



Mode de compensation en milieu agricole

**Projet de prolongement du réseau de Gaz Métro
vers les puits de production gazière
de Leclercville et Saint-Édouard-de-Lotbinière**

Septembre 2010

TABLE DES MATIÈRES

1.	PORTÉE DU DOCUMENT.....	1
2.	CALCUL DE LA COMPENSATION.....	1
3.	COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C ₁).....	3
4.	COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C ₂).....	3
5.	COMPENSATION POUR L'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C ₃).....	4
6.	COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE PERMANENTE (C ₄)	6
7.	COMPENSATION POUR L'AIRE DE TRAVAIL TEMPORAIRE (C ₅)	7
8.	COMPENSATION POUR L'IMPLICATION DU PROPRIÉTAIRE (OU LOCATAIRE, SI PERTINENT) LORS DE L'ACQUISITION DES DROITS ET PERMIS ET LORS DE LA CONSTRUCTION DE LA CONDUITE (C ₆)	8
9.	COMPENSATION POUR LES PERTES DE RÉCOLTES (C ₇).....	8
9.1	Pertes de récoltes en milieu cultivé	8
9.2	Plantes vivaces.....	9
9.3	Boisés.....	9
9.4	Récoltes et utilisation du bois.....	11
9.5	Érablière commerciale et arbres fruitiers	12
9.6	Domages en bordure de l'emprise.....	14
9.7	Compensation des pertes de récoltes forestières sur les aires de travail temporaires.....	15
10.	COMPENSATION POUR LES DOMMAGES ET INCONVÉNIENTS DURANT LA CONSTRUCTION (C ₈)	15
10.1	Plan d'aménagement forestier	15
10.2	Statut de producteur forestier.....	16

11.	COMPENSATION POUR LES STRUCTURES HORS SOL (C ₉)	16
12.	COMPENSATION POUR L'ACHAT DE TERRAINS (C ₁₀).....	16
13.	PAIEMENT D'INTÉRÊTS ET DE TAXES.....	17
14.	CLAUSE D'INDEXATION.....	18
15.	CONCLUSION	18
ANNEXE A	Rendement de la forêt privée pour les récoltes à venir	19

1. PORTÉE DU DOCUMENT

Le présent document est un sommaire des directives utilisées par le personnel de Société en commandite Gaz Métro (« Gaz Métro »), agissant par son associée commanditée Gaz Métro inc., ou ses mandataires, chargé de l'acquisition de servitudes, pour déterminer les montants de compensation à payer à un producteur agricole et/ou forestier dont la terre est traversée par un réseau gazier. Ce mode de compensation s'applique seulement lorsque la terre est qualifiée être située en zone agricole permanente, telle que définie par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Note : Afin d'alléger le texte du présent document, ce dernier fait référence à la construction d'un réseau gazier. Il faut toutefois noter que dans le cadre du projet de prolongement du réseau Gaz Métro vers les puits de production gazière de St-Édouard et Leclercville (le « Projet »), Gaz Métro prévoit la construction d'une ou deux conduite(s) de gaz naturel et d'installations accessoires.

2. CALCUL DE LA COMPENSATION

La formule suivante résume les éléments qui seront considérés pour établir les divers montants payables aux propriétaires (ou aux locataires lorsque applicable) en compensation pour l'acquisition de servitudes, l'utilisation d'aires de travail temporaires et supplémentaires, la compensation des pertes de récoltes et la compensation des dommages ou inconvénients. Il est à noter que dans l'éventualité où les parties signent un acte d'achat de terrain, il faut lire «acte d'achat» au lieu «d'acte de servitude». Quant aux intérêts sur les sommes qui seraient dues par Gaz Métro, les mécanismes et les taux d'intérêts prévus et expliqués plus loin dans ce mode de compensation s'appliqueront.

$$C_t = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 + C_7 + C_8 + C_9 + C_{10}$$

où :

- C_t = indemnité monétaire totale à payer au propriétaire du terrain
- C_1 = compensation forfaitaire pour relevés techniques et arpentage
- C_2 = compensation pour la signature d'une convention d'option
- C_3 = compensation pour l'acquisition d'une servitude permanente
- C_4 = compensation forfaitaire pour la signature de la convention d'acquisition d'une servitude permanente
- C_5 = compensation pour l'aire de travail temporaire
- C_6 = compensation forfaitaire pour l'implication du propriétaire lors de l'acquisition des droits et permis et lors de la construction de la conduite
- C_7 = compensation pour les pertes de récoltes
- C_8 = compensation pour les dommages et les inconvénients durant la construction
- C_9 = compensation pour les structures hors sol
- C_{10} = compensation pour l'achat de terrain

Il faut souligner que dans le cas d'un achat de terrain, les éléments C_3 et C_5 à C_9 ne sont pas applicables pour la superficie acquise par Gaz Métro.

