

Développement éolien en milieux agricole et forestier

Ce document a pour objectif d'outiller les producteurs agricoles et forestiers qui pourraient être sollicités par un promoteur éolien au cours des prochaines semaines ou des prochains mois. Comme Hydro-Québec (HQ) estime que la demande québécoise d'électricité augmentera de 14 % (25 TWh) sur la période 2022-2032, le gouvernement entend miser sur la filière éolienne pour répondre à cette demande.

- À court terme, son objectif est de doubler la puissance installée en éolien au Québec d'ici 2030 (+ 4 000 MW).
- À long terme, il veut quadrupler cette puissance d'ici 15 ans (+ 12 000 MW).



D'un point de vue collectif, l'Union des producteurs agricoles (UPA) maintient sa position historique sur la nécessité de préserver le territoire agricole et forestier et d'utiliser celui-ci exclusivement pour des activités agricoles et forestières. Soulignons que la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire indique clairement que l'implantation d'usages non agricoles en zone agricole nuit au maintien et au développement de l'agriculture et provoque des conflits d'usages, et que l'éparpillement de notre empreinte sur le territoire entraîne des coûts importants, dont la perte de terres agricoles.

Ainsi, l'UPA et ses fédérations régionales continueront de faire valoir, auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le fait que les projets de parcs éoliens devraient s'implanter à l'extérieur de la forêt privée et de la zone agricole dynamique et respecter intégralement et sans exception le principe de «zéro perte nette», c'est-à-dire le maintien des superficies agricoles et forestières productives de même qualité afin d'améliorer l'autonomie alimentaire du Québec.

D'un point de vue individuel, l'UPA estime que les producteurs qui font le choix d'accepter, de gré à gré, l'implantation d'un parc éolien sur leurs terres devraient minimalement s'assurer :

- d'obtenir du promoteur un engagement à respecter le [Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier](#) (ci-après, le « Cadre »), développé par HQ;
- d'obtenir une analyse juridique des contrats proposés par les promoteurs (à la charge du promoteur);
- de prendre en considération les difficultés de cohabitation découlant de cette décision (avec les citoyens et les autres producteurs).

Voici donc une synthèse des éléments à surveiller en s'inspirant du Cadre.

1. ÉLÉMENTS ET CLAUSES À SURVEILLER DANS DEUX CONTRATS IMPORTANTS



1.1 Contrat d'octroi d'option

Généralités

- L'octroi d'option (ci-après l'« Option ») est un document légal, signé en privé, par lequel le producteur agricole ou forestier donne et concède au titulaire (promoteur éolien), pour une certaine période, l'option irrévocable d'acquies un droit de propriété superficielle (voir section 1.2 du présent document) pour la construction et l'exploitation d'un parc éolien sur une bande de terrain constituant l'assiette du droit de propriété superficielle qu'on appelle « emprise ».
- Une fois signée, l'Option est exclusive au promoteur éolien avec qui elle est conclue. Le producteur agricole ou forestier ne peut donc pas « magasiner » un autre contrat d'option avec d'autres promoteurs dans l'espoir d'obtenir de meilleures conditions.

Le contenu de l'Option est habituellement confidentiel, à moins d'un accord du promoteur de lever cette interdiction.

IMPORTANT : Faire intégrer le Cadre dans le contrat d'option comme engagement du promoteur éolien à le respecter.

Éléments à surveiller dans l'Option

- Durée initiale de l'Option :
 - Trois à cinq ans.
 - Le Cadre prévoit une durée maximale de cinq ans, sauf si le promoteur signe un contrat d'approvisionnement avec HQ et qu'une période additionnelle est nécessaire.
- Renouvellement de l'Option (attention aux renouvellements automatiques) :
 - Le contrat peut comporter plusieurs autres renouvellements automatiques additionnels (durée d'un an ou plus) : voir à les limiter à un seul. Soulignons que le Cadre ne prévoit qu'un seul renouvellement.
 - **À surveiller à l'approche de l'expiration de la durée initiale de l'Option**, au premier avis de renouvellement du promoteur : habituellement, c'est la seule période permettant au producteur agricole ou forestier d'empêcher le renouvellement et de mettre fin à l'Option aux conditions mentionnées dans l'avis.

IMPORTANT : L'Option comporte habituellement une clause empêchant le producteur agricole ou forestier de mettre fin à l'Option dès qu'un appel d'offres est lancé par HQ ou si un contrat est signé par le promoteur avec HQ. Dans ces cas, l'Option se renouvelle automatiquement tant qu'il est nécessaire en vertu du contrat.

Il faut également surveiller les clauses suivantes pouvant se trouver dans l'Option :

- Clause qui empêche le producteur agricole ou forestier de consentir des droits à des tiers qui seraient incompatibles avec le projet du promoteur éolien;
- Clause d'accès à la propriété et d'installation d'équipement de surveillance des vents, même si l'Option n'est pas exercée par le promoteur : s'assurer d'être dédommagé en fonction du Cadre;
- Clause d'exigences spécifiques du producteur agricole ou forestier à prévoir, le cas échéant.

