

Il serait peut-être possible, pour l'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement idéal du sud de l'Ontario, de recourir à une méthode semblable à celle que préconisait l'État de New-York et qu'il a depuis adoptée.

SOLUTION DU PROBLÈME DE LA CONCURRENCE EN MATIÈRE D'UTILISATION DES TERRES

Il y a concurrence en matière d'utilisation des terres quand deux secteurs ou plus ont besoin du même terrain pour des fins différentes.

Dans une économie en voie d'expansion, la concurrence en matière d'utilisation des terres ne peut manquer de se produire. Elle est en partie inévitable, mais pour une large part, elle est provoquée, le plus souvent par l'action du gouvernement.

Les mesures qui tombent dans cette dernière catégorie et qui occasionnent un changement dans l'utilisation des terres comprennent les suivantes:

- a) l'ouverture de nouvelles routes;
- b) l'installation de services dans une région, tels que ceux de l'eau, de l'électricité, du gaz, etc.;
- c) une structure fiscale modifiée.

Quand, par conséquent, il n'est pas souhaitable, dans l'intérêt à long terme de l'économie de la province, qu'un changement se produise dans l'utilisation des terres, les gouvernements (que ce soit à l'échelon provincial, municipal ou autre) devraient peser soigneusement leurs projets avant de prendre des mesures qui ne peuvent manquer d'amener un tel changement. L'inverse est également vrai. Une planification rationnelle peut orienter l'aménagement vers les terres dont l'utilisation actuelle n'est pas très efficace. On pourrait dire que ce serait là la façon pratique d'aborder le problème.

La question de savoir si un propriétaire de terrains peut en faire ce qu'il veut est fondamentale. Le citoyen accepte déjà certains règlements de zonage. En vérité, ce qu'il peut faire est strictement déterminé. Le propriétaire rural accepte aussi certaines restrictions mais il se révolte à l'idée que quelqu'un, en dehors de lui-même, puisse décider s'il peut ou non vendre sa propriété en vue d'une nouvelle utilisation, par exemple le morcellement à des fins urbaines remplaçant l'exploitation agricole.

Nous réglementons l'utilisation de nos forêts et nous tenons à ce que la coupe se fasse de manière à assurer un rendement soutenu. C'est parce que nos forêts ne sont pas sans limites et nous nous préoccupons de protéger nos intérêts à long terme même si l'abattage aveugle nous permettrait d'en tirer des gains plus élevés pendant quelques années. Cependant, nous ne faisons pas grand chose pour protéger les douze millions d'acres de bonne terre qui représentent tout notre avoir en Ontario.

Il est très rare que, pour un projet exigeant l'emploi de terres présentement cultivées, un seul emplacement soit possible. A l'heure actuelle, il n'existe pas de rouages visant à orienter l'aménagement vers la région où il sera le plus avantageux au regard de l'utilisation des terres en général. Nous ne possédons pas toujours non plus les renseignements qui permettraient une telle décision même si ces rouages existaient.

Nous croyons, compte tenu des tendances qui se manifestent au Canada et ailleurs et à la lumière de la demande de terres prévue à l'avenir, que ce n'est qu'une question de temps avant que l'utilisation des terres soit réglementée sur le plan provincial. Cependant, il semble qu'une réglementation rigide serait prématurée en ce moment. Des mesures visant à sauvegarder la majeure partie de nos meilleures terres pour l'avenir devraient suffire pendant les vingt prochaines années tout au moins.

Ainsi qu'on l'a expliqué dans des sections précédentes, un rapport étroit existe entre l'utilisation des terres et l'impôt. Une structure fiscale non judicieuse peut rapidement donner lieu à une utilisation, non idéale, qui permet de faire face aux charges fiscales immédiates.