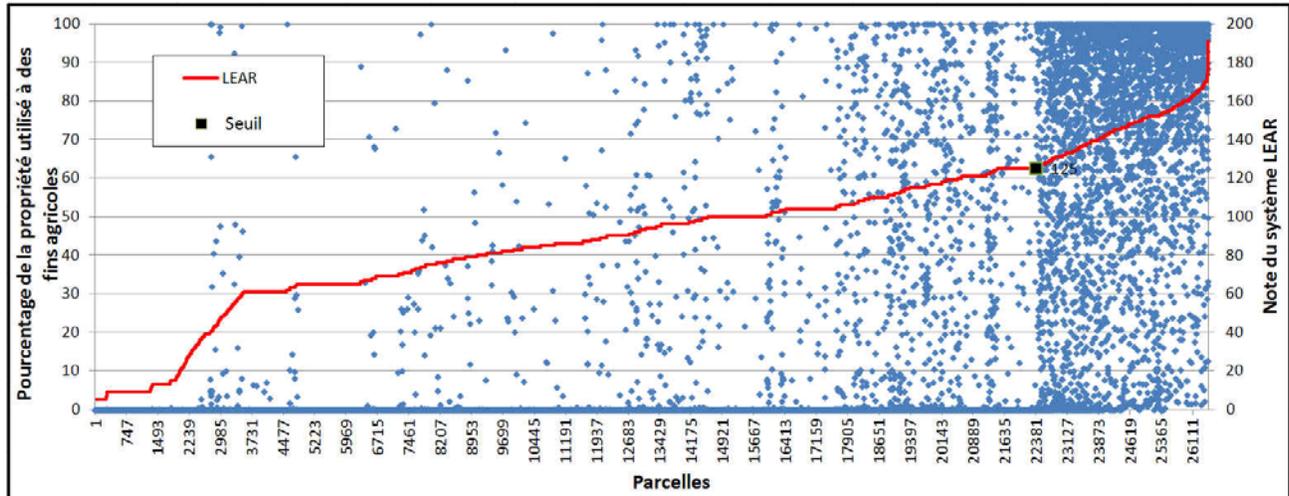
Figure 11 – Classes 1, 2 et 3 de potentiel des sols en pourcentage de parcelles triées par le système de note LEAR



La répartition des utilisations agricoles en cours (voir la figure 12 ci-dessous) est similaire mais est concentrée plus clairement que celle des sols. Bien que l'agriculture soit présente dans diverses proportions pour toute l'échelle de notation LEAR, elle est plus concentrée sur les parcelles dont la note est supérieure à 125. À ce seuil, la

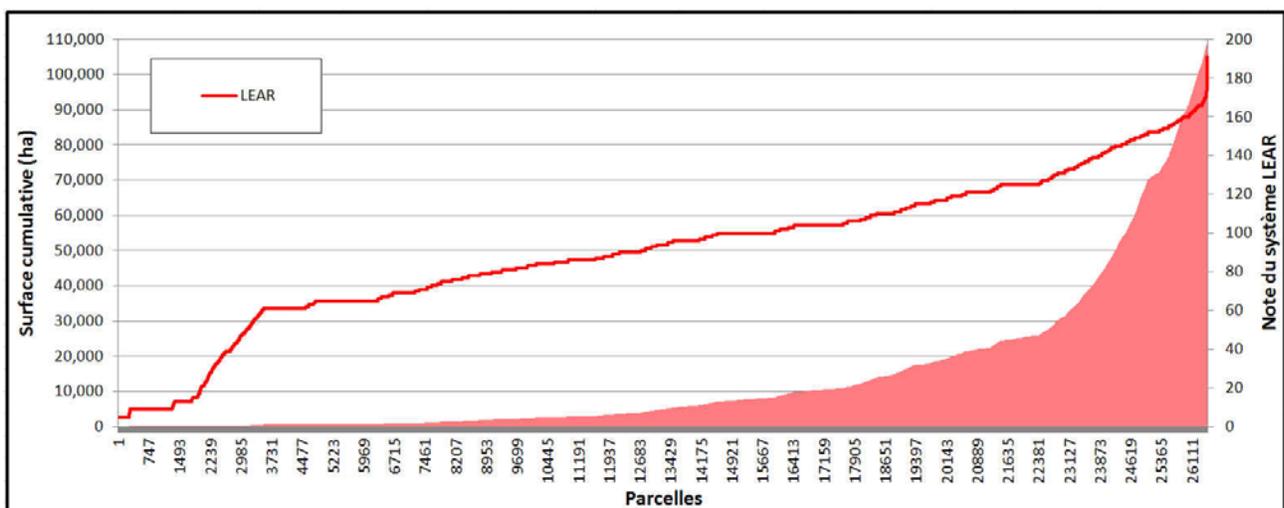
présence constante des sols de classe 1, 2 et 3 est également évidente. Ce seuil, juste supérieur à une notation LEAR de 125, apparaît à la figure 12.

