

Monsieur le commissaire enquêteur

La jurisprudence récente des Cours d'appel civiles (TOULOUSE et RENNES notamment) ont indemnisé largement des plaignants en raison des troubles occasionnés par éoliennes et notamment pour cause de la perte de valeur de leurs propriétés. Je reviendrais ultérieurement sur ces jurisprudences.

Sur le site de MARON et dans les environs impactés visuellement, JPEE aurait dû se livrer à une étude de l'influence du projet sur la valeur des biens

Je voudrais vous communiquer des documents qui montrent, en dehors de la jurisprudence, que l'élément éolien est bien intégré par les notaires comme une source de rejet ou de risque de contentieux engagé par les acheteurs :

- Attestation de Me CARATY, notaire d'Indre et Loire qui relate bien les incidences sur le marché immobilier, du 23 mars 2022 :

Vous m'avez sollicité afin de vous faire part du ressenti des clients (acquéreurs ou vendeurs, ou bien encore locataires), agents immobiliers, constructeurs, dans le secteur de SAINTE MAURE DE TOURAINE et ses environs, au sujet des éoliennes.

La réponse que je vous fais est celle du terrain, dans la réalité quotidienne des offices notariaux, le mien, celui de SAINTE MAURE DE TOURAINE où j'office depuis 5 années, mais aussi ceux de mes confrères que je côtoie quasiment toutes les semaines, de DESCARTES, l'ILE BOUCHARD, RICHELIEU, ou encore LIGUEIL.

Cette réponse est unanime : c'est le rejet pur et simple.

Le constat de la pratique est le suivant :

- les raisons des acquéreurs pour venir à la campagne sont généralement :
 - le besoin d'espace, de jardin, surtout depuis la survenance du COVID,
 - la recherche d'une meilleure qualité de vie, la beauté et le charme des lieux : les gens cherchent en effet un beau paysage, et du calme,
 - et enfin, la recherche d'une plus grande sécurité : la délinquance urbaine est en effet une des raisons non négligeables d'installation loin des grandes villes.

- aussi, l'existence d'un projet d'implantation d'éolienne est systématiquement une cause d'abandon d'un projet d'achat. J'ai eu plusieurs dossiers avortés à SEPMEs et BOSSEE, dès que les acquéreurs ont appris les velléités d'installation de ces matériels sur la commune.

Lorsque l'on prend le temps d'écouter les gens, l'on s'aperçoit très vite qu'ils sont attachés au paysage, à la vue, et que s'ils quittent l'agglomération de TOURS, ce n'est pas pour se retrouver avec des mats de 100 mètres de hauteur à côté de leur maison.

Les constructeurs de maisons individuelles, mes confrères, et les agences immobilières locales vous diront la même chose : la qualité de l'environnement est un des critères primordiaux d'installation.

En fin de compte, dans la réalité juridique, les seule et uniques personnes que j'ai rencontré qui étaient favorables à l'installation de ces équipements sont des propriétaires de terrain ayant reçu des offres de sociétés commerciales travaillant dans ce secteur. Mais évidemment, aucune n'habitait à côté du lieu d'implantation projeté, et ne verrait jamais les éoliennes en question dans son quotidien.

- **Clause prudentielle insérée par un notaire des DEUX SEVRES dans un compromis de vente :**

Absence d'éolienne

Les parties déclarent qu'aucune éolienne n'est installée sur le BIEN.

PROXIMITE D'UN CHAMP D'EOLIENNES

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation sus visée et des dispositions sus-relatées, en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Une carte établie par le service de la DREAL Nouvelle Aquitaine exposant la situation des permis de construire éoliens au 1^{er} janvier 2021 est demeurée annexée après avoir été visée par les parties.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en être informé et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR** et le notaire soussigné.

Si Le **BIEN** est situé à proximité d'un champ d'éoliennes.

Le bruit généré par les éoliennes est strictement encadré par l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent au sein d'une installation soumise à autorisation au titre de la rubrique 2980 de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'article 26 de cet arrêté limite les émissions sonores dans les zones à émergence réglementée (ZER) et fixe un niveau maximal d'émergence du bruit, l'émergence étant la différence entre le niveau de bruit lorsque le parc est en fonctionnement et le niveau de bruit lorsque le parc est arrêté. Les ZER sont :

l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation, et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cours, jardins, terrasses),

les zones constructibles définies par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date de l'autorisation,

l'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers qui ont été implantés après la date de l'autorisation dans les zones constructibles et leurs parties annexes, à l'exclusion des immeubles implantés dans les zones d'activité agricole (ZAA) et les zones d'activité industrielle (ZAI).

Dans ces zones, il est prévu notamment, pour un niveau de bruit supérieur à 35dB (A), une émergence maximale de 5dB(A) entre 7h et 22h et de 3dB(A) entre 22h et 7h. Toutefois, ces valeurs d'émergence peuvent être augmentées d'un terme correctif en dB (A), fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit de l'installation égal à :

- trois pour une durée supérieure à vingt minutes et inférieure ou égale à deux heures,
- deux pour une durée supérieure à deux heures et inférieure ou égale à quatre heures,
- un pour une durée supérieure à quatre heures et inférieure ou égale à huit heures,
- zéro pour une durée supérieure à huit heures.

Ainsi, le niveau de bruit maximal est fixé à 70 dB (A) pour la période jour et de 60 dB (A) pour la période nuit, à moins que le bruit résiduel pour la période considérée soit supérieur à cette limite, auquel cas cette disposition n'est pas applicable.