En plus de ces éléments de compensation, sont aussi considérés à titre de compensation lorsque applicables :

- les honoraires professionnels raisonnables relativement à la négociation et la signature des documents pertinents;
- l'intérêt sur la compensation versée au propriétaire; et
- certains montants forfaitaires pour cas spéciaux tels que l'accès temporaire à la propriété à des fins d'études techniques.

Les compensations prévues à la présente entente sont les seuls montants payables par Gaz Métro. Le propriétaire (ou locataire si applicable) renonce, par la réception de la compensation, à toute autre réclamation.

Gaz Métro pourrait demander au propriétaire (ou locataire si applicable) de lui fournir une copie de certains documents (exemple : copie bail, copie acte d'achat) qui pourraient être nécessaires dans la détermination de certains éléments du mode de compensation.

3. COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C₁)

Gaz Métro ou ses mandataires doivent, dans certains cas, procéder à des sondages géotechniques, à l'arpentage et à des relevés techniques et environnementaux. Pour ce faire, Gaz Métro ou ses mandataires doivent accéder à certaines propriétés pour effectuer lesdits relevés et sondages requis.

- Un montant forfaitaire de quatre cent cinquante dollars (450 \$) par propriété (lots contigus) sera versé au propriétaire qui autorisera par écrit Gaz Métro à accéder à sa propriété.
- Si ces sondages et relevés techniques nécessitaient l'utilisation d'équipements mécanisés, un montant forfaitaire supplémentaire de quatre cent cinquante dollars (450 \$) serait versé par Gaz Métro.
- Le propriétaire sera également indemnisé pour tous dommages directs résultants de ces travaux.

4. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C₂)

La convention d'option est un document légal par lequel un propriétaire cède à une autre partie, dans ce cas-ci à Gaz Métro, l'option irrévocable d'acquérir une servitude réelle et perpétuelle pour les fins d'installation et d'exploitation du réseau gazier sur

une bande de terrain qu'on appellera «l'emprise». En contrepartie, Gaz Métro, à la levée de l'option, convient d'acquérir la servitude qu'elle paiera au moment de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude permanente.

La compensation pour la signature de l'option prend la forme d'un seul paiement forfaitaire versé par Gaz Métro au propriétaire au moment de la signature de l'option par ce dernier. Le montant du paiement est établi à dix pour cent (10 %) de la valeur marchande établie pour la servitude permanente avec un minimum de huit cents dollars (800 \$). Ce montant n'est pas déductible du montant payé pour l'acquisition. Il ne représente pas un acompte du montant qui sera versé lors de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude permanente chez le notaire et demeure acquis au propriétaire même si l'option n'est pas levée. La convention d'option est d'une durée de trente-six (36) mois, renouvelable pour la même durée.

Un montant additionnel correspondant à quarante pour cent (40 %) de la valeur marchande du terrain sera offert si la signature de l'option de servitude se fait avant une date convenue entre l'UPA et Gaz Métro. Dans le cadre du projet Leclercville, la signature devra se faire au plus tard le 5 novembre 2010. Ce montant n'est pas déductible du montant payé pour l'acquisition d'une servitude permanente. Il ne représente pas un acompte du montant qui sera versé lors de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude permanente chez le notaire. Le paiement de ce montant sera effectué lors de la signature des documents d'acquisition de servitude chez le notaire (prévu en C₃), si le projet est réalisé.

5. COMPENSATION POUR L'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C₃)

Dans le cas d'une servitude requise par Gaz Métro pour l'installation de ses équipements, le propriétaire cède un droit de passage à Gaz Métro, c'est-à-dire, le privilège d'installer et d'exploiter ses équipements à un endroit déterminé sur sa propriété (l'emprise).

En vertu de l'acte de servitude, le propriétaire conservera la propriété de l'emprise et pourra continuer à cultiver le terrain en autant que ses activités ne nuisent pas à la construction, à l'exploitation sécuritaire ni à l'entretien de l'équipement.

