



Baulers, le 30 août 2017.

ASBL « DU COTE DES CHAMPS »

Siège social : rue de Dinant, 69

1401 Baulers

Concerne : enquête publique relative à l'implantation d'un parc de six éoliennes sur Nivelles/Genappe par la société Windvision

Au Conseil communal de Nivelles,

2, Place Albert Ier

1400 Nivelles

Au Conseil communal de Genappe

Espace 2000, 3

1470 Genappe

A la société WindVision Belgium S.A.

Interleuvenlaan, 15 Building D, 2nd floor

3001 Heverlee

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous tenons à vous informer que nous sommes totalement opposés au projet d'implantation d'un parc de 6 éoliennes par la société WindVision sur Nivelles/Genappe.

Nous vous en exposons les raisons :

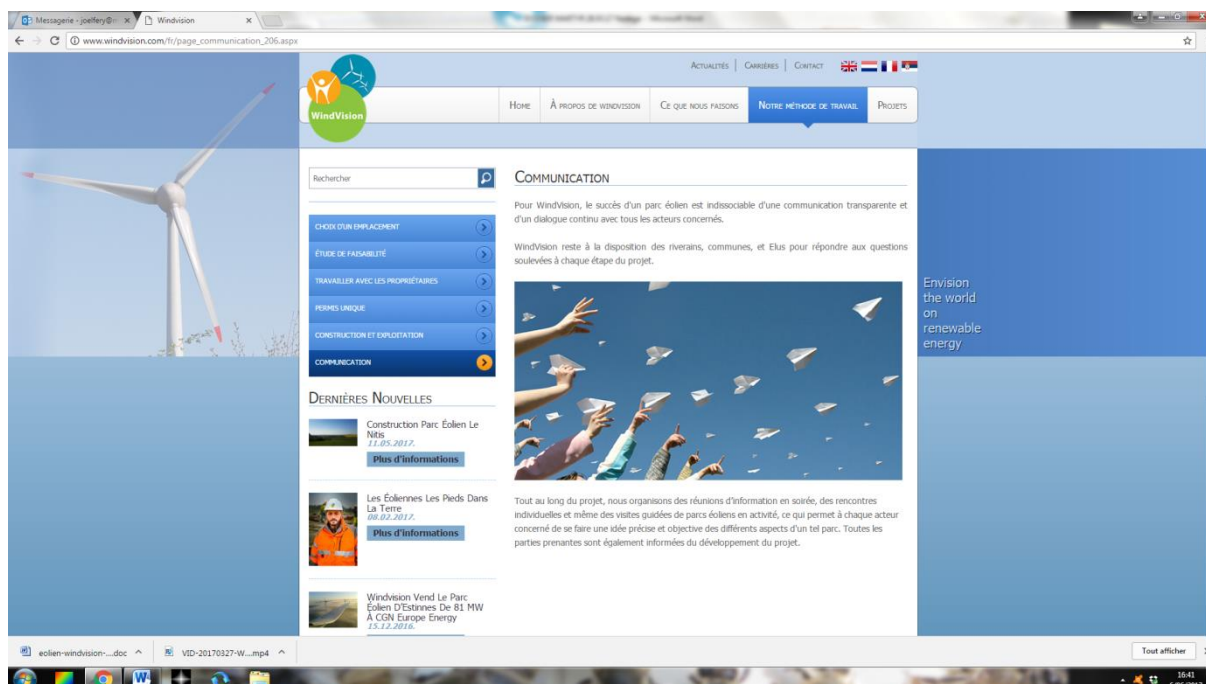
NON RESPECT DE LA PROCEDURE D'INFORMATION

Sur le site de WindVision, on peut lire, depuis au moins janvier 2017 :

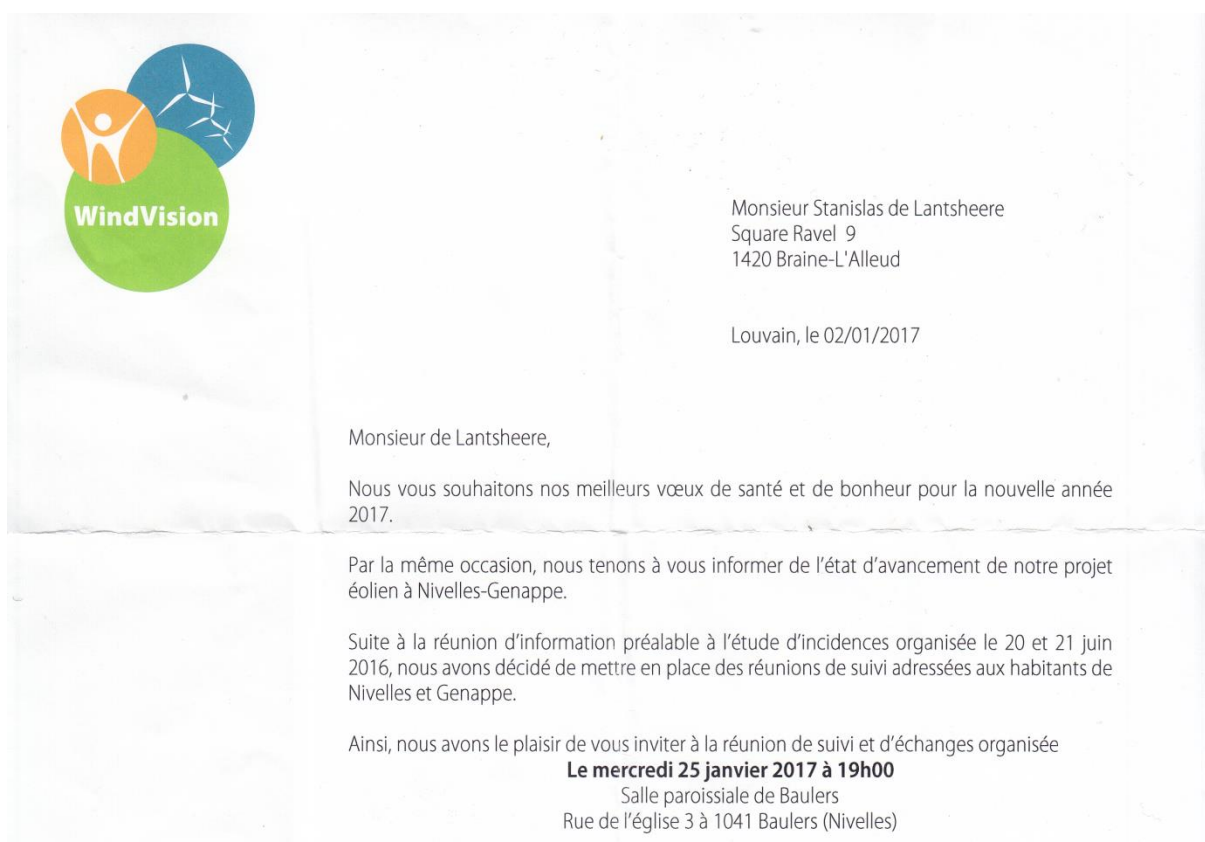
« Pour WindVision, le succès d'un parc éolien est indissociable d'une communication transparente et d'un dialogue continu avec tous les acteurs concernés.

WindVision reste à la disposition des riverains, communes, et Elus pour répondre aux questions soulevées à chaque étape du projet.

Tout au long du projet, nous organisons des réunions d'information en soirée, des rencontres individuelles et même des visites guidées de parcs éoliens en activité, ce qui permet à chaque acteur concerné de se faire une idée précise et objective des différents aspects d'un tel parc. Toutes les parties prenantes sont également informées du développement du projet ».



Or, c'est tout le contraire qui se passe. Aussi nous tenons à exprimer les plus strictes réserves quant au respect de la procédure lors des réunions d'information de ces 20 et 21 juin 2016 où il nous était répondu que c'était encore trop tôt pour nous fournir des précisions et du 25 janvier 2017 à Baulers, où WindVision a carrément refusé de nous fournir des précisions sur l'avancement du projet **alors que cela avait été expressément annoncé sur l'invitation de WindVision**, à celle du 16 février à Loupoigne qui a été supprimée, car l'étude d'incidences du projet n'était pas assez avancée pour présenter des résultats.



Malgré notre présence à toutes les réunions organisées par WindVision, nous n'avons toujours rien appris de précis ni sur la situation exacte des machines par rapport aux habitations (aucune carte ne reprend à la fois les machines et les habitations), ni sur le type des machines et leurs caractéristiques. Il est donc impossible de se faire une idée des impacts du projet sur notre environnement.

Nous regrettons aussi que nos proches voisins de Lillois (Braine l'Alleud) n'aient pas été informés de ce projet, car l'impact le plus important, au niveau des surfaces bâties, se trouve notamment sur Lillois et elles le sont dans le sens des vents dominants sud-ouest. De plus, les cartes présentées lors des réunions d'information ne reprenaient que l'emplacement des éoliennes sans indiquer la proximité des concentrations des habitations, notamment celles de Lillois, le cadrage des cartes ne permettait pas d'identifier les difficultés inhérentes à la zone. On a l'impression que les éoliennes se trouvent en pleine campagne, loin de tout, ce qui est totalement faux.

