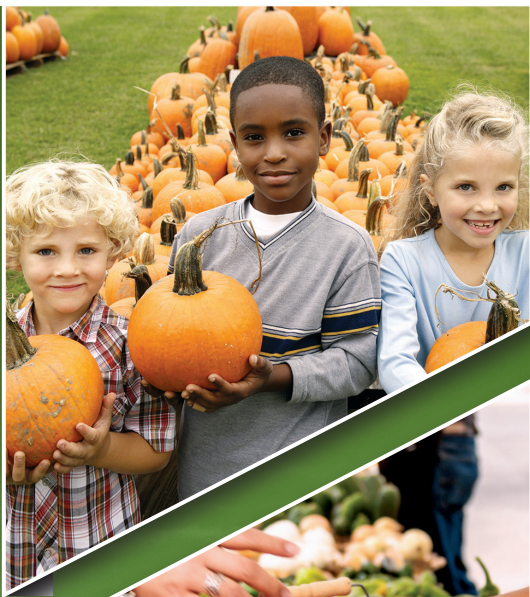


Lignes directrices sur les utilisations permises

dans les zones agricoles à
fort rendement de l'Ontario

Publication 851F



Ministère de l'Agriculture,
de l'Alimentation et des Affaires rurales



Rédactrice

Arlene Robertson, ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO)

Auteure

Helma Geerts, M. Sc., MCIP, UPC – MAAARO

Remerciements

L'auteure aimerait remercier les urbanistes dévoués des municipalités et du MAAARO qui ont contribué leurs opinions et leur expertise inestimables à l'élaboration de ces lignes directrices. Un gros merci en particulier à Drew Crinklaw et Jackie Van de Valk (MAAARO) et à Barbara Adderley (ministère des Affaires municipales) pour leur aide importante à ce projet.

Avez-vous besoin de renseignements techniques ou commerciaux?

Communiquez avec le Centre d'information agricole au
1 877 424-1300 ou envoyez un courriel à ag.info.omafra@ontario.ca.

La liste complète de tous les produits et services du MAAARO est disponible sur le site ontario.ca/maaaro.

Pour obtenir des exemplaires de cette publication ou de toute autre publication du MAAARO, veuillez passer une commande :

- en ligne à ontario.ca/publications
- par téléphone, auprès du Centre de service de ServiceOntario, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 h, HE, au :
 - 416 326-5300
 - 416 325-3408 (ATS)
 - 1 800 668-9938, numéro sans frais de partout au Canada
 - 1 800 268-7095, ligne ATS sans frais de l'Ontario

Avertissement

Le présent document est fourni uniquement à titre d'information.
Il sert de guide à la Déclaration de principes provinciale (DPP)
de 2014 et n'offre pas des conseils spécialisés.

Publié par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2016

Toronto, Canada

ISBN 978-1-4606-8530-3 (Imprimé)

ISBN 978-1-4606-8531-0 (HTML)

ISBN 978-1-4606-8532-7 (PDF)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
1.1 Objet et portée des lignes directrices	1
1.2 Zones agricoles à fort rendement de l'Ontario.....	1
1.3 Objectifs des utilisations permises et critères connexes.....	2
1.4 Principes relatifs aux utilisations permises.....	4
1.5 Uniformité entre les municipalités.....	4
1.6 Lien avec les plans provinciaux.....	5
2. UTILISATIONS PERMISES	7
2.1 Utilisations agricoles	7
2.1.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations agricoles	7
2.1.2 Exemples d'utilisations agricoles	12
2.1.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations agricoles.....	13
2.2 Utilisations liées à l'agriculture	13
2.2.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations liées à l'agriculture.....	13
2.2.2 Exemples d'utilisations liées à l'agriculture	19
2.2.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations liées à l'agriculture.....	20
2.3 Utilisations diversifiées à la ferme	20
2.3.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations diversifiées à la ferme.....	21
2.3.2 Exemples d'utilisations diversifiées à la ferme.....	26
2.3.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations diversifiées à la ferme.....	27
2.4 Classement des utilisations permises	28
2.5 Mise en œuvre	32
2.5.1 Plans officiels	32
2.5.2 Règlements de zonage	32
2.5.3 Réglementation du plan d'implantation.....	33
2.5.4 Permis d'exploitation	34
2.5.5 Création de lots	34
2.5.6 Règlements municipaux	35
2.5.7 Permis de construire	35
3. AU-DELÀ DES UTILISATIONS PERMISES	37
3.1 Zones de peuplement et zones agricoles à fort rendement.....	37
3.1.1 Évaluation préliminaire	37
3.1.2 Autres emplacements	39
3.1.3 Atténuation des répercussions	40
3.2 Utilisations non agricoles restreintes dans les zones agricoles à fort rendement	43
3.2.1 Évaluation préliminaire	44
3.2.2 Démonstration des besoins.....	45
3.2.3 Autres emplacements	45
3.2.4 Atténuation des répercussions	46

4. FOIRE AUX QUESTIONS	47
4.1 Généralités	47
4.2 Questions relatives à la compatibilité	48
4.3 Utilisations liées à l'agriculture	49
4.4 Utilisations diversifiées à la ferme	50

TABLEAUX

Tableau 1 : Critères relatifs aux utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement	3
Tableau 2 : Classement des utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits	29
Tableau 3 : Éléments des utilisations diversifiées à la ferme dans une petite ferme	57
Tableau 4 : Éléments des utilisations diversifiées à la ferme dans une ferme moyenne	58
Tableau 5 : Éléments des utilisations diversifiées à la ferme dans une grosse ferme	59
Tableau 6 : Éléments d'une combinaison d'utilisations permises dans une ferme de 19 ha	61

FIGURES

Figure 1 : Exemples d'utilisations agricoles lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits	12
Figure 2 : Exemples d'utilisations liées à l'agriculture lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits	19
Figure 3 : Exemples d'utilisations diversifiées à la ferme lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits	27
Figure 4 : Groupe de bâtiments de ferme	33
Figure 5 : Exemple d'utilisations diversifiées à la ferme dans une petite ferme	57
Figure 6 : Exemple d'utilisations diversifiées à la ferme dans une ferme moyenne	58
Figure 7 : Exemple d'utilisations diversifiées à la ferme dans une grosse ferme	59
Figure 8 : Exemple d'une combinaison d'utilisations permises dans une ferme de 19 ha	61

ANNEXES

Annexe 1 : Politiques et définitions de la DPP de 2014	51
Annexe 2 : Exemples de calcul de la superficie des utilisations diversifiées à la ferme	57
Annexe 3 : Exemple d'une exploitation agricole actuelle accueillant une combinaison d'utilisations permises	61

1. INTRODUCTION

1.1 Objet et portée des lignes directrices

Les lignes directrices sur les utilisations permises dans les *zones agricoles à fort rendement* de l'Ontario aideront les municipalités, les décisionnaires, les agriculteurs et autres à interpréter les politiques de la Déclaration de principes provinciale de 2014 (DPP) quant aux utilisations qui sont permises dans les *zones agricoles à fort rendement*¹. Elles comportent les lignes directrices provinciales auxquelles renvoie la politique 2.3.3.1 de la DPP.

Le présent document vise à fournir des directives relativement :

- aux *utilisations agricoles, utilisations liées à l'agriculture et utilisations diversifiées à la ferme* décrites à la politique 2.3.3 de la DPP;
- à l'enlèvement de terres pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement* (politique 2.3.5 de la DPP) et aux utilisations non résidentielles restreintes dans les *zones agricoles à fort rendement* (politique 2.3.6 de la DPP);
- à l'atténuation des répercussions associées à la création ou à l'expansion d'utilisations non agricoles (politique 2.3.6.2 de la DPP).

Les politiques et les définitions pertinentes de la DPP mentionnées dans les présentes lignes directrices se trouvent à l'annexe 1.

Les présentes lignes directrices visent à compléter les politiques et définitions associées à la DPP, à s'y conformer et à en expliquer l'intention. Lorsque des paramètres particuliers sont proposés, ils représentent des pratiques de gestion optimales et non des normes spécifiques qui doivent être respectées dans tous les cas. Ces paramètres prennent appui sur le jugement et l'expérience du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO) et du ministère des Affaires municipales (MAM) ainsi que sur des consultations avec des municipalités et des intervenants quant à la manière de se conformer aux politiques de la DPP.

Politique de la DPP 2.3.3.1

Dans les *zones agricoles à fort rendement*, les utilisations et activités permises sont : les *utilisations agricoles*; les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme*.

Les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme* proposées doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver. Les critères qui s'y appliquent peuvent être fondés sur des lignes directrices établies par la province ou sur des méthodes municipales, telles que définies dans les documents d'*aménagement* municipaux, visant les mêmes objectifs.

1.2 Zones agricoles à fort rendement de l'Ontario

Les *terres agricoles à fort rendement* de l'Ontario constituent une ressource limitée et non renouvelable représentant moins de 5 % du territoire de la province. Elles sont essentielles pour la production d'aliments, de fibres et de fourrure, ainsi que pour l'économie alimentaire locale, les exportations agroalimentaires, la prospérité économique et l'économie des produits biologiques en pleine expansion.

¹ Les termes en italiques sont définis à l'annexe 1 conformément à la DPP.

La DPP exige que les *zones agricoles à fort rendement* de l'Ontario soient protégées afin d'assurer l'exploitation agricole à long terme, et elle définit les *zones agricoles à fort rendement* comme des zones où les *terres agricoles à fort rendement* prédominent. Les offices d'aménagement (les municipalités) doivent désigner² les *zones agricoles à fort rendement* dans leurs plans officiels, ce qui comprend les *zones de cultures spéciales*, les terres des classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada, les terres des classes 4 à 7 y étant associées ainsi que d'autres zones où il existe une concentration locale d'exploitations agricoles présentant les caractéristiques liées à l'agriculture continue. Le contrôle des types d'utilisation dans les *zones agricoles à fort rendement* et de leur portée est un important moyen de protéger les meilleures terres agricoles de l'Ontario.

Application aux terres rurales

Les présentes lignes directrices s'appliquent aux utilisations permises dans les *zones agricoles à fort rendement*, mais sont aussi pertinentes en ce qui concerne les *terres rurales*. La politique 1.1.5.8 de la DPP prévoit que « les *utilisations agricoles*, les *utilisations liées à l'agriculture*, les *utilisations diversifiées à la ferme* et les *pratiques agricoles normales* sont favorisées dans les *terres rurales* conformément aux normes provinciales ». Dans ce contexte, les normes provinciales comprennent les politiques de la DPP qui sont appuyées par les présentes lignes directrices.

Les utilisations permises sur les *terres rurales* sont moins strictes que dans les *zones agricoles à fort rendement*. De plus amples détails sont donnés dans l'**Introduction à la Déclaration de principes provinciale de 2014 – Régions rurales de l'Ontario** (ontario.ca/cw20).

1.3 Objectifs des utilisations permises et critères connexes

Les critères relatifs aux utilisations permises dans les *zones agricoles à fort rendement* sont tirés spécifiquement des politiques et définitions de la DPP. Ils gravitent autour de deux grands objectifs :

1. préserver la vocation agricole des terres agricoles (politique 2.3.1 de la DPP)
2. soutenir la prospérité de l'industrie agricole et de l'économie rurale (vision de la DPP et politique 1.1.4 de la DPP)

Dans certains cas, ces objectifs peuvent être en concurrence. Les présentes lignes directrices visent à aider les décisionnaires à équilibrer ces objectifs, ce qui est possible en s'assurant que l'ensemble des critères applicables sont satisfaits pour les utilisations permises.

Le tableau 1 résume les critères spécifiques au titre des *utilisations agricoles*, des *utilisations liées à l'agriculture* et des *utilisations diversifiées à la ferme*. Les critères tiennent compte des principaux descripteurs auxquels renvoient les politiques 2.3.3.1, 2.3.3.2 et 2.3.3.3 de la DPP et des définitions pertinentes de la DPP. Les présentes lignes directrices traitent en détail de chacun des critères.

²Le terme « désigné » n'est pas défini dans la DPP. L'approche que privilégie la province pour désigner les *zones agricoles à fort rendement* dans les plans officiels, et celle qui est suivie par la plupart des municipalités, consiste à définir l'« agriculture » ou la « zone agricole à fort rendement » comme une classe d'utilisation des terres indiquée sur une carte des utilisations des terres, et à faire correspondre des politiques dans le plan officiel. D'autres approches réalisant les mêmes objectifs de 1) cartographie des terres et 2) au moyen de politiques, assurant leur protection et déterminant les utilisations permises, peuvent être acceptables.

Les présentes lignes directrices visent à se conformer aux politiques et définitions de la DPP relatives aux utilisations permises à des fins d'aménagement des terres, ce qui peut être différent de la catégorisation de l'aménagement du territoire à des fins fiscales. Il faut garder à l'esprit qu'une modification de l'aménagement du territoire peut donner lieu à une modification du taux d'imposition. Pour de plus amples renseignements sur le taux d'imposition, communiquez avec la Société d'évaluation foncière des municipalités. Les nouveaux bâtiments ou les ajouts ou les modifications de l'utilisation ou de la vocation des bâtiments peuvent également avoir des conséquences liées au Code du bâtiment, comme il en sera question à la section 2.5.7.

Tableau 1. Critères relatifs aux utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement

Type d'utilisation	Critères prévus conformément aux politiques et définitions de la DPP
Utilisations agricoles	<ol style="list-style-type: none"> 1. La culture, l'élevage de bétail ou d'autres animaux pour la chair, la fourrure ou les fibres 2. Bâtiments et structures connexes situés sur la ferme, y compris les installations à bétail, les entrepôts à fumier, les installations conservant de la valeur et le logement pour la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent une main-d'œuvre supplémentaire 3. Tous les types, tailles et intensités d'<i>utilisations agricoles</i> sont encouragés et protégés en conformité avec les normes provinciales 4. Les <i>pratiques agricoles normales</i> sont encouragées et protégées en conformité avec les normes provinciales
Utilisations liées à l'agriculture	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utilisations commerciales et industrielles liées à l'exploitation agricole 2. Utilisations compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne nuisant pas à celles-ci 3. Utilisations reliées directement aux exploitations agricoles de la zone 4. Utilisations qui soutiennent l'agriculture 5. Utilisations qui assurent comme principale activité la fourniture directe de produits et de services à ces exploitations 6. Utilisations qui tirent profit de la proximité immédiate d'exploitations agricoles
Utilisations diversifiées à la ferme	<ol style="list-style-type: none"> 1. Utilisations situées à la ferme 2. Utilisations secondaires à l'<i>utilisation agricole</i> principale de la propriété 3. Utilisations à petite échelle 4. Incluent notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les <i>utilisations liées à l'agritourisme</i> et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée 5. Utilisations compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne nuisant pas à celles-ci

1.4 Principes relatifs aux utilisations permises

La DPP et les présentes lignes directrices visent à permettre des utilisations dans les *zones agricoles à fort rendement* qui font en sorte que la croissance et l'*aménagement* continuent de se concentrer dans les *zones de peuplement*, et que :

- l'agriculture demeure la principale utilisation dans les *zones agricoles à fort rendement*;
- les *zones agricoles à fort rendement* sont protégées pour les générations futures;
- le nombre de terres ne servant plus à la production agricole est réduit au minimum;
- la réflexion s'étend aux effets à long terme (sur plusieurs générations) dans les *zones agricoles à fort rendement*;
- les *pratiques agricoles normales* peuvent continuer sans entrave;
- le caractère et le patrimoine de l'agriculture locale sont maintenus dans la mesure du possible;
- les utilisations sont compatibles avec les *utilisations agricoles*;
- les utilisations ont une incidence positive sur l'industrie agricole, directement ou indirectement;
- les besoins de services (p. ex. eau potable et eaux usées, accès routier, services des incendies, services policiers) correspondent au contexte agricole.

Le fait de permettre un vaste éventail d'utilisations compatibles dans les *zones agricoles à fort rendement* permet :

- d'assurer la prospérité des agriculteurs et des exploitants de fermes;
- de développer de nouveaux produits de la ferme;
- de fournir des services ruraux importants et nécessaires;
- de diversifier l'économie rurale et l'assiette fiscale;
- de créer des emplois et de favoriser ainsi la stabilité et la croissance des collectivités;
- de sensibiliser davantage les gens aux bienfaits de l'agriculture locale.

1.5 Uniformité entre les municipalités

Compte tenu des différences importantes entre les méthodes municipales à l'égard des utilisations permises, les présentes lignes directrices visent à améliorer leur uniformité à l'échelle de la province. Afin d'offrir la vaste gamme d'utilisations que permet la DPP, les municipalités sont invitées à adopter des politiques qui reflètent explicitement les politiques de la DPP et les critères définis dans le présent document.

Bien que la conformité aux présentes lignes directrices soit préférable, la politique 2.3.3.1 de la DPP permet aux municipalités d'élaborer leurs propres critères relativement aux utilisations permises dans leurs documents de planification, dans la mesure où ils permettent d'atteindre les mêmes objectifs que les lignes directrices provinciales. Pour ce faire, les municipalités doivent démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des politiques de la DPP et des critères relatifs aux utilisations permises.

La politique 4.9 de la DPP prévoit que les offices d'aménagement et les décideurs peuvent aller au-delà des normes minimales de la DPP pour traiter de questions importantes pour une collectivité déterminée, dans la mesure où ils ne vont pas à l'encontre d'une politique de la DPP.

Certaines municipalités ont adopté une démarche plus restrictive que la DPP quant aux types d'utilisations permises dans leurs *zones agricoles à fort rendement*; ces restrictions supplémentaires peuvent être nécessaires selon la situation s'appliquant au plan local. Une méthode plus restrictive peut convenir

dans certaines situations, mais elle sera susceptible de limiter les options pour les agriculteurs et le développement économique local. Elle peut également aller à l'encontre de la DPP et des objectifs et critères relatifs aux utilisations permises.

Au moment d'évaluer la compatibilité d'une municipalité avec la DPP, il faut tenir compte de ce qui suit :

- Les méthodes municipales doivent être compatibles avec toutes les politiques de la DPP.
- La DPP permet des *utilisations agricoles, liées à l'agriculture et diversifiées à la ferme* dans les zones agricoles à fort rendement, et toutes ces catégories d'utilisations doivent donc être tenues en compte.
- La politique 2.3.3.2 de la DPP prévoit que tous les types, tailles et intensités d'*utilisations agricoles* doivent être encouragés et protégés en conformité avec les normes provinciales³. Par conséquent, il faut éviter de restreindre ou d'interdire tout type, taille et intensité d'*utilisations agricoles* (section 2.1.1(3)).

1.6 Lien avec les plans provinciaux

Les présentes lignes directrices s'appliquent expressément à la DPP et il est possible qu'elles ne traitent pas de tous les aspects discutés dans les plans provinciaux, ce qui comprend le Plan de la ceinture de verdure, le Plan de l'escarpement du Niagara, le Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges et le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe. Les plans de la province misent sur les principes de la DPP et doivent être lus conjointement avec la DPP. Ces plans l'emportent sur la DPP lorsqu'il existe des divergences, sauf en cas d'indication contraire dans la loi établissant les plans provinciaux. Les décisionnaires dans les domaines visés par les plans provinciaux devront se rapporter à l'orientation stratégique des plans provinciaux et au matériel d'orientation connexe, le cas échéant.

³ Les normes provinciales sont établies dans des lois et des déclarations de principes comme la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*, la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*, d'autres lois et la Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2014.

2. UTILISATIONS PERMISES

Trois catégories d'utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement sont discutées dans cette section : les *utilisations agricoles*, les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme*. Si une utilisation proposée dans une zone agricole à fort rendement ne satisfait pas les politiques et les définitions de la DPP pour au moins une de ces trois catégories d'utilisations, envisagez de suivre les politiques 2.3.5 et 2.3.6 de la DPP, tel que discuté dans la section 3 des présentes lignes directrices.

La DPP prévoit que tous les types, tailles et intensités d'*utilisations agricoles* et les *pratiques agricoles normales* doivent être encouragés et protégés dans les zones agricoles à fort rendement. Lorsque des *utilisations liées à l'agriculture* et des *utilisations diversifiées à la ferme* se retrouvent dans des zones agricoles à fort rendement en conformité avec la DPP, on doit s'assurer que l'agriculture demeure l'utilisation dominante.

Si une *utilisation liée à l'agriculture* ou une *utilisation diversifiée à la ferme* se retrouve dans une zone agricole à fort rendement, une pratique optimale est de situer l'utilisation sur des terres ayant une capacité moindre. De plus, on devrait envisager de situer les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme* dans des zones de peuplement (où se concentrent la croissance et l'aménagement) ou sur des terres rurales (où l'on encourage les loisirs, le tourisme et d'autres possibilités de développement économique).

Lorsque l'on choisit un emplacement, que l'on conçoit et que l'on met en œuvre des utilisations permises dans des zones agricoles à fort rendement, il faut s'assurer que les politiques environnementales de la DPP sont satisfaites. Par exemple, l'environnement doit être propre et sain; il faut réduire au minimum les effets indésirables de l'aménagement, y compris les répercussions sur l'air, l'eau et les autres ressources; il faut préserver les terres, les ressources et la biodiversité; et il faut protéger, améliorer ou restaurer la qualité et la quantité des ressources en eau.

2.1 Utilisations agricoles

Conformément à la définition des *utilisations agricoles* de la DPP, ces utilisations comprennent les exploitations et les terres agricoles qui produisent des produits agricoles. On s'attend à ce que ces utilisations résultent en un gain ou un bénéfice. Les *utilisations agricoles* demeurent les principales utilisations dans les zones agricoles à fort rendement et le fondement de l'industrie agroalimentaire.

Utilisations agricoles : La culture, y compris les cultures en pépinière, la biomasse et les cultures horticoles; l'élevage de bétail ou d'autres animaux pour la chair, la fourrure ou les fibres, y compris la volaille et les poissons; l'aquaculture; l'apiculture; l'agroforesterie, la production de sirop d'érable, ainsi que les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme, y compris les installations à bétail, les entrepôts à fumier, les installations conservant de la valeur et le logement pour la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent une main-d'œuvre supplémentaire (définition de la DPP).

2.1.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations agricoles

Selon les critères de la DPP relatifs aux *utilisations agricoles*, la culture et l'élevage de bétail sont compris. Il peut s'agir d'*utilisations agricoles* de tous les types, tailles et intensités et doivent s'inscrire dans les *pratiques agricoles normales*. Les *utilisations agricoles* peuvent comprendre des bâtiments et structures situés à la ferme.