L'acte de servitude précisera que le propriétaire renonce, pour fins de sécurité et de protection du réseau de Gaz Métro, à effectuer certaines activités sur l'emprise, telles que la construction de bâtiments ou de structures et s'engage à obtenir le consentement écrit de Gaz Métro avant de procéder à des travaux d'excavation sur l'emprise. Le guide de gestion de l'emprise sera remis au propriétaire avant la signature de l'acte de servitude. Ce document décrit les principales activités autorisées et interdites ainsi que les modalités applicables pour l'obtention de l'autorisation.

Le montant de base à verser au propriétaire agricole et forestier pour l'octroi de droits, aux termes de l'acte de servitude, à Gaz Métro est de cent pour cent (100 %) de la valeur marchande du terrain, telle qu'établie selon les principes d'évaluation généralement reconnus. La valeur marchande de tous les terrains le long de l'emprise sera établie par des évaluateurs immobiliers professionnels selon une seule méthodologie applicable sur l'ensemble du tracé et en fonction des principes d'évaluation reconnus par l'ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Une somme additionnelle sera versée pour compenser le propriétaire pour l'ensemble des dommages inhérents à la présence d'une servitude permanente et des équipements gaziers sur son terrain. À la demande de l'UPA, la méthode de calcul de cette somme a été adaptée afin d'introduire une dimension d'équité interrégionale pour cet élément. La compensation sera calculée avec l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- Un montant de 9000 \$/ha
OU

- Si la valeur marchande d'une propriété est plus élevée que 9000 \$/ha, 100% de la valeur marchande (en \$/ha), multipliée par la surface de l'emprise.

Dans le cas spécifique des peuplements forestiers considérés comme des érablières, la valeur marchande de ces terres tiendra compte du système de contingentement de la production acéricole établi en 2004. L'analyse des comparables considérera les 4 catégories d'érablières suivantes :

- le fonds forestier sans potentiel acéricole;
- le fonds forestier avec potentiel acéricole mais non exploité;
- le fonds forestier acéricole et exploité sans contingent;
- le fonds forestier acéricole et exploité avec contingent.

Dans le cas où il y aurait chevauchement¹ entre l'emprise requise par Gaz Métro et une emprise déjà existante sur une propriété, la compensation à verser aux propriétaires pour l'octroi de droits aux termes de l'acte de servitude sera équivalente à celle versée pour une nouvelle emprise.

Aussi bien dans les cas de terrains boisés que de terres agricoles et dans l'éventualité où il s'avérerait impossible d'en arriver à une entente, Gaz Métro se réserve le droit d'offrir un montant de compensation moindre lors de toutes procédures de négociation ou d'arbitrage.

6. COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE PERMANENTE (C₄)

Ce paiement forfaitaire s'effectue au moment de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude permanente à titre de courtoisie envers le propriétaire

¹ Il n'y a pas chevauchement si la servitude est acquise par le biais d'un transfert de droit directement d'une entreprise qui possédait de tel droit et qui les abandonne par le biais du transfert.

avec lequel Gaz Métro a conclu une entente de gré à gré. Un montant de quatre cent cinquante dollars (450 \$) sera payé au propriétaire par un chèque différent de celui qui couvre l'acquisition de la servitude. Dans le cas où il y aurait plusieurs propriétaires pour un même lot, ou groupe de lots, ce montant sera divisé au prorata des propriétaires.

Tous les frais légaux associés à la signature des actes notariés seront assumés par Gaz Métro.

7. COMPENSATION POUR L'AIRE DE TRAVAIL TEMPORAIRE (C₅)

Cet article couvre l'indemnité à verser au propriétaire qui cède, via une convention d'aire de travail temporaire, l'usage temporaire d'une portion de sa propriété en dehors de la servitude consentie à Gaz Métro; le besoin d'espace temporaire peut être requis, pour empiler les tuyaux, entasser les matériaux excavés, permettre la traversée d'une rivière, d'une route, etc.

Le montant versé dans de tels cas est de cinquante pour cent (50 %) de la valeur marchande de l'aire de travail temporaire, telle qu'établie par les évaluateurs professionnels.

Cette compensation sera versée au moment de la signature de la convention d'aire de travail temporaire par le propriétaire et sera valide pour une période de construction de 24 mois à partir de la date de signature de la convention. Si l'utilisation de l'aire de travail temporaire excède cette période, une compensation additionnelle sera versée au propriétaire à un taux mensuel de 5% de la compensation versée pour les aires de travail temporaires.