Suite au déroulement des diverses réunions d'information, nous émettons des doutes sérieux quant à la volonté de WindVision de nous donner les informations nécessaires pour étudier leur projet, nous avons l'impression qu'ils se limiteront aux exigences légales concernant le nombre de réunions sans rien dévoiler quant au contenu du projet, contrairement à une volonté affichée et leurs discours, ce n'est pas sérieux de la part d'un promoteur, et ce comportement jette le doute sur ses intentions réelles.

Le promoteur nous a dérangé trois fois inutilement. Etait-ce fait sciemment ? Car il lui sera facile de dire qu'il était présent lors de l'ouverture de l'enquête publique pour donner enfin les explications tant attendues.

Nous estimons que l'introduction de permis unique par Windvision pour avoir l'autorisation de construire une exploitation d'un parc éolien ne respecte pas les conditions sectorielles qui impliquent la participation de la population et que Windvision doit donner des réponses précises à tous les problèmes envisagés, conformément au Décret du 27.10.2016 – Arrêté de la Cour de Justice Européenne.

Attendu que ces conditions n'ont pas été respectées, l'obtention du permis et l'exploitation doivent leur être refusés.

DEPOSE DU PROJET DE WINDVISION

La société WindVision s'était engagée à présenter en réunion publique les résultats de l'étude d'incidence, et elle n'en a rien fait.

Non seulement, la société n'a pas respecté la procédure d'information mais de plus, elle dépose son projet au moment des vacances scolaires de juillet-août, ne laissant que peu de chance aux riverains de réagir.

NON-RESPECT DE LA COVISIBILITE

Dans l'étude d'incidences, il est écrit : *« En termes de covisibilité, il n'y a actuellement pas de situation problématique avec un autre parc éolien existant ou autorisé. Tous les projets et parcs éoliens aux alentours du projet de Nivelles-Genappe respectent l'interdistance minimale recommandée par le Cadre de référence (6 km), sauf le parc de Braine-l'Alleud (voir avec celui de Nivelles-sud). Avec ce parc autorisé, les situations de covisibilité sont modérées malgré leur proximité, du fait de la topographie vallonnée et de la densité élevée du bâti par endroits ».*

Cela est inexact, il y a bien covisibilité avec le parc éolien en cours de construction de Nivelles sud, situé à 4 km de là, donc bien en deçà des 6 kms prévus par le cadre éolien dont fait référence WindVision.

DESTRUCTION DE NOS PAYSAGES

Nous refusons que les paysages de nos campagnes soient détruits par l'implantation anarchique d'éoliennes, quand on sait que la distance minimale entre deux parcs éoliens a été ramenée à 4 Km dans le nouveau cadre éolien au lieu de 11 précédemment.

Nous ne voulons pas de la présence de parcs éoliens à proximité de nos villages. Nous demandons la préservation du site de La Brie.

S'il doit y avoir de l'éolien, qu'on le cantonne dans des zones où le paysage est déjà impacté, situées le long des infrastructures ferroviaires, dans les zones industrielles, comme l'a suggéré Monsieur le Ministre Di Antonio et comme le prévoit le nouveau CoDT, dont un des objectifs est justement de favoriser clairement ces zones. Et pourquoi pas dans les zones forestières où sont produits les nombreux sapins de Noël.

Le projet de WindVision ne respecte pas les priorités du nouveau CoDT.

DISTANCE

Le nouveau cadre éolien modifié en juillet 2013 propose une distance entre les habitations et les éoliennes égale à quatre fois la hauteur de l'éolienne au lieu de trois précédemment.

Comme l'indique le cadre éolien : « [...] **qu'en deçà de 2 Km, la relation de proximité d'un parc éolien est importante** », nous demandons qu'une distance minimale plus importante soit respectée entre une habitation et une éolienne dans le sens des vents dominants, et qu'on étudie des tailles d'éoliennes différentes pour éviter l'écrasement des hameaux au niveau visuel et des impacts notamment sonores ; et ce afin de réduire justement l'importance de la relation de proximité,

IMPACT VISUEL

L'implantation d'éoliennes devrait pouvoir suivre des règles architecturales et structurantes au niveau des paysages, tel que le suggère le nouveau cadre éolien. Mais pour mener à bien cette vision esthétique, il est nécessaire de libérer le droit du sol des parcelles qui permette d'optimiser le parc au niveau technique et esthétique (pour obtenir les alignements cohérents) – cf La Convention de Florence sur les paysages (étudier les mécanismes d'expropriation pour cause d'utilité publique utilisé pour les ZAE, les infrastructures d'intérêt général : routes, chemins de fer, etc.

L'impact visuel croît exponentiellement avec la hauteur de l'éolienne. L'impact visuel d'une éolienne de 150 mètres est 300 fois supérieur à celui d'une éolienne de 50 mètres (15 décembre 2004, Publication du rapport Burette, Conseil général des Ponts et chaussées).

Nous comprenons difficilement, qu'après de multiples refus de permis pour cause de non-intégration dans le paysage, des éoliennes encore plus grandes soient envisageables.

Surtout que le promoteur devrait faire la démonstration que les éoliennes de plus petites tailles (60,80 mètres), peut-être plus nombreuses, n'arrivent pas à produire autant d'énergie, vu que le site étudié se trouve sur des sommets au niveau de la zone ; cette étude est indispensable, car c'est une étude d'alternative raisonnable, qui ne modifie en rien l'esprit de la demande : une alternative technique dont il doit être possible d'étudier les bénéfices au niveau des incidences pour les riverains : bruit, visuel, ombre, etc.) et de les comparer avec les projets d'éoliennes beaucoup plus importantes. La perte de production est alors compensée par le nombre, mais sur base d'estimation précise et de modélisation. Le simple rejet de cette demande ne peut être accepté, il faut obtenir une étude d'alternatives pour véritablement répondre aux intentions des textes.

Mais aussi comment juger de l'impact visuel d'un parc éolien si on ne connaît pas la hauteur des éoliennes et que Windvision nous a répondu à chaque fois qu'il est trop tôt pour le savoir.

Quelles sont les études scientifiques indépendantes qui permettent au Bureau d'étude d'effectuer sa mission ?

AMENAGEMENT PERMANENTS DE LA PARTIE PUBLIQUE

Actuellement, la rue de Plancenot et le chemin du Trou du Bois qui sont initialement des routes de remembrement sont devenus un véritable raccourci pour atteindre Baulers. Il est impossible de se croiser pourtant la vitesse des véhicules y est élevée. Les travaux d'aménagement de l'assiette existante du chemin du Trou du Bois ne feraient encore qu'empirer la situation.

POSSIBILITE D'EXTENSION DU PARC EOLIEN DE 20 % DANS LES CINQ ANS

WindVision aurait la possibilité d'étendre son parc de 20 % dans les cinq années qui suivent l'installation du parc éolien, ce qui correspond à +/- 2 machines supplémentaires. A la lecture de la carte des sites éoliens potentiels, l'extension ne pourrait se faire que vers le nord, en se rapprochant encore plus des quartiers de Lillois et de Baulers.

SANTE

Avant toute création de parcs éoliens, la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement (EIE) est obligatoire et se doit de respecter la forme et le contenu minimum imposés par le prescrit de l'article D66 et l'annexe VII du Livre Ier du Code de l'Environnement. Entre autres choses, doit y être étudié tout risque notable de l'implantation et de la mise en œuvre dudit projet ainsi que les caractéristiques de ce projet et leurs conséquences éventuelles notamment sur l'homme, sa santé et son bien-être. Dans toute EIE pour un projet éolien, une partie est dédiée au bruit en ce compris les infrasons et à l'effet stroboscopique provoqué par les éoliennes.

Aujourd'hui, il est largement admis et reconnu que les éoliennes sont responsables de nuisances sonores et produisent des sons de basses fréquences, mais aussi des infrasons (non audibles par l'oreille humaine, car inférieurs à 20 Hz). Là où les avis divergent, et l'on comprend aisément pourquoi, c'est quant au lien de causalité entre les sons de basses fréquences, en ce compris les infrasons, produits par les éoliennes et la dégradation du bien-être et de la santé des riverains vivant à proximité de ces machines. Récemment interpellé par la Députée Virginie Defrang-Firket (MR), le Ministre Carlo di Antonio (CDH) a réitéré, comme c'est le cas à chaque fois que l'on remet le débat sur la table, que « Il n'existe actuellement aucune preuve scientifique publiée de façon précise qui démontre un lien entre éoliennes et effets néfastes sur la santé humaine, tant physique que mentale. Même l'OMS affirme qu'il n'y a pas de preuves « irréfutables » étayant l'allégation qui affirme que « les parcs éoliens peuvent nuire à la santé des personnes vivant à proximité ». » Raison pour laquelle, aucune étude ou mesure spécifiques à ces fréquences n'ont été effectuées en Région wallonne. Le Ministre s'appuie d'ailleurs sur une étude de synthèse publiée en 2009 par l'Institut national de santé publique du Québec. Or, déjà à ce moment-là diverses études, tels les rapports du Docteur M. Villey-Migraine (2002) et du Docteur N. Pierpont évoquant le « Syndrome éolien » (2009), ont bel et bien mis en évidence des liens de cause à effets. Par ailleurs Monsieur le Ministre semble ignorer les conclusions du rapport du Conseil Supérieur de la Santé (avril 2013) qui conseille au Gouvernement d'entamer une étude sanitaire sur la question¹.