1. **La culture, l'élevage de bétail et autres animaux pour la chair, la fourrure ou les fibres**
(tiré de la définition des *utilisations agricoles* de la DPP)

La DPP définit de manière très large les *utilisations agricoles* et fournit un vaste éventail d'exemples.

La culture telle que définie dans les *utilisations agricoles* s'entend généralement de la culture de produits récoltables comme les fruits, les légumes, les champignons, les grandes cultures – y compris les céréales, le maïs, le soya et les cultures fourragères, la biomasse, les cultures en pépinière, les arbres aux fins de récolte ou d'agroforesterie, les plantes médicinales et le gazon en plaques/touffes. Les cultures peuvent être utilisées à diverses fins, comme pour nourrir les êtres humains ou les animaux, ou comme litière, plantes médicinales, produits biologiques, bois de chauffage ou arbres de Noël.

Les cultures de couverture qui sont plantées pour améliorer la santé du sol (comme pour réduire l'érosion du sol ou améliorer la fertilité du sol) ou pour réduire la prolifération des mauvaises herbes ou des ravageurs ne sont pas toujours récoltées. Elles sont aussi considérées comme des cultures en conformité avec la définition d'*utilisations agricoles*.

Les terrains boisés, les bandes riveraines et les bordures de champs ne sont pas toujours récoltés mais ils font partie intégrante des *utilisations agricoles*. D'autres utilisations axées sur la protection de la nature, comme les centres d'interprétation, ne font pas partie des *utilisations agricoles*.

Les *utilisations agricoles* comprennent l'élevage de bétail ou d'autres animaux pour la chair, la fourrure ou les fibres. Les animaux doivent être élevés, vivre ou être utilisés à la ferme. Ceci ne comprend pas les animaux de compagnie ou de zoo. Certains exemples tirés de la définition de la DPP et de la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire* sont le bétail (y compris les chevaux), la volaille et les ratites, le poisson qui provient d'une pisciculture, les abeilles, les animaux à fourrure, le chevreuil et l'élan, le gibier et le gibier à plumes.

2. Ainsi que les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme, y compris les installations à bétail, les entrepôts à fumier, les installations conservant de la valeur et le logement pour la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent une main-d'œuvre supplémentaire
(tiré de la définition des *utilisations agricoles* de la DPP)

Les bâtiments et structures de la ferme qui font partie intégrante des activités agricoles sont considérés comme des *utilisations agricoles*. Ces bâtiments et structures sont utilisés par les exploitants de fermes. Ils s'entendent notamment des installations à bétail, des entrepôts à fumier, des entrepôts d'aliments pour animaux, des silos, des cellules à grain, des hangars, des séchoirs de tabac, des bâtiments pour l'équipement agricole, des serres pour la culture de plantes, d'un logement résidentiel principal à la ferme et des installations conservant de la valeur.

Les installations conservant de la valeur situées sur une ferme servent à préserver la qualité des produits bruts (c.-à-d. pour en éviter la détérioration) pour qu'ils puissent être vendus. Ces installations servent pour la réfrigération (entreposage sous froid), l'entreposage en atmosphère contrôlée, la congélation, le nettoyage, le classement, le séchage (p. ex. grains, plantes oléagineuses, tabac) et l'emballage simple qui permet de protéger la qualité des produits. Les installations conservant de la valeur peuvent comprendre les activités qui assurent un traitement minimal aux fins de la vente du produit, comme le classement des œufs, l'évaporation du sirop d'érable et l'extraction du miel. Les produits agricoles soumis à un processus pour conserver leur valeur sont souvent expédiés en vrac à des installations à valeur ajoutée.

Selon la définition de la DPP des *utilisations agricoles*, une installation conservant de la valeur est un exemple de « bâtiments et structures connexes situés sur la ferme ». L'installation conservant de la valeur devrait être située à la ferme et reliée au type d'activité agricole où elle se trouve. Par exemple, une installation d'entreposage sous froid pour les pommes qui sont cultivées sur la même ferme constituerait une *utilisation*

agricole. Toutefois, une installation d'entreposage sous froid utilisée par plusieurs fermes ne constituerait pas une *utilisation agricole*; elle pourrait être une *utilisation liée à l'agriculture* ou une *utilisation diversifiée à la ferme*, selon l'activité.

La politique 2.3.3.2 de la DPP prévoit qu'il faut encourager et protéger tous les types, tailles et intensités d'*utilisations agricoles* et les *pratiques agricoles normales*. Les installations conservant la valeur doivent être reconnues et permises à titre d'*utilisations agricoles* dans les plans officiels et les règlements de zonage. Des exigences relatives au zonage, comme l'emplacement des bâtiments et des structures, devront peut-être être satisfaites et, lorsque cela est approprié, il peut être indiqué de réglementer le plan d'implantation pour traiter de certains détails précis de l'*aménagement* (voir la section 2.5.3).

Les installations à valeur ajoutée sont différentes des installations conservant de la valeur. Elles visent à transformer les produits bruts en leur donnant une nouvelle forme qui en augmente la valeur. Elles peuvent comprendre l'ajout d'ingrédients ou la transformation des produits (comme la coupe et la mise en conserve de légumes, le pressurage des pommes et l'embouteillage du cidre, la fabrication du vin, le broyage des grains, le dénoyautage et la mise en conserve des cerises ainsi que la préservation et la torréfaction des céréales pour nourrir les animaux). Les installations à valeur ajoutée peuvent comprendre l'emballage pour la vente au détail. Les installations à valeur ajoutée ne s'inscrivent pas dans la définition des *utilisations agricoles* de la DPP mais peuvent s'inscrire dans la définition des *utilisations liées à l'agriculture* ou des *utilisations diversifiées à la ferme*, selon la nature des activités et si elles sont situées à la ferme.

Installations conservant de la valeur

Caractéristiques

- Servent à préserver la qualité des matières premières (c.-à-d. prévenir la détérioration) ou à en faire une transformation minimale pour rendre les produits vendables
- Reliées aux activités agricoles

Exemples

- Entrepôt à atmosphère contrôlée, nettoyage, classement, séchage, tri, évaporation du sirop d'érable, extraction du miel, emballage simple (en vrac)

Type d'utilisation

- *Utilisation agricole* ou *utilisation liée à l'agriculture*

Installations à valeur ajoutée

Caractéristiques

- Servent à la transformation des matières premières pour leur donner une nouvelle forme qui en augmente la valeur
- Peuvent ajouter des intrants ne provenant pas de la ferme

Exemples

- Pressurage de pommes, embouteillage de cidre, fabrication du vin, mouture du grain, dénoyautage et mise en conserve de cerises, coupe et mise en conserve de carottes, torréfaction des grains pour nourrir le bétail, emballage pour la vente au détail

Type d'utilisation

- *Utilisation liée à l'agriculture* ou *utilisation diversifiée à la ferme*

La définition de la DPP englobe le « logement pour la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent une main-d'œuvre supplémentaire » dans les *zones agricoles à fort rendement*, ce qui s'entend des exploitations qui ont besoin d'une main-d'œuvre supplémentaire toute l'année pour l'exploitation au quotidien de la ferme (p. ex. pour le bétail) ou sur une base saisonnière pendant une

saison de croissance plus longue (p. ex. activités horticoles nécessitant de la main-d'œuvre pendant plusieurs mois chaque année pour enrichir le sol, planter, transplanter, émonder, désherber et récolter). Pour minimiser les répercussions sur l'agriculture, le logement de la main-d'œuvre à temps plein devrait être situé dans l'enceinte de la ferme. Si cela n'est pas possible, le logement devrait être situé sur des terres agricoles de moindre priorité qui sont conformes aux exigences liées aux *formules de séparation par une distance minimale* et empiètent le moins possible sur les terres servant à la production agricole.

Bien que la DPP permette le logement pour la main-d'œuvre agricole, les besoins en main-d'œuvre peuvent varier avec le temps. Il serait indiqué que les agriculteurs réfléchissent à des solutions de rechange à la construction d'un nouveau logement séparé permanent pour les ouvriers agricoles. On peut penser à :

- une deuxième unité de logement dans un bâtiment existant de la ferme;
- une structure temporaire, comme une roulotte ou un logement portatif;
- un logement existant sur une parcelle de terre qui fait partie de l'exploitation agricole élargie ou qui est située dans une *zone de peuplement* ou sur un lot rural à proximité.

Il n'est pas permis de diviser les terres où sont situés des logements pour la main-d'œuvre pour ne pas fragmenter les terres agricoles. La fragmentation des terres peut nuire à la viabilité agricole à long terme.

Les fermes dans les *zones agricoles à fort rendement* qui ont besoin de travailleurs temporaires pendant quelques semaines par année seulement (c.-à-d. qui ne sont PAS nécessaires pour l'exploitation au quotidien ou les saisons plus longues susmentionnées) doivent proposer une solution de rechange aux nouveaux logements permanents (p. ex. une structure temporaire à la ferme ou un logement à l'extérieur de la ferme). Le logement pour la main-d'œuvre doit satisfaire aux conditions sanitaires et d'hébergement minimales, et peut faire l'objet d'exigences en matière de zonage et de permis de construction. Consultez [Seasonal Farm Worker Housing Guidelines](http://www.farmsontario.ca/pdf/MOH_Rec.pdf) (en anglais seulement) (www.farmsontario.ca/pdf/MOH_Rec.pdf) pour de plus amples renseignements sur les conditions minimales. Cependant, les employeurs éventuels sont invités à consulter les services publics locaux responsables de la santé et des bâtiments et autres organismes pour s'assurer d'être conformes aux règlements et aux politiques applicables.

3. Tous les types, tailles et intensités d'utilisations agricoles sont encouragés et protégés en conformité avec les normes provinciales

(tiré de la politique 2.3.3.2 de la DPP)

La DPP protège et encourage tous les types, tailles et intensités d'utilisations agricoles dans les *zones agricoles à fort rendement*. Il serait donc inapproprié pour une municipalité d'adopter des politiques dans ses documents de planification qui interdisent certains types d'utilisations agricoles (p. ex. fermes de champignons ou aquaculture) ou qui limitent la taille des exploitations (p. ex. installations à bétail pour un certain nombre seulement d'animaux), sauf dans certaines circonstances où il est nécessaire de satisfaire d'autres politiques de la DPP ou certaines lois (comme la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*). L'agriculture est un secteur dynamique qui évolue en fonction de la demande et des préférences des consommateurs, du matériel, des variétés de plantes, des compétences acquises par les agriculteurs, de la main-d'œuvre, de la capacité de traitement et des technologies. Les changements apportés au type d'utilisations agricoles ne donnent pas lieu à l'application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et ne nécessitent pas d'approbations en vertu de celle-ci mais ils peuvent influencer sur la distance minimale de séparation. La DPP ne limite pas l'établissement ou l'intensité des activités liées au bétail, mais d'autres normes provinciales (lignes directrices ou règlements) peuvent affecter l'emplacement, l'intensité ou la conception des activités, comme :

- les exigences liées aux *formules de séparation par une distance minimale* (p. ex. distance de séparation aux fins des odeurs entre les installations à bétail et les autres *aménagements* du territoire);
- la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* (normes provinciales de gestion des éléments nutritifs);

- la *Loi de 2006 sur l'eau saine* (protection de l'eau potable);
- la *Loi sur les offices de protection de la nature* (1990).

Le critère n'encourage pas la création de petits lots agricoles. En général, plus une parcelle agricole est grande, plus elle peut s'adapter facilement aux conditions changeantes et plus elle peut être exploitée efficacement. Il est donc préférable de garder les fermes aussi grosses que possible pour maintenir leur viabilité agricole et satisfaire les exigences de la DPP concernant la protection des *zones agricoles à fort rendement* pour assurer leur utilisation à long terme dans le secteur agricole.

La taille des lots peut varier selon l'*utilisation agricole*. Pour les cultures traditionnelles en champs, les grands lots sont préférables. Par ailleurs, les *zones de cultures spéciales* ont tendance à offrir un rendement supérieur en utilisant de plus petites parcelles. Dans tous les cas, les lots devraient être assez grands pour assurer la latitude nécessaire à une éventuelle modification du type ou de la taille de l'exploitation agricole. La politique 2.3.4 de la DPP traite de la création de lots dans les *zones agricoles à fort rendement*. D'autres lignes directrices discuteront plus en détail de la création de lots.

4. Les pratiques agricoles normales sont encouragées et protégées en conformité avec les normes provinciales (tiré de la politique 2.3.3.2 de la DPP)

Une *pratique agricole normale* respecte les usages et les normes du domaine et mise sur les technologies novatrices pour assurer une meilleure gestion de la ferme. La *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire* (LPAPA) protège les droits de tous les résidents ruraux de l'Ontario. Elle protège les agriculteurs contre les plaintes de nuisance de voisins reliées au bruit, aux odeurs, à la poussière, à l'éclairage, à la vibration, à la fumée ou aux mouches, lorsque des *pratiques agricoles normales* sont utilisées. Elle protège également les voisins contre les nuisances inacceptables lorsqu'il est déterminé qu'il ne s'agit pas d'une *pratique agricole normale*.

Pratiques agricoles normales : Pratiques, au sens où l'entend la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*, qui sont exécutées conformément à des coutumes et à des normes adéquates et acceptables, telles qu'elles sont établies et respectées à l'égard d'exploitations agricoles comparables dans des circonstances similaires, ou qui utilisent des technologies novatrices conformément à des pratiques de gestion agricole modernes et adéquates. Ces pratiques doivent être conformes à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* et aux règlements pris en application de cette loi (définition de la DPP).

La LPAPA protège les agriculteurs contre les règlements municipaux qui restreignent les *pratiques agricoles normales*. Un tel règlement municipal ne s'appliquerait pas dans le cas d'une pratique ayant été désignée comme étant une *pratique agricole normale*. Il incombe à la Commission de protection des pratiques agricoles normales de déterminer si une activité menée dans un endroit donné peut être qualifiée de *pratique agricole normale*.

Certaines *utilisations agricoles* peuvent comporter des activités qui constituent des *pratiques agricoles normales*, mais ne sont pas entièrement comprises ou acceptées par les voisins ou les visiteurs (p. ex. l'utilisation de canons effaroucheurs pour garder les oiseaux à distance et d'éoliennes pour produire des fruits et des raisins qui sont tendres, ou l'épandage de fumier pour les élevages et l'enrichissement du sol). Lorsque ces pratiques ont été désignées des *pratiques agricoles normales* par la Commission, la LPAPA permet à l'agriculteur de poursuivre ses activités sans intervenir. Ceci assure une souplesse opérationnelle à la ferme. La communication entre les voisins est très importante pour entretenir de bonnes relations.

2.1.2 Exemples d'utilisations agricoles

La figure 1 donne des exemples d'utilisations qui pourraient constituer des *utilisations agricoles* si elles satisfont à l'ensemble des critères pertinents de la DPP.



Terres cultivées (toutes les cultures, y compris la biomasse et le gazon de placage)*



Pâturage



Parc d'engraissement



Aquaculture



Arbres de Noël et pépinières*



Granges, entrepôts de fumier et autres bâtiments et structures connexes



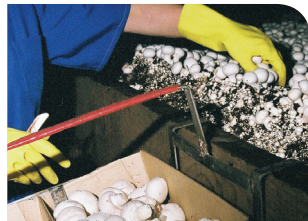
Séchoirs à céréales et entrepôts d'aliments du bétail (p. ex. silos-couloirs, silos ou distributeurs par gravité qui sont utilisés exclusivement par le propriétaire)



Logement pour la main-d'œuvre à temps plein*



Entrepôt sous froid (utilisation exclusive du propriétaire)



Ferme de champignons**



Nettoyage, tri et classement (des produits de la ferme seulement)*



Hangar de la machinerie (utilisation exclusive du propriétaire)*



Serre pour la culture de plantes



Traitement minimal pour rendre le produit vendable (p. ex. évaporation de la sève d'érable ou extraction du miel)*



Haras (accouplement, élevage, pension, entretien et formation), ce qui comprend les écuries et les manèges intérieurs ou extérieurs*



Séchoir à tabac ou fumeur*

Figure 1. Exemples d'utilisations agricoles lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits

* Source : Shutterstock
 ** Source : Mushrooms Canada

2.1.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations agricoles

Voici des exemples d'utilisations qui ne constitueraient PAS normalement des *utilisations agricoles* parce qu'elles ne satisfont pas les définitions ou critères de la DPP :

- chenils pour chiens
- séchoirs à céréales ou garages de mécanique desservant différents producteurs ou clients
- entreprises de vente au détail
- entreprises d'aménagement paysager
- entrepôts saisonniers pour véhicules
- installations récréatives, comme des terrains de camping, des terrains de golf, des champs de foire, des hippodromes ou des stades de baseball
- restaurants

Même si elles ne répondent pas aux définitions et critères relatifs aux *utilisations agricoles*, certaines de ces utilisations peuvent correspondre à des *utilisations liées à l'agriculture* ou *utilisations diversifiées à la ferme*.

2.2 Utilisations liées à l'agriculture

La DPP décrit les *utilisations liées à l'agriculture* comme des utilisations commerciales et industrielles qui ajoutent de la vitalité et de la viabilité économique aux *zones agricoles à fort rendement* parce qu'elles desservent la collectivité agricole locale. C'est leur activité principale. Ces utilisations peuvent se faire à la ferme ou dans des lieux commerciaux ou industriels liés à l'agriculture.

Utilisations liées à l'agriculture : Utilisations commerciales et industrielles liées directement à l'exploitation agricole dans la région qui soutiennent l'agriculture, tirent profit de la proximité immédiate d'exploitations agricoles et assurent comme principale activité la fourniture directe de produits et de services à ces exploitations (définition de la DPP).

2.2.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations liées à l'agriculture

Tous les critères suivants doivent être satisfaits pour qu'une utilisation soit considérée comme étant *liée à l'agriculture* dans les *zones agricoles à fort rendement*.

1. Utilisations commerciales et industrielles liées directement à l'exploitation agricole (tiré de la définition d'*utilisations liées à l'agriculture* de la DPP)

Les utilisations commerciales liées à l'exploitation agricole peuvent comprendre la vente au détail de produits *liés à l'agriculture* (p. ex. coopératives d'approvisionnements agricoles, marchés de producteurs et vendeurs au détail de produits à valeur ajoutée, comme le vin ou le cidre fabriqué avec des produits cultivés localement), les parcs de rassemblement de bétail et les ateliers de réparation de matériel agricole, si elles satisfont tous les critères de cette catégorie d'utilisations.

Les utilisations industrielles liées à l'exploitation agricole peuvent comprendre le traitement des produits locaux de la ferme, comme les abattoirs, les provenderies, les séchoirs à céréales, les installations d'entreposage sous froid/sec, les entrepôts de fertilisants et les installations de distribution, les

transformateurs d'aliments et de boissons (comme les vineries et les fromageries) et les granulateurs de biomasse s'ils satisfont tous les critères de cette catégorie d'utilisations. Plusieurs de ces utilisations ajoutent de la valeur aux produits de la ferme fabriqués localement.

Les utilisations résidentielles, récréatives et institutionnelles ne s'inscrivent pas dans la définition des *utilisations liées à l'agriculture*.

- 2. Doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver** (tiré de la politique 2.3.3.1 de la DPP). Remarque : cette politique s'applique aux *utilisations liées à l'agriculture* et aux *utilisations diversifiées à la ferme*.

Les « exploitations agricoles avoisinantes » sont interprétées dans les présentes lignes directrices comme comprenant la propriété sur laquelle se situe l'utilisation et la zone autour de la propriété sur laquelle l'utilisation peut avoir des incidences. Cette zone peut varier selon l'utilisation. Pour être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver, les *utilisations liées à l'agriculture* doivent faire en sorte que :

- **Les exploitations agricoles avoisinantes soient en mesure de poursuivre leurs pratiques agricoles sans entrave ou inconvénient.** Par exemple, même si les *formules de séparation par une distance minimale*⁴ peuvent s'appliquer ou non aux *utilisations liées à l'agriculture* (et aux *utilisations diversifiées à la ferme*), la proximité des installations d'élevage avoisinantes peut être tenue en compte dans l'emplacement de ces utilisations. Ceci peut aider à éviter les conflits entre de nouvelles utilisations et les exploitants agricoles causés par les odeurs ou autres nuisances associées aux *pratiques agricoles normales*. À titre d'exemples d'autres sources potentielles de conflit, on peut penser au bruit qui dérange les agriculteurs avoisinants et leur bétail, les incidents liés aux intrusions, la compaction du sol, la poussière et les effets sur la quantité et la qualité de l'eau. De plus, certaines utilisations peuvent donner lieu à une augmentation de la circulation, ce qui peut occasionner des conflits avec les véhicules qui se déplacent lentement sur les routes. Il faudrait éviter ces utilisations ou en atténuer les répercussions dans les *zones agricoles à fort rendement*.
- **Les utilisations tiennent compte des services ruraux offerts, c.-à-d. des utilisations qui ne nécessitent pas un accès à la route, des services d'eau potable et d'égout, des services d'incendie et autres services publics qui sont normalement offerts dans les zones de peuplement.** Au moment de l'approbation de nouvelles utilisations des terres sur une propriété munie de systèmes d'égout et d'approvisionnement en eau individuels sur place, une preuve que ces services n'ont pas de *répercussions néfastes* est exigée, conformément à la politique 1.6.6.4 de la DPP. Les utilisations de type urbain ne conviennent normalement pas aux *zones agricoles à fort rendement*, ce qui comprend les grandes usines de transformation d'aliments et de breuvages. Ces installations devraient utiliser des services municipaux.

De manière générale, la définition des *utilisations liées à l'agriculture* s'applique aux vineries et aux cidreries, dans la mesure où celles-ci peuvent satisfaire tous les critères de la DPP pour cette catégorie d'utilisations. Ces utilisations exigent l'obtention d'un permis de la Commission des alcools et des jeux de l'Ontario (www.agco.on.ca). Il est important de s'assurer que les services ruraux d'approvisionnement en eau et d'égout puissent répondre aux besoins de ces utilisations. Les activités qui consomment beaucoup d'eau et forment beaucoup d'effluents peuvent être incompatibles avec les *zones agricoles à fort rendement* et dépasser la capacité du site. L'évaluation de l'échelle appropriée de l'*utilisation liée à l'agriculture* doit se faire de manière ponctuelle. Il faut d'abord identifier les approbations nécessaires et toute autre exigence liée à l'utilisation. Ceci peut comprendre l'obtention d'un permis de prélèvement

⁴ Voir de plus amples renseignements dans les *Formules de calcul des distances minimales de séparation (DMS) – Lignes directrices de mise en application de la distance de séparation minimale* (ontario.ca/cwqt).

d'eau ou d'une autorisation environnementale en vertu de la *Loi sur les ressources en eau de l'Ontario* (1990), ou d'un permis de construire en vertu du Code du bâtiment (1992).