Comme dans le cas de la convention d'acquisition d'une servitude, tous les dommages sont payés en sus et sont traités sous les articles C₆ et C₇, présentés ci-après.

8. COMPENSATION POUR L'IMPLICATION DU PROPRIÉTAIRE (OU LOCATAIRE, SI PERTINENT) LORS DE L'ACQUISITION DES DROITS ET PERMIS ET LORS DE LA CONSTRUCTION DE LA CONDUITE (C₆)

Gaz Métro paiera une compensation pour le temps raisonnablement consacré par le propriétaire (ou locataire si pertinent). Cette compensation prendra la forme d'un montant forfaitaire de cinq cents dollars (500 \$). Ce montant est versé par l'agent de liaison suite aux travaux de remise en état du terrain.

9. COMPENSATION POUR LES PERTES DE RÉCOLTES (C₇)

Le propriétaire (ou le locataire, si applicable) sera indemnisé pour toutes les pertes de récoltes résultant de la construction ou de l'exploitation de la conduite.

9.1 Pertes de récoltes en milieu cultivé

La compensation pour les pertes de récolte sera établie en multipliant la surface totale touchée lors de la construction de la conduite, en hectares, par le prix le plus élevé entre celui du marché ou, le cas échéant, le revenu stabilisé établi par la financière agricole du Québec (FADQ) pour le programme d'assurance stabilisation des revenus agricoles (ASRA) pour chaque récolte et par le rendement unitaire par hectare établi par la FADQ ou par un spécialiste agricole, en utilisant pour fins de calcul, le plus élevé des deux rendements.

Si les pertes de récolte causées par la présence de la conduite persistent dans les années suivant la construction, le propriétaire devra aviser Gaz Métro par écrit avant la récolte; les agents d'indemnisation de Gaz Métro évalueront ces pertes en relation avec le rendement de la récolte adjacente à l'emprise et établiront la compensation à partir de ces rendements. Si la perte de récolte ou de rendement persiste, Gaz Métro s'efforcera d'identifier la cause avec le propriétaire et d'élaborer une solution permanente pour restaurer dans les meilleurs délais la productivité des sols.

9.2 Plantes vivaces

Dans le cas d'une plantation vivace (aspergeraie, fraisière, etc.), le propriétaire sera dédommagé pour toutes les pertes de récolte et recevra en plus le coût d'une plantation nouvelle pour remplacer celle qui aura été détruite.

9.3 Boisés

9.3.1 Bois sur pied, récoltes actuelles: La compensation couvrant les pertes est basée sur cent pour cent (100 %) de la valeur marchande du bois debout. La valeur marchande du bois debout sera établie à partir des volumes de bois marchand par classe de qualité et d'utilisation (pâte, sciage, déroulage) obtenus lors de l'inventaire forestier effectué sur chacune des propriétés concernées. La méthode de « virée continue » sera retenue pour effectuer l'inventaire forestier. Si le peuplement a moins de quarante (40) ans d'âge, à cette valeur s'ajoutera un montant équivalent à la différence entre la valeur actualisée d'une récolte à 40 ans selon les volumes de référence établis à l'aide du tableau joint à l'annexe A et la valeur actuelle du bois debout. La réalisation des inventaires et l'évaluation de la valeur marchande du bois seront réalisées selon les règles reconnues par des professionnels expérimentés.

La valeur marchande utilisée pour la compensation sera le plus élevé des montants établis à l'aide des deux approches suivantes, soit:

- la valeur marchande du bois debout estimée à 70 % du prix au chemin de camion pour le bois de faible qualité (pâte) et à 90 % pour le bois de qualité supérieure (sciage et déroulage),

OU

- la valeur marchande du bois debout estimée à 70 % du prix au chemin de camion pour le bois de faible qualité (pâte). Pour le bois de qualité supérieure (sciage et déroulage), la valeur marchande correspond au

prix du bois au chemin de camion moins les coûts d'exploitation convenus avec le propriétaire.

Cette compensation pour la valeur du bois au chemin de camion couvre également la valeur de toutes les subventions gouvernementales que la présence d'une servitude permanente et des équipements gaziers pourrait faire perdre au propriétaire.

