

Habitations et terrains à bâtir

Dans cette brochure, vous trouverez des informations sur la politique compensatoire d'Elia pour les habitations et terrains à bâtir à proximité d'une nouvelle ligne aérienne, d'un nouveau poste à haute tension ou pylône de transition, ou en cas de renforcement d'une ligne aérienne existante*. Vous avez encore des questions ? N'hésitez pas à nous contacter via l'adresse riverains@elia.be ou par téléphone au numéro gratuit 0800 11 002.



La politique compensatoire d'Elia

En tant que gestionnaire de réseau à haute tension, Elia s'engage à **éviter autant que possible l'impact de ses travaux d'infrastructure**. Si ce n'est pas possible, nous essayons de l'atténuer. Étant donné que l'atténuation ne fonctionne pas toujours, Elia a mis au point une politique compensatoire. Cette politique couvre la **perte de valeur** pour les habitations et terrains à bâtir liée à l'**impact visuel** de nos installations électriques. Comme tous les projets d'infrastructure, ceux d'Elia entraînent des nuisances pour les riverains et d'autres parties impliquées.

La politique compensatoire se base sur les principes suivants :

- ~ **Transparence** : la politique compensatoire est valable selon des conditions claires et disponibles ;
- ~ **Non-discrimination** : la compensation vaut pour tout le monde et est appliquée de manière uniforme ;
- ~ **Proportionnalité** : la politique compensatoire est proportionnelle à l'impact visuel ;
- ~ **Proactivité** : Elia prend d'elle-même l'initiative de contacter toutes les personnes entrant en ligne de compte pour la politique compensatoire.

Les coûts des compensations sont repris dans la facture du consommateur, via les tarifs de transport. Le régulateur de l'énergie (la CREG) contrôle l'exactitude des compensations dans le cadre des projets d'infrastructure, comme c'est également le cas d'autres dépenses d'Elia.

*Quand est-il question d'un renforcement ?

Un renforcement est un **remplacement d'une ligne à haute tension existante** où la plupart voire tous les pylônes sont remplacés afin de réaliser une liaison avec un niveau de tension plus élevé, ou l'**installation de conducteurs d'un niveau de tension plus élevé** que ceux déjà présents sur les pylônes existants. Si la tension augmente de plus de deux niveaux, cela est considéré comme une nouvelle ligne. Les niveaux de tension en Belgique sont les suivants : 30/36 kV (kilovolts), 70 kV, 110 kV, 150 kV, 220 kV et 380 kV.

Quand il n'y a pas d'impact visuel important, **on ne parle pas de renforcement** et il n'y a pas d'indemnité. C'est le cas lors de **travaux d'adaptation** comme les renforcements de pylônes, les remplacements de maintenance, le remplacement ou l'ajout de conducteurs de même niveau de tension, le remplacement de conducteurs et le rehaussement de pylônes de moins de 10%.



Quand avez-vous droit à une compensation ?

Les **riverains** habitant à une distance prédéterminée d'une nouvelle ligne aérienne ou d'un renforcement de ligne aérienne entrent en ligne de compte pour une indemnité. La présente brochure explique uniquement l'indemnité pour les riverains. Outre cette indemnité, il existe aussi des indemnités pour les entreprises et les agriculteurs. Les villes, communes et riverains peuvent également faire appel à un fonds communautaire, tandis qu'une politique a aussi été définie pour l'intégration paysagère de l'infrastructure. Vous trouverez une explication relative à ces différentes thématiques sur notre site internet.

Les dégâts lors des travaux sont-ils aussi inclus dans la politique compensatoire ?

La compensation se distingue de la politique applicable en cas de dégâts. Avec la politique compensatoire, Elia compense le **changement visuel** subi par les riverains à cause des installations électriques.

Si **des dégâts sont occasionnés lors de la réalisation des travaux** d'installation d'une liaison à haute tension, la politique en matière de dégâts s'applique. Cela vaut donc tant pour les travaux sur une ligne aérienne qu'un câble souterrain, tandis que la politique compensatoire ne s'applique pas à la pose d'une liaison câblée souterraine. **En cas de dégâts**, ces derniers sont mesurés, réparés ou indemnisés après concertation entre les deux parties. Faute de commun accord, cela a lieu à l'aide de rapports d'expertise.



À combien s'élève l'indemnité que je peux recevoir d'Elia en tant que propriétaire d'une habitation ou d'un terrain à bâtir ?

Une **nouvelle ligne aérienne** ou le **renforcement d'une ligne aérienne existante** peut entraîner une perte de valeur pour l'habitation ou le terrain à bâtir en raison du changement visuel. Elia couvre cette perte en octroyant une indemnité.