Figure 12 – Agriculture continue en pourcentage des parcelles triées par la notation LEAR



Les figures 11 et 12 indiquent le pourcentage de chaque lot contenant des sols de classe 1, 2 et 3 ainsi que les terres servant à des fins agricoles. Alors que les figures 11 et 12 reflètent la présence de sols de qualité et d'activité agricole, elles ne révèlent pas la quantité réelle de terrains visés par les notations LEAR les plus élevées. Les figures 13 et 14 indiquent le nombre d'hectares de sol de classes 1, 2 et 3 selon l'ITC et de terres agricoles au fur et à mesure qu'augmente la notation LEAR.

Figure 13 – Superficie cumulée de sols de classes 1,2 et 3 triés en fonction de la notation LEAR

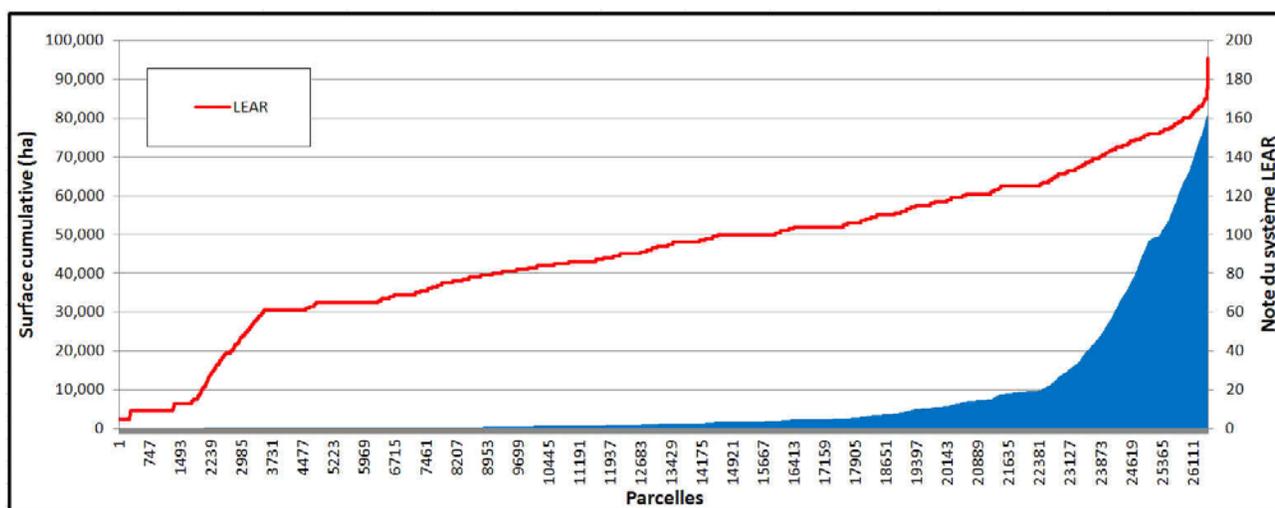


La figure 13 illustre la rapidité avec laquelle augmente la superficie de terrains contenant des sols de classes 1, 2 et 3 lorsque la notation passe au-dessus du seuil de 125 points. De la

même manière, la quantité de terrains agricoles (figure 14) augmente également sur les propriétés dont la notation LEAR est supérieure à 125.