La plupart des symptômes dont se plaignent les riverains sont des migraines, des nausées, des vertiges, des problèmes cardiaques, des troubles du sommeil, des acouphènes, etc. Malheureusement, ces rapports n'ont jamais pu être publiés dans des revues prestigieuses. Il est par contre recommandé par de nombreux spécialistes que ces études devraient être reconduites sur une plus grande période de temps et sur un plus grand panel. Ceci permettrait de mieux cerner les personnes pouvant être atteintes (et pourquoi), d'établir un pourcentage des personnes atteintes et de définir à quelle distance des éoliennes se manifestent les symptômes.

En janvier 2015, a été publiée une étude établissant un lien direct entre la puissance des infrasons produits par les éoliennes et les sensations perçues par les riverains en dehors de tout bruit audible. Parmi ces sensations, les

¹ L'avis propose huit recommandations sur la façon de concilier, d'une part, le développement de l'énergie éolienne sur terre, et, d'autre part, la santé publique et la qualité de vie :

- 1) Il conviendrait d'effectuer une analyse du cycle de vie des différentes possibilités de production d'électricité en Belgique.
- 2) Les niveaux sonores atteints par les éoliennes devraient satisfaire aux normes fixées par l'OMS, de nuit comme de jour.
- 3) L'effet d'ombres stroboscopiques devrait être évité par le choix d'un emplacement et d'un design appropriés à l'éolienne. Si ce n'est pas possible, les standards de Rhénanie du Nord-Westphalie devraient être respectés.
- 4) Les problèmes de sécurité devraient être pris au sérieux et résolus de manière appropriée en effectuant des contrôles de qualité, un choix rigoureux de l'emplacement ainsi que des mesures infrastructurelles et techniques.
- 5) Les parties prenantes devraient être impliquées dans le processus de conception et d'implémentation de parcs éoliens. Cela facilitera l'acceptation sociale du projet.
- 6) Les médecins généralistes locaux devraient être informés sur l'impact du fonctionnement d'éoliennes sur la santé et le bien-être et être impliqués aux différents processus au même titre que les parties prenantes (voir 5).
- 7) Il convient de surveiller la santé des riverains de parcs éoliens par des méthodes appropriées.
- 8) La Belgique devrait participer à ou prendre l'initiative d'une étude internationale sur les impacts spécifiques éventuels du fonctionnement d'éoliennes sur la santé et le bien-être.

riverains se plaignent de migraines, de pressions intracrâniennes, dans les oreilles, dans la poitrine, de l'acouphène, de la tachycardie et une sensation de lourdeur. Toujours en 2015, du 12 au 15 mai, s'est tenue la 118^{ème} assemblée des médecins allemands à Francfort. « Ce rapport souligne les effets sanitaires néfastes des fréquences éoliennes inférieures à 1 Hz et mentionne leurs effets potentiels même en l'absence de toute rotation des pales, sous la seule action des vibrations solidiennes générées par le mât. » Ces médecins ont également expliqué que les effets des infrasons peuvent être ressentis jusqu'à 10 km autour des éoliennes industrielles.

Aux USA, l'Etat du Wisconsin a mandaté quatre cabinets d'acoustique indépendants pour réaliser une étude sanitaire sur le sujet. Il en est résulté que les infrasons constituaient un grave problème pouvant compromettre l'avenir de la filière éolienne. Le 14 octobre 2014, le County Board of Health du Wisconsin a d'ailleurs classé les éoliennes en tant que « Danger pour la santé humaine ». En 2015, P. Schomer a publié une étude dans laquelle il explique le mécanisme physiologique permettant aux infrasons produits par les éoliennes inférieures à 1 Hz d'agir sur les otolithes de l'oreille interne et entraînant les symptômes décrits ci-dessus.

Bien entendu, il reste toujours les détracteurs qui affirment la non-dangereuse des infrasons sur la santé humaine et même animale. Le premier de leurs arguments est l'hostilité envers les éoliennes. On peut éventuellement comprendre pour les adultes sensibles et influençables, mais qu'en est-il des enfants en bas âge et des personnes qui ont soutenu les projets ?

A côté des humains, les animaux ne sont pas en reste. En 2013, une étude polonaise de Mikolajczak a démontré des modifications du taux de cortisol, hormone marqueur de stress, chez des oies élevées à 500 mètres d'éoliennes. En juillet 2015, une autre étude polonaise a démontré le lien entre la qualité de viande de porc et la distance par rapport aux éoliennes lors de l'engraissement des animaux. La proximité des machines entraîne une prise de poids plus faible que la normale. Des apiculteurs ont aussi expliqué les ravages causés sur les abeilles et leur production de miel. Les animaux ne peuvent peut-être pas se plaindre comme les humains, mais ils sont tout autant des victimes innocentes et de plus, on ne peut leur reprocher leur hostilité envers les éoliennes...

En conséquence de quoi, nous estimons que sous le couvert d'atteindre un objectif fixé par le Gouvernement wallon les riverains et les animaux tant domestiques que sauvages n'ont pas à être pris en otages ! Il en va de la santé de tout un chacun !

NUISANCES CAUSEES PAR LES INFRASONS

Les éoliennes émettent des infrasons, on ne les entend pas, ils sont d'une fréquence inférieure à celle que nous percevons consciemment, mais notre corps les perçoit car ils génèrent dans notre cerveau des impulsions de cette même fréquence. Lorsque nous pensons et dormons, notre cerveau génère des oscillations électromagnétiques qui seraient perturbées par celles causées par les infrasons, il en résulte des troubles du sommeil et de la concentration.

BRUIT PROVENANT DES PALES

En terme de bruit, il y a le bruit qui vient des pâles dont l'amplitude dépend de la vitesse de rotation et le bruit qui vient des vibrations de la machine. Ces vibrations donnent lieu à une tonalité, un bruit mono-fréquence assez ennuyant. Dans le cas de machines avec une boîte de vitesse (Nordex, Senvion, Vestas, Siemens...), ces vibrations proviennent des engrenages de la boîte. Dans le cas des éoliennes à prise directe (Enercon), le bruit vient du passage des pôles dans le générateur électrique. Ce second système est généralement beaucoup plus silencieux. Ces vibrations sont alors transmises à la tour et aux pales qui servent de haut-parleur, en transformant la vibration en un bruit acoustique.

UN SEUL PARC EOLIEN SUR NIVELLES :

La ville de Nivelles avait prévu l'implantation d'un parc éolien sur son territoire, ce sera bientôt le cas à Nivelles-sud, alors pourquoi venir encore avec d'autres projets ?

Si le quota de production de l'éolien n'est pas suffisant pour l'entité de Nivelles, pourquoi ne pas prévoir une extension éventuelle de ce parc, comme l'encourage le nouveau cadre éolien.

Elle pourrait se développer au départ du parc de Nivelles-sud vers le contournement sud en direction du zoning industriel de Thines, là où le paysage est déjà impacté et où il n'existe que très peu d'habitats.

Le nouveau CWATUPE, le CoDT, va en plus faciliter le développement de projets, sans que la population ne puisse se référer à une planification, ce qui est contraire à l'esprit d'un aménagement du territoire cohérent tel que le SDER, il est surprenant qu'aucun plan plus local ne soit connu, alors que ces mêmes plans insistent sur la nécessaire planification (dans l'intérêt général et pour préserver celui-ci).

Ventilation du productible par lot (en GWh/an)

Lot	Existant	Supplémentaire	Total	Lot	Existant	Supplémentaire	Total	Lot	Existant	Supplémentaire	Total
1	0	10	10	18	96	20	116	35	54	47	101
2	96	80	176	19	22	28	50	36	25	14	39
3	13	19	32	20	1	10	11	37	31	18	49
4	118	24	142	21	0	18	18	38	0	96	96
5	51	20	71	22	25	9	34	39	0	29	29
6	0	79	79	23	20	19	39	40	114	63	177
7	64	53	117	24	0	18	18	41	0	38	38
8	0	38	38	25	54	87	141	42	0	32	32
9	180	55	235	26	0	116	116	43	44	11	55
10	71	35	106	27	35	132	167	44	0	18	18
11	131	14	145	28	71	78	149	45	0	80	80
12	0	14	14	29	0	43	43	46	0	28	28
13	270	154	424	30	0	18	18	47	0	61	61
14	53	40	93	31	124	62	186	48	0	43	43
15	64	133	197	32	66	89	155	49	0	9	9
16	0	10	10	33	97	78	175	50	43	58	101
17	1	29	30	34	136	58	194	Total	2170	2335	4505

En ce qui concerne la cartographie des sites venteux, la SPW l'a dressée et divisée d'abord en 50 lots. Nivelles faisait partie du lot 6, qui reprenait une partie des territoires de plusieurs communes notamment de Nivelles, Genappe, Braine l'Alleud, Waterloo, Ittre, Braine-le-Comte, La Hulpe et Lasne, et dont l'estimation d'un productible minimal était de 79 GWh/an. L'actuel parc éolien de Ventis estime produire entre 20 et 30 GWh/an et le projet éolien d'Electrabel 49 GWh/an (réunion publique le 27/06/2017), ce qui correspond parfaitement à l'estimation avancée par le SPW. Ces deux parcs respectent parfaitement les dernières modifications du cadre éolien, à savoir la préférence pour l'implantation des parcs éoliens le long des autoroutes et dans les parcs industriels. Contrairement à celui de Windvision qui impactera une grande partie de notre paysage qui lui aussi fait partie de l'écologie.

