

Principes d'indemnisation en cas de construction d'une nouvelle liaison aérienne

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 nouvelle liaison aérienne. 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 ?

La construction d'une **nouvelle liaison aérienne** 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 projetée avec une tension égale ou supérieure à 150 kV ou à une distance de moins de 100 mètres si la liaison projetée a une tension inférieure à 150 kV;
- La liaison aérienne doit encore être construite.

L'indemnisation couvre l'impact causé par la présence d'une nouvelle liaison aérienne.



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

Indemnités liées à la construction d'une nouvelle liaison aérienne

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 évaluée ?

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 construction de la liaison).

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 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 Experten), reconnus comme des associations professionnelles nationales d'experts immobiliers.

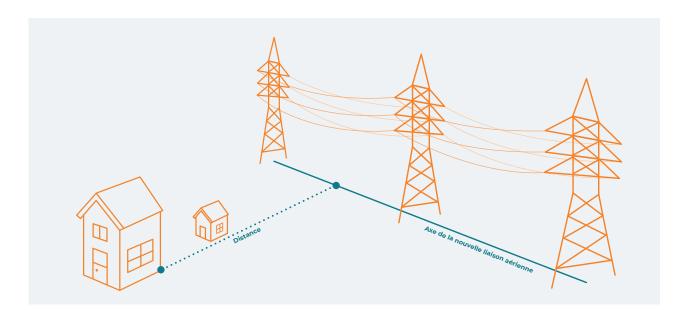


Comment le pourcentage d'indemnité est-il calculé?

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 nouvelle liaison aérienne

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 l'axe de liaison. 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 base d'une **maison hypothétique**. C'est la maison qui peut être construite selon les règles de construction.



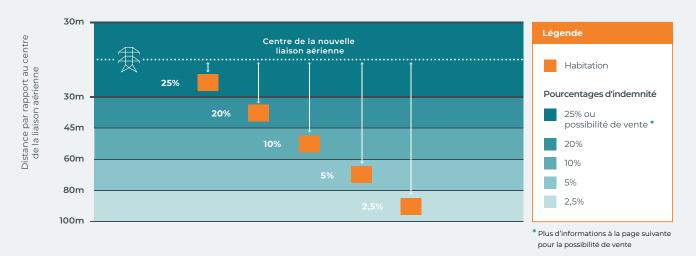
2. Le niveau de tension de la nouvelle liaison aérienne

Le niveau de tension de la liaison aérienne détermine les distances jusqu'auxquelles la compensation est appliquée. En effet, une liaison aérienne avec **un niveau de tension plus élevé** (supérieur ou égal à 150 kV) a un impact paysager plus important qu'une liaison avec un niveau tension inférieur (soit moins de 150 kV). Dès lors, une liaison aérienne à haute tension supérieure ou égale à 150 kV s'accompagne d'une **zone plus large dans laquelle les indemnités sont appliquées**.

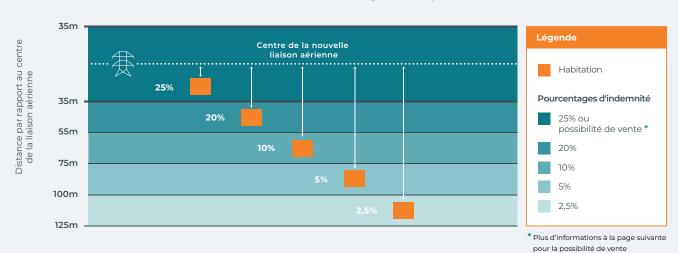
Le tableau ci-dessous vous montre les pourcentages d'indemnité qui s'appliquent lors de travaux sur une nouvelle liaison existante*.