La référence du lobby éolien à l'étude de l'ADEME ne trompe que ceux qui ne l'ont pas lue : cette étude n'a pas examiné (volontairement ?) les effets sur les biens de valeur et sur ceux situés à moins de 2,5 kms des installations éoliennes, précisément les plus impactés par les projets. Il est à noter que le comité de pilotage était essentiellement composé outre des membres de l'ADEME, de nombreux membres de la filière éolienne, ainsi qu'il apparaît à la lecture du rapport.

La multiplication des éoliennes dans le secteur de MARON ne peut que compromettre la cession des maisons et propriétés en covisibilité directe.

Il n'est pas tolérable que les effets sur ces biens matériels n'aient pas été évalués précisément comme le préconisent les articles L 122-1 et R 122-5 du code de l'environnement.

On ne peut pas renvoyer les propriétaires, parfois modestes, à de longues et onéreuses procédures judiciaires. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le code de l'environnement exige une évaluation des impacts sur les biens matériels.

Le GUIDE DE L'ETUDE d'impact confirme cette nécessité tout en reprenant les conclusions d'une étude très ancienne menée par le lobby éolien à une époque (2010) où les éoliennes étaient infiniment moins nombreuses et dans une région déjà très industrielle avant l'éclosion des parcs industriels éoliens :

7.9.1. Population- démographie – habitat

L'objet de ce chapitre est de caractériser les grands traits de la situation démographique, de la typologie de la population et de l'habitat. L'échelle de travail est double : aire d'étude immédiate et aire d'étude éloignée ; les informations étant le plus souvent disponibles à l'échelle communale, cette caractérisation concernera et comparera d'une part la ou les communes d'accueil du projet et d'autre part la communauté de communes ou le canton d'accueil.

Ce chapitre précisera les spécificités locales : évolutions récentes, densité de population, part des résidences principales et secondaires, ...

Les impacts sur la valeur des biens immobiliers constituent une des interrogations des futurs riverains de parcs éoliens. Le respect des réglementations en vigueur (acoustiques et éloignement en particulier) et l'élaboration de l'étude d'impact ont pour objet la réduction des nuisances de proximité, dont l'impact sur la valeur des biens immobiliers.

Diverses études ont été conduites à travers le monde par des laboratoires ou instituts. En France, une seule a été conduite par l'association « Climat Energie Environnement » (62140 Fressin) ; finalisée en Mai 2010, elle s'intitule : « Evaluation de l'impact de l'énergie éolienne sur les biens immobiliers – contexte du Nord-Pas-de-Calais ». Elle a consisté en une série d'enquêtes sur des zones de dix kilomètres autour de cinq parcs éoliens. Plus de 10 000 transactions, portant sur 6 années (3 ans avant construction et 3 ans en exploitation), ont été prises en compte.

Ses conclusions rejoignent celles des études étrangères : « si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (< 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés ».

Une preuve supplémentaire de l'impact des éoliennes sur la valeur locative est donnée par la diminution de la taxe foncière que les administrés peuvent demander en cas de proximité d'un parc éolien : la justice administrative reconnaît expressément cette circonstance comme source de perte de valeur locative

EXTRAIT JUGEMENT TA NANTES 18 DECEMBRE 2020:

Il s'agissait de riverains d'un parc éolien ayant saisi l'administration fiscale puis le tribunal administratif d'une demande de réfaction de la taxe foncière en raison des nuisances résultant de la présence d'un parc éolien.

Il est à noter que cette jurisprudence est bien installée, d'autres riverains ayant obtenu des dégrèvements pour cette raison.

9. D'une part, il ne résulte pas de l'instruction que la situation générale de la propriété des requérants dans la commune qui, eu égard au caractère naturel et viticole de son environnement, présente des avantages compensant partiellement les inconvénients occasionnés notamment par la présence des éoliennes, justifie l'application d'un coefficient inférieur à celui de -0,05 fixé par l'administration, correspondant à une situation médiocre. Il y a lieu, dans ces conditions, de maintenir le coefficient de situation générale à -0,05.

10. D'autre part, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] justifient en revanche, en particulier par la production de photographies et d'un constat d'huissier, de ce que leur immeuble subit des nuisances visuelles et sonores spécifiques à leur propriété, occasionnées par la présence des éoliennes qui sont implantées à moins de mille mètres de leur domicile et dans une situation de covisibilité directe. L'administration fiscale, en se bornant à faire valoir que leur immeuble est situé dans un environnement naturel viticole sans faire état d'autres éléments propres à la situation de l'immeuble des requérants, n'établit pas que les avantages procurés par cet environnement naturel compenseraient intégralement les inconvénients liés à la présence des éoliennes. Dès lors, la situation particulière de l'immeuble des requérants ne saurait être regardée comme « ordinaire » au sens de l'article 324 R de l'annexe III au code général des impôts. Toutefois, compte tenu de ces mêmes avantages, cette situation ne saurait pas davantage être considérée comme « mauvaise » au sens de ces dispositions, ainsi que le soutiennent les requérants. Dans ces conditions, il y a lieu de faire partiellement droit à leur demande, en substituant au coefficient de 0 le coefficient de situation particulière de -0,05 correspondant à une situation « médiocre ».

La plupart des riverains pourraient parfaitement engager des demandes de dégrèvement de taxe foncière, s'ils étaient avisés de cette possibilité, et d'ailleurs, l'étude de JPEE aurait dû le mentionner en étudiant sérieusement, ce qu'elle n'a pas fait, les impacts sur les biens matériels :

Article R 122-5 II 4° du code de l'environnement

«II. – En application du 2° du II de l'article [L. 122-3](#), l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :.....

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article [L. 122-1](#) susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, **les biens matériels**, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ; »

Un avis négatif s'impose donc de plus fort.

Bien cordialement

Patrick KAWALA président de la FVED