

Principes d'indemnisation en cas d'adaptation d'une liaison aérienne existante

Cette brochure vous fournit des informations sur les principes appliqués par Elia pour déterminer l'indemnité octroyée aux propriétaires d'habitations et de terrains à bâtir situés à proximité d'une liaison existante devant être adaptée. Vous souhaitez plus d'informations ? Contactez-nous via l'adresse email riverains@elia.be ou au numéro gratuit 0800 18 002.



En tant que propriétaire d'une habitation ou d'un terrain à bâtir, quand puis-je être indemnisé par Elia ?

L'**adaptation d'une liaison existante** peut avoir un impact sur votre habitation ou votre terrain à bâtir. Dans ce cas, Elia octroie une indemnité si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- Vous êtes propriétaire **d'une habitation ou d'un terrain à bâtir, avec permis de construire, ou assimilé** ;
- L'habitation se trouve à une distance de **moins de 125 mètres** par rapport à l'axe de la liaison ;
- La liaison aérienne existante **doit être adaptée**.

L'indemnisation couvre l'impact causé par la présence d'une liaison existante modifiée.



Elia prendra proactivement contact avec les personnes ayant droit à une indemnité.

Indemnités liées à l'adaptation d'une liaison aérienne existante

L'indemnité octroyée pour votre habitation ou votre terrain à bâtir est calculée comme suit :

Indemnité = valeur du bien x pourcentage d'indemnité

Comment la valeur de mon bien est-elle estimée ?

Nous entendons par "bien", tout terrain à bâtir ou bâtiment ayant une fonction résidentielle et muni d'un permis de construire ou assimilé. La valeur de ce bien est calculée sur base de la situation actuelle et non de la situation projetée (après adaptation de la liaison existante).

Comment l'évaluation est-elle effectuée ?

Elia nomme un **expert immobilier indépendant et agréé*** ou un **expert judiciaire**, qui définit la valeur du bien. Les coûts de cette expertise sont pris en charge par Elia.

Vous n'êtes pas d'accord avec la première estimation ?

Dans ce cas, vous pouvez demander une **deuxième expertise à vos frais** par un expert immobilier agréé ou un expert judiciaire. Les deux experts (celui nommé par Elia et le vôtre) tentent ensuite de parvenir à **un accord**.

S'ils n'y parviennent pas, Elia désigne en concertation avec vous un troisième expert.

Celui-ci définit une **valeur finale** sur la base des deux estimations précédentes. Elia prend en charge la moitié des coûts de cette dernière expertise, l'autre moitié étant à votre charge.



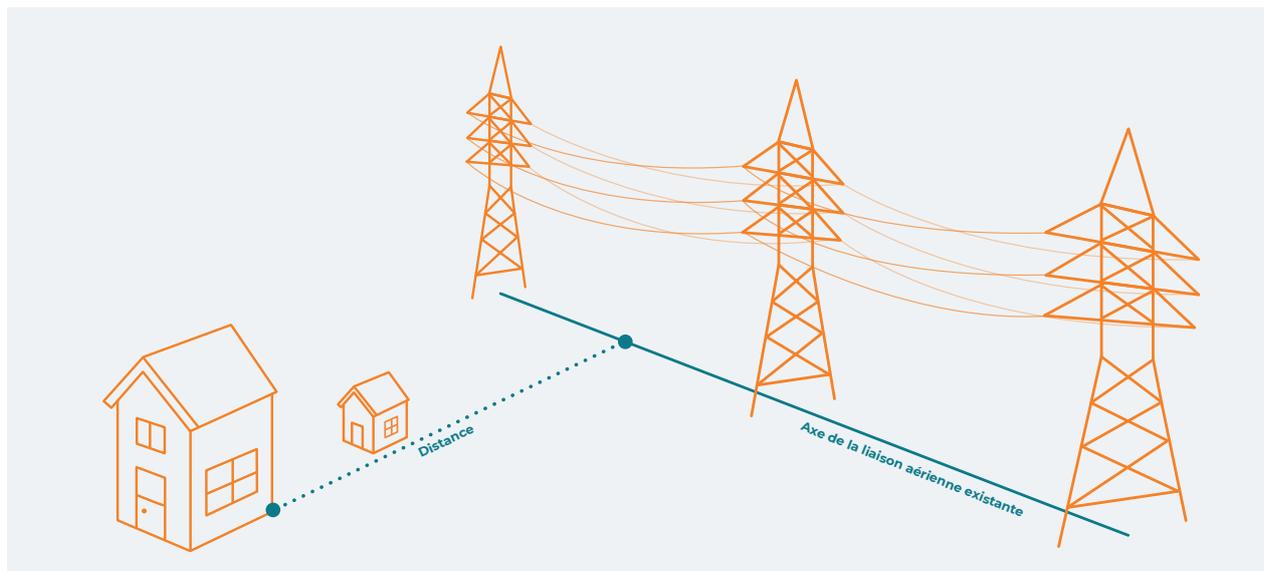
* Homologué par la **CIBEX** (Chambre des Experts Immobiliers de Belgique) ou la **KAVEX** (Kamer van Vastgoed Expertise), reconnus comme des associations professionnelles nationales d'experts immobiliers.