L'indemnisation couvre l'ensemble de la perte de valeur et est calculée en fonction :

- ~ de la **distance** entre l'habitation ou le terrain à bâtir* et la ligne aérienne : la **distance** utilisée est la plus courte entre l'axe de la ligne aérienne et l'habitation autorisée (ou existante réputée autorisée). Elia demande à un géomètre de déterminer cette distance ;
- ~ du **niveau de tension** de la ligne aérienne : plus le niveau de tension est élevé, plus la ligne aérienne est lourde et plus la compensation est importante ;
- ~ du **type** de projet : la compensation et la zone dans laquelle celle-ci est octroyée sont plus grandes pour une nouvelle ligne que pour un renforcement ;
- ~ de la **valeur** de l'habitation ou du terrain à bâtir, déterminée par un expert indépendant.



Étant donné qu'il n'y a aucun changement visuel dans le cas d'un câble souterrain, la **politique compensatoire ne s'applique pas aux câbles souterrains**.



* Pour un terrain à bâtir, la distance est déterminée sur la base d'une habitation hypothétique. Il s'agit de l'habitation qui peut être construite conformément aux prescriptions urbanistiques.

Comment l'indemnité est-elle fixée ?

Elia fait une distinction entre:



1 les indemnités lors de la construction d'une nouvelle ligne aérienne (p. 4)

2 les indemnités lors du renforcement d'une ligne aérienne existante (p. 9)

3 les indemnités lors de la construction de nouveaux postes à haute tension ou pylônes de transition (p. 13)

1 Indemnités lors de la construction d'une nouvelle ligne aérienne



L'indemnité pour la perte de valeur de l'habitation ou du terrain à bâtir est calculée comme suit :

Compensation = valeur du bien immobilier x pourcentage d'indemnité



Quelle est la valeur de mon bien immobilier ?

La détermination de la valeur se fait sur la base de la **situation actuelle** et seules **les constructions autorisées ou réputées autorisées** sont prises en compte. La présence future de la ligne aérienne n'est pas prise en compte. Pour la définition de la valeur, il est tenu compte de tous les bâtiments adjacents **ayant pour destination le logement**. Un pavillon de jardin est donc pris en compte.

Comment se déroule la détermination de la valeur ?

Elia désigne un expert immobilier ou juridique indépendant et agréé*. L'expert définit la valeur du bien immobilier. Elia prend en charge les coûts de cette expertise.

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

Dans ce cas, vous pouvez demander une deuxième expertise à vos frais par un expert immobilier ou juridique agréé. Les deux experts (l'un qu'Elia a désigné et l'autre que vous avez désigné) tâchent 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 expertise. Et vous payez l'autre moitié.

* Agréé par **Vlabel** (Service flamand des Impôts), **la KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experten) ou la **CIBEX** (Chambre des Experts Immobiliers de Belgique). Il s'agit d'unions professionnelles nationales agréées des experts immobiliers.