Cette compensation couvre également la valeur actualisée nette des taxes scolaires, impôts fonciers et de toutes autres taxes municipales que le producteur forestier devra défrayer pour la superficie de la servitude.

NOTE : Aux fins du calcul de la valeur du bois sur pied, le prix au chemin de camion de référence sera le prix le plus élevé entre les deux options suivantes, soit :

- A. la valeur marchande actuelle du bois
- B. la valeur marchande moyenne du bois des cinq années précédentes.

9.3.2 Récoltes futures: Le propriétaire sera également compensé pour les pertes de récoltes futures compte tenu que la production de bois ne sera plus possible sur l'emprise permanente. La compensation correspondra à la valeur actualisée des récoltes futures effectuées à perpétuité, sur une base périodique (à tous les 40 ans) en fonction des trois options suivantes :

- A. Dans le cas de peuplements naturels à prédominance résineuse, cette valeur sera établie à partir des volumes de référence du peuplement résineux le plus volumineux de la région concernée présentés à l'annexe « A ».

- B. Dans le cas de peuplements naturels à prédominance feuillus, cette valeur sera établie à partir des volumes de référence du peuplement feuillus le plus volumineux de la région concernée présentés à l'annexe « A ».
- C. Quant aux plantations, la valeur actualisée des récoltes futures sera établie à l'aide de tables de production de Bolghari et Bertrand (1984) et Prégent (1996) ou des tables les plus récentes.

9.4 Récoltes et utilisation du bois

À la demande de l'UPA, Gaz Métro offrira à chacun des propriétaires, la possibilité de procéder à la coupe du bois sur sa propriété. À cet effet, Gaz Métro vérifiera l'intérêt des propriétaires pour ces travaux lors de la signature de la convention d'option. Gaz Métro validera la position du propriétaire 3 mois avant le début des travaux de déboisement. Le propriétaire sera rémunéré pour cette activité sur la base du prix moyen payé par Gaz Métro pour de tels travaux, mais il devra signer une entente de travail l'engageant à :

- Respecter les conditions imposées à Gaz Métro par les organismes de réglementation et transmises par Gaz Métro aux propriétaires ;
- Respecter les mêmes conditions et devis exigés par Gaz Métro aux autres entrepreneurs forestiers (bûcherons) qui travailleront à la préparation de l'emprise. Le propriétaire devra détenir les licences d'entrepreneur forestier nécessaires à l'exécution de travaux de déboisement;
- Respecter l'échéancier établi par Gaz Métro.

Le bois demeure la propriété du propriétaire. Toutefois, Gaz Métro pourra prendre entente au préalable avec le propriétaire pour acquérir, sur la base du prix moyen des 5 dernières années (ou du prix en vigueur s'il est plus élevé), des produits forestiers au chemin de

camion qui sont publiés par les plans conjoints concernés, une partie du bois récolté à des fins d'utilisation lors des travaux de construction du pipeline. Dans un tel cas, le bois sera coupé en longueurs de 5,2 m (17 pieds). Il sera empilé en bordure de l'emprise à un endroit convenu avec le propriétaire forestier. Tout bois laissé sur l'emprise après la fin de la construction pourra être récupéré par le propriétaire, après approbation de Gaz Métro.

Dans le cas où le bois récolté n'est pas acheté par Gaz Métro et que le propriétaire choisit de ne pas couper le bois lui-même, le bois est coupé en longueur commerciale nominale pour la pâte ou le bois de sciage. Les longueurs sont de 4 pieds, 6 pieds, 8 pieds, 10 pieds ou 12 pieds et plus, s'il y a lieu, selon les exigences du marché local et le choix exprimé par le propriétaire. Le bois est empilé au bord du chemin de construction dans l'emprise, soit à un endroit convenu à l'avance entre le propriétaire et Gaz Métro, et situé dans un périmètre de 100 mètres autour du lieu de coupe. Le propriétaire s'engage à transporter le bois récolté non acheté par Gaz Métro à l'extérieur de la zone de travail avant le début des travaux.

9.5 Érablière commerciale et arbres fruitiers

Le propriétaire recevra un montant forfaitaire pour les pertes de récoltes acéricoles et forestières sur la base d'un aménagement acérico-forestier pour les érablières et d'un aménagement spécifique au type d'arbres fruitiers exploités commercialement résultant de la construction et de l'exploitation du réseau gazier. Cette compensation sera établie en fonction de la valeur actuelle ou future² du revenu annuel brut moins certains coûts d'exploitation applicables, le tout basé sur l'espérance de vie de la plantation ou du peuplement forestier. L'espérance de vie peut être considérée à perpétuité si le peuplement forestier est inéquien et qu'il produit, par conséquent, un revenu à perpétuité.