Comment le pourcentage d'indemnité est-il calculé ?

Le pourcentage d'indemnité est calculé en tenant compte de deux aspects :

1. La distance de votre habitation ou terrain à bâtir par rapport à la liaison aérienne existante

Elia prend en compte la **distance la plus courte entre l'axe de la liaison aérienne** et le **point de l'habitation conforme au permis qui se trouve le plus proche de celui-ci**. Cela ne concerne dès lors pas la distance entre, par exemple, l'abri de jardin et l'axe de la liaison aérienne. Pour ce faire, Elia se base sur les relevés réalisés par le géomètre dans le cadre de la demande de permis. Le **pourcentage d'indemnité** diminue à mesure que la distance de votre habitation ou terrain à bâtir par rapport à la liaison aérienne augmente.



Vous avez un terrain à bâtir ?

La distance est déterminée sur la base d'une **maison hypothétique**. C'est la maison qui peut être construite selon les règles de construction.

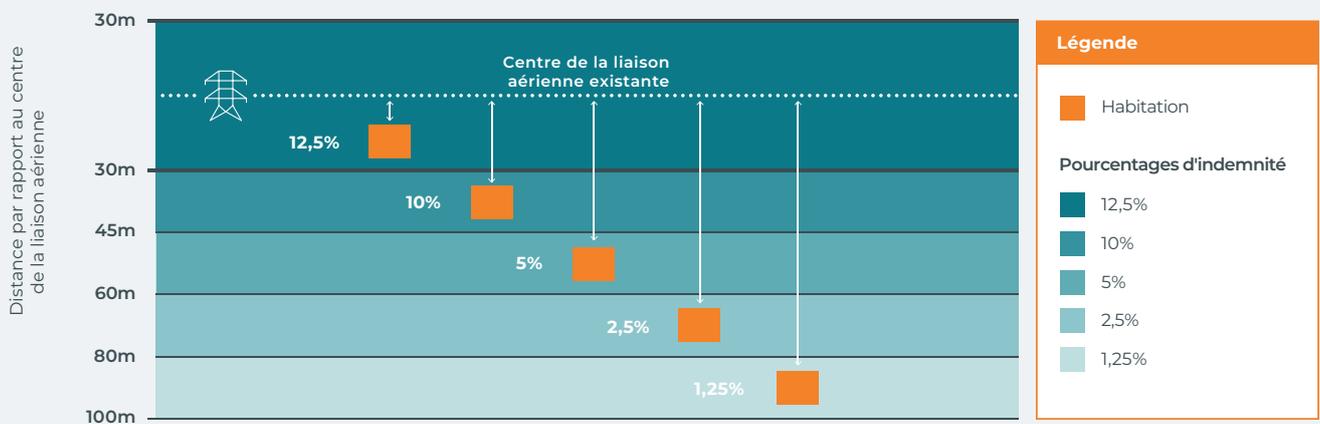


2. Adaptation du niveau de tension de la liaison

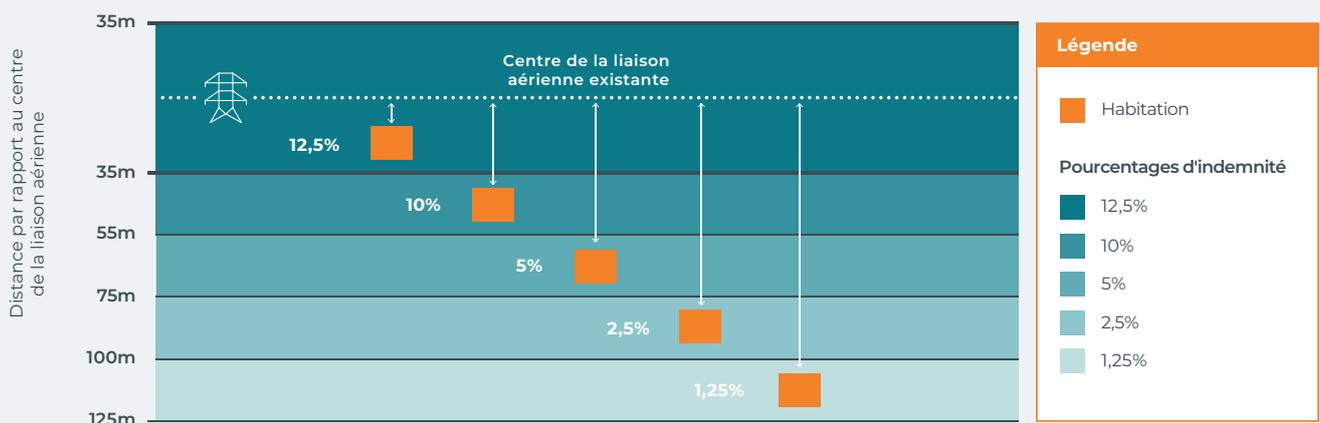
- Le niveau de tension de la liaison aérienne détermine les distances jusqu'auxquelles la compensation est appliquée. En effet, une liaison supérieure ou égale à 150 kV est plus visible dans le paysage et plus imposante qu'une liaison d'un niveau de tension plus faible. **Le taux d'indemnité varie donc en fonction du niveau de tension.**
- Elia tient compte du niveau de tension de la liaison aérienne adaptée et donc de la **situation future.**