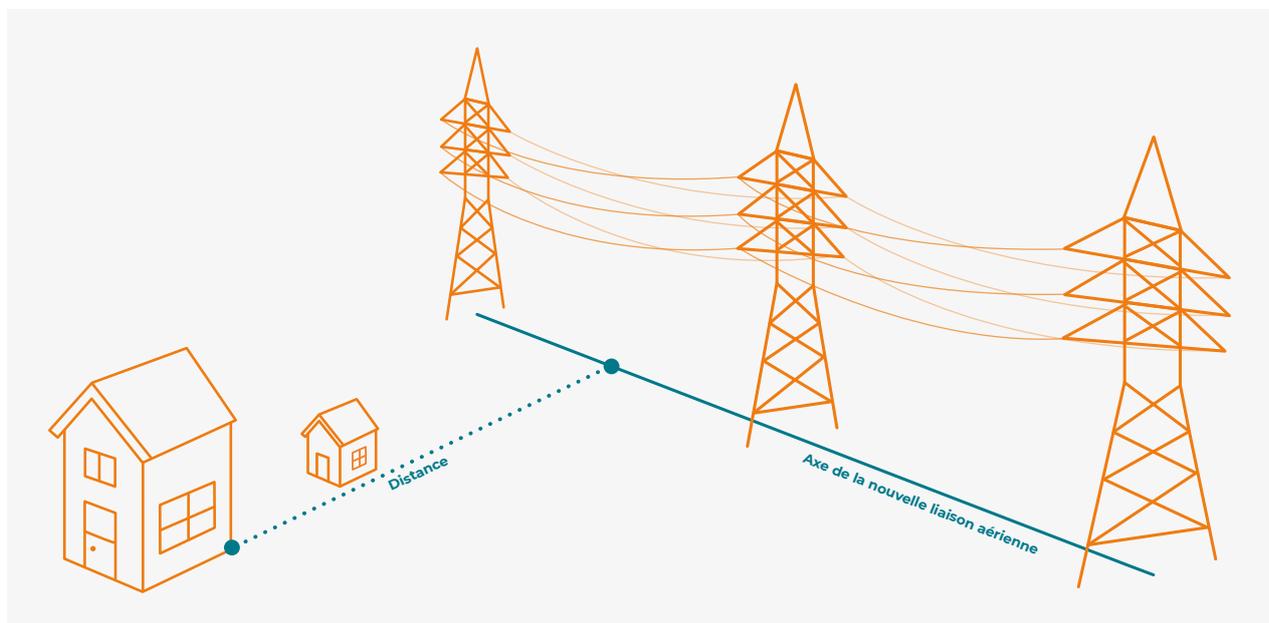


Quel est le pourcentage d'indemnité ?

Le pourcentage d'indemnité est calculé sur la base de deux aspects :

1. La distance de votre habitation ou terrain à bâtir par rapport à la nouvelle ligne aérienne

Elia prend en compte **la distance la plus courte entre le milieu de la ligne aérienne et le point de l'habitation autorisée qui se trouve le plus près de l'axe de la ligne**. 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 ligne aérienne augmente. Lors du calcul de la distance, nous **tenons uniquement compte de la distance jusqu'à l'habitation**. Les pavillons de jardin, les poolhouses ou toute autre construction ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance.



Vous avez un terrain à bâtir ?

Pour un terrain à bâtir, la distance est déterminée sur la base d'une **habitation hypothétique**. Il s'agit de l'habitation qui peut être construite conformément aux prescriptions urbanistiques.

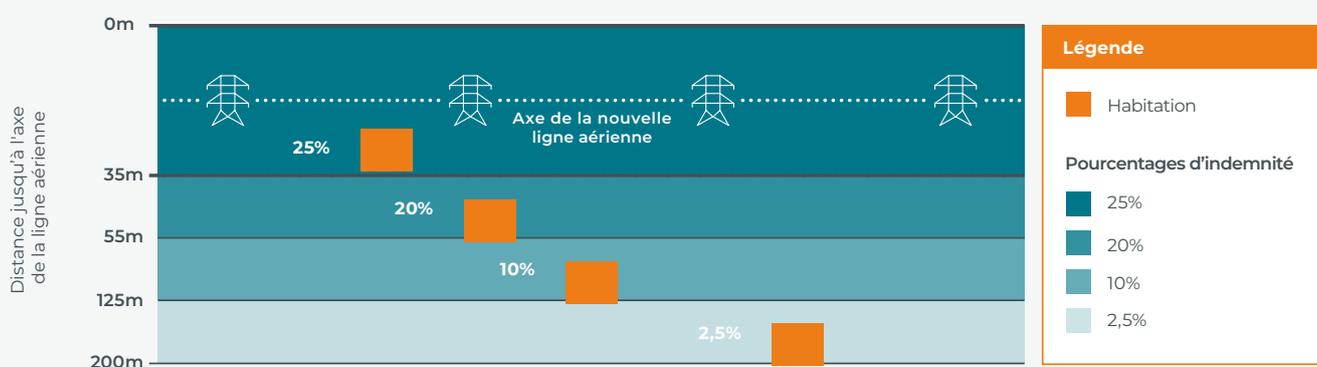


2. Le niveau de tension de la nouvelle ligne aérienne

Le pourcentage d'indemnité dépend du niveau de tension de la ligne aérienne. Plus **la tension est élevée**, plus **les pylônes à haute tension** et l'impact **seront élevés**.