On peut généralement conclure que la plupart des sols à fort rendement et servant à une activité agricole continue se trouvent sur les lots présentant une notation LEAR supérieure au seuil de 125.

Figure 5 – Superficie cumulée de sols à activité agricole continue triée par la notation LEAR



C'est pourquoi les propriétés auxquelles a été attribuée une notation LEAR supérieure à 125 ont été examinées en vue d'une éventuelle intégration au secteur de ressources agricoles de la Ville. Un seuil de 125 correspond à 62,5 pour cent de la notation LEAR totale possible.

Critères appliqués aux zones agricoles

Le Guide provincial sur l'élaboration de systèmes LEAR indique également que, règle générale, les « zones agricoles à fort rendement » devraient avoir une superficie d'au moins 250 hectares. Cette référence a servi de base pour définir le secteur de ressources agricoles de la Ville par suite de la création du système LEAR d'O-C.

Cette superficie de 250 ha n'est pas une valeur absolue et de plus petites zones peuvent également être prises en compte, mais une référence plus faible doit être justifiée lors de l'examen LEAR. Cette superficie sert par ailleurs de guide pour la conception d'un nouveau secteur de ressources agricoles ou pour la suppression de terrains d'un secteur désigné existant. Dans les nouveaux secteurs, la plupart des terrains devraient dépasser le seuil LEAR adopté par la municipalité et être essentiellement constitués de sols de classes 1, 2 et 3.

Le groupe de travail n'a pas jugé nécessaire d'établir une superficie de référence différente dans le cadre de la révision du système LEAR de la Ville.

COMMENT LE SYSTÈME LEAR SERA UTILISÉ

Définition de la désignation d'agriculture

Le système LEAR est destiné à être utilisé par la Ville pour désigner et officialiser les parcelles agricoles qui constitueront le secteur de ressources agricoles de la Ville une fois respectées les exigences de la section 2.3 de la Déclaration de principes provinciale (DPP de 2014). Il s'agit là d'un examen de la planification de haut niveau qui dépend des renseignements disponibles, dont un grand nombre concernent une échelle très vaste. Bien qu'ils soient valides à des fins d'établissement de politiques, les résultats LEAR ne doivent pas être uniquement utilisés à des fins de planification détaillée.

La DPP et le Plan officiel de la Ville exigent la protection à long terme des terrains du secteur de ressources agricoles, afin d'éviter toute fragmentation ou changement d'utilisation. C'est la raison pour laquelle les utilisations agricoles ou connexes et les diverses utilisations d'exploitation agricole, telles que définies dans la DPP, sont autorisées. La création de lots est interdite afin d'éviter toute fragmentation d'exploitations agricoles. Le système LEAR est assez précis pour désigner le secteur de politique où ces protections doivent être mises en place.

Prise en compte des utilisations non agricoles

La DPP reconnaît que des utilisations non agricoles peuvent à l'occasion être prises en compte dans les secteurs de ressources agricoles et que, dans certaines circonstances précises, des terrains peuvent perdre la désignation de secteur de ressources agricoles. En pareil cas, le système LEAR fournit des orientations mais ne doit pas servir uniquement à confirmer la priorité agricole d'un terrain.

Les demandes de création d'utilisations non agricoles doivent être étayées par une étude d'évaluation détaillée des répercussions sur l'agriculture portant sur le terrain et ses environs. Cette évaluation doit tenir compte des essais obligatoires en vertu de la Déclaration de principes provinciale. Par ailleurs, la Ville veillera à ce que tout nouveau projet d'expansion des limites d'une zone de peuplement, dans le cadre d'un examen détaillé du Plan officiel, touchant des terrains situés dans un secteur de ressources agricoles soit guidé par une étude d'évaluation des répercussions sur l'agriculture, qui confirme la priorité du terrain.