Ensuite, le SPW a divisé la cartographie en 30 lots plus vastes reprenant un territoire couvrant tant le Brabant wallon qu'une partie du Hainaut. Pour cette nouvelle superficie, il fallait atteindre 253 GWh/an pour 203 existants, soit une différence de **50 GWh/an**, soit l'implantation de 8 éoliennes au total.

En respectant la dernière cartographie des sites venteux, Nivelles, à elle seule, parviendrait à compenser une grande partie de ce productible tant pour le Brabant wallon que pour une partie du Hainaut.

En maintenant des éoliennes de 150 m de hauteur, les huit éoliennes (4 VENTIS à Nivelles-sud et 4 ELECTRABEL au zoning sud), la production estimée serait de **40 à 60 GWh/an**.

Et ces deux projets (Ventis et Electrabel) seraient cantonnés dans des zones où le paysage est déjà impacté, l'un le long des infrastructures autoroutières, l'autre dans une zone industrielle, comme le prévoit le nouveau CoDT, dont un des objectifs est justement de favoriser clairement ces zones, contrairement au projet de WindVision qui impacterait inutilement le paysage de nos campagnes, alors qu'ils ne le sont pas.

PRIORITE A L'EXTENSION DES PARCS EOLIENS EXISTANTS

Le cadre éolien donne priorité à l'extension des parcs éoliens existants. Celui de Nivelles sud est en cours de montage.

PROPOSITION : Pourquoi ne pas l'étendre vers la zone industrielle en longeant le contournement sud (voir annexe II). Une fois encore, les priorités du CoDT seraient respectées, contrairement au projet de WindVision. Cela permettrait de rejoindre le projet d'ENGIE ELECTRABEL sur le zoning de Nivelles sud.

AGRANDISSEMENT DU PARC EOLIEN

Les contraintes légales sont beaucoup moindres pour agrandir un parc existant, le cadre de référence favorise l'agrandissement des parcs éoliens existants, d'autres éoliennes beaucoup plus puissantes encore, risquent alors d'être construites par après.

PARTICIPATION CITOYENNE

WindVision n'a jamais été très clair au sujet de la participation de la commune et les coopératives de citoyens.

MARCHE PUBLIC

Les potentielles recettes de l'éolien au niveau du public ne sont pas étudiées ni optimisées. Les quelques taxes perçues par les pouvoirs publics dans ces projets représentent moins de 5 % des recettes d'un projet, ce qui correspond à une spoliation de nos ressources par les promoteurs. Les pouvoirs publics cherchent à dégager de nouvelles recettes, la production d'énergie renouvelable devrait être basée sur des marchés publics et la construction de PPP pour identifier les meilleurs projets (après une planification des territoires), et offrir un retour financier optimal aux pouvoirs publics, riverains et communes impactées. Telle que toute exploitation de ressources naturelles le permet déjà dans nos textes : carrières, exploitations hydraulique, éolien offshore, etc.

Il est regrettable que les projets éoliens ne soient pas soumis aux lois sur les marchés publics. Vu le rôle manifeste des lobbys dans cette situation très incertaine, ne vous semble-t-il pas nécessaire qu'en plus d'une trajectoire, il faille passer par des marchés publics pour mettre en chantier ces objectifs aux conditions fixées par le public en offrant ainsi la possibilité de comparer les offres sur des sites donnés ?

EXPLOITATION DU PARC EOLIEN ET REPOWERING

Les lobbys se sont battus pour obtenir dès à présent la faculté de repowering dans le nouveau cadre de référence, ce qui leur simplifie la vie pour mettre dans le futur des machines plus performantes au même endroit. Ces clauses créent de facto une rente de situation qui bénéficie aux promoteurs.

Des comités d'accompagnement devraient voir le jour dès la planification des projets. Rien n'est prévu pour protéger une population qui passerait d'éoliennes de 120 m à des machines de 180 m ou 200 m de hauteur. L'impact sur l'humain et l'environnement est pourtant différent. Les populations sont ainsi prises en otage par les promoteurs.

DE NOMBREUX SITES HISTORIQUES

Les projets dont nous avons parlés concernent aussi des sites historiques, il serait heureux qu'on étudie plus en détails ces impacts et que soient proposés des aménagements pour mettre en valeur ce patrimoine.



Le site de Waterloo est certainement le plus connu, mais le plateau de La Brie, qui est le point le plus élevé de Baulers, a été le témoin d'une bataille que se sont livrés Français et Allemands le 16 mai 1940. Chaque année, Baulers commémore sur le site de La Brie l'anniversaire de cette bataille en présence des Autorités belges et françaises, ainsi que du dernier survivant y ayant participé et aujourd'hui âgé de 103 ans. Chaque année, plus de deux cents cinquante personnes sont présentes sur le site.

LACHER DE LANTERNES CHINOISES



Chaque année, en mars, a lieu sur ce site de combats, une marche au flambeau suivi d'un immense lâcher de lanternes chinoises qui rassemble plus de six cents personnes.

BALADE DE LILLOIS

Pour la commune de Braine-l'Alleud, le parc éolien serait situé en plein sur l'itinéraire de la très réputée « balade de Lillois » dont le Bourgmestre, Monsieur SCOURNEAU, vente les richesses naturelles, patrimoniales et historiques.

« Avec près de 3.500 hectares de bois, d'espaces verts, de parcs et de plans d'eau, Braine-l'Alleud donne à tout un chacun l'occasion de profiter pleinement de belles balades dans la nature. Agrémenté de détails authentiques et d'anecdotes en tout genre, ce dépliant est le compagnon idéal de tous les promeneurs qui souhaitent en apprendre davantage en sillonnant les divers chemins aménagés au cœur de notre campagne.

Laissez-vous guider et découvrez à votre rythme les richesses naturelles, patrimoniales et historiques de notre belle commune.

Braine-l'Alleud, ma commune à vivre... à travers ses paysages et ses promenades ! N. Sourneau Député-Bourgmestre V. Denis-Simon, Echevine du Tourisme ».

MARCHES ADEPS ET PROMENADES

La Brie est fréquentée par de très nombreuses marches ADEPS et par des promenades quasi journalières des habitants de Baulers. Elle est flanquée de nombreux chemins menant les promeneurs au-travers de la campagne en offrant ses paysages encore vierges de toute intrusion.

DEPRECIATION IMMOBILIERE (voir aussi annexe I)

Aucune étude sérieuse n'a été réalisée sur les dépréciations immobilières et préjudices d'exploitation d'établissements spécifiques, aucune compensation n'est prévue).

C'est pourquoi les sites onshore devraient être libérés par une clause d'utilité publique qui les rendrait les terrains les plus venteux (ce qui est préférable pour un bon projet éolien) exploitables par un mécanisme d'expropriation comme pour les ZAE, les infrastructures d'utilité publique.

Toutefois, des études menées dans d'autres pays confirment l'impact de l'éolien sur la dépréciation immobilière. Les éoliennes font baisser le prix de l'immobilier (publication du 26.02.2014 <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2546042/Proof-wind-turbines-thousands-home-value-homes-1-2-miles-wind-farms-slashed-11-cent-study-finds.html>). La première étude sur l'impact des éoliennes sur les prix de l'immobilier a été dévoilée. Elle réserve quelques surprises. C'est confirmé. Pour la première fois, une étude sérieuse vient le démontrer : les éoliennes dévaluent les propriétés situées dans leur périmètre. A 2 km, les logements perdent 11 % de leur valeur. A 4 km, c'est 3 %. Que dire alors pour une habitation située à 600 mètres, comme c'est toujours le cas.

Une étude menée sur un million de logements.

Proof wind turbines take thousands off your home: Value of houses within 1.2 miles of large wind farms slashed by 11%, study finds

- Study by LSE found value of homes close to wind farms slashed by 11%
- Home that costs £250,000 would lose £27,000 in value
- Homes as far as two-and-a-half miles away could be reduced by 3%

By [SANCHEZ MANNING FOR THE MAIL ON SUNDAY](#)

PUBLISHED: 23:59 BST, 25 January 2014 | UPDATED: 17:36 BST, 27 January 2014



43
View comments

The presence of wind turbines near homes has wiped tens of thousands of pounds off their value, according to the first major study into the impact the eyesore structures have on house prices.

The study by the London School of Economics (LSE) – which looked at more than a million sales of properties close to wind farm sites over a 12-year period – found that values of homes within 1.2 miles of large wind farms were being slashed by about 11 per cent.

This means that if such a wind farm were near an average house in Britain, which now costs almost £250,000, it would lose more than £27,000 in value.

bâtiment, son environnement, etc.

La présence d'éoliennes à proximité d'un immeuble entrerait plutôt dans les critères subjectifs de valorisation d'un immeuble.

Reste qu'un projet éolien, à quelque étape qu'il soit, est ravageur pour l'immobilier. Si, en-dehors de la dévaluation constatée de 10 % (32000 sur 30000 = 10 % / des jurisprudences hollandaise et française donnent jusqu'à 30 %), il y a une chose à retenir de l'étude citée plus haut, ce serait l'analyse qui est faite dans une autre étude, fréquemment citée par les pro éoliens (elle conclue en effet « qu'il n'y a pas de preuve statistique de l'influence des éoliennes sur la valeur des maisons avoisinantes »), et menée aux Etats-Unis en 2013 : il y a très peu de transactions au voisinage des éoliennes. En d'autres termes, nos maisons sont actuellement pour une large part invendables. C'est l'expérience qu'en fait un habitant de Saint-Ange qui souhaitait vendre la sienne, et pour laquelle l'acheteur potentiel a annulé la promesse de vente en apprenant l'existence du projet éolien.

