

Implantation d'éoliennes : mesures compensatoires

par Xavier de Munck, Secrétaire général de NTF

Le cadre éolien wallon est en cours de remaniement. Il n'est certes pas de l'objet social de NTF de prendre une position sur l'intérêt de cette ressource d'énergie alternative. Mais les intérêts des propriétaires sont en jeu lorsqu'il s'agit du cadre de l'implantation, particulièrement si ce cadre devait être règlementé. Malgré nos multiples sollicitations, les propriétaires de terres agricoles et de forêts avaient été boudés dans la procédure de consultation opérée par les ministères concernés par ce dossier. Un récent courrier nous laisse espérer pouvoir remettre avis et faire valoir notre opinion. Enfin !

Notre association a cependant mené un travail de veille sur l'évolution du dossier. Un élément a particulièrement attiré notre attention et justifié notre action. Pour obtenir l'autorisation d'implanter une éolienne, les autorités compétentes demandent à l'opérateur de mettre en place des mesures compensatoires pour l'environnement. A notre connaissance, cette compensation environnementale consisterait à affecter, par éolienne, 3 à 5 hectares à des mesures favorables à la biodiversité.

Je trouve interpellant que l'implantation d'éoliennes en espace agricole puisse motiver une telle « compensation ». La tant décriée « pauvreté biologique de l'espace agricole » peut-elle justifier un ratio aussi lourd ? N'oublions pas que ces compensations ne peuvent être implantées au pied de l'éolienne au risque d'attirer certaines espèces dans les pales de ces maudits hachoirs. Donc, si la Wallonie ambitionne l'implantation d'un millier d'éoliennes dans un proche avenir, outre les surfaces des sites eux-mêmes, quelque 4.000 hectares de terres agricoles seraient détournés de leur fonction productive ou pour le moins limités dans leur vocation...

Jusque-là, les agriculteurs sollicités pour ces compensations mettaient en place des « mesures agro-environnementales » d'une durée de 5 ans. Engagement conforme à la réglementation européenne et au cadre locatif si le bien est sous bail. Cependant, afin de faire correspondre la durée de la compensation avec celle de l'implantation, certains opérateurs ont commencé à solliciter les exploitants pour des durées de l'ordre de 20 ans. Ceci nous a poussés à réagir. En effet, cette durée ne pose aucun problème si l'exploitant engage un bien en propriété. Mais dans le cadre de

biens sous bail, le litige avec le bailleur est latent. Or, nous avons constaté ce fait. NTF a donc informé la Fédération Wallonne de l'Agriculture de ces risques de déviances afin que les preneurs mesurent pleinement les conséquences de tout engagement inconsidéré. Mieux vaut prévenir que guérir. Nous reproduisons ci-dessous l'avertissement de l'association des agriculteurs à l'attention de ses membres dans leur revue « Pleinchamp ».

Le présent cas est exemplatif de l'action de votre association. Par voie de prévention, d'anticipation et de négociation, les écueils sont évités, souvent à l'insu des bénéficiaires.

Bonne lecture.

Bail à ferme et compensations « éoliennes »

par Séverine Van Waeyenberge,
juriste au service d'études FWA

Tandis que la Région wallonne ambitionne d'installer un millier d'éoliennes sur son territoire, les promoteurs éoliens démarchent activement auprès des agriculteurs pour signer des contrats en vue d'affecter des parcelles agricoles à des compensations écologiques. L'agriculteur qui loue ces parcelles doit-il prendre des précautions préalables envers son propriétaire avant de modifier ses pratiques ?

Il s'agit pour un agriculteur locataire de signer un accord privé dans lequel il s'engage à adopter des pratiques en faveur de la nature en contrepartie d'une rémunération avec un promoteur éolien. La conversion peut être plus ou moins totale selon le cahier des charges contractuel. Cela va de la plantation de haies, prairies extensives qui sont accessoires à l'activité agricole à la sortie complète de la production agricole lorsqu'il s'agit de consacrer des terres uniquement à l'accueil et au nourrissage d'oiseaux ou de chiroptères (ni fertilisant, ni phyto, ni récolte).

L'article 1^{er} de la loi sur le bail à ferme stipule que « *tombe sous l'application de la loi, les baux qui soit à l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole... Par exploitation, on entend l'exploitation de biens en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente* ».

Par conséquent, si l'agriculteur/locataire change ses activités de telle sorte qu'il n'en retire plus une production agri-



cole, il ne respecte plus l'objet du contrat de bail à ferme. C'est le cas si le contrat consiste à ne faire que ce qui est nécessaire pour attirer et nourrir des oiseaux ou des chiroptères, l'agriculteur ne produit plus des biens agricoles destinés à être vendus. Mais encore, si ce contrat lui permet de retirer un revenu agricole mais inférieur au montant « éolien », le bien loué n'est plus affecté « de manière principale » à l'exploitation agricole. Et encore faut-il regarder la proportion des terres converties par rapport à l'ensemble loué. L'agriculteur serait donc dans une situation où il ne respecte plus, ou plus tout à fait, ses obligations contractuelles envers son propriétaire.

L'accord du proprio ?

Pour la FWA, il nous semble donc évident qu'au minimum le locataire obtienne un accord préalable et écrit de son propriétaire. A défaut, le propriétaire pourrait selon nous obtenir facilement l'annulation du contrat de bail par un juge, avec d'éventuels dédommagements. L'agriculteur se verrait alors dépossédé de sa parcelle sur laquelle il s'est engagé envers le promoteur éolien... qui lui réclamera très certainement des dommages et intérêts si rien n'a été prévu dans le contrat de compensation. Le problème sera plus important si le propriétaire ne découvre que tardivement l'engagement de l'agriculteur. Imaginez le propriétaire qui

découvre à l'expiration du contrat de bail que l'agriculteur a transformé son bien en une parcelle réservée à la protection de la nature qui n'aura plus aucune valeur en terme agronomique. Les montants du dédommagement pourraient être très élevés !

On pourrait même aller plus loin... Même si le propriétaire marque son accord, il n'en demeure pas moins que le contrat ne serait plus un bail « à ferme » s'il n'est plus destiné principalement à l'exploitation agricole. Le propriétaire pourrait donc quand même poursuivre son locataire même s'il a donné son accord. Cela pourrait être le cas d'un propriétaire (ou surtout ses successeurs) qui a marqué son accord pour le changement d'affectation mais qui ne s'est pas rendu compte des conséquences irréversibles sur sa propriété ou qui n'en a pas bien été informé. Il invoquera alors un bail ordinaire mais pas un bail à ferme.

Conclusion

On pourrait donc conclure que modifier l'affectation d'une parcelle « agricole » en parcelle « environnementale » privée, avec ou sans le consentement du propriétaire, pourrait avoir pour effet de vider le bail à ferme de son contenu. Par prudence, la FWA va donc jusqu'à déconseiller les agriculteurs de signer des conventions de compensations « éoliennes » s'ils ne sont que locataires.