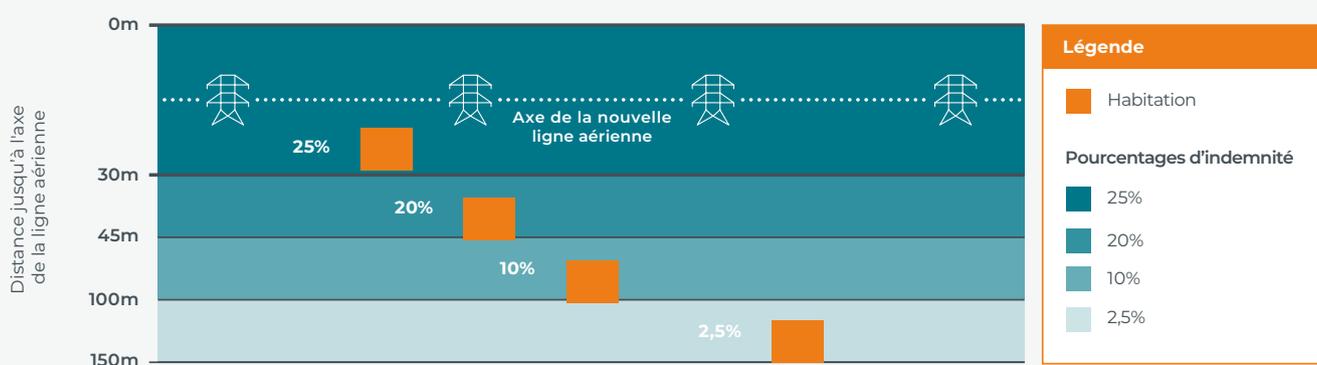
Découvrez dans le tableau ci-dessous les pourcentages d'indemnité applicables à la construction d'une nouvelle ligne aérienne :

Pour une nouvelle ligne aérienne avec un niveau de tension supérieur ou égal à 150 kV



* Apprenez-en plus à la page suivante sur la possibilité de vente

Pour une nouvelle ligne aérienne avec un niveau de tension inférieur à 150 kV



* Apprenez-en plus à la page suivante sur la possibilité de vente



Puis-je également vendre mon habitation à Elia ?

Les propriétaires ont la possibilité de vendre leur propriété (terrain à bâtir ou habitation) à Elia si elle se trouve :

- ~ dans une zone de 100 mètres par rapport à l'axe de la nouvelle ligne aérienne 380 kV ;
- ~ dans une zone de 35 mètres par rapport à l'axe de la nouvelle ligne aérienne d'une tension supérieure ou égale à 150 kV ;
- ~ dans une zone de 30 mètres par rapport à l'axe de la nouvelle ligne aérienne d'une tension inférieure à 150 kV.

Dans ce cadre, quelques principes importants s'appliquent :

- ~ L'offre d'achat faite par Elia **peut être acceptée sur base tout à fait volontaire et ne représente pas une expropriation.**
- ~ Le prix d'achat correspond à **la valeur estimée de la propriété avant la construction** de la nouvelle ligne aérienne.
- ~ La possibilité de vente est **valable jusqu'à 1 an après la mise en service** de la nouvelle ligne aérienne.
- ~ Après achat, Elia **remet le bien sur le marché.**

Si le propriétaire décide, après déjà avoir reçu d'Elia une indemnité pour la perte de valeur, de tout de même vendre sa propriété à Elia, l'indemnité déjà octroyée est retranchée du prix d'achat.





Exemple : comment calculer l'indemnité pour mon habitation ?



Situation

- ~ Elia construit une **nouvelle ligne aérienne** d'un niveau de tension de 380 kV.
- ~ Votre habitation se trouve à 25 mètres de cette nouvelle ligne aérienne et vous estimez sa valeur sur le marché à 300.000 €.

Processus

- ~ Si votre habitation se trouve effectivement dans une **zone de 200 mètres** par rapport au milieu de la nouvelle ligne aérienne, **Elia vous contactera** durant le processus de demande de permis.
- ~ Selon les relevés du géomètre, votre habitation se trouve à **25 mètres** de la nouvelle ligne aérienne. Vous avez donc également la **possibilité de vendre votre bien**.
- ~ Elia désigne un **expert immobilier agréé** et prend à sa charge les coûts de ses prestations. Cet expert immobilier estime votre habitation à 275.000 €. Vous êtes d'accord.
- ~ 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 la présence d'une ligne aérienne à 25 mètres de chez vous. Vous souhaitez donc recevoir une **indemnité pour compenser la perte de valeur** de votre habitation.
- ~ Sur la base des conditions d'Elia, vous recevrez donc : indemnité = 275.000 € x 25% = 68.750 €.
- ~ Si vous décidez, après avoir reçu cette indemnité, de tout de même vendre votre habitation dans un délai d'un an après la mise en service de la nouvelle ligne aérienne, vous recevrez alors un montant équivalent à **la valeur estimée** de votre habitation avant la construction de la ligne aérienne (= 275.000 €) **moins l'indemnité** de 68.750 €, soit un total de 206.250 €.
- ~ Ce montant (206.250 €) est indexé selon l'**indice des prix des logements** déterminé par le service public fédéral **Statbel**. Aucune nouvelle estimation n'a lieu.