La ferme Hanneliquet est proche du parc éolien. En 2015, son propriétaire a rencontré beaucoup de difficultés pour vendre son bien. Il avait signé un compromis de vente à l'époque où la nouvelle cartographie et le nouveau cadre de référence sont sortis. Le compromis a été annulé et l'autre partie a déposé plainte pour dol pour ne pas l'avoir informée de l'existence de cette cartographie et de la possibilité d'implantation d'un parc éolien à proximité. Le notaire des acheteurs a envoyé au propriétaire une note indiquant clairement une moins-value de 30 % de son bien.

La Députée Virginie Defrang-Firket (MR) a posé une question écrite en date du 22 février 2017 au Ministre Carlo di Antonio concernant l'indemnisation de riverains d'éoliennes. Elle a indiqué notamment le mécontentement des riverains concernant l'impact négatif sur la valeur de leur bien immobilier, la taxe perçue par les communes et les dédommagements perçus par les propriétaires des terrains sur lesquels sont installées les machines. Elle a demandé si des experts sont mandatés par la Région wallonne ou par les promoteurs afin d'évaluer les pertes de valeur et prévoir une indemnisation. Sinon pourquoi ? La réponse du ministre en date du 13 mars 2017 est celle-ci : « Aucune disposition, que ce soit dans le droit de l'aménagement du territoire ou de l'environnement, ne prévoit d'indemnité ou de réduction du revenu cadastral pour les riverains d'éoliennes ou de tout autre établissement au sens du décret du 11 mars 1999 d'ailleurs ».

Nous souhaiterions que cette disposition soit modifiée et que de plus, le promoteur prévoie à ses frais, une expertise immobilière indépendante des biens les plus proches du parc éolien et stipule dans le permis d'urbanismes la garantie de dédommagement des riverains en cas de dépréciation immobilière.

L'étude qui nous l'apprend a été réalisée en Angleterre et au Pays de Galles. Les chercheurs de la London School of Economics ont comparé les changements de prix d'un million de logements sur 12 ans, dans des endroits où des éoliennes sont déjà installées, vont l'être ou ont été rejetées par les autorités locales.

32000 euros en moins.

Le Daily Mail, qui relaie l'information, a fait le calcul : une maison de 300 000 euros n'en vaudrait plus que 268 000, soit une perte de 32 000 euros.

Tout d'abord la valeur d'un immeuble dépend de critères objectifs comme l'état du bien, la proximité de commerces, etc.

Ensuite et c'est bien normal, sa valeur repose aussi sur des critères plus subjectifs qui varient d'une personne à l'autre : la beauté du

Il serait aussi normal qu'une dépréciation immobilière constatée soit suivie d'une réduction du revenu cadastral par l'administration.

Nous souhaiterions aussi que lorsqu'un parc éolien est à l'étude, l'information soit donnée en cas de vente d'un bien immobilier à tout acheteur potentiel et que ces informations soient bien précisées dans les projets d'actes de vente, comme tout type de servitude.

CONCLUSIONS :

Convaincus qu'il faut produire de l'énergie verte, mais pas n'importe comment et pas n'importe où, notre ASBL propose d'étendre le parc éolien existant (en cours de construction) de Nivelles sud vers le contournement sud, en direction du zoning de Nivelles sud (voir ANNEXE II), cela dans le respect des priorités définies tout récemment par le CoDT, contrairement au projet de WindVision.

Nous avons été favorable à l'implantation du parc éolien de VENTIS à Nivelles-sud, en cours de construction actuellement le long des autoroutes E 42 et E 19, nous avons juste demandé de supprimer l'éolienne n° 1 qui était trop proche des habitations, et ça a été fait.

De même, nous avons émis récemment avis favorable au parc éolien d'ENGIE ELECTRABEL au zoning de Nivelles-sud pour autant que la hauteur des éoliennes de 150 m maximum soit respectée au lieu des 200 annoncés, quitte à rajouter une éolienne.

En 2011, nous avons tenté de mettre sur pied une plate-forme éolienne sur la région de Nivelles, en accord avec diverses associations, hélas le politique n'a pas suivi vu la proximité des élections.

Tout cela pour vous dire que nous nous intéressons aux énergies vertes et à l'éolien en particulier.

Cependant, vu le comportement honteux de WindVision durant la pseudo-procédure d'information, il nous est impossible de faire confiance à cette société qui a été même jusqu'à refuser de nous fournir des précisions sur l'état d'avancement du projet alors que cela avait été expressément annoncé sur l'invitation de WindVision.

Aujourd'hui, beaucoup de riverains ne savent pas se faire une idée exacte de l'impact des nuisances sur leur environnement.

Nous avons appris avec beaucoup de stupéfaction que cette société a exploité pendant cinq ans le parc d'Estinnes en empochant les subsides de la Région wallonne et lorsque il n'y a plus rien eu à ramasser, elle l'a ensuite revendu aux Chinois. Je me pose vraiment des questions, ces parcs sont-ils installés pour fournir l'énergie verte qu'ils pourraient développer ou plutôt pour l'argent qu'ils pourraient rapporter à tous ces promoteurs peu scrupuleux.

Nous refusons de souscrire à ce projet où nous avons l'impression que WindVision s'est contenté de déposer un projet sans se soucier de l'information aux riverains, mais dans quel but ? Peut-être pour se placer avant les autres promoteurs et de bloquer d'autres projets. Cette société nous a mis très mal à l'aise et la confiance est vraiment rompue.

Et enfin, attendu que Windvision ne respecte pas les conditions sectorielles qui impliquent la participation de la population et que Windvision doit donner des réponses précises à tous les problèmes envisagés, conformément au Décret du 27.10.2016 – Arrêté de la Cour de Justice Européenne, nous ne pouvons pas collationner ce projet et un avis défavorable de votre part serait certes le bienvenu.

Au nom de l'ASBL « DU COTE DES CHAMPS »

L'administrateur président en charge de la représentation

FERY Joël

Fiche ASBL « VENT DE RAISON » mise à jour 02/03/14

Table des matières

1	Introduction.....	14
2	Jurisprudence européenne.....	14
2.1	Pays Bas.....	14
2.2	Royaume Uni.....	14
2.3	France	15
2.3.1	Jugement du Tribunal de Grande Instance de Quimper.....	15
2.3.2	Jugement du Tribunal de Grande Instance de Montpellier	15
2.3.3	Jugement du tribunal de grande instance d'ANGERS.....	15
2.3.4	Assemblée Nationale française.....	16
2.4	Allemagne.....	16
2.5	Danemark	16
2.6	Belgique.....	17
2.6.1	Limoy	17
2.6.2	Expertises immobilières à Florée et Maibelle	17
2.6.3	Expertises immobilières à Tinlot-Seny-Fraiture.....	17
2.6.4	Dossier LLB Immo N°168 (07/11/12)).....	18
3	Critique de l'EIE	18
3.1	Base légale.....	18
3.2	Actions	18
3.3	Actions en justice	18
3.3.1	La réparation du préjudice	18
3.3.2	Vers une réparation du risque de préjudice.....	19
3.3.3	Une première internationale.....	20

1 INTRODUCTION

Il est établi clairement que les riverains d'une centrale éolienne voient leur patrimoine immobilier considérablement déprécié. Il arrive fréquemment que les EIE ne veulent pas traiter le sujet sous prétexte que cela ne fait pas partie des prescrits. On peut alors leur opposer les prescriptions du Cadre de Référence 15 Annexe B – Forme et Contenu minimum d'une étude d'incidences sur l'environnement

6° Description des effets importants directs et indirects que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (y compris notamment sur la population, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, les réserves naturelles et les réserves forestières, les sites Natura 2000, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine architectural et archéologique, le paysage ainsi que l'interaction entre les facteurs précités) comportant une indication précise des méthodes de prévision et des hypothèses de base retenues ainsi que des données environnementales pertinentes utilisées.

De multiples reportages en France ont montré le désarroi des voisins des usines éoliennes, qui, ne parvenant plus à supporter les insomnies et le stress, décidaient de vendre, et ont dû vivre l'amère déception de constater que leur maison ne valait plus qu'une partie de sa valeur. On admet actuellement que cette dévaluation se situe aux alentours de 30% dans un rayon de

5km. Si les propriétaires et exploitants des terrains agricoles recevant les éoliennes et même ceux attenants où aucune éolienne n'est implantée se voient octroyer une indemnisation, il n'y a pas de raison qu'il en soit autrement pour les riverains. Cette dévaluation atteint une dimension particulièrement pénible lorsque ces riverains voient leur emprunt hypothécaire remis en question pour cause de réduction de la valeur du bien hypothéqué.

2 JURISPRUDENCE EUROPÉENNE

2.1 PAYS BAS

Aux Pays Bas, un citoyen avait réclamé une réduction de son précompte immobilier (onroerende zaak belasting, OZB) pour cause de moins-value de son patrimoine causée par les éoliennes. Le tribunal de Delfzijl a jugé en sa faveur. Une décision judiciaire similaire était déjà intervenue devant la Cour de Leeuwarden en date du 18-07-2003 (BK 74/02), considérant la réduction de la valeur à 30%. Un jugement semblable, toujours à Leeuwarden en date 18 janvier 2006 a motivé la réduction de la valeur taxable séparément pour la proximité, les nuisances sonores et les nuisances stroboscopiques.