Les *utilisations liées à l'agriculture* qui sont compatibles au départ peuvent s'élargir et croître avec le temps. Avant de délivrer un permis de construire, la municipalité doit s'assurer que les exigences en matière de zonage sont satisfaites. Si le critère de compatibilité ou tout autre critère de la DPP ne peut pas être satisfait, le permis de construire peut être refusé et l'entreprise élargie peut devoir déménager dans un emplacement approprié qui se trouve à l'extérieur de la *zone agricole à fort rendement*.

La politique 2.3.4.1 b) traite de la création de lots pour les *utilisations liées à l'agriculture*. La création de lots peut être permise dans la mesure où le nouveau lot se limite à la taille minimale nécessaire pour l'utilisation et les *services d'égout et d'approvisionnement en eau*. Une pratique optimale serait de songer à adopter une solution de rechange avant de créer un nouveau lot.

- **Maintenir le caractère agricole ou rural de la zone (conformément aux principes des présentes lignes directrices et à la politique 1.1.4 de la DPP).** La compatibilité est possible en :
 - réutilisant des bâtiments existants ou en établissant des entreprises dans des bâtiments existants à moins qu'un autre emplacement réduise les répercussions globales sur l'agriculture dans la région;
 - concevant de nouvelles structures s'harmonisant d'un point de vue esthétique à la zone agricole;
 - réduisant le plus possible l'entreposage et l'éclairage à l'extérieur;
 - évitant la transformation profonde du territoire et l'enlèvement d'éléments naturels patrimoniaux;
 - bloquant les utilisations de la vue des voisins et de la route;
 - limitant l'utilisation des panneaux de signalisation et en s'assurant que la signalisation respecte le caractère de la zone.
- **Respecter les normes provinciales en matière d'émissions dans l'air, de bruit, d'eau et d'égout et obtenir toutes les approbations environnementales nécessaires.** Par exemple, une utilisation qui donnerait lieu à des émissions dans l'air, du bruit ou des odeurs (p. ex. usine de fabrication ou atelier de réparation de matériel) peut nécessiter une autorisation environnementale émise en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement* (1990). De même, des permis de prélèvement d'eau ou des autorisations liées aux stations d'épuration des eaux d'égout en vertu de la *Loi sur les ressources en eau de l'Ontario* (1990) pourraient être exigés relativement à certaines utilisations qui consomment beaucoup d'eau ou rejettent une grande quantité d'eaux usées (p. ex. nettoyage de fruits ou de légumes frais, transformation des aliments, fabrication de vin).
- **Restreindre l'incidence cumulative d'utilisations multiples dans les zones agricoles à fort rendement et ne pas miner la vocation agricole de la région.** La compatibilité d'une nouvelle utilisation proposée dépend en partie des autres utilisations dans la région et de comment la région serait affectée par toutes ces utilisations. Par exemple, l'incidence cumulative sur l'eau de surface et l'eau souterraine dans la région, l'usure des routes, la sécurité routière et la demande de services policiers et de protection contre les incendies sont des éléments de base qui influent sur la compatibilité. Les principes des utilisations permises identifiées dans la section 1.4 et tous les éléments de compatibilité discutés dans cette section doivent être maintenus.

La DPP exige que les *zones agricoles à fort rendement* soient protégées pour assurer une *utilisation agricole* à long terme et que les répercussions des utilisations non agricoles situées dans les *zones agricoles à fort rendement* soient atténuées. La discussion sur l'atténuation des répercussions dans les sections 3.1.3 et 3.2.4 peut également s'appliquer aux *utilisations liées à l'agriculture* et aux *utilisations diversifiées à la ferme*.

3. Utilisations directement liées à l'exploitation agricole dans la région

(tiré de la définition des *utilisations liées à l'agriculture* de la DPP)

Les *utilisations liées à l'agriculture* doivent être directement liées aux fermes de la région et principalement fournir des produits ou des services qui sont liés à l'industrie agricole de la région, qui sont requis par cette industrie ou qui l'améliorent. « Directement liée à » signifie que l'utilisation devrait refléter le type de production agricole de la région. Par exemple :

- la transformation de légumes près du marais Holland;
- la transformation de tomates dans les régions de Leamington et de Chatham-Kent;
- la réparation de matériel agricole, la fourniture d'intrants agricoles et le séchage de céréales dans d'importantes régions de culture commerciale;
- le séchage de ginseng et sa distribution dans la région de la plaine sablonneuse de l'Ontario.

Si l'*utilisation liée à l'agriculture* est une installation à valeur ajoutée, « dans la région » renvoie à la région d'où provient la matière première (p. ex. culture ou bétail). « Dans la région » ne se fonde pas sur une distance particulière ou sur des limites municipales mais plutôt sur la distance que les agriculteurs parcourraient raisonnablement pour obtenir les produits ou services liés à l'agriculture. Certains produits de base sont transportés plus loin que d'autres. En Ontario, les élevateurs à grains entreposent généralement du grain en vrac pour les fermes qui se trouvent à quelques kilomètres de distance seulement puisque ce n'est pas rentable de transporter du grain sur de longues distances. La distance raisonnable peut varier toutefois selon la grosseur du produit livré et la densité des exploitations agricoles. Dans les régions où il y a une densité élevée d'exploitations agricoles, la distance de transport d'une matière première peut être plus courte que dans le Nord de l'Ontario ou dans une autre région où les activités agricoles sont moins denses.

Par exemple, une vinerie qui utilise principalement du raisin cultivé dans la région pourrait constituer une *utilisation liée à l'agriculture*. Une vinerie qui fabrique du vin avec du raisin ou un concentré venant d'une autre région de l'Ontario, d'une autre province ou d'un autre pays ne le constituerait pas. Une vinerie qui fait venir du raisin ou du concentré d'une autre région pourrait toutefois constituer une *utilisation diversifiée à la ferme* si tous les critères pour cette catégorie d'utilisations sont satisfaits. Les utilisations qui ne sont pas directement liées à des exploitations agricoles de la région – parce qu'elles se servent de produits agricoles provenant de l'extérieur de la région – peuvent constituer des *utilisations diversifiées à la ferme* si tous les critères pour ces utilisations sont satisfaits.

Il peut y avoir des situations dans le cadre desquelles des *utilisations liées à l'agriculture* qui fournissent normalement des produits ou services à des exploitations agricoles de la région aient besoin de faire venir des produits de base agricoles de l'extérieur de la région. Une installation d'entreposage et de distribution de pommes peut avoir besoin de faire venir des pommes qui ont été cultivées ailleurs dans la province ou le pays pour répondre à la demande des consommateurs lorsque les cultures locales connaissent des pertes. Les matières premières des *utilisations liées à l'agriculture* doivent toutefois provenir principalement de la région.

Pour se qualifier comme une *utilisation liée à l'agriculture*, les marchés de producteurs doivent vendre des produits cultivés dans la région. Les marchés de producteurs qui vendent une variété de fruits et légumes provenant de la région et d'ailleurs ainsi que possiblement des produits non agricoles, comme des pâtisseries, du café et des créations artisanales, pourraient comprendre des *utilisations liées à l'agriculture* et des *utilisations diversifiées à la ferme*. Les critères pour ces deux catégories d'utilisations auraient besoin d'être satisfaits.

Les utilisations qui fournissent des produits ou services au-delà de la région agricole immédiate, comme des installations d'entreposage sous froid près d'aéroports ou de grands centres de transport, ou des usines de conditionnement de viande qui transforment de la viande provenant d'une grande distance, qui est souvent

transportée par camions ou conteneurs d'expédition, ne constituent pas des *utilisations liées à l'agriculture*. Ces utilisations ne sont pas directement liées à des exploitations agricoles de la région. Même si ces utilisations fournissent certains produits ou services à des fermes de la région, elles sont situées sur des terres commerciales ou industrielles desservies dans des *zones de peuplement* plutôt que dans des *zones agricoles à fort rendement*.

4. Une utilisation qui soutient l'agriculture

(tiré de la définition des *utilisations liées à l'agriculture* de la DPP)

Ce critère limite les utilisations à celles dont l'objectif principal est de soutenir l'agriculture. On peut penser à un élévateur à grains utilisé par les agriculteurs de la région qui soutient et profite aux exploitations agricoles de la région.

L'Elmira Produce Auction est un bon exemple d'exploitation dans une *zone agricole à fort rendement* qui soutient l'agriculture. Cette entreprise coopérative de vente aux enchères crée un marché pour les produits frais dans la région de Waterloo. Son but est de soutenir les agriculteurs locaux et d'augmenter le revenu des familles en encourageant les agriculteurs locaux à se diversifier pour produire des fruits et légumes qui offrent un bon rendement. La vente aux enchères a eu une incidence sur la production agricole dans la région où une plus grande quantité de terres sont maintenant consacrées à la production de fruits et légumes pour approvisionner un nombre croissant de restaurants et d'institutions de la région.

5. Utilisations qui assurent comme principale activité la fourniture directe de produits et de services aux exploitations agricoles

(tiré de la définition des *utilisations liées à l'agriculture* de la DPP)

Ce critère indique que l'activité principale associée aux *utilisations liées à l'agriculture* doit être de fournir des services à l'industrie agricole.

La « fourniture directe de produits et de services » vise les utilisations qui répondent à un besoin agricole ou qui créent des possibilités agricoles à n'importe quel maillon de la chaîne d'approvisionnement (p. ex. les fournisseurs de semences ou d'engrais, les ateliers de réparation de matériel agricole, les installations de transformation et de distribution d'aliments et de boissons à valeur ajoutée, ou la vente au détail de produits de base agricoles cultivés dans la région).

Les utilisations commerciales ou industrielles de nature générale, comme les centres de vente de matériaux de construction, les fabricants de fenêtres, les entreprises de clôture, les magasins qui vendent de la peinture, les entreprises de béton préfabriqué et les aires de stockage), peuvent desservir des exploitations agricoles, mais ne sont pas des *utilisations liées à l'agriculture*. L'entreprise doit avoir comme principale activité de desservir des exploitations agricoles. En règle générale, les utilisations commerciales ou industrielles de nature générale doivent être situées à l'extérieur des *zones agricoles à fort rendement* (dans des *zones de peuplement* ou sur des *terres rurales*).

Plusieurs hameaux, villages et petites villes situés près de zones agricoles actives regroupent des *utilisations liées à l'agriculture* de nature générale dans leurs *zones de peuplement* pour permettre aux exploitations agricoles d'y avoir facilement accès. Certains fournissent ces services pour favoriser le développement économique. Concentrer la croissance et l'*aménagement* qui ne sont pas essentiels dans les *zones agricoles à fort rendement* vers les *zones de peuplement* satisfait la politique 1.1.4.2 de la DPP.

Dans le passé, des concessionnaires et des ateliers de réparation de machinerie agricole étaient situés dans les *zones agricoles à fort rendement* parce que les terrains étaient disponibles et près de leurs clients. Les municipalités peuvent avoir permis ces utilisations dans les *zones agricoles à fort rendement* pour favoriser des formes plus efficaces d'*aménagement* dans les *zones de peuplement*. Étant donné que les politiques

actuelles de la DPP mettent l'accent sur le besoin pour les *utilisations liées à l'agriculture* de fournir des produits ou services directement aux exploitations agricoles comme activité principale, un concessionnaire ou un atelier de réparation de machinerie agricole pourrait constituer une *utilisation liée à l'agriculture* dans une *zone agricole à fort rendement* s'il dessert les exploitations agricoles de la région comme activité principale et tous les autres critères des *utilisations liées à l'agriculture* sont satisfaits. Toutefois, les entreprises qui vendent ou réparent de la machinerie agricole en même temps qu'elles desservent une vaste gamme d'autres clients (vente ou réparation de tondeuses, souffleuses à neige, autre machinerie, pièces, jouets et vêtements) devraient être situées dans des *zones de peuplement*, sur des *terres rurales* ou sur des terres agricoles de moindre priorité, tel que discuté dans la section 3.2.

Les utilisations qui transforment et/ou entreposent des matières de source principalement non agricole (comme du compost, des feuilles et résidus de jardin, des déchets de produits alimentaires et des biosolides d'égouts) ne sont pas des *utilisations liées à l'agriculture*, même si les produits provenant de telles installations sont épandus sur des terres agricoles. La principale fonction de ces installations est de gérer les flux de déchets non agricoles plutôt que de produire des produits pouvant être épandus sur des terres agricoles. Les installations qui transforment et/ou entreposent des matières de source agricole provenant d'exploitations agricoles de la région comme activité principale peuvent satisfaire la définition d'*utilisations liées à l'agriculture*.

Les utilisations qui ne tirent pas profit de la proximité d'exploitations agricoles mais veulent profiter des coûts moindres dans les *zones agricoles à fort rendement* ne pourraient pas être classées comme des *utilisations liées à l'agriculture*.

Puisque les *utilisations liées à l'agritourisme* ne fournissent pas des produits ou services aux exploitations agricoles, elles ne pourraient pas être classées comme des *utilisations liées à l'agriculture*. Si elles sont situées sur une ferme et satisfont tous les autres critères, elles pourraient être classées comme des *utilisations diversifiées à la ferme*.

Pour déterminer si une utilisation proposée répond au critère concernant la fourniture de produits ou de services directs aux exploitations agricoles comme activité principale, les municipalités doivent demander des preuves que l'utilisation desservirait principalement l'industrie agricole (p. ex. des intrants sont principalement produits dans la région ou les clients sont principalement des exploitants agricoles de la région). À titre de pratique optimale, les municipalités peuvent également exiger la preuve que l'utilisation ne peut pas être située dans une *zone de peuplement* ou sur des *terres rurales*.

6. Utilisations qui tirent profit de la proximité immédiate d'exploitations agricoles

(tiré de la définition des *utilisations liées à l'agriculture* de la DPP)

Pour répondre à ce critère, les *utilisations liées à l'agriculture* doivent tirer profit de cette proximité ou être situées près des exploitations agricoles qu'elles desservent. Ces avantages peuvent comprendre des opérations plus efficaces ou efficientes en raison de l'accès aux matières premières, de routes qui conviennent mieux aux véhicules agricoles qui se déplacent lentement, d'une distance de transport réduite et de risques moindres de détérioration ainsi que de possibilités de commercialisation associées au fait d'être situé à proximité de plusieurs exploitations agricoles.

2.2.2 Exemples d'utilisations liées à l'agriculture

La figure 2 donne des exemples d'utilisations qui pourraient être classées comme des *utilisations liées à l'agriculture* si elles répondent à l'ensemble des critères énoncés dans la DPP.



Entrepôt de pommes et centre de distribution desservant des exploitations pomicoles de la région



Marché de producteurs vendant principalement des produits frais locaux*



Usine de transformation des aliments frais locaux (p. ex. fabrication de cidre, dénoyautage de cerises, mise en conserve, surgélation, emballage)*



Séchoir à céréales desservant les exploitations agricoles de la région



Centre de recherche en agriculture*



Vinerie utilisant du raisin de la région*



Abattoir conditionnant et vendant la viande d'animaux élevés dans la région*



Minoterie pour les céréales locales



Atelier de réparation du matériel agricole*



Parc de rassemblement de bétail ou parc à bestiaux pour les exploitants de la région



Vente aux enchères de produits frais locaux



Fournisseur d'intrants agricoles (p. ex. aliments pour animaux, semences, fertilisants) qui dessert des exploitations agricoles de la région

Figure 2. Exemples d'utilisations liées à l'agriculture lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits

* Source : Shutterstock

2.2.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations liées à l'agriculture

Voici des exemples d'utilisations qui ne constitueraient PAS normalement des *utilisations liées à l'agriculture* parce qu'elles ne satisfont pas les définitions ou critères de la DPP :

- grandes usines de transformation des aliments ou grosses vineries et autres utilisations qui sont de grandes consommatrices d'eau ou de grosses productrices d'effluents et qu'il convient davantage d'établir dans des emplacements bénéficiant de services urbains complets
- micro-brasseries et distilleries
- aires de stockage, entreprises de construction, entreprises d'aménagement paysager, foreurs de puits, excavateurs, fournisseurs de peinture ou de matériaux de construction
- installations d'entreposage et de compostage de biosolides d'égouts pour les matières de source non agricole
- magasins d'antiquités
- studios d'art ou de musique
- concessionnaires de véhicules, entreprises de remorquage, ateliers de réparation mécanique, parcs à ferrailles automobiles
- centres de retraite rurale, utilisations et installations récréatives, terrains de camping ou champs de foire
- centres de conférence, hôtels, hôtels particuliers ou restaurants
- fabricants de meubles
- établissements scolaires ou cliniques
- entreposage saisonnier pour bateaux, roulottes ou voitures
- cliniques vétérinaires
- parcs à camions

Si elles ne répondent pas aux critères relatifs aux *utilisations liées à l'agriculture*, certaines de ces utilisations pourraient constituer des *utilisations diversifiées à la ferme* si tous les critères pour cette catégorie d'utilisations sont satisfaits.

2.3 Utilisations diversifiées à la ferme

Tel que décrit dans la DPP, un vaste éventail d'utilisations peuvent constituer des *utilisations diversifiées à la ferme* dans la mesure où elles répondent aux critères ci-dessous. Les *utilisations diversifiées à la ferme* doivent être liées à l'agriculture, appuyer l'agriculture ou être aptes à coexister avec l'agriculture sans créer de conflit. Les *utilisations diversifiées à la ferme* devraient aider les exploitants agricoles à diversifier et à augmenter leurs revenus agricoles tout en favorisant les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée et les *utilisations liées à l'agritourisme* dans les zones agricoles à fort rendement.

Utilisations diversifiées à la ferme : Utilisations secondaires à l'*utilisation agricole* principale de la propriété, menées à petite échelle. Les *utilisations diversifiées à la ferme* incluent notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les *utilisations liées à l'agritourisme* et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée (définition de la DPP).

2.3.1 Critères de la DPP relatifs aux utilisations diversifiées à la ferme

L'ensemble des critères suivants doivent être réunis pour qu'une utilisation soit considérée comme une *utilisation diversifiée à la ferme*, conformément à la DPP.

1. Utilisations situées à la ferme

(d'après le titre *utilisations diversifiées « à la ferme »* et selon l'exigence contenue dans la définition selon laquelle il s'agit d'une utilisation secondaire à l'*utilisation agricole* principale de la propriété)

Les *utilisations diversifiées à la ferme* doivent être situées sur une propriété qui est une exploitation agricole active. Ceci ne s'applique pas aux petits lots résidentiels qui se trouvent dans des *zones agricoles à fort rendement*.

Comme nous l'avons indiqué à la section 2.1 des présentes lignes directrices, on s'attend à ce que les *utilisations agricoles* résultent en un gain ou un bénéfice. Ceci ne comprend pas la production de produits qui seront utilisés ou consommés principalement par des membres du ménage du propriétaire ou de l'exploitant agricole, qui servent à passer le temps ou à se divertir, ou qui ont lieu dans un parc, sur une propriété utilisée principalement à des fins résidentielles ou dans un jardin situé dans un lieu public. L'office d'aménagement peut demander une preuve que l'on pratique activement l'agriculture sur la propriété. Par exemple, on peut exiger une preuve que la propriété appartient à la catégorie des biens agricoles en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* (1990).

2. Utilisations secondaires à l'*utilisation agricole* principale de la propriété

(tiré de la définition des *utilisations diversifiées à la ferme* de la DPP)

Bien que la définition dans la DPP des *utilisations diversifiées à la ferme* comprenne un vaste éventail de possibilités de développement économique à la ferme, elle exige également que ces utilisations soient de moindre importance que l'*utilisation agricole* sur la propriété. En d'autres mots, l'*utilisation agricole* doit demeurer l'utilisation dominante sur la propriété. Ceci est mesuré en temps et en espace. Les limites de l'espace indiquant qu'il s'agit d'une utilisation secondaire sont traitées sous le critère relatif aux utilisations « menées à petite échelle » ci-dessous.

Les considérations ayant trait au temps s'appliquent aux utilisations qui sont temporaires ou intermittentes, comme les événements. Étant donné que les *utilisations diversifiées à la ferme* (et les *utilisations liées à l'agriculture*) doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes, la fréquence et la durée des événements ne doivent pas interférer avec les cycles de culture ou autres pratiques agricoles à la ferme ou dans les environs.

Même les utilisations temporaires doivent respecter tous les critères associés aux *utilisations diversifiées à la ferme*. Les utilisations acceptables doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver, et :

- elles doivent empiéter de façon permanente très peu sinon pas du tout sur les terres agricoles, selon les limites du critère relatif aux utilisations « menées à petite échelle »;
- elles ne doivent pas nécessiter de travaux de nivellement du terrain ou de drainage, sauf si cela améliore les conditions pour la production agricole;
- elles doivent être des utilisations uniques ou peu fréquentes, lorsque les répercussions sur l'agriculture sont minimales;
- toute terre servant à une utilisation temporaire doit être immédiatement retournée à l'agriculture;
- une culture exploitable est produite sur la terre pendant l'année où l'utilisation temporaire a lieu (le cas échéant);

- elles doivent satisfaire les exigences de compatibilité (ne pas avoir besoin de services importants d'urgence, d'approvisionnement en eau ou d'égout; garder le bruit et la circulation à un niveau acceptable dans la zone);
- les répercussions sur le site même et les exploitations agricoles avoisinantes sont atténuées (compactage du sol, drainage, intrusion).

Si tous les critères sont satisfaits, des événements peuvent être permis dans le cadre d'un règlement de zonage sur les utilisations temporaires, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990), en autant qu'aucune modification permanente ne soit proposée pour la terre ou les structures (comme des scènes, des toilettes ou des pavillons). Le zonage temporaire doit stipuler le retour immédiat de la terre à l'agriculture après l'événement (élaborer des dispositions détaillées pour prévenir le compactage du sol et choisir le moment de l'événement pour éviter des répercussions sur les systèmes culturaux). Il est entendu que ces utilisations sont permises seulement sur une base provisoire.

La *Loi de 2001 sur les municipalités* autorise celles-ci à adopter des règlements administratifs, délivrer des permis et imposer des conditions sur les événements. Ces règlements peuvent exiger des plans d'implantation, des plans de circulation, des plans d'urgence et des plans sur la sécurité. Ces règlements peuvent aider à assurer que les utilisations sont raisonnables sans avoir besoin d'obtenir d'autres approbations.