Dès que le promoteur exerce (ou lève) l'Option, le producteur agricole ou forestier est obligé de signer un Acte de propriété superficière et de servitude.

1.2 Acte de propriété superficière et de servitude ou Acte de servitude

Généralités

- En signant un Acte de propriété superficière et de servitude (ci-après l'« Acte »), le producteur agricole ou forestier établit un droit de propriété en faveur d'un promoteur éolien « sur ou sous une partie de sa propriété », qui permet au promoteur d'installer une (ou plusieurs) éolienne ou toute autre infrastructure nécessaire à la construction et à l'exploitation de son parc éolien.

IMPORTANT : Faire intégrer le Cadre dans l'Acte comme engagement du promoteur éolien à le respecter.



Éléments à surveiller dans l'Acte

- Durée initiale de l'Acte : habituellement 30 ans.
- Possibilité de renouveler l'Acte si continuation, mise à niveau du projet ou encore conclusion d'une nouvelle Option :
 - Prévoir que les conditions et les compensations offertes ne pourront être inférieures à celles de la durée initiale et s'assurer qu'elles sont conformes au Cadre en vigueur à ce moment;
 - Prévoir une indexation des montants offerts et surveiller les amendements demandés par le promoteur;
 - Prévoir un nombre maximal de renouvellements.

2. AUTRES ÉLÉMENTS À SURVEILLER DANS LES CONTRATS



2.1 Obligations du producteur agricole ou forestier

Voici quelques clauses ou éléments pour lesquels le producteur agricole ou forestier doit faire preuve de vigilance avant d'y consentir :

- Obligation de collaborer et de prêter assistance au promoteur pour l'obtention de permis, d'approbations et d'autorisations diverses;
- Obligation générale de ne pas entraver les activités du promoteur (non à une construction, à des activités qui pourraient nuire au vent, à la plantation d'arbres, etc.);
- Obligation d'indemniser le promoteur si ses activités (ou celles des personnes à qui il donne accès) causent des dommages matériels ou blessures corporelles.

ATTENTION : Tenter de limiter la responsabilité du producteur agricole ou forestier à la faute intentionnelle ou lourde (faute grave).

- Assurance responsabilité civile du producteur agricole ou forestier (un minimum de 2 M\$ est souhaitable).
 - Aviser son assureur de la conclusion d'un contrat avec un promoteur éolien pour connaître les effets et, le cas échéant, exiger de ce dernier qu'il en assume la responsabilité (par exemple, la hausse de la prime exigée par l'assureur due à la présence d'éolienne).

2.2 Obligations du promoteur

Voici des éléments qui devraient se retrouver aux contrats qui seront signés par le producteur agricole ou forestier :

- Prévoir le paiement par le promoteur des compensations prévues aux contrats et des taxes foncières sur ses infrastructures;
- Activité du promoteur : prévoir dans l'Acte que le promoteur doit prendre tous les moyens nécessaires pour ne pas perturber les activités du producteur agricole ou forestier;
- Maintenir, en tout temps, une assurance responsabilité civile d'au moins 10 M\$ (exigence prévue au récent contrat type d'HQ);
- Le cas échéant, prévoir une clause obligeant le promoteur à assumer toute augmentation de prime d'assurance exigée par l'assureur du producteur agricole ou forestier, si celle-ci est liée aux infrastructures du parc éolien;
- Prévoir que le promoteur s'engage à faire ajouter le producteur agricole ou forestier comme « assuré additionnel » sur sa propre police d'assurance responsabilité civile;
 - Si un tiers intente une poursuite contre le producteur agricole ou forestier due à la présence d'éoliennes sur sa terre (à cause du bruit ou autre inconvénient), cet ajout a pour effet de faire intervenir l'assureur du promoteur en priorité plutôt que celui du producteur agricole ou forestier;
 - Toutefois, cette protection additionnelle ne s'applique pas si le dommage réclamé par le tiers est causé par la faute du producteur agricole ou forestier.

Autres obligations du promoteur à faire inscrire aux contrats :

- Indemniser le producteur agricole ou forestier pour tous les dommages matériels ou blessures corporelles résultant des activités du promoteur;
- Entretenir, à ses frais, les chemins d'accès et leurs ponceaux de façon à ne pas entraver l'écoulement naturel des eaux;
- Lors du démantèlement :
 - Prévoir un délai précis de démantèlement et de restauration complète de la propriété selon ses caractéristiques précédant la construction du parc éolien;
 - Inclure dans l'Acte que l'arasement des socles de béton des éoliennes doit se faire à un minimum de deux mètres de profondeur.

3. GÉNÉRALITÉS À SURVEILLER

- Porter attention à la possibilité pour le promoteur de céder ses droits aux contrats (Option et Acte) à un tiers, sans que le producteur agricole ou forestier puisse avoir un droit de regard.
- Porter attention à la possibilité pour le promoteur d'ajouter des infrastructures additionnelles.
- Surveiller les clauses de responsabilité du propriétaire et les clauses d'indemnisation rédigées en faveur du promoteur et tenter d'en réduire la portée.
- S'assurer qu'une clause prévoyant la désignation d'un représentant de l'UPA au chantier (RUPAC) est prévue à l'Acte.