2.2 ROYAUME UNI



Au Royaume Uni, le groupe immobilier bien connu Munton & Russel a refusé récemment de remettre en vente des biens à cause de la proximité d'éoliennes.

Le Parlement anglais (House of Lords) rapporte dans 4ième Rapport 2007-2008 concernant les aspects économiques des énergies renouvelables² que l'impact énorme des éoliennes géantes sur la valeur vénale des maisons près d'une centrale éolienne a été suffisamment prouvé par les experts en la matière et qu'il n'est pas étonnant que les familles sont farouchement opposées à la localisation d'éoliennes près de leurs maisons.

« However, to-day giants have a huge impact on value as is evidenced by property experts active in the residential market, for example:

(i) Valuation. April 2008, of "The Farm House", Grays Farm, North Drove, Spalding, Lincs by Valuers "Munton&Russel";

(ii) Valuation. July 2005, of " ... sample of properties inspected near a proposed wind farm at Esgairwen Fawr, Nr Lampeter, by RE/MAX, the Estate Agency Leaders, Carmarthen, Wales;

(iii) Hansard, House of Commons, written, answer 20457 (13 May 08, column

² House of Lords, Select Committee on Economic Affairs, 4th Report of Session 2007-2008 "The Economics of Renewable Energy Vol II". HL Paper 195-II, p 363

1442W) John Healey: Details of the types of local council tax discount that were being awarded: "Property affected by the proximity of electricity generating wind turbine"; and

(iv) "Noise Radiation from wind turbines installed near homes; Effects on health" (Frey & Hadden. 2007, Appendix-Property Values, P Hadden FRICS).

It is no wonder that families are adamantly opposed to wind turbines being located close to their homes. »

Le Daily Mail nous rapporte qu'une étude exhaustive récente³ de la London School of Economics portant sur plus d'un million de propriétés atteste de la perte de valeur significative pour les maisons se trouvant à moins de 1500m des éoliennes

"The study by the London School of Economics (LSE) – which looked at more than a million sales of properties close to wind farm sites over a 12-year period – found that values of homes within 1.2 miles of large wind farms were being slashed by about 11 per cent.

This means that if such a wind farm were near an average house in Britain, which now costs almost £250,000, it would lose more than £27,000 in value".

2.3 FRANCE

2.3.1 JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE QUIMPER

Par Jugement en date du 21 Mars 2006, le tribunal condamne les vendeurs d'une maison, ayant dissimulé à l'acheteuse l'existence d'un projet éolien dont ils étaient informés, à rembourser 30000 € sur un prix de vente initial de 145000€. A noter que le Notaire ainsi qu'un Agent Immobilier sollicités en qualité d'Experts, ont évalué la moins-value d'un bien situé à proximité d'un projet éolien, dans une fourchette comprise entre 28 % à 46 % de sa valeur d'origine. Les vendeurs ayant fait Appel du Jugement du TGI de Quimper, la Cour d'Appel de Rennes dans un Arrêt en date du 20 Septembre 2007, confirme le Jugement déféré.

2.3.2 JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

En date du 04/02/2010 le Tribunal de grande Instance de Montpellier⁴ a condamné un promoteur éolien à démolir 4 de ses éoliennes, verser des dommages et intérêts de l'ordre de 200000€, et verser 228673€ pour la dépréciation de la valeur vénale du domaine de la partie requérante. Soulignons quelques motivations intéressantes

« Si la conservation d'un paysage de campagne intangible ne constitue pas un droit acquis, la construction de 21 aérogénérateurs, sur une colline, dans un environnement paisible de garriques, est de nature à créer un trouble anormal de voisinage ».

- « Les 4 aérogénérateurs qui surplombent le domaine produisent un bruit continu et constant de jour comme de nuit » et « le trouble anormal de voisinage existe même en l'absence d'infraction caractérisée à la réglementation ».

- « L'implantation d'un gigantesque parc d'éoliennes en limite immédiate d'un domaine viticole ancien et paisible constitue de façon évidente un trouble dépassant les contraintes admissibles du voisinage par l'impact visuel permanent d'un paysage dégradé, par des nuisances auditives tout aussi permanentes altérant la vie quotidienne et par une dépréciation évidente de la valeur du domaine ».

2.3.3 JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ANGERS

Ce jugement du 9 avril 20095 condamne la dissimulation à des acquéreurs éventuels de l'existence d'un projet de parc éolien près d'un bien immobilier à vendre est un dol affectant les qualités substantielles du bien à vendre. Le vendeur a l'obligation d'informer loyalement, de lui-même, d'un projet éolien les acquéreurs éventuels. Une omission de cette information crée aux acheteurs un préjudice en raison de la perte de valeur du bien immobilier, ce qui justifie des dommages – intérêts correspondant à la dépréciation du bien, ici évaluée à 20% du prix de vente – plus 5000 euros pour préjudice dû au retard de prise de possession du bien

La Cour a jugé, après examen de l'étude d'impact du projet de parc de 6 éoliennes de 120 mètres de haut :

"QU'AU DELÀ DU GIGANTISME DE CES STRUCTURES, LEUR FONCTIONNEMENT MODIFIERA SUBSTANTIELLEMENT L'ÉCO SYSTÈME PROCHE PUISQUE LA DOCUMENTATION TECHNIQUE ANNEXÉE À

³ 25/01/2014 <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2546042/Proof-wind-turbines-thousands-home-value-homes-1-2-miles-wind-farms-slashed-11-cent-study-finds.html#ixzz2ucsGxwDc>

⁴ Voir <http://www.bruit.fr/images/stories/pdf/jurisprudences/tgi%20montpellier%204%20fvrier%202010.pdf>

⁵ Ce jugement peut être consulté et téléchargé sur le site <http://www.ventdubocage.net/>

L'ÉTUDE D'IMPACT RÉVÈLE QUE CHAQUE RETORS AURA UNE VITESSE DE ROTATION DE 6 À 19, 5 TOURS/MN, QUI ATTEINDRA EN BOUT DE PALE 25 À 80 M PAR SECONDE; QUE LES PÂLES COUVRIRONT UNE SURFACE BALAYÉE DE 5281 M² ET ÉMETTRONT DES BRUITS AÉRODYNAMIQUES AUGMENTANT AVEC LA VITESSE DE ROTATION, ET POUVANT ATTEINDRE, AVEC LES BRUITS DES PARTIES MÉCANIQUES DE L'AÉROGÉNÉRATEUR, UN NIVEAU SONORE DE 38,1 DB(A) EN FONCTIONNEMENT DE JOUR, ET 35, 8 DB(A) EN FONCTIONNEMENT DE NUIT.

QU'EN REGARD DE CES DONNÉES OBJECTIVES, ET SANS QU'IL SOIT BESOIN D'ENTRER DANS LA POLÉMIQUE PASSIONNELLE OPPOSANT LES MILITANTS DE L'ÉNERGIE ÉOLIENNE ET LES RIVERAINS DES PARCS EXISTANTS, [LES VENDEURS] NE PEUVENT SÉRIEUSEMENT SOUTENIR QUE L'IMPLANTATION À PROXIMITÉ DE LEUR PROPRIÉTÉ (ENTRE 1,1 ET 1,6 KM) D'OUVRAGES AUSSI IMPOSANTS ET PARFAITEMENT INSOLITES DANS LE PAYSAGE ANGEVIN QUE CES ÉOLIENNES, SOURCES D'INÉVITABLES NUISANCES SONORES ET D'IMPORTANTES TRANSFORMATIONS PAYSAGÈRES ENVIRONNEMENTALES, SOIT UN ÉVÈNEMENT À CE POINT ANODIN ET NÉGLIGEABLE QU'ILS POUVAIENT, DE BONNE FOI, LE TAIRE À LEURS FUTURS ACQUÉREURS; QUE CETTE INFORMATION ÉTAIT MANIFESTEMENT DE NATURE À INFLUER SUR LE CONSENTEMENT DES ÉPOUX A. QUI S'ATTENDAIENT À ACQUÉRIR UNE "MAISON VIGNERONNE REMARQUABLEMENT RESTAURÉE", SITUÉE DANS UN "HAMEAU CALME" ET UN ENVIRONNEMENT RURAL MAIS "NON ISOLÉ", QUE PROMETTAIT L'ANNONCE (...).

2.3.4 ASSEMBLÉE NATIONALE FRANÇAISE

Voici un extrait du Rapport d'Information sur l'énergie éolienne déposé le 31 mars 2010 à l'Assemblée Nationale (française),

« Des décisions judiciaires récentes portées à la connaissance de la mission d'information commune semblent avoir ouvert la voie à l'indemnisation pour perte de valeur à des propriétaires d'habitations voisines d'un parc éolien.

