



CONSEILS
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
D'ENVIRONNEMENT

Eléments de jurisprudence relatifs au grand éolien dans le paysage



Septembre 2009

UR CAUE de LORRAINE

48 rue du Sergent Blandan - CO 90019 - 54035 NANCY CEDEX - tél 03.83.94.51.78 - fax 03.83.94.51.79 - caue@caue54.cg54.fr - www.caue54.com

Quelque soit le pays le contexte du grand éolien est « propice » aux contentieux

- ❑ Les échelles de décision sont nombreuses, les états fixent les objectifs et modalités de financement, les régions ou länder précisent les lieux ou règles d'implantation et le local assume parfois directement ou non l'autorisation finale.
- ❑ La pertinence économique ou technique est peu prise en compte, car la décision résulte d'une volonté de diversification des ressources énergétiques...
- ❑ La « lisibilité » des opérateurs n'est pas toujours évidente, valorisation des autorisations, revente rapide....
- ❑ Les recours au titre de l'impact paysager, sont parfois sincères, mais parfois aussi simple prétexte

Un impact paysager très particulier du grand éolien :

- ❑ Des dimensions en rupture complète avec les éléments habituels composant le Paysage, il n'est pas « intégrable »
- ❑ Son « design » est fini, avec des possibilités limitées d'implantation, isolé, en ligne ou en bouquet, il sera partout le même favorisant la « banalisation » des paysages
- ❑ Il est actuellement « proliférant » (8 000 aérogénérateurs en France à court terme) créant des risques de « mitage », et de « saturation ».

En France les recours au titre du paysage s'appuient sur :

- ❑ Le trouble de voisinage qui relève du juge civil
- ❑ La perte de valeur immobilière, qui aujourd'hui, peut être prise en compte dans certains contrats d'assurances.
- ❑ L'article R 111- 21 du Règlement national d'urbanisme, car l'autorité qui accorde l'autorisation doit tenir compte des paysages urbains et naturels

Trouble de voisinage

❑ Jugement de la cours d'appel d'Orléans le 19 mai 2003

« La construction d'une éolienne à 400m d'une habitation ne constitue pas un trouble anormal de voisinage, dès lors que le pylône n'altère que de *manière limitée* l'environnement de la propriété qui est pour *l'essentiel préservée* et que la gêne n'est que purement esthétique et *demeure modérée* eu égard à son éloignement qui se trouve englobé dans un *large champs de vision* »

❑ Dans ce cas Il y a trouble reconnu mais pas « anormal ».

Perte de valeur immobilière :

❑ Jugement la cour d'appel de Rennes du 20.09.2007

*« Les éoliennes auront **une hauteur de 115m**....et la plus proche sera construite **à 500m** de la maison...Elles seront donc parfaitement visibles de la propriété de Mme A... Selon les attestations du notaire et de l'agent immobilier consultés par Mme A il en résultera une **dépréciation de l'immeuble** qu'ils estiment entre **28 et 46%** de sa valeur actuelle, les époux X ne rapportent pas la preuve du contraire en produisant l'étude réalisée dans l'Aude....La réduction du prix de 30 000€ accordée à Mme A apparaît particulièrement pertinente et sera donc confirmée »*

❑ La hauteur et la distance sont des éléments déterminants la dépréciation éventuelle de l'immeuble

Perte de valeur immobilière :

- ❑ Décision du tribunal de grande instance d'Angers du 24.04.09.

Le vendeur d'une maison située à 1,1km d'un futur parc éolien n'avait pas informé les acquéreurs du projet de champs éolien qui a de forte chance d'aboutir car le permis est accordé. Le tribunal à accordé un dédommagement de 36 000 € représentant 20% de la valeur du bien. Le vendeur avait sciemment gardé le silence sur une information déterminante pour établir le prix du bien immobilier et de nature à remettre en question le contrat de vente lui-même.

- ❑ Bien que l'éloignement soit important une perte de valeur immobilière est cependant reconnue

Perte de valeur immobilière : les possibilités d'assurance

- ❑ Par exemple la société MMA a introduit les champs d'éoliennes avec les autres équipements industriels comme pouvant induire une dépréciation du bien immobilier.
- ❑ Dans un premier temps la protection juridique prévue au contrat défend intervient pour faire cesser la nuisance ou définir des compensations
- ❑ Si cette médiation n'aboutit pas, la garantie de revente « événements extérieurs » couvre la décote de la maison lorsque la **nouvelle nuisance avérée** (olfactive, **visuelle** ou sonore) contraint le propriétaire, **a revendre son bien**. L'indemnité suivant les options(4€ mois) peut atteindre 50 000€

L' article R111-21 du code de l'urbanisme :

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, **leurs dimensions** ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

L' article R111-21 du code de l'urbanisme :

- Un article d'ordre public, applicable que la collectivité soit ou non pourvu d'un document d'urbanisme
- S'applique même si les lieux ne font pas l'objet d'une protection
- L'existence d'avis favorables, voir conforme de l'architecte des bâtiments de France ne fait pas obstacle à un refus au titre de cet article
- Un article « chewing-gum » selon le Professeur Liet Vaux