Les événements à grande échelle qui se produisent souvent ou sont permanents ne constituent pas des *utilisations diversifiées à la ferme* et devraient être organisés dans des installations qui existent déjà, comme des champs de foire, des parcs, des centres communautaires et des halls, des *zones de peuplement* ou des *terres rurales*. Des lignes directrices sur les nouveaux emplacements dans les *zones agricoles à fort rendement* sont fournies dans la section 3.2 – Utilisations non agricoles restreinte dans les *zones agricoles à fort rendements*.

3. Utilisations menées à petite échelle

(tiré de la définition des *utilisations diversifiées à la ferme* de la DPP)

Les politiques de la DPP permettent un vaste éventail de possibilités de développement économique à la ferme, mais la DPP exige également que ces utilisations soient menées à petite échelle, de sorte à :

- restreindre le nombre de terres sur lesquelles la production agricole est abandonnée (le cas échéant);
- assurer que l'agriculture demeure la principale utilisation des terres dans les *zones agricoles à fort rendement*;
- limiter les répercussions à l'extérieur du site (p. ex. circulation, modification du caractère agricole et rural) pour préserver la compatibilité avec les exploitations agricoles avoisinantes.

Plusieurs municipalités limitent la taille des *utilisations diversifiées à la ferme* en imposant un nombre maximal de lieux de résidence pour les employés, le nombre d'entreprises, le pourcentage de produits vendus qui sont produits à la ferme ou la surface de plancher des bâtiments et des entrepôts extérieurs. Ces exigences n'ont toutefois pas une incidence directe sur le nombre de terres agricoles transformées par les utilisations. Une méthode populaire est d'utiliser les ratios de superficie de lot aux fins de l'exigence relative aux utilisations « menées à petite échelle ».

La directive sur le critère relatif aux utilisations menées à petite échelle est fondée sur un examen des méthodes municipales en Ontario, ainsi que sur les observations et l'expérience du personnel du MAAARO à l'échelle de la province. On se sert également de comparaisons avec diverses fermes qui sont présentement exploitées, de scénarios et de commentaires d'intervenants. À cette fin, l'annexe 2 propose des scénarios réalistes pour prédire le nombre de terres pouvant être utilisées pour des *utilisations diversifiées à la ferme*

pour les exploitations agricoles de petite, moyenne et grande tailles. L'annexe 3 donne l'exemple d'une exploitation agricole diversifiée actuelle en combinant différentes utilisations permises pour illustrer le calcul de la partie de la propriété qui est destinée à une *utilisation diversifiée à la ferme*.

La méthode appliquée à l'égard du critère relatif aux utilisations « menées à petite échelle » devrait être utile pour :

- atteindre un équilibre entre la protection des terres agricoles visée par la DPP et les possibilités de développement économique pour les agriculteurs;
- améliorer l'uniformité entre les municipalités concernant la superficie sur laquelle ces utilisations pourraient être permises;
- uniformiser les règles pour les différents types d'*utilisations diversifiées à la ferme*;
- offrir une plus grande latitude en cas de changement des *utilisations diversifiées à la ferme* ou du propriétaire;
- simplifier la mise en œuvre.

L'exigence relative aux utilisations « menées à petite échelle » doit être établie par rapport à la superficie entière des terres qui ne sont plus exploitées à des fins agricoles en raison des *utilisations diversifiées à la ferme* (c.-à-d. empreinte occupée par l'utilisation, exprimée en pourcentage de la superficie du lot). Le calcul de la superficie doit tenir compte de tous les aspects associés à une *utilisation diversifiée à la ferme*, ce qui comprend les bâtiments, l'entreposage extérieur, les zones paysagées, les buttes artificielles, les puits et les systèmes de fosse septique, les stationnements et les nouveaux chemins d'accès. Le ratio de superficie du lot doit être calculé en fonction de la taille de la parcelle de terre où l'utilisation est située, et non en fonction de la zone complète de l'exploitation agricole, qui pourrait s'étendre sur plusieurs parcelles. L'utilisation de cette méthode est justifiée par l'hypothèse qu'une grosse propriété peut généralement accommoder une plus grosse *utilisation diversifiée à la ferme* qu'une petite propriété tout en respectant les exigences de compatibilité.

Dans la mesure du possible, les utilisations doivent être situées dans des bâtiments existants ou des structures existantes qui ne sont plus nécessaires à la production agricole. Le recyclage des bâtiments ou des structures agricoles permet :

- de réduire le nombre de terres agricoles touchées;
- de préserver le caractère agricole ou rural de la région;
- d'assurer que les bâtiments existants soient entretenus ou améliorés.

Les agriculteurs qui étendent et modernisent leurs exploitations préfèrent souvent construire de nouvelles structures qui répondent aux nouvelles normes au lieu de rénover de vieux bâtiments. Les bâtiments qui ne servent plus pourraient donc trouver une nouvelle vocation. Par conséquent, il est recommandé de ne pas tenir compte du pourcentage total de la zone des bâtiments existants destinée à des *utilisations diversifiées à la ferme* dans les calculs des utilisations « menées à petite échelle » (p. ex. 50 %). Il faut savoir qu'un changement de l'usage d'un bâtiment peut entraîner un changement au titre des exigences liées au Code du bâtiment (voir la section 2.5.7).

Par ailleurs, si une *utilisation diversifiée à la ferme* occupe la même empreinte qu'un bâtiment démoli, la zone réservée à l'utilisation peut également être réduite dans les calculs. Il est effectivement peu probable que la terre sous un bâtiment démoli revienne à une *utilisation agricole*. Cependant, il faut donner la préférence au recyclage des bâtiments existants, dans la mesure du possible.

Il est aussi recommandé de ne pas inclure la zone des allées existantes dans les calculs. On encouragera ainsi l'établissement des *utilisations diversifiées à la ferme* dans l'enceinte des bâtiments de la ferme existants, tout en réduisant les répercussions sur la production agricole.

Par exemple, si une grange existante (ou une grange détruite par le feu) est restaurée aux fins d'une *utilisation diversifiée à la ferme* en utilisant la même empreinte, un pourcentage de 50 % seulement de l'empreinte du bâtiment est inclus dans le calcul. De même, l'empreinte de l'emploi à domicile dans une résidence existante ou un bâtiment existant peut être calculée à 50 %. Cependant, dans le cas d'un stationnement ou d'un entrepôt extérieur, toute la superficie (100 %) est prise en compte dans le calcul. Les allées existantes ne seront pas comptées dans le calcul, mais la totalité (100 %) de la zone des nouvelles allées sera prise en compte dans le calcul.

Les présentes lignes directrices recommandent que le terme « mené à petite échelle » soit relatif à la taille de la propriété agricole où est située l'*utilisation diversifiée à la ferme*. On devrait tenir compte de la taille de toute la propriété agricole, y compris les terres visées par une servitude, et non seulement la partie de la ferme qui fait l'objet d'une *utilisation agricole*. Par exemple, l'utilisation qui occupe un hectare d'une exploitation de 50 hectares peut constituer une utilisation « menée à petite échelle », ce qui ne serait pas nécessairement le cas pour l'utilisation occupant un hectare sur une exploitation de 15 hectares. Les présentes lignes directrices recommandent que la norme relative à la zone acceptable d'occupation par une *utilisation diversifiée à la ferme* soit d'un maximum de 2 % de la parcelle de l'exploitation agricole, jusqu'à concurrence d'un ha (10 000 m²). Les exemples d'*utilisations diversifiées à la ferme* se trouvant à l'annexe 2 montrent les différentes utilisations pouvant être situées sur des parcelles de terre de tailles variées, tout en respectant la superficie de lot maximum recommandée de 2 %.

Il convient de noter que, dans le cas des *utilisations diversifiées à la ferme* qui sont intermittentes, comme les événements, les utilisations « menées à petite échelle » peuvent s'appliquer à une zone plus grande que les recommandations susmentionnées (section 2.3.1.1). Par ailleurs, au moment de calculer la zone consacrée aux *utilisations liées à l'agritourisme*, comme les promenades en chariot ou les labyrinthes dans les champs de maïs, les terres produisant des cultures exploitables constituent des *utilisations agricoles* qu'il n'est pas nécessaire d'inclure dans le calcul. Cependant, les zones comme les terrains de jeu ou les zones d'embarquement pour les promenades en chariot de foin doivent être calculées.

Si plus d'une *utilisation diversifiée à la ferme* est proposée pour une même propriété, la zone combinée pour l'ensemble des *utilisations diversifiées à la ferme* doit respecter la zone recommandée et les lignes directrices relatives à la superficie du lot.

Si la zone d'une *utilisation diversifiée à la ferme* proposée dépasse les limites recommandées dans les présentes lignes directrices, consultez la politique 2.3.6 de la DPP sur les utilisations non agricoles dans les *zones agricoles à fort rendement*. Les *utilisations diversifiées à la ferme* qui devraient s'étendre au-delà des limites de la zone, que ce soit progressivement ou d'une autre façon, ne sont pas appuyées.

Puisque la DPP exige que la croissance et l'*aménagement* soient concentrés dans les *zones de peuplement*, les gros bâtiments industriels et commerciaux qui conviennent aux *zones de peuplement* (en raison de l'accessibilité des services, etc.) ne sont pas permis dans les *zones agricoles à fort rendement*. On recommande que la surface de plancher brute des bâtiments servant à des *utilisations diversifiées à la ferme* soit limitée à une échelle appropriée aux *zones agricoles à fort rendement*. Les municipalités peuvent établir la taille limite des bâtiments selon la superficie de lot maximale (c.-à-d. la proportion du 2 % de la propriété pouvant être utilisée pour des *utilisations diversifiées à la ferme* qui sera couverte par des bâtiments).⁵

⁵ Le taux de couverture maximale du lot pour les lots industriels ruraux ou les lots commerciaux ruraux peut fournir un point de référence utile lors de l'établissement de la taille limite de la surface de plancher brute pour les bâtiments servant à des *utilisations diversifiées à la ferme*. Par exemple, si le taux de couverture maximal du lot pour les lots industriels ruraux ou les lots commerciaux ruraux est de 30 %, le taux approprié pour la portion des *utilisations diversifiées à la ferme* peut être moins élevé, compte tenu du milieu agricole (comme 20 % du 2 %).

Les municipalités pourraient également définir les limites de la surface de plancher brute maximale avec des chiffres (p. ex. la surface de plancher brute maximale pour les propriétés de 15 à 20 ha est de 600 m², les chiffres changeant selon la taille des propriétés). Quelle que soit la méthode utilisée pour établir une taille limite, la superficie des bâtiments existants ne devrait pas être réduite lors du calcul de la surface de plancher brute des bâtiments servant à des *utilisations diversifiées à la ferme*.

Calculs recommandés pour évaluer la zone consacrée aux utilisations diversifiées à la ferme

- Les allées partagées par les *utilisations diversifiées à la ferme* ne sont pas comptées.
- La superficie des bâtiments ou structures **existants**, qui ont été bâtis avant le 30 avril 2014, occupée par les *utilisations diversifiées à la ferme* est réduite (p. ex. 50 %).
- La superficie des **nouveaux** bâtiments, structures, distances de retrait, entrepôts externes, zones paysagées, buttes artificielles, allées, stationnements, etc. est comptée en entier (100 %).
- Les *utilisations diversifiées à la ferme* ne peuvent pas occuper plus de 2 % de la propriété sur laquelle elles sont situées, jusqu'à concurrence d'un hectare.
- La surface de plancher brute des bâtiments qui servent aux *utilisations diversifiées à la ferme* est limitée (c.-à-d. 20 % du 2 %).

4. Les utilisations incluent notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les *utilisations liées à l'agritourisme* et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée (tiré de la définition des *utilisations diversifiées à la ferme* de la DPP)

La définition de la DPP fournit des exemples d'*utilisations diversifiées à la ferme*. D'autres utilisations peuvent aussi correspondre à cette définition, si elles satisfont tous les critères de la DPP.

Le langage de la DPP visant les utilisations non liées à l'agriculture (comme les emplois à domicile et les industries à domicile) suggère que dans les *zones agricoles à fort rendement*, ces utilisations doivent avoir une échelle raisonnable, tel que discuté dans les critères « secondaires à l'utilisation agricole principale de la propriété » et « menées à petite échelle ».

Les municipalités peuvent vouloir encourager les *utilisations diversifiées à la ferme* qui sont liées à l'agriculture (comme les *utilisations liées à l'agritourisme* et les utilisations à valeur ajoutée) en simplifiant le processus d'approbation pour ces utilisations.

5. Utilisations compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et n'entravant pas celles-ci (tiré de la politique 2.3.3.1 de la DPP)

La section 2.2, qui traite des *utilisations liées à l'agriculture*, s'applique également aux *utilisations diversifiées à la ferme*. Il est possible que certaines utilisations qui répondent à d'autres critères relatifs aux *utilisations diversifiées à la ferme* ne répondent pas au critère relatif à la compatibilité. On peut penser tout particulièrement aux utilisations qui attirent un grand nombre de personnes à la ferme pour des événements non liés à la ferme ou à des fins récréatives et qui peuvent occasionner une compaction du sol, du bruit excessif et des problèmes d'intrusions qui peuvent être incompatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes. Les utilisations commerciales ou industrielles qui emploient un grand nombre d'employés ou attirent beaucoup de clients peuvent également ne pas être compatibles dans les *zones agricoles à fort rendement*. De plus, certaines utilisations peuvent mieux convenir aux *zones de peuplement* où des services municipaux sont fournis, conformément à la politique 1.6.6 de la DPP. Les municipalités devraient envisager des moyens d'atténuer efficacement les répercussions avant de permettre différentes utilisations dans les *zones agricoles à fort rendement*.

Utilisations compatibles

- N'entravent pas les exploitations agricoles avoisinantes
- Conviennent aux services ruraux disponibles et à l'*infrastructure*
- Préservent le caractère agricole/rural de la région
- Respectent toutes les normes environnementales applicables
- Restreignent l'incidence cumulative d'utilisations multiples dans les *zones agricoles à fort rendement* et ne minent pas la vocation agricole de la région

De manière générale, les nano ou les micro-brasseries et les petites distilleries peuvent s'inscrire dans la définition des *utilisations diversifiées à la ferme* si elles répondent à tous les critères de la DPP. Cependant, il est important de s'assurer que les services ruraux d'approvisionnement en eau et d'égout peuvent répondre aux besoins de ces utilisations. Les activités qui consomment beaucoup d'eau et forment beaucoup d'effluents peuvent être incompatibles avec les *zones agricoles à fort rendement*, et peuvent exiger une capacité plus grande que ce qui est disponible. L'évaluation de l'échelle appropriée de l'*utilisation diversifiée à la ferme* doit se faire de manière ponctuelle.

Dans les *zones agricoles à fort rendement* où se retrouvent une multitude d'*utilisations diversifiées à la ferme* dans plusieurs exploitations agricoles, il faudrait restreindre l'incidence cumulative de ces utilisations et ne pas miner la vocation agricole de la région ou la santé de l'environnement. La compatibilité d'une nouvelle *utilisation diversifiée à la ferme* proposée dépend des autres utilisations dans la région et de leurs effets sur la région.

2.3.2 Exemples d'utilisations diversifiées à la ferme

La figure 3 fournit des exemples d'utilisations qui pourraient être considérées comme des *utilisations diversifiées à la ferme* si elles répondent à tous les critères de la DPP.

Cliniques vétérinaires

Les vétérinaires qui traitent les animaux de ferme travaillent généralement dans des cliniques qui traitent un mélange d'animaux et fournissent des services vétérinaires mobiles. Ce type de clinique est souvent situé dans des *zones de peuplement* mais pourrait aussi constituer une *utilisation diversifiée à la ferme* si tous les critères de la DPP sont satisfaits.

Outre ces exemples, les utilisations qui partagent certaines caractéristiques avec les *utilisations liées à l'agriculture* mais qui ne satisfont pas tous les critères de cette catégorie d'utilisations (p. ex. assurer comme principale activité la fourniture directe de produits et de services aux exploitations agricoles de la région) pourraient être classées comme des *utilisations diversifiées à la ferme*. L'entreposage de produits agricoles provenant d'en dehors de la région est un bon exemple.



Utilisations à valeur ajoutée qui pourraient se servir de matières premières provenant de l'extérieur de la région agricole avoisinante (p. ex. transformation, emballage, vinerie, fromagerie, boulangerie, abattoir)



Emplois à domicile (p. ex. bureau professionnel, commis comptable, arpenteur, studio d'art, coiffeur, massothérapeute, garderie, clinique vétérinaire, chenil, salles de classe ou ateliers)*



Industries à domicile (p. ex. scierie, atelier de soudure ou de menuiserie, fabrication, réparation de matériel, entreposage saisonnier de bateaux ou roulottes)



Utilisations liées à l'agritourisme et récréatives (p. ex. gîtes à la ferme, promenade en chariot de foin, zoo apprivoisé, terrain de jeu à la ferme, randonnées à cheval, labyrinthe dans les champs de maïs, événements saisonniers, épreuves équestres, dégustation de vin, retraites, tyrolienne)*



Utilisations au détail (p. ex. marchés agricoles, antiquaires, fournisseur de semences, boutique du harnais)*



Café et petit restaurant, cours de cuisine, magasin d'alimentation (p. ex. fromage, crème glacée)*

Figure 3. Exemples d'utilisations diversifiées à la ferme lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits

* Source : Shutterstock

2.3.3 Exemples d'utilisations qui ne constitueraient pas normalement des utilisations diversifiées à la ferme

Voici des exemples d'utilisations qui ne constitueraient PAS normalement des *utilisations diversifiées à la ferme* parce qu'elles ne satisfont pas les définitions ou critères de la DPP :

- concessionnaires de gros équipements ou véhicules, hôtels, entreprises d'aménagement paysager, usines de fabrication, parcs à camions
- utilisations ayant d'importants besoins d'approvisionnement en eau et de services d'égout ou générant beaucoup de circulation, comme les grandes usines de transformation des aliments, les centres de distribution, les grands restaurants, les salles de banquet
- les événements cycliques de grande envergure nécessitant des structures permanentes
- les établissements, tels que les églises, les écoles, les maisons de soins ou les cimetières⁶
- les grandes installations récréatives, telles que les terrains de golf, de soccer ou de baseball ou les arénas

⁶ Les églises, écoles et cimetières qui desservent des collectivités qui dépendent principalement du transport hippomobile peuvent être considérés comme des utilisations non résidentielles restreintes, tel que discuté dans la section 3.2 des présentes lignes directrices. Les lignes directrices de mise en application des DMS comprennent une disposition spéciale pour ces types d'utilisations.

2.4 Classement des utilisations permises

La définition d'*utilisation agricole, diversifiée à la ferme* ou *liée à l'agriculture* varie en fonction de différents facteurs, à savoir où l'utilisation est située (à la ferme ou non), s'il s'agit d'une utilisation desservant principalement l'exploitation agricole sur laquelle elle est située ou si elle dessert la collectivité agricole de la région. Par exemple, un séchoir à céréales constituerait une *utilisation agricole* s'il est utilisé principalement pour les céréales produites à la ferme où il est situé. Un séchoir à céréales utilisé pour sécher et entreposer les céréales de différentes exploitations agricoles de la région peut être considéré comme une *utilisation liée à l'agriculture*.

En ce qui concerne l'échelle de l'exploitation, il n'y a pas de restriction précise quant à la taille des *utilisations agricoles* et des *utilisations liées à l'agriculture* mais l'échelle peut être affectée par les services disponibles et d'autres questions de compatibilité. Les *utilisations diversifiées à la ferme* doivent être des utilisations secondaires à l'*utilisation agricole* principale de la propriété et être menées à petite échelle, selon les critères de la DPP. Les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme* doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas entraver leurs activités.

Le tableau 2 fournit des exemples d'utilisations et indique quand elles sont permises à titre d'*utilisations agricoles*, d'*utilisations liées à l'agriculture* ou d'*utilisations diversifiées à la ferme*. Ces exemples ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux fournis aux figures 1, 2 et 3. Tous les exemples fournis dans les présentes lignes directrices illustrent différentes situations qui peuvent se présenter.

Toutefois, une utilisation peut faire partie d'une certaine catégorie au tout début, puis évoluer avec le temps pour faire partie d'une autre catégorie. Si ceci se produit, les critères pour la nouvelle catégorie d'utilisations permises devront être satisfaits. Par exemple, si l'exploitant d'une *utilisation liée à l'agriculture* désire élargir son exploitation, la municipalité peut avoir besoin d'étudier qui est desservi ou peut être desservi plus tard par l'exploitation. Si l'utilisation élargie ne pourrait pas satisfaire tous les critères de la DPP, l'exploitant peut devoir songer à situer l'utilisation élargie à l'extérieur de la *zone agricole à fort rendement*.