² La valeur future du revenu est considérée si le peuplement ou la plantation est non productif pour le moment.
Mode de compensation en milieu agricole

Dans le cas des érablières, trois cas seront considérés soient les érablières exploitées, non exploitées et potentielles. Dans le cas des érablières non exploitées et potentielles, l'évaluation de la condition de l'érablière sera établie par un professionnel reconnu.

La valeur des érablières exploitées sera déterminée en fonction d'un diamètre minimal d'entaille de 20 centimètres au DHP (1,3 m au-dessus du sol). La méthode du revenu sera utilisée pour déterminer la valeur à l'entaille en calculant la valeur actuelle du revenu annuel brut moins les coûts d'exploitation variables suivants (combustible pour évaporation et la contribution à la Fédération des Producteurs Acéricoles du Québec) selon une perte annuelle actualisée à perpétuité et un taux d'actualisation de 3,5 %. Le revenu net sera établi en considérant la récolte annuelle moyenne de sirop d'érable des cinq dernières années, le nombre d'entailles en fonction du DHP des arbres affectés, le prix moyen des cinq dernières années et les frais variables d'exploitation précités, basés sur les hypothèses de coûts du Centre de Référence en Agriculture et Agroalimentaire du Québec (CRAAQ). Les frais fixes (frais généraux et amortissement) ne seront pas considérés dans le calcul du revenu net.

Les érablières non exploitées, c'est-à-dire les érablières qui offrent une possibilité d'entaille égale ou supérieure à 150 entailles à l'hectare de 20 cm au DHP au moment de l'évaluation, seront compensées également à l'aide de la méthode du revenu en utilisant les frais variables précités et basés sur les hypothèses de coûts du CRAAQ. Contrairement aux érablières exploitées, les frais fixes seront considérés dans le calcul du revenu net.

Quant aux érablières potentielles, soit les érablières en régénération ayant une densité d'au moins 150 érables à l'hectare de 10 cm et plus au DHP au moment de l'évaluation, le revenu net sera considéré à perpétuité, tout comme les érablières exploitées et non exploitées, et sera actualisé en tenant compte du nombre d'années qu'il reste avant d'obtenir un diamètre de 20 cm au DHP. Le revenu net sera établi de la même façon que pour les érablières non exploitées.

Dans tous les cas, la perte de récolte de bois (actuelle et future) sera compensée selon la méthode présentée à la section 9.2.

Gaz Métro compensera également tous les frais supplémentaires pour les aménagements qui devront être effectués durant les travaux de construction du réseau gazier ou qui seront à réaliser pour réaménager la zone affectée suite au passage du réseau gazier (aménagement de chemins, déplacement de tubulures, pose de collecteurs ou de stations de pompage temporaires durant les travaux, etc.).

9.6 Dommages en bordure de l'emprise

Pour pallier aux pertes subies par chablis, dommages aux racines, assèchement des arbres, etc. en bordure de l'emprise, Gaz Métro versera une compensation monétaire pour une bande de 5 mètres adjacente à toute superficie qui aura été déboisée, en autant que cette bande est boisée et que le boisé n'a pas été compensé à l'intérieur d'un autre élément de compensation. La compensation sera calculée de la manière établie en 9.3.1.

Dans le cas des érablières, la compensation s'appliquera à une bande de 12,5 mètres adjacente à toute superficie qui aura été déboisée, en autant que cette bande est boisée et que le boisé et le sirop n'ont pas été compensés à l'intérieur d'un autre élément de compensation du cadre actuel. La compensation sera calculée de la manière établie en 9.3.1.

Si, à cause de l'installation de la conduite, le propriétaire subit des dommages en bordure de l'emprise qui dépasse la valeur de la compensation convenue prévue aux paragraphes précédents, Gaz Métro accordera une compensation correspondante aux dommages excédentaires. Les dommages excédentaires liés à l'implantation des équipements devront être démontrés par un professionnel reconnu.

9.7 Compensation des pertes de récoltes forestières sur les aires de travail temporaires

Les pertes de récoltes pour le bois debout sur les aires temporaires de travail seront compensées au propriétaire si le bois est coupé. La compensation sera calculée avec la méthode décrite en 9.3.1.