Par un arrêt du 20 septembre 2007, la cour d'appel de Rennes a, en effet, confirmé un jugement du T.G.I. de Quimper qui accordait à l'acquéreur d'un bien immobilier ayant donné lieu à une vente de 145000 euros conclue en 2004, une restitution de 30 000 euros à la charge des vendeurs qui s'étaient gardés d'informer l'acheteur de la prochaine installation d'un parc éolien à proximité (la plus proche éolienne étant située à 500 mètres de l'habitation, les trois autres distantes de 720, 1 000 et 1 300 mètres). La réticence intentionnelle des vendeurs à donner cette information au moment de la vente a été reconnue de nature à induire en erreur l'acheteur sur les qualités substantielles du bien dont il se portait acquéreur. La cour d'appel de Rennes a non seulement fondé sa décision sur les nuisances de visibilité générées par des éoliennes d'une hauteur de 115 mètres mais aussi sur leur impact sonore même si l'opérateur considérait l'émergence (définie comme la différence entre le bruit du parc et le niveau de bruit ambiant) conforme aux normes en vigueur. On mentionnera que la cour d'appel fait état dans ses attendus d'attestations notariales et d'agents immobiliers estimant entre 28 et 46 % de sa valeur d'acquisition la dépréciation de l'habitation concernée.

Un jugement du T.G.I. d'Angers en date du 9 avril 2009 traduit une même orientation dans une affaire comparable portant sur un compromis de vente d'une maison d'habitation sur la commune de Tigné (Maine et Loire). Le vendeur ayant caché aux acquéreurs l'existence d'un projet de construction d'un parc éolien pour lequel le promoteur disposait d'un permis de construire délivré par la commune antérieurement à la date du compromis. Les juges ont retenu la visibilité du parc (6 éoliennes d'une hauteur de 121 mètres situées à 1100 mètres du lieu de l'habitation concernée) mais également le caractère « vraisemblable d'une pollution sonore » pour établir une perte de valeur vénale de 20 % en s'appuyant d'ailleurs sur des attestations versées aux débats qui sans concerner spécifiquement l'habitation en cause, se rapportaient à des pertes de valeur d'autres habitations « confrontées à l'implantation proche d'un parc éolien ».

Ces décisions rendues par des magistrats spécialistes du droit civil, donc professionnellement habitués à considérer en toute indépendance les estimations foncières ou immobilières qui leur sont soumises et à fixer les évaluations aussi précises que possible d'éventuels préjudices, constituent un courant juridictionnel qui pourrait rapidement s'affirmer.

La mission d'information a toutefois estimé indispensable de faire état de cette donne judiciaire qui soulève naturellement l'inquiétude dans de nombreuses zones rurales, car une maison constitue le plus souvent l'élément essentiel d'un patrimoine acquis au terme d'une vie de travail ou transmis au fil des générations dans une famille. »

2.4 ALLEMAGNE

Prof. Hasse (géographie et didactique de la géographie à l'Université Goethe à Francfort)⁴¹ a publié une étude concernant l'influence des éoliennes sur la valeur commerciale des terrains bâtis « Der Einfluss von Windkraftanlagen auf den Verkaufswert bebauter Wohngrundstücke ». Il avait interrogé les offices du cadastre et des agences immobilières et avait conclu à une diminution de 30 à 50 %, voire invendable. Voir <http://www.geo.uni-frankfurt.de/afh/Personen/hasse/>

2.5 DANEMARK

- Au Danemark le dédommagement pour la perte de valeur du patrimoine des riverains a été réglée par une loi de 2008, à l'instigation du Dansk Folkeparti (DF). Le dédommagement doit être sollicité, et 53% des requérants ont reçu un dédommagement de 57000 couronnes en moyenne, loin de refléter la perte réelle.
- The Copenhagen Post du 12/11/12 nous apprend que l'un d'eux, Torben Tornvig, de la ville du Jutland Brande, a reçu 75.000 couronnes pour compenser la perte subie à la suite des éoliennes en cours de construction à 630 mètres de son domicile.

«Je ne veux pas vivre ici avec ma famille et je suis très déçu par le montant de l'indemnisation. Mon agent immobilier a estimé que la perte est d'au moins 500.000 couronnes »

- Le porte-parole de l'environnement DF, Jørn Dohrmann, a reconnu la frustration des gens vivant à proximité des éoliennes, mais a souligné que des compensations c'était mieux que rien.

«Nous savons que les grandes éoliennes sont un problème pour les gens qui vivent à côté d'elles et que la dépréciation patrimoniale est réelle ».

- Le ministère de l'Energie, qui gère le système des compensations, est également chargé de promouvoir le développement des énergies renouvelables. Certains ont fait remarquer qu'il s'agit d'un conflit d'intérêts et demandent maintenant que les décisions soient prises par un organe différent, comme le ministère de la Justice.
- Les instances d'évaluation de la perte immobilière sont réparties en cinq régions et sont composées d'un juriste, d'un agent immobilier et un représentant du ministère de l'Energie. Un professeur de l'Université d'Aarhus, chef du comité d'évaluation du Jutland a nié que les montants étaient prédéterminés. Il atteste : **« Je peux comprendre que les gens pensent que les montants sont trop petits, mais nous constituons un organisme indépendant, et jugeons au cas par cas en tenant compte de la distance, la pollution visuelle, le bruit, l'ombre portée, le caractère de la propriété et le prix du marché de la région »** Depuis que la loi est entrée en vigueur en Janvier 2009, un total de plus de 31,2 millions de couronnes a été attribué à titre de compensation.

2.6 BELGIQUE

2.6.1 LIMOIY

A Limoy, une agence immobilière renommée a estimé la perte due à un projet éolien sur Andoy-Limoy concernant un ensemble écurie-manège & corps de logis à 30%, étant donné la proximité des éoliennes (550m).

2.6.2 EXPERTISES IMMOBILIÈRES À FLORÉE ET MAIBELLE

Plusieurs expertises immobilières ont été réalisées par la société anonyme « Comptoir Foncier », membre de la CIB et de l'IPI située à Huy. Ces expertises concernent des habitations et terrains à bâtir situés à Maibelle et Florée (tableau).

Si le projet d'implantation d'éoliennes tel que présenté par la société ALTERNATIVE GREEN se réalisait, les biens subiraient une décote de l'ordre de 10 à 25% (tableau).

Tableau Biens de Florée et Maibelle évalués par le « Comptoir foncier » et décote correspondante.

Biens	Décote
1) Château de Maibelle, rue de Maibelle, 4	20 à 25%
2) Maison rue du Pré Delloye, 1 (Maibelle)	10 à 15%
3) Maison rue de Maibelle, 5b	15 à 20%
4) Maison rue de Maibelle, 5	15 à 20%
5) Maison rue de Maibelle, 1	20 à 25%
6) Maison rue Ste Geneviève, 10	20 à 25%

2.6.3 EXPERTISES IMMOBILIÈRES À TINLOT-SENY-FRAITURE

Plusieurs expertises immobilières ont été réalisées par la société anonyme « Comptoir Foncier », membre de la CIB et de l'IPI située à Huy. Ces expertises concernent des habitations à Fraiture, Tinlot (Fonds de Soheit, Chemin de Messe, rue de L'Eglise, rue de Montys), Seny. (tableau)

Biens	Décote
1) Ferme Château de Soheit (rue de L'Eglise)	40%
2) Chemin de Messe (Lotissement Sud)	20-25 %
3) Chemin de Messe (Lotissement Nord)	15 %
4) Chemin de Messe (Projet Terrains Nord)	10 %
5) Chemin de Messe (Projet Terrains Sud)	15-20 %
6) rue Fond de Soheit à Tinlot	25-30%
7) rue d'Hayoulle à Seny	15%
8) rue du Tilleul, 19 à Fraiture	15%

Le supplément LLB Immo N°168 (7/11/12) consacre son « dossier » à la dévaluation immobilière causée par les éoliennes. Citons quelques passages.

- « *C'est donc sur le terrain même qu'il faut se faire un début d'idée, quitte à rester dans une logique de cas par cas. Le bureau de Century 21 basé à Erquelinnes (Hainaut) cohabite à la fois avec des projets en devenir et d'autres déjà concrétisés. "Le projet de complexe de GrandReng a empêché un propriétaire de vendre son bien, par peur de se retrouver à 500 mètres d'un mât. C'était pourtant une construction récente et à bon prix, mais les incertitudes concernant l'avenir d'une demande de permis d'éoliennes ne sont jamais bonnes pour un vendeur. De même, on voit peu d'annonces officielles de vente près du site d'Estinnes, qui héberge 11 méga éoliennes parmi les plus puissantes d'Europe. Est-ce un renoncement, ou les gens attendent-ils un meilleur moment pour mettre en vente ?", se demande le gestionnaire de l'agence. Qui constate que ces difficultés à vendre s'estompent avec la distance et n'ont rien à voir avec l'adhésion globale des gens pour la technologie éolienne* ».
- « *Chez Victoires Propriétés, on pointe également un impact négatif, essentiellement dû aux nuisances paysagères et sonores. Jean Corman, administrateur-délégué, rappelle "le caractère subjectif et émotionnel de ce genre de questions. Dans le marché résidentiel, les aspects émotionnels jouent un rôle majeur au cours d'une transaction. On ne parle pas pour rien de coup de coeur. En ce sens, les éoliennes ont un impact, comme le bruit des avions ou les antennes GSM. Les gens sont peut être même plus sensibles qu'il y a trente ans à ce type de désagréments. Il faut aussi noter que plus on monte dans la gamme, plus les exigences sont fortes. Un bien de haute qualité s'accommode donc plus difficilement d'un tel voisinage. Il reste enfin une caractéristique propre au résidentiel : on peut y jouer sur les prix. C'est un autre facteur décisif à prendre en compte dans le cas de figure éolien"* »
- Et de conclure : « *Si tout le monde n'est pas affecté de la même façon par les éoliennes, certains les trouvant jolies, il semble donc que leur voisinage proche n'enchant pas grand monde. Et que cette situation n'est pas sans influence sur le marché immobilier...* »

3 CRITIQUE DE L'EIE

3.1 BASE LÉGALE

Code de l'Environnement Art. D. 66.