*Le remplacement d'une liaison aérienne existante par une infrastructure dont les pylônes sont plus de 50% plus haut, sera indemnisée comme une nouvelle liaison aérienne

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



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





* Possibilité de vente

Vous avez la possibilité de vendre votre propriété à Elia si votre terrain à bâtir ou votre habitation se trouve :

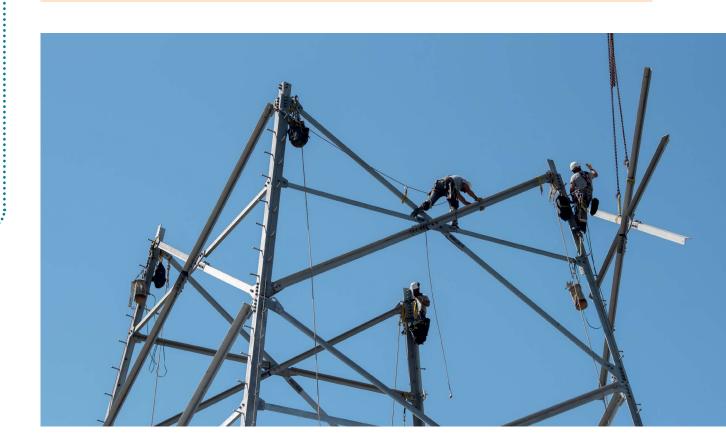
•••••

- Dans un rayon de 35 mètres par rapport au milieu de la liaison aérienne dans le cas d'une tension de 150 kV ou plus;
- Dans un rayon de 30 mètres par rapport au milieu de la liaison aérienne dans le cas d'une tension inférieure à 150 kV.

Quelques principes fondamentaux s'appliquent :

- L'offre d'achat faite par Elia est non contraignante et ne représente pas une expropriation.
- Le prix d'achat de votre propriété correspond au prix du marché avant la construction de la nouvelle liaison aérienne.
- La possibilité de vendre votre bien est valable jusqu'à 1 an après la mise en service de la nouvelle liaison aérienne.
- Après le rachat, Elia remet elle-même le bien sur le marché.

Si, après avoir reçu une indemnité d'Elia, vous décidez de tout de même vendre votre bien à Elia, l'indemnité déjà octroyée est déduite du prix de rachat.





Exemple

Situation

- Elia construit une nouvelle liaison d'un niveau de tension de 380 kV.
- Votre habitation se trouve à 25 m de l'axe de cette nouvelle liaison aérienne.
- vous estimez sa valeur sur le marché à 300.000 €.

Processus

- Si votre habitation se trouve effectivement à une distance de moins de 125 mètres par rapport au centre de la nouvelle liaison aérienne, Elia vous contactera proactivement durant le processus de demande de permis.
- Elia désigne un expert immobilier agréé et prend à sa charge les coûts de ses prestations. Cet expert immobilier estime votre habitation à 250.000 €. 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 votre habitation vaut 275.000 €. Elia et vous-même êtes d'accord.
- Votre habitation, d'une valeur de 275.000 €, se trouve selon les relevés du géomètre à 25 mètres de la nouvelle liaison aérienne. Vous avez donc la possibilité de vendre votre bien.
- Vous décidez dans un premier temps de ne pas vendre votre habitation et d'attendre de voir si vous pouvez vous habituer à la nouvelle situation, soit à la présence d'une liaison aérienne à 25 mètres de chez vous. Vous souhaitez donc recevoir une **indemnité**.
- Sur la base des conditions d'Elia, vous recevez donc l'indemnité suivante :
 275.000 € * 25% = 68.750€.
- Si vous décidez, après avoir reçu cette indemnité, de tout de même vendre votre habitation dans un délai d'1 an après la mise en service de la nouvelle laison aérienne, vous recevrez alors l'équivalent de la valeur estimée de votre habitation avant la construction de la liaison aérienne moins l'indemnité. La valeur estimée est indexée avec l'indice de la propriété résidentielle déterminé par le Service public fédéral belge Statbel.



FAQ

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.

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.

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.







Plus d'info?

- **⋈** elia.be
- @ riverains@elia.b
- 0800 18 002
- f Elia project

Éditeur responsable:

Julien Madani - Elia Transmission Belgium

Boulevard de l'Empereur, 20-1000 Bruxelles - Belgique