10. COMPENSATION POUR LES DOMMAGES ET INCONVÉNIENTS DURANT LA CONSTRUCTION (C₈)

Ces indemnités couvrent les dommages et les inconvénients qui sont causés au propriétaire (ou locataire si pertinent) durant la construction. À titre d'exemple, il peut s'agir de coûts supplémentaires pour la traverse de l'emprise par les bestiaux, la perte d'arbres donnant de l'ombre, etc. Quant aux dommages, il peut s'agir de dommages causés aux clôtures, aux bâtiments et autres installations existantes par les entrepreneurs ou sous-traitants. Chaque cas sera étudié et évalué individuellement.

10.1 Plan d'aménagement forestier

Sur preuve de travaux subventionnés, toutes les pénalités actualisées liées au financement obtenu dans le cadre du Programme d'aide à la mise en valeur de la forêt privée pour la réalisation de travaux sylvicoles à l'intérieur des superficies touchées par l'emprise permanente et/ou les aires de travail temporaires ou supplémentaire, seront payées directement par Gaz Métro à l'organisme ayant subventionné les travaux. Gaz Métro paiera également au propriétaire la portion non subventionnée par l'organisme en question, les investissements réalisés hors du Programme ainsi que les frais de mise à jour du plan d'aménagement forestier de la propriété découlant de l'installation d'une emprise.

10.2 Statut de producteur forestier

Gaz Métro compensera le propriétaire pour la perte des avantages rattachés à l'enregistrement au statut de producteur forestier advenant que la propriété forestière démontre qu'il ne rencontrerait plus les exigences permettant l'obtention de ce statut après l'établissement de la servitude.

11. COMPENSATION POUR LES STRUCTURES HORS SOL (C₉)

Si l'on doit implanter une structure hors sol dans l'emprise (une vanne de sectionnement par exemple), Gaz Métro versera un montant forfaitaire couvrant l'indemnité pour l'acquisition de l'emprise et les pertes de récolte actuelles et futures et autres inconvénients liés à la présence de ladite structure.

12. COMPENSATION POUR L'ACHAT DE TERRAINS (C₁₀)

Dans le cas où Gaz Métro procéderait à l'achat de terrains pour l'implantation d'équipements hors-terre particuliers ou d'un chemin d'accès permanent situé en zone agricole protégée, la compensation sera établie selon le résultat le plus élevé de l'une des deux méthodes suivantes :

Méthode 1 : Évaluation du terrain comme s'il s'agissait d'une servitude, en respectant toutes les règles applicables ;

Méthode 2 : Évaluation basée sur la technique de parité (vocation industrielle), avec tous les ajustements nécessaires (liés à la superficie, aux services, à l'emplacement, etc.), à l'exception toutefois des deux aspects suivants :

- Aucun ajustement n'est apporté eu égard au fait que le terrain est situé en zone verte plutôt qu'en zone blanche, selon la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- Les ventes de terrains à vocation industrielle qui servent à la comparaison peuvent avoir lieu dans la même municipalité que le terrain à évaluer ou dans les municipalités limitrophes. Les ventes qui ont eu lieu dans des municipalités non limitrophes peuvent aussi être considérées si elles sont mises en preuve par l'une ou l'autre des parties, à la condition qu'elles témoignent d'un certain degré de comparabilité avec la municipalité où est situé le terrain à évaluer.

13. PAIEMENT D'INTÉRÊTS ET DE TAXES

Pour les sommes dues aux propriétaires reliées à l'acquisition des droits de servitude et de servitudes ou d'achat, à la compensation pour l'aire de travail temporaire et pour la valeur des boisés, Gaz Métro s'engage à verser un intérêt au taux annuel préférentiel plus 1% de la Banque Nationale du Canada; cet intérêt courra à compter de la date de la signature de la convention d'option ou de toute entente établissant cette valeur. Ce taux sera révisé une fois par année et correspondra au taux en vigueur le dernier vendredi du mois de janvier.

Tout solde dû au propriétaire qui n'aurait pas été versé dès la signature ou selon les autres modalités définies dans la présente entente, portera intérêt 30 jours suivant la signature de l'entente au taux de 6% par année.