Tableau 2. Classement des utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement lorsque tous les critères de la DPP sont satisfaits

Type d'utilisation	Utilisation agricole	Utilisation liée à l'agriculture	Utilisation diversifiée à la ferme
	Culture et élevage d'animaux; comprend les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme; tous les types, tailles, intensités; les pratiques agricoles normales sont encouragées et protégées	Peut être située ou non à la ferme; utilisation commerciale ou industrielle liée à l'exploitation agricole; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes; directement liée aux exploitations agricoles de la région; soutient l'agriculture, fournit des produits ou des services aux fermes; tire profit de la proximité des fermes	Située à la ferme; utilisation secondaire menée à petite échelle; incluant notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les utilisations liées à l'agritourisme et les utilisations à valeur ajoutée; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes
Serre	Oui Pour cultiver des plantes	Oui Pour la vente au détail de plantes cultivées dans la région	Oui Pour cultiver ou vendre au détail des plantes ou autres articles
Conservation de la valeur des produits de la ferme (p. ex. séchage des céréales, entreposage sous froid, classement, évaporateur de la sève d'érable)	Oui Principalement pour les produits provenant de l'exploitation agricole	Oui Peut desservir les exploitations agricoles de la région	Oui Aucune restriction sur les produits ou sur leur provenance
Logement pour main-d'œuvre à temps plein	Oui Logement à la ferme pour les travailleurs de l'exploitation agricole	Non	Oui Logement pour les travailleurs de l'exploitation agricole et possiblement les travailleurs d'autres exploitations avoisinantes
Processus à valeur ajoutée (p. ex. transformation des aliments)	Non	Oui Peut être un traitement à valeur ajoutée des produits provenant de la région	Oui Aucune restriction quant à ce qui peut être transformé ou à la provenance
Autocueillette (avec utilisations connexes)	Oui Comprend la récolte	Oui Pourrait comprendre la vente au détail de produits provenant de la région (p. ex. étal à la ferme)	Oui Pourrait comprendre la vente au détail de produits provenant de l'extérieur de la région ou non liés à l'agriculture, ainsi que des services pour les visiteurs (p. ex. terrain de jeu)

Type d'utilisation	Utilisation agricole	Utilisation liée à l'agriculture	Utilisation diversifiée à la ferme
	Culture et élevage d'animaux; comprend les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme; tous les types, tailles, intensités; les <i>pratiques agricoles normales</i> sont encouragées et protégées	Peut être située ou non à la ferme; utilisation commerciale ou industrielle liée à l'exploitation agricole; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes; directement liée aux exploitations agricoles de la région; soutient l'agriculture, fournit des produits ou des services aux fermes; tire profit de la proximité des fermes	Située à la ferme; utilisation secondaire menée à petite échelle; incluant notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les <i>utilisations liées à l'agritourisme</i> et les utilisations à valeur ajoutée; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes
Vinerie, cidrerie, hydromellerie	Non	Oui Fruits ou miel utilisés proviennent principalement des exploitations de la région; peut comprendre les dégustations et la vente au détail; les services appropriés (eau et égout) doivent être fournis ⁷	Oui Aucune restriction quant à la provenance des fruits ou du miel; peut comprendre d'autres utilisations permises (p. ex. dégustations et vente au détail); les services appropriés (eau et égout) doivent être fournis ⁷
Micro-brasserie et distillerie à petite échelle	Non	Non À moins que les principaux intrants soient des produits locaux (p. ex. céréales) et que des services appropriés (eau et égout) soient fournis ⁷	Oui Les services appropriés (eau et égout) doivent être fournis ⁷
Initiative agritouristique (p. ex. gîte, terrains de jeu, promenade en chariot de foin, labyrinthes dans les champs de maïs, granges hantées)	Non	Non	Oui ⁸
Emploi à domicile	Non	Non Sauf si elle fournit des produits ou services surtout aux exploitations agricoles de la région (p. ex. conseiller auprès des entreprises agricoles)	Oui Tous les types
Utilisation commerciale	Non	Oui Doit fournir des produits ou services aux exploitations agricoles de la région	Oui Tous les types appropriés pour les <i>zones agricoles à fort rendement</i>

⁷ Les grands consommateurs d'eau et générateurs d'effluents devraient être reliés à des services municipaux complets.

⁸ Le critère relatif aux utilisations menées à petite échelle, les services ruraux et les exigences du Code du bâtiment peuvent restreindre les utilisations telles que les grandes salles pour les mariages et les banquets.

Type d'utilisation	Utilisation agricole	Utilisation liée à l'agriculture	Utilisation diversifiée à la ferme
	Culture et élevage d'animaux; comprend les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme; tous les types, tailles, intensités; les <i>pratiques agricoles normales</i> sont encouragées et protégées	Peut être située ou non à la ferme; utilisation commerciale ou industrielle liée à l'exploitation agricole; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes; directement liée aux exploitations agricoles de la région; soutient l'agriculture, fournit des produits ou des services aux fermes; tire profit de la proximité des fermes	Située à la ferme; utilisation secondaire menée à petite échelle; incluant notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les <i>utilisations liées à l'agritourisme</i> et les utilisations à valeur ajoutée; compatible avec les exploitations agricoles avoisinantes
Aménagement paysager	Non	Non	Oui
Utilisation industrielle	Non	Oui Doit soutenir l'agriculture locale	Oui Tous les types appropriés pour les <i>zones agricoles à fort rendement</i>
Atelier de réparation de machinerie	Oui Pour son propre usage	Oui Doit soutenir l'agriculture locale	Oui Tous les types appropriés pour les <i>zones agricoles à fort rendement</i>
Centre de recherche et de formation en agriculture (c.-à-d. gouvernemental ou associé à une université)	Oui La culture ou l'élevage d'animaux doit être l'activité principale	Oui La fourniture de produits ou services aux exploitations agricoles de la région doit être l'activité principale	Oui
Clinique vétérinaire	Non	Non	Oui Clinique pour les petits animaux ou un mélange de petits et grands animaux

AUTRES UTILISATIONS

Installations d'énergie renouvelable (p. ex. solaire, éoliennes, biogaz) en vertu de la Loi de 2009 sur l'énergie verte	Ces utilisations sont régies par la <i>Loi de 2009 sur l'énergie verte</i> et ne nécessitent aucune approbation en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> de 1990 (voir la section 4.1, n° 5)
Utilisation mobile ou non stationnaire (p. ex. pressoir pour le cidre, granulateur, parage des sabots, nettoyeur de semences)	Ces utilisations ne nécessitent pas de permis de construire ou de changement de l'aménagement du territoire aux termes de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> (1990). S'il s'agit de <i>pratiques agricoles normales</i> , elles sont encouragées et protégées dans les <i>zones agricoles à fort rendement</i> .

2.5 Mise en œuvre

La présente section décrit les outils dont disposent les municipalités pour mettre en œuvre les politiques relatives aux utilisations permises de la DPP en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990) et de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Consultez le site Web du ministère des Affaires municipales (ontario.ca/mam!) pour de plus amples renseignements. Les municipalités doivent être consultées relativement aux exigences locales.

2.5.1 Plans officiels

Le plan officiel est l'outil le plus important pour mettre en œuvre la DPP. La politique 2.3.3.1 de la DPP permet les *utilisations agricoles*, les *utilisations liées à l'agriculture* et les *utilisations diversifiées à la ferme* dans les *zones agricoles à fort rendement*. Par conséquent, les politiques associées au plan officiel municipal en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990) doivent indiquer expressément que ces utilisations sont permises dans les *zones agricoles à fort rendement*. Les critères relatifs à ces utilisations peuvent être fondés sur les présentes lignes directrices provinciales ou sur des méthodes municipales visant à atteindre les mêmes objectifs. Les utilisations qui respectent ces critères seraient ainsi permises sans avoir à apporter des modifications au plan officiel. Elles sont toutefois susceptibles d'être assujetties aux exigences des règlements de zonage municipaux, à la réglementation du plan d'implantation et autres exigences locales. Certaines municipalités peuvent adopter une attitude plus restrictive quant à certains types d'utilisations permises dans leurs *zones agricoles à fort rendement*, selon les circonstances, dans la mesure où ces restrictions ne vont pas à l'encontre des politiques de la DPP ou de tout autre plan provincial applicable. Une méthode plus restrictive peut convenir dans certaines situations, mais elle limitera les options pour les agriculteurs et le développement économique local.

Zonage partiel de lot

Les municipalités peuvent envisager le zonage partiel de lot pour les *utilisations diversifiées à la ferme*. La portion de la propriété consacrée à l'*utilisation diversifiée à la ferme* serait zonée pour cette utilisation, et le reste de la propriété demeurerait une zone agricole. La superficie zonée pour l'*utilisation diversifiée à la ferme* peut s'étendre jusqu'à concurrence de la superficie recommandée dans les présentes lignes directrices.

La DPP ne permet pas un morcellement des terres pour des *utilisations diversifiées à la ferme* et le zonage partiel de lot ne devrait pas être perçu comme la première étape de la création d'un nouveau lot.

2.5.2 Règlements de zonage

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990), les règlements de zonage municipaux peuvent réglementer :

- l'utilisation des terres
- la construction de nouveaux immeubles ou de nouvelles structures
- le type de constructions et la hauteur, le volume, l'implantation, les dimensions, la superficie du plancher, l'espacement, le style et l'utilisation des bâtiments ou des constructions, la façade et la profondeur de la parcelle de terrain et la proportion de la superficie que peut occuper le bâtiment ou la construction
- les aires de chargement ou de stationnement
- la superficie, la densité et la hauteur

Les municipalités peuvent spécifier les distances de retrait pour certaines utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement (p. ex. pour protéger un réseau municipal d'eau potable⁹, assurer la protection en cas d'incendie, atténuer les odeurs, le bruit ou la poussière, se conformer aux exigences de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* ou aux règlements des offices de protection de la nature). Les distances de retrait seront appliquées en fonction de l'utilisation et des mesures législatives pertinentes.

Les municipalités devraient adopter un zonage de plein droit pour les utilisations agricoles et autres utilisations permises qui sont manifestement compatibles avec les zones agricoles à fort rendement et appropriées à celles-ci. Les propriétaires fonciers pourraient ainsi choisir parmi ces utilisations dans la mesure où elles ne vont pas à l'encontre des exigences des règlements s'appliquant aux utilisations. À titre d'exemple, les utilisations conservant de la valeur (p. ex. entreposage, tri, séchage), les emplois à domicile dans des immeubles existants et les petits kiosques de fruits et légumes frais pourraient être permis de plein droit. D'autres utilisations pourraient être situées dans des zones agricoles à fort rendement avec une dérogation mineure ou une modification d'un règlement de zonage pour s'assurer que des questions comme la circulation engendrée ou l'aménagement du site sont compatibles avec les utilisations agricoles avoisinantes.

Les règlements de zonage sur les utilisations temporaires permettent le zonage de terres, de bâtiments ou de constructions pendant une période maximale de 3 ans, tel que stipulé dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990). Ils ne sont pas appropriés pour des utilisations qui causeraient des changements physiques du site, la construction ou l'amélioration de bâtiments ou constructions, ou des utilisations qui entraîneraient la création d'un nouveau lot. Les règlements de zonage sur les utilisations temporaires peuvent également être un moyen efficace pour gérer les utilisations liées à des événements, comme des concerts, des rodéos et des salons de l'agriculture. Cependant, si ces utilisations temporaires peuvent être menées dans des installations existantes qui sont conçues pour ces types d'utilisations (p. ex. champs de foire, parcs et abris d'orchestre), il faudrait éviter d'utiliser des emplacements à la ferme.

2.5.3 Réglementation du plan d'implantation

La *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990) permet aux municipalités de réglementer la forme de l'aménagement au moyen de la réglementation du plan d'implantation. Les zones visées par la réglementation du plan d'implantation doivent être décrites dans le plan officiel de la municipalité et désignées comme telles dans la réglementation du plan d'implantation.

À titre de pratique optimale, la plupart des municipalités exemptent les utilisations agricoles de la réglementation du plan d'implantation, et cette pratique devrait être maintenue. Il pourrait toutefois être utile pour les municipalités d'appliquer la réglementation du plan d'implantation aux utilisations diversifiées à la ferme en raison du vaste éventail d'utilisations permises (à la ferme et à l'extérieur de la ferme). Il pourrait également être indiqué d'appliquer la réglementation du plan d'implantation à certaines utilisations liées à l'agriculture (figure 4).



Figure 4. Groupe de bâtiments de ferme

⁹ Des distances de retrait fondées sur la *Loi de 2006 sur l'eau saine* peuvent être nécessaires pour les municipalités dotées de plans de protection des sources d'eau.

La réglementation du plan d'implantation peut également permettre d'assurer que les nouvelles utilisations sont compatibles avec la vocation agricole de la région et l'agriculture environnante. Cet outil élimine le besoin de modifications du plan officiel et du règlement de zonage. Par exemple, la réglementation du plan d'implantation peut servir à régler :

- les entrées, les stationnements, les sentiers piétonniers et les rampes d'accès pour véhicules d'urgence
- l'éclairage, les passages et l'apparence et les caractéristiques des bâtiments
- le nivellement du site, les clôtures, l'aménagement paysager et le drainage
- l'entreposage extérieur, les écrans visuels et les aires de chargement

Lorsque des *utilisations liées à l'agriculture* et des *utilisations diversifiées à la ferme* sont visées par la réglementation du plan d'implantation, les municipalités devraient instaurer un processus d'approbation accéléré du plan d'implantation (p. ex. déléguer à certains services le pouvoir d'approuver les *aménagements*).

2.5.4 Permis d'exploitation

Les municipalités peuvent utiliser un système de délivrance de permis d'exploitation pour simplifier le processus de planification de l'utilisation des terres en combinant les processus relatifs au zonage, au plan d'implantation et aux dérogations mineures, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990). Ce système permet d'assurer une plus grande certitude au départ et d'accélérer les approbations. Consultez le site Web du ministère des Affaires municipales (ontario.ca/mam!) pour de plus amples renseignements.

2.5.5 Création de lots

La création de lots dans les *zones agricoles à fort rendement* n'est pas encouragée (politique 2.3.4 de la DPP).¹⁰

Des lots peuvent être créés aux fins des *utilisations agricoles* à la condition :

- que la taille des nouveaux lots et des lots résiduels convienne aux types d'*utilisations agricoles* communs dans la région;
- qu'ils soient suffisamment grands pour se prêter aux changements éventuels de type ou de dimensions des exploitations agricoles (politique 2.3.4.1 a de la DPP).

Des lots peuvent être créés pour les *utilisations liées à l'agriculture* seulement s'ils sont limités à la taille minimale nécessaire pour l'utilisation et si les *services d'égout et d'approvisionnement en eau* sont suffisants (politique 2.3.4.1 b de la DPP). L'utilisation du nouveau lot devrait être connue puisqu'une utilisation non déterminée ne permet pas d'identifier les dimensions appropriées du lot ou la conformité aux autres politiques de la DPP.

La création de lots peut également être permise pour une résidence excédentaire d'une exploitation agricole suite au fusionnement d'exploitations agricoles ou de *l'infrastructure*, mais seulement si des conditions spécifiques sont réunies (politique 2.3.4.1 c et d de la DPP).

D'autres détails sont fournis dans les lignes directrices sur la création de lots.

¹⁰ Bien que les présentes lignes directrices encouragent le respect des politiques de la DPP en matière de création de lots, d'autres politiques stipulées dans un plan provincial approprié peuvent également s'appliquer.

2.5.6 Règlements municipaux

La municipalité qui cherche à contrôler ou à restreindre le bruit, les heures d'ouverture ou la signalisation sur le site d'une *utilisation liée à l'agriculture* ou d'une *utilisation diversifiée à la ferme* peut se prévaloir du pouvoir lui étant conféré par la *Loi de 2001 sur les municipalités* d'adopter des règlements municipaux. Certaines municipalités possèdent des règlements sur les événements spéciaux pour régler les utilisations temporaires. Ces règlements doivent tenir compte des lois pertinentes, notamment de la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*.

2.5.7 Permis de construire

Le Code du bâtiment établit des normes pour la conception et la construction des immeubles de sorte à se conformer aux objectifs en matière de santé, de sécurité, de protection contre les incendies, d'accessibilité, de conservations des ressources, et à d'autres objectifs.

La construction des bâtiments de ferme est réglementée par le Code du bâtiment de l'Ontario (notamment l'article 1.3.1.2. de la division A) et par le Code national de construction des bâtiments agricoles. Le Code national de construction des bâtiments agricoles contient des exigences supplémentaires ou différentes de celles prévues au Code du bâtiment. Dans certains cas, les exigences sont moindres pour les bâtiments de ferme que pour d'autres types d'immeubles (p. ex. distance de sortie plus courte, séparations spatiales plus petites et exigences moins rigoureuses en ce qui concerne le matériel de lutte contre les incendies).

Conformément au Code du bâtiment,

« Un bâtiment de ferme s'entend de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment,

- qui ne comporte pas de local résidentiel,
- qui est associé à des terres et est située sur des terres qui sont consacrées à l'exploitation agricole,
- qui sert essentiellement à abriter le matériel et le bétail, ou à la production, à l'entreposage ou à la transformation de produits horticoles ou d'aliments pour les animaux. »

Un permis de construire est normalement requis :

- avant de commencer la construction de nouveaux immeubles ou d'annexes, ou de remplacer ou de rénover des constructions existantes
- lorsque l'immeuble change de vocation
- pour installer, modifier, réparer ou agrandir le réseau d'égout sur place

La *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* impose des protocoles de construction obligatoires pour les constructions servant à entreposer ces matières. Le Code du bâtiment renvoie aux exigences de cette loi.

Il incombe aux municipalités d'appliquer le Code du bâtiment, notamment en examinant les demandes de permis de construire, en délivrant les permis et en menant des inspections. Dans certaines régions de l'Ontario, les services de santé publique et les offices de protection de la nature sont chargés de l'application du Code pour les réseaux d'égout individuels sur place. Les permis de construire sont délivrés lorsque les autorités responsables sont convaincues que les exigences techniques du Code et les lois applicables auxquelles renvoie le Code, ce qui comprend les règlements de zonage municipaux, ont été respectées.

Consultez le site Web du ministère des Affaires municipales (ontario.ca/mam), ainsi que le service responsable de la construction de votre municipalité, pour de plus amples renseignements.

3. AU-DELÀ DES UTILISATIONS PERMISES

Les utilisations des terres qui ne répondent pas aux critères relatifs aux *utilisations agricoles, liées à l'agriculture* ou *diversifiées à la ferme* sont considérées comme des utilisations non agricoles. Il peut s'agir de la création ou de l'expansion de *zones de peuplement*, d'utilisations non résidentielles restreintes ou de l'exploitation de *minéraux*, de *ressources pétrolières* et de *ressources en agrégats minéraux*. La présente section fournit des directives relatives à l'enlèvement de terres des *zones agricoles à fort rendement* pour créer ou étendre des *zones de peuplement* et à l'autorisation des utilisations non agricoles restreintes dans les *zones agricoles à fort rendement*. Aucune orientation sur l'exploitation de *minéraux*, de *ressources pétrolières* et de *ressources en agrégats minéraux* dans les *zones agricoles à fort rendement* n'est fournie dans le présent document.

Politique 2.3.5.1 de la DPP

Les offices d'aménagement peuvent exclure des terres des *zones agricoles à fort rendement* seulement pour définir une *zone de peuplement* ou en permettre l'expansion conformément à la politique 1.1.3.8 de la DPP.

Bien que la conformité aux présentes lignes directrices soit préférable, les politiques visant les *zones de peuplement* et les utilisations non agricoles qui se trouvent dans tout autre plan provincial approprié (comme le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et le Plan de la ceinture de verdure) peuvent également s'appliquer. Lorsque d'autres plans provinciaux sont en vigueur, les décisions en matière de planification doivent se conformer à ces plans ou ne pas causer de conflit avec ceux-ci, selon le cas.

3.1 Zones de peuplement et zones agricoles à fort rendement

La politique 2.3.5 de la DPP permet l'enlèvement de terres dans les *zones agricoles à fort rendement* pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement*, sous réserve des conditions énoncées dans la politique 1.1.3.8.

Le processus d'enlèvement de terres des *zones agricoles à fort rendement* pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement* commence par une évaluation globale à l'échelle du paysage des *zones de peuplement* visées, qui est suivie de l'évaluation d'autres emplacements et de la définition de mesures d'atténuation pour réduire l'incidence sur l'agriculture.

3.1.1 Évaluation préliminaire

La politique 2.3.2 de la DPP prévoit que les offices d'aménagement doivent désigner les *zones agricoles à fort rendement* de sorte à indiquer clairement que ces zones sont réservées pour des *utilisations agricoles* à long terme.

La politique 1.1.3.8 prévoit que l'office d'aménagement peut étudier l'enlèvement de terres des *zones agricoles à fort rendement* pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement* seulement au moment d'un *examen complet* du plan officiel d'une municipalité (ontario.ca/cwq3). Au cours d'un *examen complet*, la municipalité tente de déterminer la meilleure façon de gérer la croissance (comme la faisabilité en matière de services, l'*aménagement* de collectivités complètes), tout en protégeant les intérêts de la province, notamment les *zones agricoles à fort rendement* pour une *utilisation agricole* à long terme. Elle se penche sur les possibilités à l'intérieur des limites et étudie les enjeux qui concernent plusieurs municipalités.

Avant d'envisager la création ou l'expansion de zones de peuplement dans des zones agricoles à fort rendement, les municipalités doivent démontrer qu'il n'existe pas de possibilités suffisantes d'aménagement dans les zones de peuplement existantes ou sur les terres rurales.

La DPP oriente la croissance vers les zones de peuplement pour créer des collectivités durables et dynamiques. Lors des examens complets¹¹, les municipalités déterminent les possibilités de densification et de réaménagement, ainsi que les zones de croissance désignées. Ces terres sont généralement déjà branchées aux services municipaux ou pourraient l'être. La DPP exige que l'infrastructure et les installations de services publics soient viables sur le plan financier et qu'ils protègent la santé et la sécurité du public ainsi que l'environnement.

La politique 1.1.1 d) de la DPP prévoit que les nouvelles zones de peuplement devraient être établies dans les terres adjacentes ou situées près des zones de peuplement existantes.¹²

L'enlèvement de terres des zones agricoles à fort rendement peut seulement être envisagé lorsqu'il n'existe pas d'autres emplacements raisonnables à l'extérieur des zones agricoles à fort rendement (politique 1.1.3.8 c). Le cas échéant, il faut déterminer quelles sont les terres agricoles de moindre priorité au sein des zones agricoles à fort rendement.

La DPP prévoit que les zones de peuplement ne doivent pas comprendre de terres comportant des zones de cultures spéciales. La DPP exige que la conformité aux formules de séparation par une distance minimale soit établie avant qu'une éventuelle zone de peuplement puisse être désignée.

La méthode susmentionnée repose sur la prémisse que les zones de peuplement peuvent être construites sur différents types de sols et de paysages tandis que l'agriculture est tributaire du sol, du climat, de la topographie et d'autres facteurs liés à l'emplacement.

Ordre de priorité aux fins de la protection des terres contenues dans les zones agricoles à fort rendement :

- Zones de cultures spéciales
- Terres de classes 1, 2 et 3 de l'Inventaire des terres du Canada (ITC)
- Terres connexes de classes 4 à 7
(tiré de la politique 2.3.1 de la DPP)

Si les terres situées dans les zones de peuplement et les terres rurales ne sont pas disponibles pour des utilisations non agricoles, une évaluation des terres de moindre priorité doit être effectuée avant de se tourner vers d'autres terres agricoles productives.

¹¹ Les présentes lignes directrices ne fournissent pas un aperçu important des exigences en matière d'examen complet et visent seulement à traiter de l'enlèvement de terres des zones agricoles à fort rendement, conformément à la politique 2.3.5 de la DPP.

¹² Le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe interdit les nouvelles zones de peuplement. Elles doivent être contiguës aux zones de peuplement existantes.

3.1.2 Autres emplacements

Lorsque les possibilités de croissance sont insuffisantes dans les *zones de peuplement* et les *terres rurales* existantes à l'extérieur des *zones agricoles à fort rendement*, il faut déterminer et évaluer les terres de moindre priorité (de qualité moindre) au sein des *zones agricoles à fort rendement*.