2

Indemnités lors du renforcement d'une ligne aérienne existante

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

Indemnité = valeur du bien immobilier x pourcentage d'indemnité

Un renforcement est défini de la manière suivante :

Un renforcement est un **remplacement d'une ligne à haute tension existante** où la plupart voire tous les pylônes sont remplacés afin de réaliser une liaison avec un niveau de tension plus élevé, ou l'installation de conducteurs d'un niveau de tension plus élevé que ceux déjà présents sur les pylônes existants. Si la tension augmente de plus de deux niveaux, cela est considéré comme une nouvelle ligne.

Quelle est la valeur de mon bien immobilier ?

La détermination de la valeur se fait sur la base de la **situation actuelle** et seules les **constructions autorisées ou réputées autorisées** sont prises en compte.

Pour la définition de la valeur, il est tenu compte de tous les bâtiments adjacents **ayant pour destination le logement**. Un pavillon de jardin est donc pris en compte.

Comment se déroule la détermination de la valeur ?

Elia désigne un **expert immobilier ou juridique indépendant et agréé***. L'expert définit la valeur du bien immobilier. Les coûts de cette expertise sont pris en charge par Elia.

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

Dans ce cas, vous pouvez demander **une deuxième expertise à vos frais** par un expert immobilier ou juridique agréé par la KAVEX. Les deux experts (l'un qu'Elia a désigné et l'autre que vous avez désigné) tâchent 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 expertise. Et vous payez l'autre moitié.



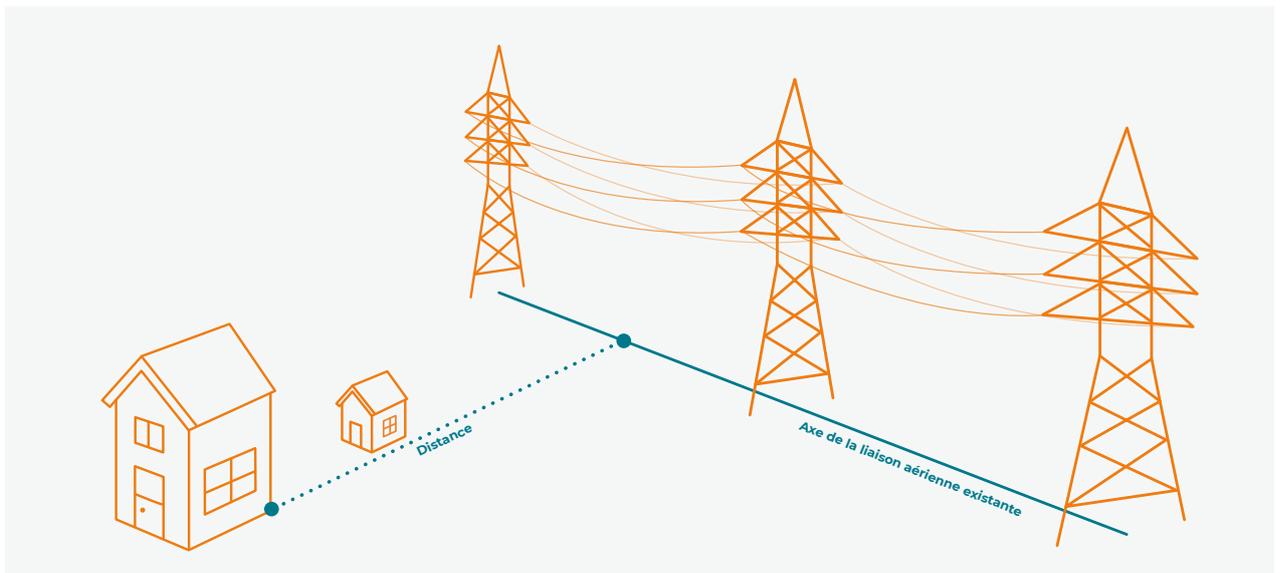
* Agréé par **Vlabel** (Service flamand des Impôts), **la KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experten) ou **la CIBEX** (Chambre des Experts Immobiliers de Belgique). Il s'agit d'unions professionnelles nationales agréées des experts immobiliers.

Quel est le pourcentage d'indemnité ?

Le pourcentage d'indemnité tient compte de deux aspects :

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

Elia prend en compte la **distance la plus courte entre le milieu de la ligne aérienne existante et le point de l'habitation autorisée qui se trouve le plus près de l'axe de la ligne existante**. 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 ligne aérienne augmente. Lors du calcul de la distance, nous tenons uniquement compte de la distance jusqu'à l'habitation. Les pavillons de jardin, les poolhouses ou toute autre construction ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance.



Vous avez un terrain à bâtir ?