L'article R 111-21: L'intérêt à agir

□ Le conseil d'état le 15 avril 2005

« Les éoliennes n'étaient pas visibles de la maison mais du portail de la propriété,...face à un paysage agricole plat offrant une vue dégagée, à une distance d'environ 900 mètres, lesquelles s'élèveront à une hauteur de 120m; qu'ainsi...les intéressés justifient d'un intérêt suffisant pour attaquer le permis litigieux »

□ Conclusions du commissaire du gouvernement tribunal administratif de Rennes le 5 Avril 2005

« à notre sens l'atteinte inédite portée aux paysages par les éoliennes devrait avoir au moins, deux conséquences

- *un habitant à 5 ou même 10 km aura intérêt à agir*
- *une évolution dans l'application du R 111-21 dans le sens de l'élargissement géographique de l'impact sur les paysages.*

L'article R 111-21: le juge n'est pas tenu par des avis déjà formulés

☐ T.A de Lyon du 4 Novembre 2008

Le permis de construire de 8 éoliennes de 2 MW et 126m de haut accordé par le préfet après avis favorable de la commission des sites est annulé à la demande d'une commune limitrophe.

La cour considère que: « *l'**alignement** de 8 éoliennes aurait exercé une **domination** particulièrement forte sur un paysage rural **remarquable** et dans un environnement de grande qualité. »*

L'article R 111-21 : l'intérêt des lieux

❑ Conclusions du commissaire du gouvernement tribunal administratif de Rennes le 5 Avril 2005

« Ce n'est pas parce qu'existent déjà deux pylônes et un château d'eau que l'on peut, impunément implanter trois éoliennes Dans ses conclusions sur l'arrêt du 1° Avril 1994 (commune de Pessac), le commissaire du gouvernement notait qu'un constructeur, même dans un quartier d'esthétique médiocre, n'est pas dispensé d'un effort minimal d'insertion »

❑ Tout lieu mérite une prise en compte des paysages,

L'article R 111-21: l'intérêt des lieux

❑ C.C.A de Nancy Mars 2009 (commune de la Bresse)
Suite au refus de Mr le préfet des Vosges au titre de la préservation des paysages, décision cassée par le tribunal administratif de Nancy, la commune porteur du projet ayant souligné la présence de pylônes sur le site, la cour d'appel décide:

*» compte tenu de l'intérêt qui s'attache à la préservation de ce **paysage naturel typique**, qui n'est à présent affecté que par quelques fermes auberges éparses et, au niveau du point d'implantation prévu que par le tronçon supérieur de deux **téléskis de modeste dimension**, le projet litigieux doit être regardé par la dimension et la localisation des éoliennes en cause comme portant atteinte aux paysages naturels... »*

L'article R 111-21: le caractère des lieux

❑ C.A.A de Lyon du 3 Février 2004

Le permis de construire douze éoliennes de 98 m est confirmé:
« *il résulte que les éoliennes seraient implantées largement en retrait du rebord du plateau formant promontoire sur le couloir rhodanien, que le projet éloigné du cours même du Rhône et du défilé de Donzère, s'inscrit ainsi, **sans lui porter atteinte**, dans un site traversé par **la ligne TGV Méditerranée et l'autoroute A7** où s'est largement développée une **urbanisation diffuse** tant en ce qui concerne l'habitation que les activités artisanales et industrielles* »

❑ Les paysages naturels sont protégés et les éoliennes semblent plus compatibles avec les paysages urbains et d'infrastructure

L'article R 111-21: Les éléments d'appréciation

☐ CAA de Lyon 3 février 2004

« Considérant qu'il résulte des **pièces du dossier** ainsi que des observations de **la visite des lieux** effectuée par les membres de la formation de jugement que l'implantation des éoliennes ... »

« Considérant que le site d'implantation est situé à 2900m au Nord du village de Valaurie dont l'église est un monument classé, que la situation s'avère identique à celle de Roussas, le village regardant au sud, que les éoliennes ne pourront être également **visibles que depuis** le haut du village où en outre une **végétation abondante** occulte largement la vue au Nord....Il n'y a pas eu erreur manifeste d'appréciation dans la validation du permis attaqué »




L'absence de références ne
permet pas d'évaluer les dimensions
Des ouvrages



La présence d'un monument protégé
au titre d'un monument historique n'est
pas suffisant pour interdire
l'implantation d'éolienne.
La cité radieuse de Briey

Les bâtiments agricoles constituent une référence intermédiaire entre les pylônes de moyennes tensions, la moissonneuse batteuse et l'éolienne





Le relief peut diminuer l'impact visuel des éoliennes

Le CAUE de Meurthe et Moselle regroupe sur son site Internet des références aux décisions des tribunaux administratifs sur le R111-21 et ouvrira une rubrique en matière de grand éolien avant la fin de l'année 2009