Pour identifier les terres agricoles de moindre priorité sur lesquelles des *zones de peuplement* pourraient être situées, il faut tenir compte des facteurs suivants :

- désignations actuelles du plan officiel
- cartographie de l'Inventaire des terres du Canada (ITC) montrant la capacité agricole des terres (ontario.ca/agricartes)
- types et caractéristiques des sols (information publiée dans les Études pédologiques pour l'Ontario (<http://sis.agr.gc.ca/siscan/publications/surveys/on/index.html>); les Lignes directrices relatives aux levés pédologiques permettent de mener des levés pédologiques détaillés destinés à l'aménagement du territoire agricole (ontario.ca/cwq6))
- utilisation actuelle des terres (*utilisations agricoles* et non agricoles)
- degré de fragmentation des terres agricoles par les utilisations non agricoles
- taille des parcelles agricoles par rapport au type d'agriculture dans la région (p. ex. les cultures commerciales et élevages de bétail nécessitent généralement de grandes parcelles par opposition aux cultures spéciales)
- accès à l'eau pour des *utilisations agricoles*
- conditions climatiques différentes, s'il y a lieu (p. ex. unités thermiques de croissance, microclimat)
- présence, utilisation et investissements dans les bâtiments de ferme et l'*infrastructure* (p. ex. drainage par canalisations en terre cuite, irrigation)
- proximité des installations d'approvisionnement, d'entreposage, de distribution ou de transformation (peuvent être situées au-delà de 1,5 km)

Il faut normalement évaluer les terres requises pour les *zones de peuplement* et une zone s'étendant au moins 1,5 kilomètre des *zones de peuplement* potentielles¹³.

La détermination des terres agricoles de moindre priorité est un exercice comparatif. Par exemple, les terres agricoles de moindre priorité peuvent offrir une capacité moindre (selon l'ITC), moins d'améliorations du système de drainage ou d'irrigation et un moins bon accès à l'eau (lorsque des améliorations ou l'accès sont nécessaires pour le type d'agriculture se retrouvant dans la région) que les zones agricoles avoisinantes. Les terres agricoles de moindre priorité peuvent également représenter une zone agricole relativement plus petite ou fragmentée par des utilisations non agricoles ou en parcelles de petite taille.

Avant ou pendant un *examen complet*, les municipalités peuvent effectuer des études d'évaluation des terres agricoles (p. ex. étude d'évaluation des terres et d'analyse des zones ou d'une autre méthode d'évaluation des autres emplacements acceptables dans la province) pour déterminer les *zones agricoles à fort rendement*. Ces études tiennent compte de plusieurs des mêmes facteurs et aident à déterminer d'autres emplacements pour des *zones de peuplement* créées ou étendues. Il convient de noter que les études d'évaluation des terres et d'analyse des zones définissent de manière générale le paysage et ne doivent pas servir à des fins précises.

¹³ Par souci d'uniformité, les lignes directrices de mise en application des distances minimales de séparation permettent d'établir la distance recommandée pour les installations d'élevage potentielles et la nécessité d'appliquer les distances minimales de séparation. Les distances recommandées sont de 750 mètres pour les utilisations de type A (p. ex. utilisations industrielles, utilisations récréatives de faible intensité) et de 1 500 mètres pour les utilisations de type B (p. ex. utilisations commerciales, utilisations récréatives de forte intensité, *zones de peuplement*). Une distance de 1 500 mètres est normalement raisonnable pour étudier les répercussions sur les *zones de peuplement* créées ou étendues.

La possibilité d'atténuer les répercussions liées aux *zones de peuplement* créées ou étendues sur les exploitations agricoles avoisinantes est aussi un facteur dont il faut tenir compte dans l'évaluation des autres emplacements.

3.1.3 Atténuation des répercussions

La politique 1.1.3.8 e) de la DPP exige que les répercussions liées à la création ou à l'expansion de *zones de peuplement* sur les exploitations agricoles qui sont adjacentes ou proches des *zones de peuplement*, soient réduites dans la mesure du possible. La première étape consiste à déterminer les conséquences préjudiciables qu'elles sont susceptibles d'avoir sur les exploitations agricoles avoisinantes en raison de *zones de peuplement* proposées, créées ou étendues.

Les municipalités peuvent effectuer des études approfondies, notamment sur la circulation, l'agriculture et les services, à titre de complément de l'*examen complet* de leur plan officiel. En plus de contribuer à la détermination des nouvelles *zones de peuplement*, ces études peuvent aider à définir les répercussions et les mesures d'atténuation. Afin de satisfaire les exigences des politiques 1.1.3.8 et 2.3.6.2, les politiques sur les plans officiels des municipalités devraient exiger une évaluation des répercussions sur l'agriculture des *zones de peuplement* créées ou étendues ou des utilisations non agricoles restreintes, le cas échéant.

Évaluations des répercussions sur l'agriculture

- Décrire la zone agricole et les utilisations
- Recenser toutes les exploitations agricoles pouvant être touchées par un *aménagement* proposé
- Déterminer les répercussions potentielles sur l'agriculture, ce qui comprend les limites sur les options futures en matière d'agriculture
- Recommander des mesures pour éviter, réduire ou atténuer les répercussions
- Déterminer les répercussions nettes sur l'agriculture

Les répercussions peuvent être à court ou à long terme et toucher la production agricole, l'*infrastructure*, les opérations ou la latitude dont jouissent les agriculteurs dans leur manière de mener leurs affaires. Voici des exemples de répercussions potentielles :

- perte de terres agricoles
- augmentation de la circulation et des risques à la sécurité pour les opérateurs de matériel de ferme qui circulent lentement et pour les passagers des véhicules qui circulent sur les routes
- plaintes de nuisance de la part des nouveaux résidents reliées à des *pratiques agricoles normales* (peut dépendre de la direction du vent, des formes de relief, de la végétation)
- préoccupation des agriculteurs à l'égard de l'éclairage, du bruit, de la poussière et autres changements associés aux *zones de peuplement* qui ne sont pas compatibles avec l'agriculture (dépend également des caractéristiques physiques de l'emplacement)
- nouvelles exigences ou exigences accrues relatives à la *séparation par une distance minimale* pouvant restreindre les *aménagements* futurs ou l'expansion des installations d'élevage de bétail
- intrusion, vandalisme, animaux domestiques en liberté et dépôts des ordures sur les propriétés agricoles
- altération de la qualité de l'eau et de sa quantité
- pression accrue liée à la croissance pour les terres agricoles restantes

Après avoir défini les répercussions potentielles, l'étude doit déterminer des moyens de les éliminer ou de les atténuer. Voici des exemples de mesures d'atténuation que les municipalités peuvent envisager :

Perte des terres agricoles

- S'assurer que seulement les terres nécessaires pour répondre aux besoins prévus dans l'horizon de planification sont enlevées des *zones agricoles à fort rendement*
- Réduire le nombre de terres étant converties en réservant le plus longtemps possible les terres excédentaires pour l'agriculture
- Appuyer l'agriculture urbaine dans les *zones de peuplement*

Circulation et risques à la sécurité

- Faire en sorte que les véhicules agricoles qui se déplacent lentement soient toujours marqués (comme prévu dans le Code de la route), et que des panneaux de signalisation soient installés sur les routes fréquemment utilisées par ces véhicules
- Concevoir des routes et des contrôles de la circulation permettant aux véhicules agricoles de dimensions excessives de circuler lentement (p. ex. accotements plus larges, pas de trottoir, réduction de la limite de vitesse, conception de carrefours pour accommoder les gros véhicules de ferme) et contrôle de l'accès aux *zones de peuplement* créées ou étendues
- Améliorer le transport en commun dans les nouvelles *zones de peuplement* pour réduire le trafic rural

Problèmes de nuisance

- Concevoir des subdivisions pour réduire les conflits potentiels (p. ex. zones tampons du côté urbain et écrans entre les *utilisations agricoles* et non agricoles, éclairage extérieur harmonisé au caractère rural)
- Sensibiliser le public aux *pratiques agricoles normales*
- Sensibiliser les exploitants agricoles à la manière de réduire les nuisances et de nouer de bonnes relations avec les voisins (p. ex. maintenir ou améliorer les brise-vent)
- Inclure, lorsque cela est approprié, un avertissement ou une déclaration dans les titres de propriétés non agricoles relativement aux *aménagements* dans des *zones agricoles à fort rendement* et aux nuisances potentielles causées par des *pratiques agricoles normales*
- Exiger que des systèmes de climatisation soient installés dans toutes les nouvelles constructions adjacentes à des zones agricoles

Séparation par une distance minimale

- Faire en sorte que les installations d'élevage de bétail disposent de l'espace nécessaire en assurant que les distances minimales de séparation soient établies dès le début du processus de planification de l'*aménagement* (c.-à-d. au moment de la modification d'un plan officiel pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement* plutôt qu'à l'étape du plan de subdivision)
- Placer les *zones d'emploi*, les systèmes de gestion des eaux pluviales ou les espaces verts aux limites des *zones de peuplement* afin de séparer le plus possible les zones résidentielles des zones agricoles

Intrusion, vandalisme, animaux domestiques en liberté et dépôts des ordures sur les propriétés agricoles

- Sensibiliser le public aux lois appropriées (*Loi sur l'entrée sans autorisation*) et au besoin d'éviter d'endommager les zones agricoles
- Installer et entretenir des clôtures entourant le périmètre des utilisations non agricoles contiguës aux terres agricoles
- Installer des panneaux de signalisation
- Adopter des règlements municipaux exigeant que les animaux domestiques soient tenus en laisse
- Assurer la collecte régulière des ordures et fournir de l'aide pour l'enlèvement des ordures jetées illégalement
- Élaborer et appliquer des règlements municipaux connexes (p. ex. amendes)

Questions liées à l'eau

- Maintenir l'*infrastructure* d'approvisionnement en eau et de drainage et d'irrigation agricoles
- Éviter l'érosion due à l'eau en réduisant les surfaces imperméables et en maximisant les zones de végétation dans les nouvelles *zones de peuplement*
- Assurer une gestion efficace des eaux pluviales dans les nouvelles *zones de peuplement*

Pression liée à la croissance

- Établir des limites urbaines fermes en utilisant un trait reconnaissable du paysage (p. ex. routes ou rivières)
- Assurer un contrôle strict à l'égard de l'extension des services municipaux (p. ex. eau et égout)
- Dresser des objectifs supérieurs en matière de *densification* et de *réaménagement* dans les *zones de peuplement*
- Accorder des servitudes agricoles le long des interfaces rurales et urbaines

Autres mesures de soutien

- Soutenir le développement économique de l'agriculture locale (p. ex. soutien d'*infrastructures* telles que les marchés agricoles, les centres de transformation ou de distribution, les plans d'amélioration communautaires pour les zones agricoles, les agents de liaison auprès des agriculteurs, la signalisation, la cartographie et les sites Web pour promouvoir l'agriculture)
- Créer un comité consultatif sur l'agriculture, si la municipalité n'en a pas déjà un, formé d'agriculteurs de la région représentant la diversité agricole de la municipalité, pour fournir des conseils au comité et au personnel sur des questions agricoles

Options dont disposent les municipalités pour atténuer les répercussions sur l'agriculture

- Établir les utilisations telles que les *zones d'emploi*, les systèmes de gestion des eaux pluviales ou les espaces ouverts entre les futures zones résidentielles et les zones agricoles existantes
- Adopter des politiques dans le plan officiel concernant les zones d'interface rurales et urbaines (p. ex. politiques sur les zones tampons ou autres mesures de planification en bordure des zones)
- Définir les normes d'application complète supplémentaires dans un plan officiel pour les demandes aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (p. ex. évaluation des répercussions sur l'agriculture, plan de gestion des eaux pluviales, plan de transport, selon la demande)
- Adopter des règlements municipaux sur le zonage pour les zones tampons et les clôtures dans les zones d'interface déterminées
- Adopter un règlement municipal sur le bruit

Certains de ces exemples de mesures d'atténuation sont des pratiques standards dans les collectivités où des *utilisations agricoles* et non agricoles coexistent. Pour atténuer de manière spécifique les répercussions liées à la création ou à l'expansion de *zones de peuplement* dans les *zones agricoles à fort rendement*, il pourra être nécessaire de recourir à plusieurs méthodes. La liste qui précède n'est pas exhaustive. Il faudra tenir compte des circonstances, des besoins et des possibilités propres à l'emplacement dans le cadre d'une évaluation des répercussions sur l'agriculture. Les municipalités doivent déterminer comment les mesures d'atténuation seront mises en œuvre et, au besoin, surveillées. Il peut être utile de consulter le comité consultatif sur l'agriculture, si la municipalité a un tel comité en place.

La politique 1.1.3.8 e) exige que les répercussions soient atténuées « dans la mesure du possible », ce qui signifie que des mesures d'atténuation doivent être prises lorsque des répercussions sont prévues et qu'elles devraient être proportionnelles aux répercussions ou aux risques anticipés. Par exemple, il peut être nécessaire de prendre des mesures d'atténuation, telles que de nouvelles routes d'accès, la réfection des

routes ou l'installation de panneaux de signalisation, pour les nouvelles *zones de peuplement* dans les *zones agricoles à fort rendement* qui augmentent considérablement et de manière continue la circulation et les risques d'accident. De telles mesures ne seraient vraisemblablement pas nécessaires lors de la création ou de l'expansion de petites *zones de peuplement* qui n'ont pas d'incidence sur la circulation, ou seulement de manière occasionnelle.

Les mesures d'atténuation doivent également être raisonnables sur le plan économique par rapport aux résultats devant être obtenus. Par exemple, pour atténuer les intrusions potentielles sur les exploitations agricoles contiguës, des clôtures et de la signalisation peuvent être installées sur la ligne de propriété, mais il ne serait pas raisonnable de construire un mur de briques de cinq mètres.

Après avoir défini les mesures d'atténuation, il faut évaluer les répercussions nettes de celles-ci si elles sont mises en place.

L'emplacement privilégié pour la création ou l'expansion de *zones de peuplement* serait celui qui évite les *zones agricoles à fort rendement* ou qui se prévaut des possibilités sur les *terres rurales*. Si cette option n'est pas possible, il faudra utiliser les *terres agricoles à fort rendement* de moindre priorité là où les répercussions nettes sur les exploitations agricoles avoisinantes seraient les moins grandes, dans la mesure où les autres intérêts provinciaux sont également protégés.

3.2 Utilisations non agricoles restreintes dans les zones agricoles à fort rendement

Dans la présente section, vous trouverez des directives sur la mise en œuvre de la politique 2.3.6 de la DPP portant sur les utilisations non agricoles restreintes dans les *zones agricoles à fort rendement*, à l'exception de la politique 2.3.6.1 a) portant sur l'exploitation de *minéraux*, de *ressources pétrolières* et de *ressources en agrégats minéraux*. Les utilisations non agricoles dans ce contexte comprennent les utilisations qui vont au-delà de celles permises dans la politique 2.3.3 de la DPP (*utilisations agricoles, liées à l'agriculture et diversifiées à la ferme*).

Politique 2.3.6 de la DPP – Utilisations non agricoles dans les zones agricoles à fort rendement

2.3.6.1 Les offices d'aménagement peuvent permettre des utilisations non agricoles dans les *zones agricoles à fort rendement* seulement pour ce qui suit :

- a) l'exploitation de *minéraux* [...];
- b) des utilisations non résidentielles restreintes, si les conditions suivantes sont satisfaites :
 1. les terres ne comprennent pas de *zones de cultures spéciales*;
 2. l'utilisation proposée se conforme aux *formules de séparation par une distance minimale*;
 3. on a montré qu'il était nécessaire de désigner des terres supplémentaires pour permettre l'utilisation proposée sur l'horizon de planification prévu à la politique 1.1.2; et
 4. les autres emplacements possibles ont fait l'objet d'une évaluation et :
 - i. il n'existe pas d'autre emplacement raisonnable qui permettrait d'éviter les *zones agricoles à fort rendement*;
 - ii. il n'existe pas dans des *zones agricoles à fort rendement* d'autre emplacement raisonnable ayant des terres agricoles de moindre priorité.

3.2.1 Évaluation préliminaire

Les zones agricoles à fort rendement sont distinctes des terres rurales. La politique 1.1.5.2 de la DPP décrit l'éventail d'utilisations non agricoles qui sont permises sur les terres rurales, notamment la gestion ou l'utilisation des ressources, les utilisations récréatives liées aux ressources, les emplois à domicile et les industries à domicile, les cimetières.

Cependant, dans les zones agricoles à fort rendement, les utilisations permises sont restreintes aux utilisations agricoles, liées à l'agriculture ou diversifiées à la ferme. Les autres utilisations devraient être implantées dans les zones de peuplement ou sur les terres rurales, sauf si elles peuvent être justifiées conformément à la politique 2.3.6 de la DPP.

La politique 2.3.6.1 de la DPP précise les circonstances restreintes dans lesquelles des utilisations non agricoles peuvent être envisagées dans les zones agricoles à fort rendement. Toutes les utilisations non agricoles doivent être des utilisations non résidentielles, situées à l'extérieur des zones de cultures spéciales et se conformer aux distances de séparation prévues dans les formules de séparation par une distance minimale. La proposition doit démontrer que l'utilisation est nécessaire et être assortie d'une évaluation des autres emplacements et de mesures d'atténuation des répercussions.

Les nouvelles utilisations non agricoles dans les zones agricoles à fort rendement nécessitent normalement des modifications du plan officiel et du règlement de zonage. La création ou l'expansion de zones de peuplement enlève de manière permanente des terres des zones agricoles à fort rendement, (c.-à-d. que ces terres ne sont plus visées par les politiques de la DPP sur les zones agricoles à fort rendement). Ceci n'est pas le cas lors de l'autorisation d'autres utilisations non agricoles car la terre continue de faire partie de la zone agricole à fort rendement et les politiques de la DPP et du plan officiel pertinent s'appliquent. En cas d'interruption d'une utilisation non agricole approuvée dans le futur, les politiques de la DPP relatives aux zones agricoles à fort rendement s'appliqueront.

L'évaluation des besoins et l'évaluation des autres emplacements aux fins d'utilisations non agricoles sont fondées sur l'aspect géographique et dépendent du type d'utilisation et de la région d'où proviennent les clients, selon le cas. La partie III de la DPP précise que les politiques s'appliquent à un éventail de secteurs géographiques. Il faut tenir compte des politiques en fonction de la municipalité ou de la zone d'aménagement dans son ensemble. Il en sera question plus loin dans la section concernant les autres emplacements (section 3.2.3).

Une évaluation rigoureuse des besoins, des autres emplacements et des mesures d'atténuation devrait être exigée par les municipalités dans le cadre du processus complet de demande d'approbation d'utilisations non agricoles dans les zones agricoles à fort rendement.

Utilisations non résidentielles restreintes

Dans les zones agricoles à fort rendement, les utilisations non résidentielles restreintes sont des utilisations commerciales, industrielles, institutionnelles ou récréatives, mais ne comprennent pas les utilisations résidentielles. Ces utilisations peuvent seulement être envisagées dans des zones agricoles à fort rendement si aucun autre emplacement n'est disponible et si les utilisations répondent aux critères énoncés dans la politique 2.3.6.1 b) de la DPP.

Les utilisations non résidentielles restreintes doivent être implantées seulement sur des terres qui ne peuvent plus servir à l'agriculture. Le terme « restreint » indique également qu'il s'agit d'une utilisation unique et non d'un groupe d'utilisations. Par exemple, une utilisation industrielle unique proposée occupant une petite empreinte qui répond à l'ensemble des autres exigences prévues dans la politique 2.3.6.1 b) de la DPP serait acceptable, mais un parc industriel ne le serait pas.

3.2.2 Démonstration des besoins

La politique 2.3.6.1 b) 3 de la DPP prévoit que les terres doivent être désignées aux fins d'une utilisation non résidentielle de sorte à « permettre l'utilisation proposée sur l'horizon de planification prévu à la politique 1.1.2 », ce qui veut dire une période maximale de 20 ans, à moins qu'une autre période ait été accordée. Les utilisations non agricoles ne sont pas permises dans les *zones agricoles à fort rendement*, s'il n'est pas clairement démontré qu'il est nécessaire de désigner les terres pour permettre l'utilisation dans l'horizon de planification. Dans les *zones agricoles à fort rendement*, seulement la quantité minimale de terres requises pour accommoder l'utilisation devrait être envisagée.

Un rapport de planification et une étude de justification doivent normalement être effectués pour démontrer la nécessité d'une utilisation non agricole restreinte proposée. La portée de cette étude variera en fonction de l'utilisation proposée et commencera par évaluer le marché spécifique du secteur géographique ou la zone de service. L'étude devra normalement tenir compte de ce qui suit :

- la demande à l'égard du produit ou du service
- le répertoire des fournisseurs ou concurrents actuels
- la proportion de la demande courante et projetée à laquelle répond le marché ou la zone de service
- la distance à laquelle se trouvent les marchés ou les clients
- les répercussions économiques de l'utilisation proposée
- l'évaluation préliminaire des répercussions potentielles sur les exploitations agricoles du secteur

3.2.3 Autres emplacements

En vertu de la politique 2.3.6.1 b) de la DPP, il est obligatoire de procéder à l'évaluation des autres emplacements raisonnables pour des utilisations non agricoles restreintes. Selon la politique 2.3.6.1 b), les demandeurs doivent d'abord évaluer d'autres terres à l'extérieur des *zones agricoles à fort rendement*.

Le secteur géographique à l'intérieur duquel d'autres emplacements doivent être évalués varie selon l'utilisation. D'autres emplacements doivent être évalués dans la zone complète de marché ou de service pour l'utilisation proposée. Par exemple, le MAAARO, en consultation avec d'autres parties, a déterminé qu'une demande relative à un nouveau terrain de golf devrait envisager d'autres emplacements situés à une distance d'une heure de route de la population de golfeurs ciblée, ou à une distance approximative de 50 à 60 kilomètres. Il s'agit de la distance que les golfeurs sont habituellement disposés à parcourir pour se rendre à un terrain de golf de 18 trous (Association royale de golf du Canada, 2006). La distance peut être plus grande dans le cas d'un terrain de golf exclusif.

Le fait que les demandeurs sont propriétaires d'un seul site ou le fait que les sites dans les *zones de peuplement* ne sont pas abordables pour l'utilisation proposée n'est pas un motif suffisant et ne sera pas considéré comme une justification valable.

Par ailleurs, pour déterminer d'autres emplacements afin d'établir une église, les demandeurs doivent d'abord chercher des emplacements dans les *zones de peuplement* et sur les *terres rurales* de la zone de service. S'il n'existe aucune solution de rechange raisonnable dans ces zones, des zones de moindre priorité au sein des *zones agricoles à fort rendement* pourraient être évaluées.