Pour un terrain à bâtir, la distance est déterminée sur la base d'une **habitation hypothétique**. Il s'agit de l'habitation qui peut être construite conformément aux prescriptions urbanistiques.

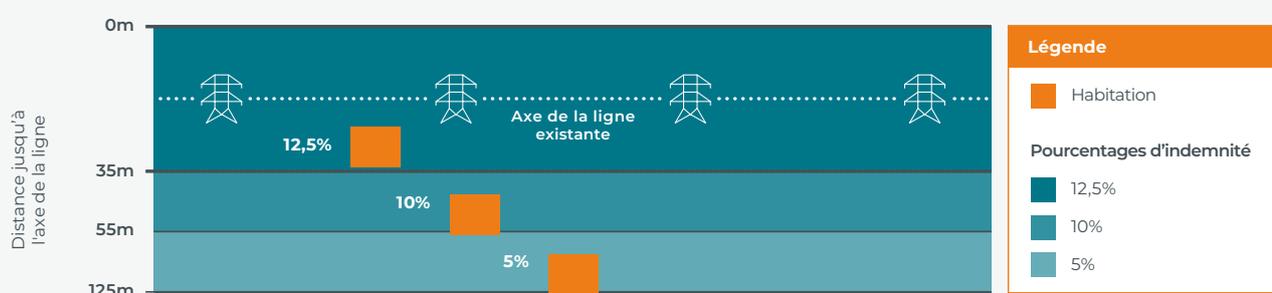


2. Le niveau de tension de la ligne aérienne adaptée

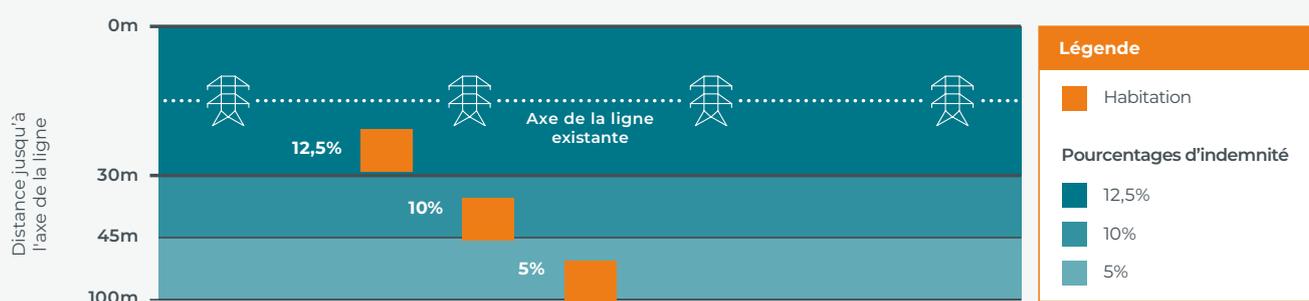
Le pourcentage d'indemnité dépend du futur niveau de tension. Plus la tension est élevée, plus les pylônes à haute tension seront grands.

Découvrez dans le tableau ci-dessous les pourcentages d'indemnité applicables à l'adaptation d'une ligne aérienne existante :

Renforcement d'une ligne aérienne existante d'un niveau de tension supérieur ou égal à 150 kV



Renforcement d'une ligne aérienne existante d'un niveau de tension inférieur à 150 kV





Exemple : comment calculer l'indemnité pour mon habitation ?

Situation

- ~ Vous habitez à proximité d'une ligne aérienne de 150 kV.
- ~ La ligne aérienne est adaptée vers une tension de 380 kV, avec de plus grands pylônes.

Processus

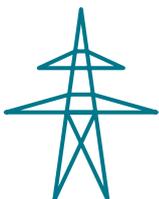
- ~ Si votre habitation se trouve **dans une zone de 125 mètres** par rapport au milieu de la ligne aérienne, **Elia vous contactera.**
- ~ Selon les relevés du géomètre, votre habitation se trouve **à 30 mètres** de la nouvelle ligne aérienne.
- ~ Elia désigne un **expert immobilier agréé** et prend ces coûts à sa charge. Cet expert immobilier estime votre habitation à 300.000 €. Vous êtes d'accord.
- ~ Sur la base des conditions d'Elia, vous recevez donc l'indemnité suivante :
indemnité = $300.000 \text{ €} * 12,5\% = 37.500 \text{ €}$.
- ~ En cas de renforcement, vous n'avez pas la possibilité de vendre votre bien à Elia.