§1^{er}. Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur:

1° l'homme, la faune et la flore;

2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;

3° **les biens matériels** et le patrimoine culturel;

4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa

3.2 ACTIONS

Toutes les EIE méconnaissent le problème. Certaines estiment que cela n'entre pas dans l'enveloppe de l'étude d'incidences, d'autres se basent sur des données dépassées et statistiquement non valables. Rappelons que la lettre post-RIP exige généralement (il faut y veiller) **« une indemnisation par le promoteur à hauteur de 25 à 30% sur base d'une évaluation faite devant notaire de la valeur vénale, par des experts indépendants »**. La lettre de réclamation EP (ou la contre-étude d'incidences) doit évidemment dénoncer ces lacunes et erreurs. Si le promoteur s'engage à verser des sommes importantes à la commune pour « préjudice environnemental » alors que ce sont les riverains qui sont les victimes et subissent le préjudice, si ce même promoteur indemnise les propriétaires des terrains des chemins d'accès, il aurait dû faire au moins une proposition d'indemnisation aux propriétaires dont la maison est en covisibilité avec une ou plusieurs des éoliennes.

Si l'EIE n'a pas traité le problème il faut demander un complément d'EIE dans les lettres de réclamation ou la contre-étude sur base de la référence légale précitée.

3.3 ACTIONS EN JUSTICE

3.3.1 LA RÉPARATION DU PRÉJUDICE

La maigre jurisprudence analysée ci-avant implique, que la réparation du préjudice subi par les riverains en matière de perte de valeur de leur patrimoine, ne peut être exigée que si la centrale éolienne est construite et que le dommage est donc certain. Le droit civil (article 1382 du

CC) dispose en effet que l'auteur d'un fait dommageable doit réparer le dommage causé par sa faute. Plusieurs interprétations jurisprudentielles ont fortement élargi le domaine d'application de ce qu'on appelle communément la responsabilité civile. Mais jusqu'à maintenant il n'y a pas eu de percée significative de la théorie du risque de dommage qui tenterait de remplacer la notion de dommage par celle du risque de dommage. Si le Conseil d'Etat peut suspendre l'acte administratif attaqué (permis éolien) lorsque le requérant fait la preuve qu'il court un risque de préjudice grave et difficilement réparable, il n'a cependant jamais admis comme cause de suspension le risque la perte immobilière, estimant qu'une action ultérieure au civil permettrait de réparer le préjudice.

3.3.2 VERS UNE RÉPARATION DU RISQUE DE PRÉJUDICE

L'idée principale est de tenter de s'opposer aux différents projets d'implantation d'éoliennes par le biais d'un recours devant les juridictions civiles lorsque les recours administratifs qui ont déjà été introduits (ou qui seront introduits à l'avenir) n'ont pas permis d'obtenir du Conseil d'Etat la suspension des permis accordés aux promoteurs.

Le recours civil envisagé serait introduit de préférence devant le tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel se situe le projet à attaquer.

Le tribunal serait saisi :

- soit par le biais d'une action en référé, ce qui impliquerait toutefois de pouvoir démontrer qu'il y a une urgence à aménager provisoirement la situation des différentes parties ;
- soit par le biais d'une action au fond, ce qui permettrait d'échapper à tout débat sur la condition d'urgence propre à la procédure en référé. En ce cas, il pourrait être fait usage de l'article 19, alinéa 2, du Code judiciaire, qui autorise le juge, à tout stade de la procédure, à ordonner avant dire droit (et donc avant tout débat définitif sur le fond du litige) une « *mesure préalable destinée (...) à régler provisoirement la situation des parties* ».

Dans un cas comme dans l'autre (référé ou article 19, alinéa 2), il serait demandé au tribunal civil de suspendre provisoirement, dans l'attente que le litige puisse être plaidé sur le fond, les permis accordés aux promoteurs. Il s'agirait donc en quelque sorte de demander au juge civil de faire ce que le Conseil d'Etat a refusé dans le cadre de la demande de suspension dont il avait été saisi, mais bien entendu pour d'autres motifs.

L'action devrait être engagée contre le promoteur concerné par le projet en cause, mais aussi contre la Région wallonne en sa qualité d'autorité ayant délivré le permis.

Pour fonder ce recours civil, on peut invoquer le principe de précaution.

Ce principe est unanimement reconnu tant au niveau international et européen qu'au niveau national. Ses contours demeurent toutefois relativement flous.

De manière générale, on peut dire qu'il signifie que l'absence de certitude, compte tenu des connaissances techniques et scientifiques du moment, rend légitime l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles. Le principe de précaution doit donc inciter, face à un risque potentiellement grave dans un contexte d'incertitude scientifique, à prévenir le danger sans attendre les résultats de la recherche scientifique.

Dans le domaine de la santé par exemple, c'est ce principe qui permet aux autorités publiques d'obtenir le retrait du marché d'un médicament dont innocuité n'aurait pas été démontrée de manière suffisamment certaine par le fabricant, et ce alors même que le médicament en question n'a, par hypothèse, pas encore causé des dommages auprès des patients qui l'ont utilisé.

Dans le cas présent, le principe de précaution aurait donc pour effet d'invoquer les règles qui gouvernent le droit de la responsabilité civile (article 1382 du Code civil : obligation de réparer le dommage qu'on a causé par sa faute; article 544 du Code civil : obligation de compenser de manière juste et adéquate le trouble excessif de voisinage dont on est l'auteur) non pas dans leur fonction classique (obtenir la réparation d'un dommage ou la compensation d'un trouble de voisinage excessif qui s'est déjà réalisé *in concreto*), mais bien dans une fonction préventive (prévenir la survenance d'un dommage ou d'un trouble de voisinage excessif qui se réalisera nécessairement ou avec une très forte probabilité si aucune mesure de prévention n'est mise en œuvre rapidement).

Il n'existe hélas, dans la jurisprudence civile belge aucun précédent d'une telle « action en responsabilité préventive ».

En France, le cas qui se rapproche le plus des éoliennes est celui des antennes de téléphonie mobile. Dans ce cadre, certaines juridictions civiles ont admis, sur la base du principe de précaution, l'existence de risques d'atteinte à la santé non formellement exclus sur le plan scientifique et elles ont ainsi fait interdiction à certains opérateurs de procéder à l'installation des antennes dont implantation était envisagée (voir par ex. : cour d'appel de Versailles, 4 février 2009, *Recueil Dalloz*, 2009, p. 819 et obs. M. Boutonnet. Voy. aussi : J.P. Feldman et P. Stoffel-Munck, « La théorie des troubles de voisinage à l'épreuve du principe de précaution », *Recueil Dalloz*, 2009, p. 2817).

Il semble dès lors plus facile de mettre l'accent sur les risques d'atteintes à la santé (qui sont documentés par de nombreux rapports et témoignages et qui ne sont, à ce jour, pas exclus à suffisance sur le plan scientifique, en tout cas lorsque les éoliennes sont relativement proches de zones habitées). Toujours est il que dans la même logique on peut estimer, qu'en matière de moins-values immobilières, la simple existence de projets d'implantation d'éoliennes fait subir aux riverains, pour tenter de convaincre le juge civil (qui a notamment pour mission de veiller aux respects de droits subjectifs fondamentaux tels que le droit à l'intégrité physique et le droit à la propriété) de la nécessité qu'il y a de prévenir la survenance de dommages ou troubles, en prescrivant des mesures appropriées sans attendre que ces dommages se réalisent effectivement.

Ce type d'action préventive étant, à ce jour, inédit en Belgique, on ne saurait évidemment, à ce stade, donner aucune garantie quant au succès d'une telle démarche. Les juges sont parfois frileux face à la nouveauté ou à l'audace de certains plaideurs ... Il reste que les arguments

juridiques et techniques ne manquent pas et que, s'ils sont bien documentés, présentés et exposés, ils pourraient rendre un juge civil sensible à la cause des « anti-éoliens ».

3.3.3 UNE PREMIÈRE INTERNATIONALE

Un jugement récent (22 avril 2013) de la Cour Suprême de l'Ontario a précisé que la perte de valeur immobilière que subissent les riverains d'une centrale éolienne existe bel et bien même quand elle n'est pas encore construite et qu'il suffit que les plaignants amènent la preuve que le permis a été approuvé pour justifier leur demande de dédommagement. L'avocat des plaignants estimait :

« Wind corporations and politicians have been saying for many years that wind turbines don't devalue property. This is a court finding that they do, even before a project has been approved and constructed. »

Il semble donc que cette jurisprudence, même si elle n'est pas nationale, constitue source de droit permettant d'inspirer les tribunaux nationaux à reconnaître le principe de la responsabilité civile préventive.

Sur le plan pratique on peut donc raisonnablement espérer que si le juge des référés admet la nécessité de suspension d'un permis accordé, jusqu'à ce que le juge du fond ait tranché sur le montant du préjudice, il se passera un certain temps et que le promoteur abandonnera son projet (ou recommencera la procédure avec le handicap correspondant).