La zone de service pour les utilisations non agricoles dans une collectivité qui se déplace en véhicules tirés par des chevaux serait plus petite que pour les utilisations desservant des clients qui se déplacent en voitures ou en camions. Les auteurs de propositions relatives à des utilisations non agricoles dans des collectivités se déplaçant en véhicules tirés par des chevaux seraient tout de même tenus d'envisager des emplacements dans la zone de service au sein d'une *zone de peuplement*, sur des *terres rurales* et sur des terres agricoles de moindre priorité, dans cet ordre.

Pour déterminer les terres agricoles de moindre priorité au sein des *zones agricoles à fort rendement*, les auteurs de propositions doivent analyser les facteurs mentionnés à la section 3.1.2, tels que la désignation dans le plan officiel, la classe de l'ITC et l'utilisation courante de la terre. Selon l'échelle de l'utilisation non agricole proposée, il est possible que l'analyse des autres emplacements doive être plus détaillée et plus spécifique aux sites que pour les nouvelles *zones de peuplement*. Par exemple, une cartographie de l'ITC à l'échelle 1:10 000 ou 1:8 000 peut être exigée.

Selon les circonstances locales, les emplacements où se trouvaient antérieurement des utilisations non agricoles peuvent être considérés comme des terres agricoles de moindre priorité aux fins de déterminer d'autres emplacements. À titre d'exemple, le recyclage d'emplacements zonés commerciaux ou industriels peut convenir de sorte à éviter l'*aménagement* de nouveaux terrains. Les emplacements ayant subi de grandes transformations ne pouvant pas recouvrer leur vocation agricole pourraient être considérés comme des zones de moindre priorité. Les emplacements sur lesquels des utilisations non agricoles ont déjà été approuvées et qui n'ont jamais été aménagés ne peuvent pas être considérés comme des terres de moindre priorité – ils doivent demeurer des terres agricoles.

3.2.4 Atténuation des répercussions

La politique 2.3.6.2 prévoit que les répercussions sur les exploitations agricoles avoisinantes de toute utilisation non agricole nouvelle ou élargie dans une *zone agricole à fort rendement* doivent être atténuées dans la mesure du possible. Selon l'utilisation, il peut s'avérer nécessaire d'adopter, dans le cas d'utilisations non agricoles dans des *zones agricoles à fort rendement*, les types de mesures d'atténuation mentionnés à la section 3.1.3. Les mesures d'atténuation des répercussions associées aux utilisations de petite échelle qui ne sont pas largement incompatibles avec l'agriculture peuvent nécessiter une approche ciblée (p. ex. suppression de la poussière, clôture, éclairage adéquat). Les utilisations à grande échelle, qui sont susceptibles d'être largement incompatibles avec l'agriculture, nécessiteraient des mesures d'atténuation de plus grande portée. La section 3.1.3 contient également des directives sur la manière de se conformer à l'exigence « dans la mesure du possible ».

Politique 2.3.6.2

Les répercussions de l'ajout ou de l'expansion de toute utilisation non agricole sur les exploitations et terres agricoles avoisinantes doivent être atténuées dans la mesure du possible.

Après avoir défini les mesures d'atténuation, il faut évaluer les répercussions nettes de celles-ci si elles sont mises en place. Les emplacements privilégiés pour les utilisations non agricoles dans les *zones agricoles à fort rendement* sont les terres de moindre priorité où les répercussions nettes sur les exploitations agricoles avoisinantes seraient moins importantes.

4. FOIRE AUX QUESTIONS

4.1 Généralités

1. **Les utilisations agricoles, liées à l'agriculture ou diversifiées à la ferme font-elles intervenir la Loi sur l'aménagement du territoire sous la forme de modifications du plan officiel, de modifications de zonage, de dérogations mineures ou de réglementation du plan d'implantation?**

La modification d'un plan officiel n'est pas nécessaire si les utilisations permises par la DPP et expliquées dans les présentes lignes directrices sont permises dans les politiques sur les *zones agricoles à fort rendement* du plan officiel municipal. Les propriétaires fonciers ont le droit d'implanter ces utilisations, dans la mesure où les autres exigences sont respectées (p. ex. normes de rendement applicables dans les règlements municipaux sur le zonage, permis de construire, modification du terrain ou règlements sur les arbres, réglementation du plan d'implantation, permis délivrés par des offices de protection de la nature, exigences de la *Loi sur les espèces en voie de disparition* de 1973). Le zonage et la réglementation du plan d'implantation peuvent traiter de questions touchant notamment la distance de séparation, l'entreposage extérieur, l'éclairage et le stationnement.

Si l'*aménagement* proposé ne respecte pas les exigences des règlements de zonage, il peut être nécessaire de demander une dérogation mineure ou une modification du règlement de zonage. Les propriétaires fonciers doivent consulter la municipalité ou l'office d'aménagement pour connaître les exigences s'appliquant au secteur.

2. **Serait-il possible d'implanter plus d'une utilisation agricole, d'une utilisation liée à l'agriculture ou d'une utilisation diversifiée à la ferme sur une même propriété dans une zone agricole à fort rendement?**

Plusieurs utilisations pourraient cohabiter sur une même propriété, dans la mesure où l'ensemble des principes énoncés à la section 1.4. et des critères relatifs aux utilisations sont respectés. Par exemple, pour qu'il soit acceptable d'avoir plus d'une *utilisation diversifiée à la ferme*, les utilisations combinées devraient être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas entraver celles-ci, être secondaires à la vocation agricole de la propriété et être menées à petite échelle. Vous trouverez un exemple de combinaison d'utilisations sur une propriété à l'annexe 3.

3. **Une utilisation diversifiée à la ferme et une utilisation liée à l'agriculture pourraient-elles cohabiter sur une même propriété dans une zone agricole à fort rendement?**

Une *utilisation liée à l'agriculture* peut être implantée sur une parcelle de terre agricole ou non agricole. Si l'*utilisation liée à l'agriculture* est située sur une parcelle non agricole, il ne serait pas permis d'établir une *utilisation diversifiée à la ferme* sur cette même parcelle. Les *utilisations diversifiées à la ferme* peuvent seulement être situées sur des exploitations agricoles. Dans le cas d'une proposition relative à deux utilisations situées à la ferme, l'auteur de la demande et la municipalité devraient déterminer si tous les principes s'appliquant aux utilisations permises dans les *zones agricoles à fort rendement* (section 1.4) seraient respectés. Le cas échéant, les utilisations devraient également respecter tous les critères relatifs aux *utilisations diversifiées à la ferme* et aux *utilisations liées à l'agriculture*.

4. Dans quelles circonstances pourrait-on envisager des séparations aux fins des utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement?

Les séparations ne sont pas permises dans le cas d'*utilisations diversifiées à la ferme* situées dans des *zones agricoles à fort rendement*. Elles peuvent être autorisées seulement à des fins d'*utilisations agricoles* et d'*utilisations liées à l'agriculture*, si certaines conditions sont réunies.

Bien que la DPP permette les séparations pour les *utilisations liées à l'agriculture*, il est possible que des propriétés existantes dans les *zones agricoles à fort rendement* puissent accueillir une utilisation proposée, évitant ainsi de recourir à la séparation. Par exemple, une propriété où se situait autrefois une autre *utilisation liée à l'agriculture* peut être disponible, et il serait préférable d'établir la nouvelle *utilisation liée à l'agriculture* à cet endroit que de créer un nouveau lot dans une *zone agricole à fort rendement*.

5. Les projets d'énergie renouvelable (p. ex. installations solaires, éoliennes et systèmes au biogaz) sont-ils permis dans les zones agricoles à fort rendement?

Les projets d'énergie renouvelable sont régis par la *Loi sur l'énergie verte* (2009) et ne sont pas soumis à l'approbation aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990). L'exemption de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990) signifie que les instruments de planification de l'aménagement du territoire, tels que les plans officiels, les règlements de zonage municipaux et la réglementation du plan d'implantation, ne s'appliquent pas aux projets d'énergie renouvelable. De manière générale, la DPP et les présentes lignes directrices ne s'appliquent pas non plus à ces projets.

L'implantation de projets solaires au sol de plus de 10 kilowatts est normalement restreinte dans les *zones agricoles à fort rendement* ou les *terres agricoles à fort rendement*. D'autres technologies d'énergie renouvelable peuvent coexister avec l'agriculture et être autorisées dans les *zones agricoles à fort rendement*, si elles obtiennent les approbations nécessaires conformément aux exigences. Vous trouverez de plus amples précisions sur les règles et les approbations du programme d'énergie renouvelable sur le site du ministère de l'Énergie (ontario.ca/energie) et de la Société indépendante d'exploitation du réseau d'électricité (www.ieso.ca/Pages/en-francais.aspx).

4.2 Questions relatives à la compatibilité

6. Les formules de séparation par une distance minimale s'appliquent-elles aux utilisations permises dans les zones agricoles à fort rendement?

Les distances minimales de séparation DMS I et DMS II s'appliquent dans les *régions rurales* aux *terres rurales* et aux *zones agricoles à fort rendement* conformément à la DPP. La DMS I s'applique aux nouveaux *aménagements* non agricoles proposés à proximité d'installations d'élevage existantes. La DMS II s'applique aux propositions de construction ou d'agrandissement d'installations d'élevage à proximité d'autres *aménagements* existants ou autorisés.

Selon le plan officiel de la municipalité et son règlement de zonage, les distances minimales de séparation peuvent également s'appliquer aux *utilisations liées à l'agriculture* et aux *utilisations diversifiées à la ferme* qui sont susceptibles d'entrer en conflit avec les installations d'élevage avoisinantes, notamment dans le cas des utilisations qui génèrent une importante activité humaine et de nombreuses allées et venues de visiteurs dans la zone agricole. On peut penser à des services d'alimentation, des hébergements, des utilisations agritouristiques et des détaillants. Les documents municipaux sur l'aménagement du territoire fournissent des orientations quant aux distances minimales de séparation devant être respectées dans le cas des *utilisations liées à l'agriculture* et des *utilisations diversifiées à la ferme*. Pour de plus amples renseignements, consultez les lignes directrices de mise en application des DMS (ontario.ca/cwqt).

7. S'il est nécessaire de modifier un plan officiel ou un règlement de zonage pour une nouvelle utilisation du territoire dans une zone agricole à fort rendement, quelles études sont requises?

Il est pratiquement toujours nécessaire de soumettre un rapport sur l'aménagement du territoire pour décrire de quelle manière l'utilisation proposée se conforme à la DPP, aux présentes lignes directrices et aux documents municipaux sur l'aménagement du territoire. D'autres études peuvent être exigées pour évaluer les répercussions et traiter des enjeux liés aux services d'égout et d'approvisionnement en eau, à la circulation, à l'agriculture et au patrimoine culturel. Les municipalités peuvent dicter quels renseignements et quels documents doivent être réunis pour qu'une demande soit considérée comme étant « complète », en fonction des politiques associées à leur plan officiel et de l'utilisation proposée.

La DPP prévoit que les auteurs de propositions doivent effectuer des études environnementales pour démontrer que les services ruraux d'égout et d'approvisionnement en eau pourront répondre aux besoins de l'utilisation et qu'ils pourront être fournis sans avoir de répercussions négatives sur la qualité de l'eau et sa quantité. Il peut être nécessaire d'effectuer des évaluations de la circulation dans le cas des utilisations pouvant avoir des répercussions à l'extérieur de l'emplacement, notamment l'augmentation de la circulation et des enjeux de sécurité liés aux véhicules agricoles qui se déplacent lentement. Les évaluations des répercussions sur l'agriculture résument les répercussions potentielles et comment elles peuvent être évitées, réduites ou atténuées. Dans le cas d'une proposition d'adaptation d'un bâtiment de ferme historique pour en faire une nouvelle utilisation, les lignes directrices municipales peuvent s'appliquer. Il peut également être nécessaire de consulter le comité du patrimoine de la municipalité. Dans certains cas, une évaluation culturelle ou du patrimoine peut être exigée.

Les propriétaires fonciers doivent consulter la municipalité ou l'office d'aménagement pour connaître leurs exigences.

8. Comment peut-on éviter les conflits entre un agriculteur et une utilisation diversifiée à la ferme avoisinante?

On peut éviter les conflits en s'assurant que les critères de la DPP relatifs aux utilisations diversifiées à la ferme sont respectés et que les utilisations sont conformes aux présentes lignes directrices. Il est essentiel d'avoir une bonne planification de l'aménagement du territoire au niveau municipal, ce qui peut comprendre la modification des politiques du plan officiel ou des règlements de zonage en vigueur. Certaines municipalités ont créé des comités consultatifs qui fournissent aux conseillers municipaux et au personnel des conseils sur des questions touchant l'agriculture. Il peut être indiqué de consulter ces comités et les organismes agricoles régionaux pour prévoir les conflits éventuels et adopter un plan d'action en conséquence.

Une communication ouverte avec les voisins et le recours à de bonnes pratiques de gestion (p. ex. plantation d'arbres le long de la limite de propriété, suppression de la poussière et contrôle du bruit) peuvent éviter les conflits entre les agriculteurs et les utilisations diversifiées à la ferme avoisinantes.

4.3 Utilisations liées à l'agriculture

9. Qu'advient-il lorsqu'une utilisation liée à l'agriculture située sur une propriété non agricole dans une zone agricole à fort rendement cesse ses activités? Quelles sont les possibilités de réaménagement?

Comme les politiques relatives aux zones agricoles à fort rendement de la DPP s'appliquent, toute autre nouvelle utilisation devra être conforme aux politiques de la DPP et aux présentes lignes directrices.

Si l'emplacement a été transformé de manière à ce qu'il ne soit pas raisonnable de penser qu'il puisse recouvrer sa vocation agricole, il pourrait servir à une autre *utilisation liée à l'agriculture* qui respecte les critères de la DPP mentionnés dans les présentes lignes directrices.

4.4 Utilisations diversifiées à la ferme

10. Qu'advient-il lorsque le propriétaire d'une *utilisation diversifiée à la ferme* dans une zone agricole à fort rendement veut étendre l'utilisation?

Le propriétaire peut étendre l'*utilisation diversifiée à la ferme*, si elle est conforme aux politiques de la DPP et aux présentes lignes directrices et si l'utilisation demeure d'envergure acceptable. Lorsque l'expansion proposée dépasse l'échelle acceptable, l'entreprise doit déménager dans un autre emplacement dont le zonage convient, ce qui s'entend normalement d'un zonage commercial ou industriel à l'intérieur ou à l'extérieur des *zones de peuplement*.

Dans certaines circonstances et seulement si elles sont étayées d'une justification valable, la section 2.3.6 de la DPP autorise des utilisations non résidentielles et non agricoles restreintes dans les *zones agricoles à fort rendement*. Il faudra alors demander la modification du plan officiel ou du règlement de zonage.

11. Est-il permis d'établir des centres de conférence dans les zones agricoles à fort rendement?

Les centres de conférence ne sont pas permis dans les *zones agricoles à fort rendement*, à moins qu'ils soient de petite taille et qu'ils respectent les critères relatifs aux *utilisations diversifiées à la ferme* (c'est-à-dire utilisations secondaires à l'*utilisation agricole* principale de la propriété, menées à petite échelle, situées à la ferme et compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes).

Annexe 1. Politiques et définitions de la DPP de 2014

Politiques de la DPP

2.3.3 Utilisations permises

2.3.3.1 Dans les zones agricoles à fort rendement, les utilisations et activités permises sont : les utilisations agricoles, les utilisations liées à l'agriculture et les utilisations diversifiées à la ferme.

Les utilisations liées à l'agriculture et les utilisations diversifiées à la ferme proposées doivent être compatibles avec les exploitations agricoles avoisinantes et ne pas les entraver. Les critères qui s'y appliquent peuvent être fondés sur des lignes directrices établies par la province ou sur des méthodes municipales, telles que définies dans les documents d'aménagement municipaux, visant les mêmes objectifs.

2.3.3.2 Dans les zones agricoles à fort rendement, tous les types, tailles et intensités d'utilisations agricoles et les pratiques agricoles normales sont encouragés et protégés en conformité avec les normes provinciales.

2.3.3.3 Les nouvelles utilisations du sol, notamment la création de lots, et les installations à bétail nouvelles ou agrandies se conforment aux formules de séparation par une distance minimale.

2.3.5 Enlèvement de terres des zones agricoles à fort rendement

2.3.5.1 Les offices d'aménagement peuvent exclure des terres des zones agricoles à fort rendement seulement pour définir une zone de peuplement ou en permettre l'expansion conformément à la politique 1.1.3.8 de la DPP.

1.1.3.8 L'office d'aménagement peut définir une zone de peuplement ou permettre l'expansion des limites d'une zone de peuplement seulement à la suite d'un examen complet et seulement lorsque l'on a montré que :

- a) la densification, le réaménagement et les zones de croissance désignées n'offrent pas de possibilités de croissance suffisantes pour répondre aux besoins prévus sur l'horizon de planification visé;
- b) l'infrastructure et les installations de services publics existantes ou prévues se prêtent à l'aménagement à long terme, présentent un cycle de vie viable sur le plan financier et protègent la santé et la sécurité publiques ainsi que l'environnement naturel;
- c) dans les zones agricoles à fort rendement :
 1. les terres ne comprennent pas de zones de cultures spéciales;
 2. les autres emplacements possibles ont fait l'objet d'une évaluation et
 - i. il n'y a pas d'autre solution raisonnable qui éviterait les zones agricoles à fort rendement;
 - ii. il n'y a pas d'autre solution raisonnable qui éviterait les terres agricoles moins prioritaires situées dans des zones agricoles à fort rendement;
- d) la nouvelle zone de peuplement ou la zone de peuplement étendue se conforme aux formules de séparation par une distance minimale; et
- e) les répercussions de la création ou de l'expansion de zones de peuplement sur les exploitations agricoles qui sont adjacentes aux zones de peuplement ou qui sont à proximité de celles-ci sont atténuées dans la mesure du possible.

Pour déterminer l'orientation à suivre concernant l'expansion des limites des zones de peuplement ou la définition d'une zone de peuplement, l'office d'aménagement se conforme aux politiques de la section 2 : Utilisation et gestion judicieuses des ressources, et de la section 3 : Protection de la santé et de la sécurité publiques.

2.3.6 Utilisations non agricoles dans les zones agricoles à fort rendement

2.3.6.1 Les offices d'aménagement peuvent permettre des utilisations non agricoles dans les zones agricoles à fort rendement seulement pour ce qui suit :

- a) l'exploitation de *minéraux*, de *ressources pétrolières* et de *ressources en agrégats minéraux* conformément aux politiques 2.4 et 2.5;
- b) des utilisations non résidentielles restreintes, si les conditions suivantes sont satisfaites :
 1. les terres ne comprennent pas de *zones de cultures spéciales*;
 2. l'utilisation proposée se conforme aux *formules de séparation par une distance minimale*;
 3. on a montré qu'il était nécessaire de désigner des terres supplémentaires pour permettre l'utilisation proposée sur l'horizon de planification prévu à la politique 1.1.2 de la DPP; et
 4. les autres emplacements possibles ont fait l'objet d'une évaluation et :
 - i. il n'existe pas d'autre emplacement raisonnable qui permettrait d'éviter les zones agricoles à fort rendement; et
 - ii. il n'existe pas dans des zones agricoles à fort rendement d'autre emplacement raisonnable ayant des terres agricoles de moindre priorité.

2.3.6.2 Les répercussions de l'ajout ou de l'expansion de toute utilisation non agricole sur les exploitations et terres agricoles avoisinantes doivent être atténuées dans la mesure du possible.

Définitions de la DPP

Aménagement : Création d'un nouveau lot, modification de l'utilisation du sol ou construction d'immeubles ou de structures nécessitant une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (1990).

Sont exclus :

- a) les activités visant à créer ou à maintenir une *infrastructure* autorisée en vertu d'un processus d'évaluation environnementale;
- b) les travaux assujettis à la *Loi sur le drainage* (1990);
- c) aux fins de la politique 2.1.4 a) de la DPP, les exploitations à ciel ouvert et les exploitations souterraines de *minéraux* ou l'exploration avancée sur les terrains miniers situés dans les sites de ressources minérales potentielles d'importance de la région écologique 5E, selon le sens d'exploration avancée dans la *Loi sur les mines* (1990); ces questions sont plutôt visées par la politique 2.1.5 a) de la DPP.

Densification : *Aménagement* d'un bien, d'un emplacement ou d'un secteur qui a pour effet d'accroître la densité actuelle par les moyens suivants :

- a) le *réaménagement*, y compris la réutilisation des *friches contaminées*;
- b) l'*aménagement* de terrains vacants ou sous-utilisés dans des secteurs précédemment aménagés;
- c) l'*aménagement* intercalaire;
- d) l'agrandissement ou la conversion d'immeubles existants.

Examen complet :

- a) Aux fins des politiques 1.1.3.8 et 1.3.2.2 de la DPP, examen du plan officiel qui est entrepris par un office d'aménagement, ou modification d'un plan officiel entreprise ou adoptée par un office d'aménagement, et qui :
 1. repose sur un examen des prévisions sur la population et l'emploi et correspond aux prévisions et allocations par les municipalités de palier supérieur et les plans provinciaux, le cas échéant; tient compte d'autres orientations pour la croissance ou l'*aménagement* et détermine la meilleure manière de permettre l'*aménagement* tout en protégeant les intérêts provinciaux;

2. utilise les possibilités de permettre la croissance ou l'aménagement prévu(e) grâce à la *densification* et au *réaménagement* et tient compte des contraintes physiques inhérentes à la mise en œuvre de l'aménagement proposé dans les limites existantes d'une *zone de peuplement*;
 3. s'intègre à l'aménagement de l'*infrastructure* et des *installations de services publics* et tient compte de la viabilité financière tout au long du cycle de vie de ces biens, qui peut être établie dans le cadre de la planification de la gestion des biens;
 4. confirme que la qualité et la quantité de l'eau sont suffisantes et que la capacité d'auto-épuration du milieu récepteur permet de répondre à l'aménagement proposé;
 5. confirme que les *services d'égout* et d'*approvisionnement en eau* peuvent être fournis conformément à la politique 1.6.6 de la DPP;
 6. tient compte des questions relevant de plusieurs collectivités.
- b) Aux fins de la politique 1.1.6 de la DPP, examen qui est entrepris par un office d'aménagement ou un organisme comparable qui :
1. tient compte des prévisions démographiques à long terme, des exigences en matière d'*infrastructure* et d'autres aspects connexes;
 2. confirme que les terres à aménager ne comprennent pas de *zones de cultures spéciales* conformément à la politique 2.3.2 de la DPP;
 3. tient compte des questions relevant de plusieurs collectivités.

Dans le cadre d'un *examen complet*, le niveau de détail de l'évaluation est fonction de la complexité et de l'envergure des limites de la *zone de peuplement* ou de la proposition d'*aménagement*.