3 Indemnité lors de la construction de postes à haute tension ou pylônes de transition 380 kV

Les riverains habitant à proximité d'un nouveau **poste à haute tension 380 kV, d'un nouveau pylône de transition 380 kV*** ou d'une extension importante d'un poste à haute tension 380 kV ont **droit à une compensation dans certaines conditions**. La compensation s'applique à un nouveau poste à haute tension 380 kV, un nouveau pylône de transition 380 kV ou une extension significative d'un poste à haute tension 380 kV.

Il est question d'une compensation s'il s'agit :

- ~ de la **construction d'un nouveau poste 380 kV ou d'un nouveau pylône de transition 380 kV*** où aucun point de raccordement ou de transition 380 kV n'est présent pour le moment. L'indemnité est valable pour une habitation ou un terrain à bâtir en première ligne **dans un rayon de 100 mètres** à partir de la clôture extérieure du poste à haute tension ou du pylône de transition.
- ~ de l'**extension d'un poste à haute tension 380 kV existant** dont la **surface totale augmente d'au moins 50%**. Dans ce cas, l'indemnité vaut pour une habitation ou un terrain à bâtir en première ligne **dans un rayon de 100 mètres** à partir de la clôture extérieure de l'extension du poste à haute tension, si cette distance a diminué d'au moins 50% par rapport à la situation avant travaux.



* Un pylône de transition est nécessaire pour assurer le passage entre une ligne aérienne et un câble souterrain.

Quel est le pourcentage d'indemnité ?

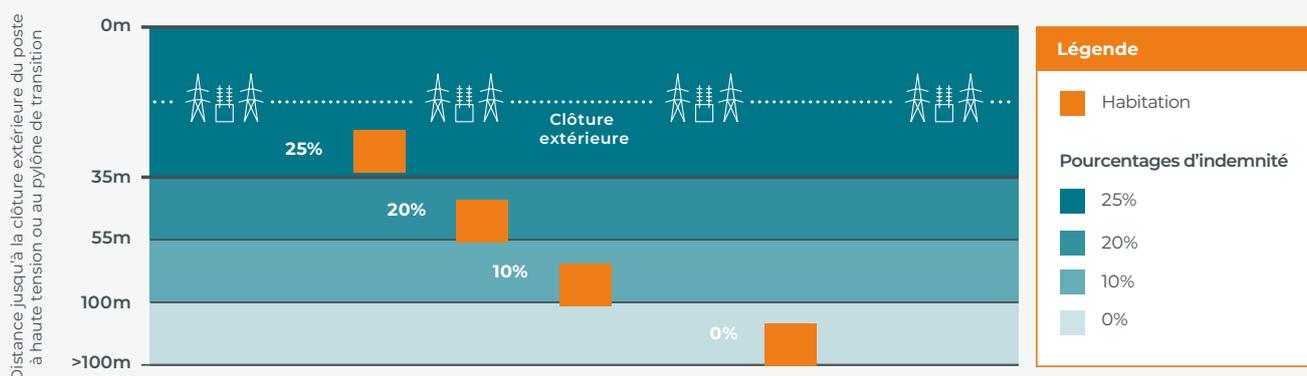
Le pourcentage d'indemnité est calculé sur la base de **la distance de votre habitation ou terrain à bâtir par rapport au poste à haute tension ou pylône de transition 380 kV**. Le fait que des habitations ou terrains à bâtir se trouvent ou non entre votre habitation et les installations est également pris en compte. Elia prend en compte la distance la plus courte entre les points les plus proches de la clôture extérieure du nouveau poste à haute tension (ou du poste agrandi) ou le nouveau pylône de transition et l'habitation autorisée. Pour ce faire, Elia se base sur les relevés réalisés par le géomètre. Lors du calcul de la distance, nous tenons uniquement compte de la distance jusqu'à l'habitation. Les pavillons de jardin, les poolhouses ou toute autre construction ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance.