UR CAUE de LORRAINE


Des règlements en évolution pour des motifs environnementaux

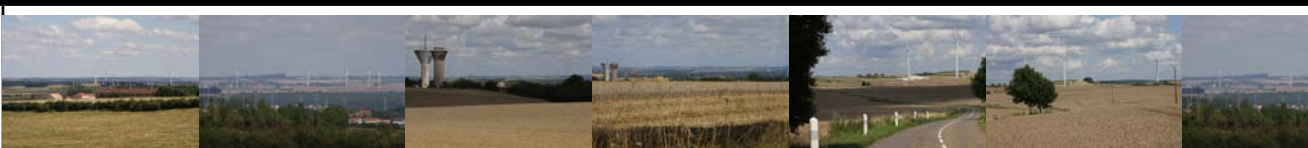
(essentiellement la question du « mitage » du paysage)


- ❑ Réduction des surfaces prévues pour l'implantation des fermes éoliennes (Galice passe de 830 000 à 320 000 ha)
- ❑ Eloignement des habitations habituellement de l'ordre de 500m, passe à 1500 sur certains Länder
- ❑ Création de distances minimales entre champs d'éoliennes, exemple au Danemark avec la prise en compte de couloir de visibilité respectés

<h1>Allemagne</h1>	
<h2>L'éolien</h2>	<ul style="list-style-type: none"> •7% de la consommation électrique •20 000 éoliennes •Puissance 23 902 MW
<h2>Règlements applicables</h2>	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis 98 le plan régional (Land) ou le plan municipal peut prévoir des secteurs d'implantation d'éoliennes pour favoriser leur concentration. Mais un plan municipal n'a pas le droit de les interdire complètement. •Respect du code de l'urbanisme
<h2>Les contraintes environnementales</h2>	<ul style="list-style-type: none"> • si plus de 50m étude d'impact •Si plus de 20 éoliennes études d'impact •Ombre maxi 30minutes jours 30 heures ans •Pour les distances avec les habitations, les infrastructures variation suivant les Land, de 500 à 1500m pour les habitations

Danemark	
L'éolien	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 18 et 20 % de l'énergie consommée • 5000 éoliennes dont 400 en mer • 3200 MW
Règlements applicables	<ul style="list-style-type: none"> • Planification de niveau national si plus de 150m • Permis de construire niveau communal mais dans le respect de règles nationales
Les contraintes environnementales	<ul style="list-style-type: none"> • Les communes (moyenne 55 000h) doivent préciser les secteurs de leur territoire qui peuvent recevoir des éoliennes • Ombre sur maison 10 Heures par an • Eloignement de 1km de la maison la plus proche, le passage à une distance de 4,5Km est à l'étude • Circulaire précisant que les éoliennes sont groupées selon un motif géométrique adapté au paysage • Distance minimale entre deux groupes, 2,5km

Galice	
L'éolien (chiffre pour l'ensemble de l'Espagne)	<ul style="list-style-type: none"> • 11,5% de la demande d'électricité • 16 000 éoliennes (700parcs) • 16 740 MW
Règlements applicables	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'aires de développement éolien au niveau de l'ensemble du territoire (le nouveau plan envisage de réduire les aires de 830 000 ha à 327 000ha) avec plan complet soumis à enquête publique. •Procédure d'appel d'offre et choix sur la base de critères par une commission •Chaque promoteur sollicite une autorisation locale
Les contraintes environnementales	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration au paysage obligatoire depuis 2008 dans le cadre de la demande locale •Les autre contraintes étaient étudiées dans la procédure de planification

Grande Bretagne	
L'éolien	<ul style="list-style-type: none"> • 2434 éoliennes dans 202 parcs • 3390 MW
Règlements applicables	<ul style="list-style-type: none"> • Planification nationale le principe est le droit d'implantation si les questions environnementales économiques et sociales peuvent être réglées • Les plans régionaux (Non opposable aux tiers) fixent approximativement les secteurs • Permis attribué par la commission d'urbanisme locale
Les contraintes environnementales	<ul style="list-style-type: none"> • seul les projets susceptibles de porter atteinte à l'environnement sites, paysages sont soumis à étude d'impact, par exemple 5 éoliennes ou 5MW

Suisse	
L'éolien	<ul style="list-style-type: none"> • 32 éoliennes • Puissance installée 13,57 MW • 100 projets en cours pour 180 MW
Règlements applicables	<ul style="list-style-type: none"> • Instruction du permis a l'échelle communale mais concertée, selon des principes énoncés au niveau, avec le canton, si il y a plus de trois éoliennes •Principes d'éoliennes regroupées dans les lieux appropriés •Vitesse moyenne du vent 4,5mètre seconde à la hauteur du moyeu
Les contraintes environnementales	<ul style="list-style-type: none"> • Eloignement de 200m de tout site protégé • Eloignement de 50 m de la forêt • 300 m des habitations



UR CAUE de LORRAINE