Pour toutes les sommes dues aux propriétaires, Gaz Métro s'engage à verser un intérêt au taux annuel préférentiel plus 1% de la Banque Nationale du Canada qui sera applicable à tout règlement qui intervient au cours de ce mois. Dans les cas d'acquisition, cet intérêt courra à compter de la signature de la convention d'option, et en ce qui concerne les dommages physiques, à compter de la date où ils ont été encourus.

Gaz Métro assumera toutes les taxes fédérales et provinciales sur les produits et services applicables aux paiements de compensations.

En ce qui concerne les pertes de récolte, l'implication du propriétaire, les dommages et les inconvénients, Gaz Métro s'engage à dédommager le propriétaire dès qu'une entente signée intervient avec ce dernier.

14. CLAUSE D'INDEXATION

Les compensations basées sur un montant fixe, incluant les montants minimums (si applicable), seront indexés aux 3 ans, de manière proportionnelle à l'évolution de l'indice des prix à la consommation de la province de Québec, tel que publié par Statistique Canada. Les montants indexés remplaceront ainsi les montants originaux et feront partie intégrante de l'Entente.

15. CONCLUSION

Gaz Métro exploite son réseau de gaz naturel depuis 1957 au Québec et elle entend maintenir les bonnes relations qu'elle a établies avec les propriétaires depuis ce temps. Il va de soi que les dispositions du présent document pourront faire l'objet de révisions périodiques afin d'assurer une entente cordiale entre les parties.

Annexe A

Rendement de la forêt privée pour les récoltes à venir

Rendements de la forêt privée pour les récoltes à venir

Volume à 40 ans, en mètres cubes apparents nets*

Région du Québec	Type de forêt privée**										
	SE	SS	CR	FIRR	ERRR	ERRF	FIRF	ER	ERFT	ERFI	FI
La Pocatière	189,7	172,2	203,2	186,0	234,0	192,0	186,0	175,5	222,9	216,7	187,8
Nicolet	181,9	193,5	191,6	184,0	218,0	190,0	176,0	152,8	231,2	171,3	111,5
Estrie	183,8	191,6	195,5	184,0	224,0	176,0	188,0	187,8	222,9	161,0	144,5
Beauce	180,0	187,7	193,5	178,0	242,0	190,0	176,0	198,2	225,0	177,5	150,7
Bas-Saint-Laurent- Gaspésie	172,2	183,8	187,7	178,0	226,0	184,0	164,0	169,3	198,2	189,9	179,6
Saguenay	120,0	178,0	118,0	140,0	128,0	128,0	138,0	109,4	231,2	216,7	165,1
Mauricie	152,9	209,0	168,4	186,0	240,0	242,0	156,0	183,7	264,2	258,0	140,4
Québec	137,4	178,0	135,5	168,0	218,0	196,0	148,0	227,1	245,6	272,5	167,2
Montréal	178,0	150,9	150,9	166,0	254,0	198,0	184,0	185,8	216,7	243,6	140,4
Abitibi	110,3	104,5	127,7	152,0	0,0	0,0	116,0	113,5	99,1	0,0	130,0
Laurentides	220,6	218,7	240,0	234,0	276,0	276,0	222,0	258,0	256,0	208,5	194,0
Pontiac	183,8	174,2	224,5	226,0	270,0	284,0	204,0	286,9	235,3	210,6	227,1
Labelle	209,0	222,5	234,2	216,0	258,0	266,0	204,0	270,4	256,0	185,8	200,2
Gatineau	201,3	187,7	269,0	242,0	268,0	274,0	208,0	241,5	247,7	237,4	216,7

* Pour le calcul du volume à 30 ans :

Taux d'accroissement annuel : 3 %.

Facteurs de conversion : 1 mètre cube solide de résineux = 1,5 mètre cube apparent ;

1 mètre cube solide de feuillus = 1,6 mètre cube apparent.

Taux de réduction du volume de bois marchand brut au volume de bois marchand net : 4 %.

**SE : sapinière à épinettes.

CR : cédrière résineuse (thuyariaie résineuse).

ERRR : érablière résineuse à tendance résineuse.

ERRF : érablière résineuse à tendance feuillue.

ER : érablière

ERFT : érablière à feuillus tolérants à l'ombre.

FI : feuillus intolérants à l'ombre.

SS : sapinière.

FIRR : feuillus intolérants à l'ombre.

avec résineux et à tendance résineuse.

FIRF : feuillus intolérants à l'ombre

avec résineux et à tendance feuillue

ERFI : érablière à feuillus intolérants à l'ombre.