Aperçu pylône de transition

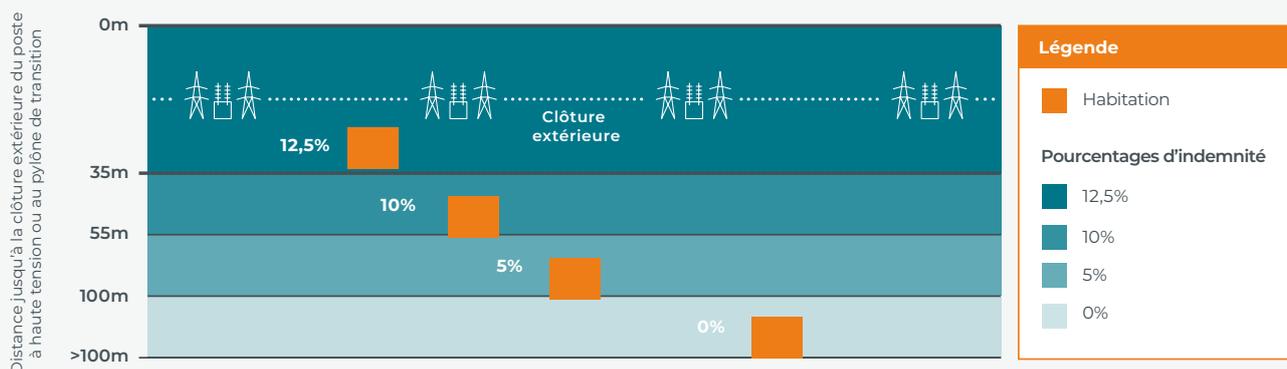
Découvrez dans le tableau ci-dessous les pourcentages d'indemnité applicables à la construction d'un nouveau poste à haute tension ou pylône de transition 380 kV

Nouveau poste à haute tension ou pylône de transition 380 kV



Découvrez dans le tableau ci-dessous les pourcentages d'indemnité applicables à l'extension d'un poste à haute tension 380 kV existant

Découvrez dans le tableau ci-dessous les pourcentages d'indemnité applicables à l'extension d'un poste à haute tension 380 kV existant





Exemple : comment calculer l'indemnité pour mon habitation ?

Situation

- ~ Elia construit un nouveau poste à haute tension 380 kV.
- ~ Votre habitation se trouve à 30 mètres de ce nouveau poste à haute tension.

Processus

- ~ Si votre habitation se trouve effectivement dans **une zone de 100 mètres** par rapport à la clôture extérieure du nouveau poste à haute tension, **Elia vous contactera** durant le processus de demande de permis.
- ~ Votre habitation, d'une valeur de 300.000 €, se trouve selon les relevés du géomètre à 30 mètres du nouveau poste à haute tension.
- ~ Elia désigne un **expert immobilier agréé** et prend ces coûts à sa charge. Cet expert immobilier estime votre habitation à 300.000 €. Vous êtes d'accord. Le géomètre se rend sur place.
- ~ Sur la base des conditions d'Elia, vous recevrez donc une indemnité de $300.000 \text{ €} \times 25\% = 75.000 \text{ €}$.



Possibilité de vente

Le propriétaire d'une habitation autorisée ou d'un terrain à bâtir en première ligne situé dans une zone de 100 mètres par rapport à la clôture extérieure (dans toutes les directions) du nouveau poste à haute tension susmentionné ou au nouveau pylône de transition peut vendre sa propriété à Elia, jusqu'à un an après la mise en service du pylône de transition ou du poste à haute tension.





Questions fréquemment posées

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

Elia répare ou indemnise les dégâts causés par ses travaux. Des **accords** sont établis à cet effet avant le début des travaux. Ils sont indépendants de la politique compensatoire dans la présente brochure.

2 Quand est-ce que je reçois l'indemnité sur mon compte en banque ?

Vous devez tenir compte du fait qu'en raison du **long processus d'obtention de permis**, il peut s'écouler un **certain temps** entre les premières discussions quant à l'indemnité, l'obtention du permis et le paiement effectif de l'indemnité.

Les indemnités sont versées à la fin de la phase de construction dans votre quartier.

3 L'indemnité doit-elle être actée devant notaire ?

En cas de parcelles ou propriétés réellement « surplombées » par la ligne aérienne, Elia a recours à un **acte notarié**. Pour les parcelles qui **ne se trouvent pas sous une ligne aérienne**, les deux parties signent une convention. Les deux formes sont officielles et valides aux yeux de la loi.

4 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. Cette indemnité couvre l'éventuelle différence de prix que les nouveaux propriétaires sont prêts à offrir. Le notaire reprend l'accord existant dans l'**acte de vente**.

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

Elia indemnise les propriétaires et exploitants de terrains agricoles, prend des mesures pour protéger la nature et le paysage et investit dans le fonds communautaire.



Vous avez encore des questions ?

Contactez-nous à l'adresse riverains@elia.be ou au numéro (gratuit) **0800 11 002**.



Qui est Elia ?

Elia gère le réseau à haute tension belge et est responsable du transport de l'électricité à travers tout le pays. Dans le cadre de tous nos travaux, la sécurité est notre priorité absolue. L'intérêt de la communauté est au cœur de nos projets d'infrastructure.



8.872 KM
DE LIAISONS
HAUTE TENSION



DE **30.000** À
400.000 VOLTS



813
POSTES À
HAUTE TENSION

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