Le tableau ci-dessous vous montre les pourcentages d'indemnité qui s'appliquent à l'adaptation d'une liaison existante :

La tension de la liaison aérienne adaptée est inférieure à 150 kV



La tension de la liaison aérienne adaptée est égale ou supérieure à 150 kV





Exemple

Situation

- Vous habitez à proximité d'une liaison aérienne d'un niveau de tension de 150 kV.
- La liaison aérienne va être adaptée pour passer à 380 kV avec des pylônes plus importants.

Processus

- Si votre habitation se trouve à **une distance de moins de 125 mètres** par rapport au centre de la liaison aérienne, **Elia vous contactera proactivement**.
- Elia désigne un **expert immobilier agréé** et prend ces coûts à sa charge. Cet expert immobilier estime votre habitation à 280.000€. Vous considérez que la valeur de votre habitation est plus élevée et vous en informez Elia. Vous pouvez maintenant désigner un nouvel expert immobilier agréé dont vous prendrez en charge le coût des prestations (+/- 500 €). Les deux experts immobiliers doivent ensuite parvenir à **un accord**. Ils décident que la valeur de votre habitation est de 300.000 €. Elia et vous-même êtes d'accord.
- Votre habitation, d'une valeur de 300.000 €, se trouve selon les relevés du géomètre à **30 mètres** de la nouvelle liaison aérienne.
- Sur la base des conditions d'Elia, vous recevez donc l'indemnité suivante :
 $300.000 \text{ €} * 12,5 \% = 37.500 \text{ €}$.



FAQ

1 Que se passe-t-il si ma propriété est endommagée durant les travaux ?

Elia indemnise toujours les dégâts causés par ses travaux. Un **état des lieux** est réalisé à cet effet avant le début des travaux.

2 Quand vais-je recevoir l'indemnité ?

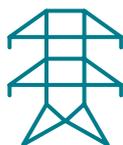
Vous devez tenir compte du fait qu'en raison du processus d'obtention de permis assez long, il peut s'écouler une **longue période** (quelques années) entre la détermination de la valeur de votre propriété, le début des travaux, la construction de pylônes et enfin le paiement de l'indemnité.

3 Si je vends ma maison et que j'ai déjà reçu une indemnité d'Elia, les nouveaux propriétaires reçoivent-ils eux aussi une indemnité ?

Non, l'indemnité est **octroyée une seule fois** par Elia aux propriétaires actuels.

4 Y a-t-il d'autres indemnités que celles couvrant la perte de valeur des habitations et terrains à bâtir ?

Elia prend des mesures visant à **protéger la nature et le paysage**. De plus, des **fonds communautaires** sont également prévus afin de favoriser les projets locaux visant à favoriser la transition écologique. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter le site www.elia.be.







Qui est Elia ?

Elia est le Gestionnaire de Réseau de Transport d'électricité haute tension belge. L'entreprise a donc une mission d'utilité publique qui consiste à exploiter, entretenir et développer un réseau électrique durable, abordable et fiable. Il transporte l'électricité des producteurs vers les gestionnaires de réseau de distribution et vers les grands consommateurs industriels en veillant à l'équilibre entre production et consommation.



8.896 KM
DE LIAISONS
ÉLECTRIQUES



DE **30.000** À
400.000 VOLT



11 MILLIONS DE
CONSOMMATEURS

Plus d'info ?

-  elia.be
-  riverains@elia.be
-  0800 18 002
-  Elia projects

Éditeur responsable:
Julien Madani - Elia Transmission Belgium
Boulevard de l'Empereur, 20-1000 Bruxelles - Belgique