Formules de séparation par une distance minimale : Formules et lignes directrices créées par la province et modifiées de temps à autre visant à séparer les utilisations de manière à diminuer les problèmes d'incompatibilité concernant les odeurs émanant des installations à bétail.

Friches contaminées : Terrains non aménagés ou précédemment aménagés qui peuvent être contaminés. Ce sont habituellement, mais non exclusivement, d'anciennes installations industrielles ou commerciales sous-utilisées, abandonnées ou vacantes.

Infrastructure : Structures matérielles (installations et couloirs) qui constituent la base de l'*aménagement*. L'*infrastructure* comprend les réseaux d'égout et d'approvisionnement en eau, les systèmes de traitement des boues, les systèmes de gestion des eaux pluviales, les systèmes de gestion des déchets, les installations de production d'électricité, les réseaux de transmission et de distribution de l'électricité, les couloirs et installations de communications, de télécommunications, de transport en commun et de transport, les oléoducs et les gazoducs, ainsi que les installations connexes.

Installations de services publics : Terres, immeubles et structures servant à la prestation de programmes et de services fournis ou subventionnés par un gouvernement ou un autre organisme, notamment : aide sociale, loisirs, service de police et de protection contre l'incendie, programmes de santé et d'éducation, services culturels. Ces installations ne comprennent pas l'*infrastructure*.

Minéraux : *Minéraux* métalliques et *minéraux* non métalliques ci-définis, excluant les *ressources en agrégats minéraux* et les *ressources pétrolières*.

Pratiques agricoles normales : Pratiques, au sens où l'entend la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*, qui sont exécutées conformément à des coutumes et à des normes adéquates et acceptables, telles qu'elles sont établies et respectées à l'égard d'exploitations agricoles comparables dans des circonstances similaires, ou qui utilisent des technologies novatrices conformément à des pratiques de gestion agricole modernes et adéquates. Ces pratiques doivent être conformes à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* et aux règlements pris en application de cette loi.

Réaménagement : Création de nouvelles unités, de nouvelles utilisations ou de nouveaux lots sur des terrains antérieurement aménagés dans des collectivités existantes, incluant les *friches contaminées*.

Régions rurales : Ensemble de terres municipales qui peuvent comprendre des *zones de peuplement* rurales, des *terres rurales*, des *zones agricoles à fort rendement*, des éléments et zones du patrimoine naturel et des zones de ressources.

Ressources en agrégats minéraux : Gravier, sable, argile, terre, schiste argileux, pierre, calcaire, dolomite, grès, marbre, granit, roche et autres matériaux prescrits dans la *Loi sur les ressources en agrégats* (1990) convenant à la construction, à l'industrie, à la fabrication et à l'entretien, mais excluant les minerais métalliques, l'amiante, le graphite, la kyanite, le mica, la syénite néphélinique, le sel, le talc, la wollastonite, les résidus miniers et les autres matériaux prescrits en vertu de la *Loi sur les mines* (1990).

Ressources pétrolières : Ressources de pétrole, de gaz et de sel (extraites dans le cadre d'une exploitation) et ressources en eau de formation que l'on a repérées par l'exploration et que l'on a vérifiées lors d'un forage préalable ou d'autres formes d'enquête et qui peuvent comprendre des sites d'exploitation antérieure où les ressources sont encore présentes ou d'anciens sites pouvant être transformés en installations d'entreposage souterrain de gaz naturel ou d'autres hydrocarbures.

Services d'égout et d'approvisionnement en eau : Notamment les services d'égout municipaux et les services d'approvisionnement en eau municipaux, les services d'égout communautaires privés et les services d'approvisionnement en eau communautaires privés, les services d'égout individuels sur place et les services d'approvisionnement en eau individuels sur place.

Terres agricoles à fort rendement : Terres qui comprennent les *zones de cultures spéciales* ou les terres de classes 1, 2 et 3 selon l'Inventaire des terres du Canada, tel que modifié au besoin, dans cet ordre de priorité à des fins de protection.

Terres rurales : Terres qui sont situées à l'extérieur des *zones de peuplement* et des *zones agricoles à fort rendement*.

Utilisations agricoles : La culture, y compris les cultures en pépinière, la biomasse et les cultures horticoles; l'élevage de bétail ou d'autres animaux pour la chair, la fourrure ou les fibres, y compris la volaille et les poissons; l'aquaculture; l'apiculture; l'agroforesterie, la production de sirop d'érable, ainsi que les bâtiments et structures connexes situés sur la ferme, y compris les installations à bétail, les entrepôts à fumier, les installations conservant de la valeur et le logement pour la main-d'œuvre agricole à temps plein lorsque la taille et la nature de l'exploitation exigent une main-d'œuvre supplémentaire.

Utilisations diversifiées à la ferme : Utilisations secondaires à l'*utilisation agricole* principale de la propriété, menées à petite échelle. Les *utilisations diversifiées à la ferme* incluent notamment les emplois à domicile, les industries à domicile, les *utilisations liées à l'agritourisme* et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée.

Utilisations liées à l'agriculture : Utilisations commerciales et industrielles liées directement à l'exploitation agricole dans la région qui soutiennent l'agriculture, tirent profit de la proximité immédiate d'exploitations agricoles et assurent comme principale activité la fourniture directe de produits et de services à ces exploitations.

Utilisations liées à l'agritourisme : Utilisations liées au tourisme à la ferme, y compris l'hébergement, par exemple selon la formule chambre et petit-déjeuner, qui favorisent le divertissement, l'éducation ou les activités liées à l'exploitation agricole.

Zones agricoles à fort rendement : Zones où les *terres agricoles à fort rendement* prédominent, notamment : *zones de terres agricoles à fort rendement* et terres connexes de classes 4 à 7 selon l'Inventaire des terres du Canada; autres zones où il existe une concentration locale d'exploitations agricoles présentant les caractéristiques liées à l'agriculture continue. Les *zones agricoles à fort rendement* peuvent être définies par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario à l'aide de lignes directrices établies, et au besoin modifiées, par la province. Les *zones agricoles à fort rendement* peuvent également être définies à l'aide d'un autre système d'évaluation des terres agricoles approuvé par la province.

Zones de croissance désignées : Terres situées dans des *zones de peuplement* désignées dans le plan officiel pour la croissance dans l'horizon de planification à long terme indiqué dans la politique 1.1.2 de la DPP, mais qui n'ont pas encore été complètement aménagées. Les *zones de croissance désignées* comprennent les terres désignées et disponibles en vue de la croissance résidentielle conformément à la politique 1.4.1 a) de la DPP ainsi que les terres nécessaires aux fins d'emploi et à d'autres fins.

Zones de cultures spéciales : Régions désignées au moyen de lignes directrices établies et modifiées de temps à autre par la province. Dans ces zones, des cultures spéciales sont cultivées de façon prédominante, comme les fruits tendres (pêches, cerises, prunes), les raisins, les autres cultures fruitières, les cultures légumières, les cultures de serre et les cultures provenant de terres agricoles organiques, ce qui résulte en général de ce qui suit :

- a) le sol convient à la production de cultures spéciales ou les terres sont soumises à des conditions climatiques particulières, ou une combinaison des deux;
- b) des exploitants agricoles ont les compétences pour produire des cultures spéciales;
- c) un investissement à long terme en capital est réalisé dans les zones de cultures, dans les installations de drainage, dans l'*infrastructure* et dans les établissements et les services connexes servant à produire, à entreposer ou à conditionner les cultures spéciales.

Zones d'emploi : Zones désignées dans un plan officiel pour des grappes d'entreprises et des activités économiques, notamment : fabrication, entreposage, bureaux et entreprises de détail et installations d'accompagnement connexes.

Zones de peuplement : Zones urbaines et *zones de peuplement* rurales dans des municipalités (cités, villes, villages et hameaux) qui constituent :

- a) des zones bâties où se concentre l'*aménagement* et qui incluent diverses utilisations du sol;
- b) les terres désignées dans un plan officiel aux fins d'aménagement sur l'horizon de planification à long terme mentionné à la politique 1.1.2 de la DPP. Lorsque des terres ne sont pas disponibles dans les *zones de croissance désignées*, la *zone de peuplement* peut se limiter à la zone où se concentre l'*aménagement*.

Annexe 2. Exemples de calcul de la superficie des utilisations diversifiées à la ferme

Les exemples suivants sont fondés sur les calculs de la superficie dont il est question à la section 2.3.1 des présentes lignes directrices.

Exemple 1 : Petite exploitation agricole (parcelle de 15 ha)

Tableau 3. Éléments des utilisations diversifiées à la ferme dans une petite ferme

m ²	Utilisation
0	Allée existante
300	Bâtiment de ferme existant (50 % de 600 m ²)
100	Aire de stationnement pour quatre voitures (25 m ² /véhicule)
400	Superficie totale de l'utilisation diversifiée à la ferme

Cette utilisation diversifiée à la ferme comprend un petit bâtiment de ferme existant transformé en magasin d'antiquités. L'allée existante est utilisée et quatre places de stationnement sont créées autour du bâtiment. La superficie maximale autorisée pour une utilisation diversifiée à la ferme sur un lot de cette taille est de 3 000 m² (2 % des 15 ha). Le bâtiment servant à l'utilisation diversifiée à la ferme ne dépasse pas les limites de taille recommandées.



Figure 5. Exemple d'utilisations diversifiées à la ferme dans une petite ferme

Exemple 2 : Exploitation agricole de taille moyenne (parcelle de 30 ha)

Tableau 4. Éléments des utilisations diversifiées à la ferme dans une ferme moyenne

m ²	Utilisation
222	60 m de la nouvelle allée (largeur de 3,7 m)
500	Stationnement pour 20 voitures (25 m ² /véhicule)
150	Nouvel immeuble avec café, boulangerie-pâtisserie et cuisine commerciale
195	Cabines (65 m ² x 3 cabines)
100	Marché agricole (moitié de 200 m ²)
200	Terrain de jeu
2 000	Aire paysagée
3 367	Superficie totale des utilisations diversifiées à la ferme

Les utilisations diversifiées à la ferme dans ce scénario sont regroupées de manière éloignée des bâtiments de la ferme. Une nouvelle allée de 60 m mène à un nouvel immeuble hébergeant un café de 150 m² et une cuisine commerciale où se donnent des cours de cuisine et où sont vendus des produits de boulangerie-pâtisserie, trois cabines de 65 m² pour les nuitées à la ferme, un marché de produits frais de 200 m² (dont la moitié est considérée comme une utilisation liée à l'agriculture puisqu'il sert à vendre des produits frais de la ferme et de la région agricole avoisinante), un terrain de jeu thématique de 200 m² et une aire paysagée de 2 000 m². La superficie maximale autorisée pour les utilisations diversifiées à la ferme situées sur un lot de cette taille est de 6 000 m² (2 % de 30 ha). Ensemble, les bâtiments servant à des utilisations diversifiées à la ferme occupent 445 m², ce qui ne dépasse pas les limites de taille recommandées.

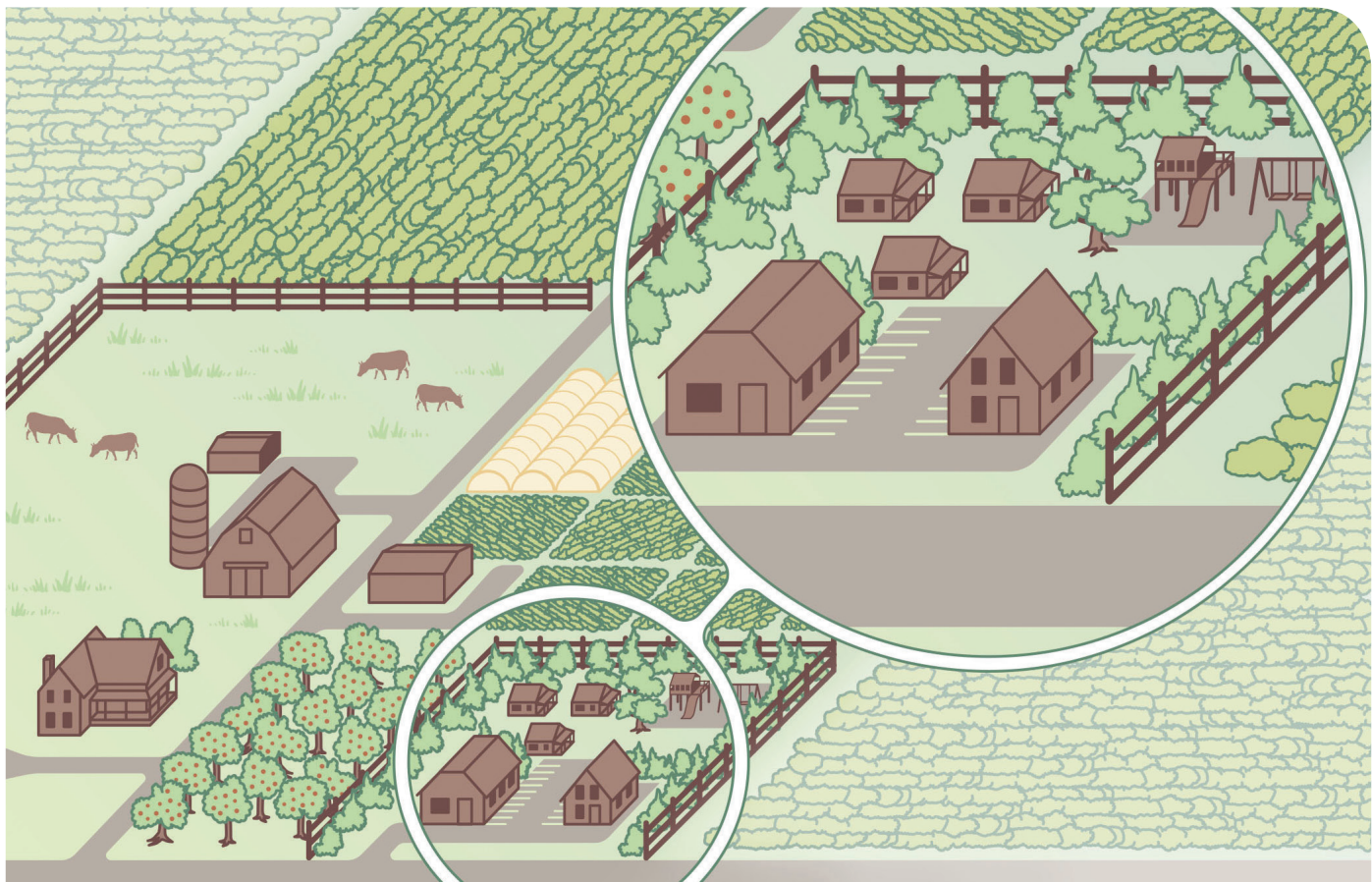


Figure 6. Exemple d'utilisations diversifiées à la ferme dans une ferme moyenne

Exemple 3 : Grande exploitation agricole (parcelle de 50 ha)

Tableau 5. Éléments des *utilisations diversifiées à la ferme* dans une grosse ferme

m ²	Utilisation
75	Bureau dans un nouveau bâtiment
0	Allée existante
111	Prolongation de l'allée de 30 m (largeur de 3,7 m)
150	Stationnement pour cinq voitures et un camion de livraison (25 m ² /véhicule)
1 500	Nouvelle usine de fabrication
200	Entrepôt extérieur
1 000	Aire paysagée
3 036	Superficie totale des <i>utilisations diversifiées à la ferme</i>

Cette *utilisation diversifiée à la ferme* comprend un bureau de 75 m² dans un nouveau bâtiment, l'allée existante plus une prolongation de 30 m, un stationnement pour les voitures de cinq employés et un camion de livraison, un nouveau bâtiment de 1 500 m² pour une usine de fabrication, un entrepôt extérieur de 200 m² et une aire paysagée de 1 000 m² entourant l'utilisation. La superficie maximale autorisée pour les *utilisations diversifiées à la ferme* sur un lot de 50 ha ou plus est d'un hectare ou 10 000 m² (2 % d'un lot de 50 ha ou plus jusqu'à concurrence de 1 ha). Ensemble, les bâtiments servant à des *utilisations diversifiées à la ferme* occupent 1 575 m², ce qui ne dépasse pas les limites de taille recommandées.

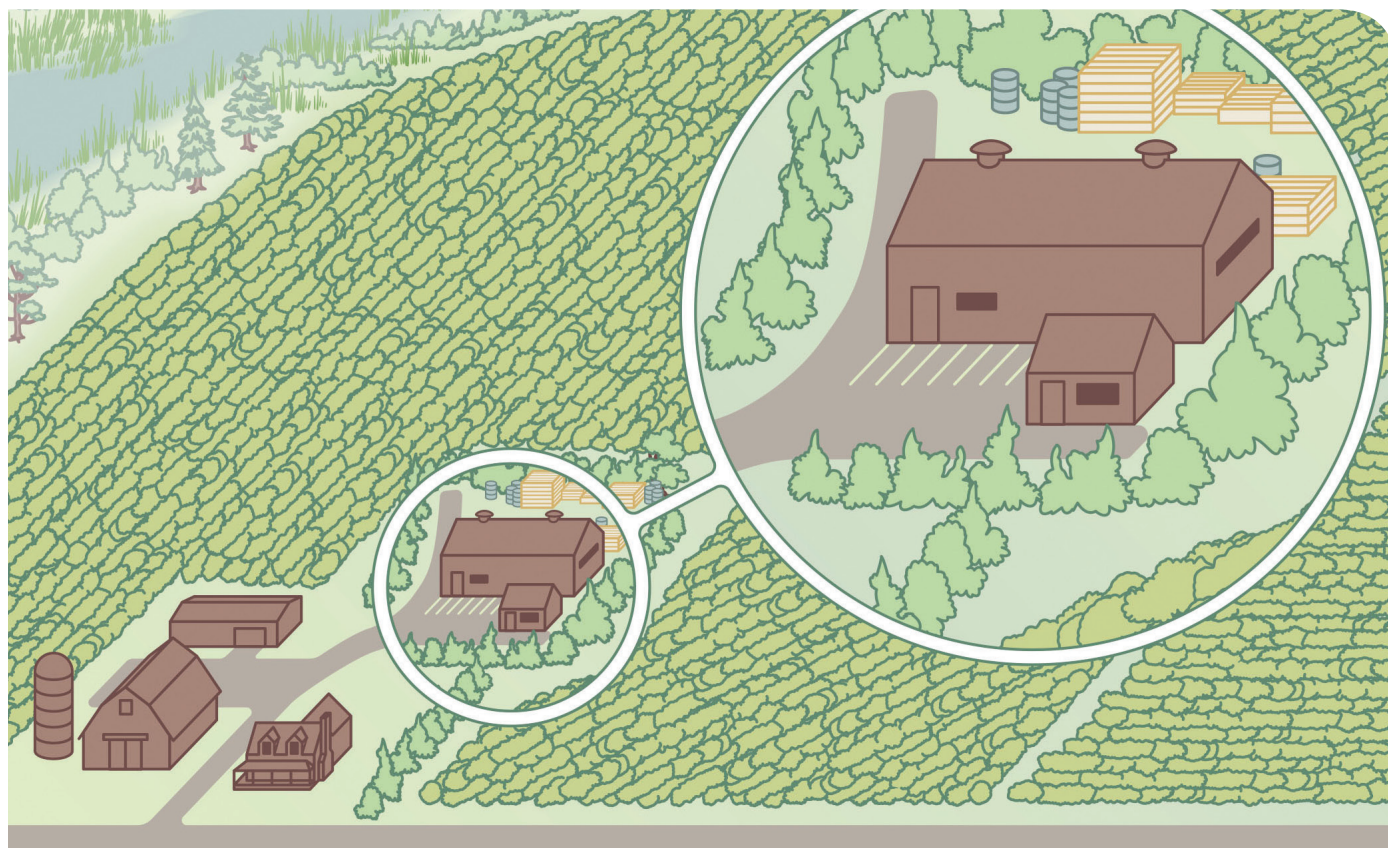


Figure 7. Exemple d'*utilisations diversifiées à la ferme* dans une grosse ferme

Annexe 3. Exemple d'une exploitation agricole actuelle accueillant une combinaison d'utilisations permises

Tableau 6. Éléments d'une combinaison d'utilisations permises dans une ferme de 19 ha

m ²	Zone d'utilisation diversifiée à la ferme
314	Moitié de l'immeuble de 627 m ²
366	Moitié de 40 places de stationnement (19 de 18 m ² ; 1 de 24 m ²)
400	Moitié d'une aire paysagée de 800 m ²
0	Allée existante
1 080	Superficie totale des utilisations diversifiées à la ferme existantes

Remarque : Les superficies destinées aux utilisations liées à l'agriculture et aux utilisations diversifiées à la ferme (bâtiment, stationnement, aire paysagée) ont été attribuées également.

Cette exploitation agricole de 19 ha accueille des :

Utilisations agricoles : verger de pommiers, hangar pour machinerie de ferme, maison de l'agriculteur

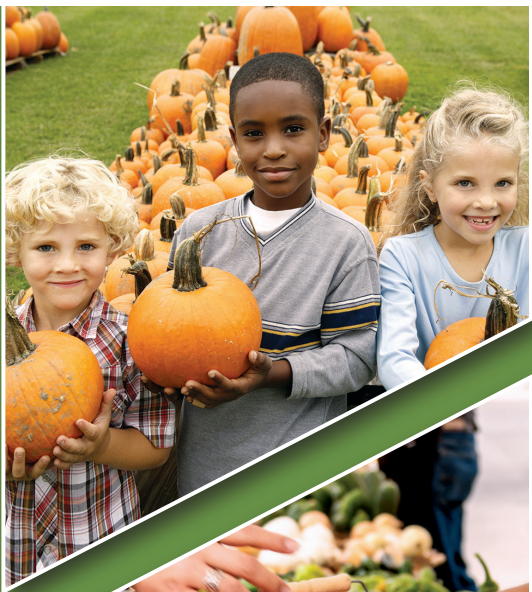
Utilisations liées à l'agriculture : cidrerie, atelier de ferme vendant des produits de la ferme à valeur ajoutée de la région, allée, stationnement et aire paysagée

Utilisations diversifiées à la ferme : boulangerie, bistro (repas légers), atelier de la ferme vendant des aliments et des produits ne provenant pas de la région, ainsi que de la marchandise non agricole, stationnement et aire paysagée

Cette portion des utilisations diversifiées à la ferme qui occupe le bâtiment ne dépasse pas les limites de taille recommandées.



Figure 8. Exemple d'une combinaison d'utilisations permises dans une ferme de 19 ha



ontario.ca/maaaro

