

Longecourt et Auxant :

Promesse de bail, survol et autres servitudes : contre-parties !

Survol : de quoi s'agit-il ?

En début de projet éolien, le promoteur s'assure de la disponibilité de parcelles pour l'accès aux parcelles choisies pour l'implantation des machines, l'utilisation - temporaire - d'aires de levage, les chemins d'enfouissement des câbles électriques, et le survol de parcelles voisines de celles promises à bail, lorsque les éoliennes sont implantées en limite de parcelles.

La perte de droits réels sur une parcelle !

La rémunération accordée habituellement par les promoteurs pour une autorisation de survol avoisine les 200 ou 250 e par an. Partagée entre le propriétaire et l'exploitant, cela représente environ 20 e par mois à partager entre propriétaire et exploitant, puis, pour le propriétaire, entre usufruitier et nu propriétaire. A condition que le projet se fasse et que la parcelle se situe bien sous les pales ! Mais là n'est pas le plus ennuyeux. Les clauses prévues aux promesses de bail et de servitudes, notamment le survol autorisé, sont pratiquement « ficelées » et exorbitantes !

Privilégier le bon sens ! Et la prudence !

Tant qu'il n'a rien signé, le propriétaire n'est pas engagé par la clause de confidentialité habituelle. Il garde toute latitude pour mesurer l'ampleur des engagements sollicités et la contre-partie financière. Voir au dos ce qui se pratique ailleurs, et dont la presse et même certaines préfectures se font l'écho. Souvent le constructeur missionne quelqu'un de son équipe juridique, pour rassurer, expliciter les clauses contractuelles et faire signer un contrat présenté sous son meilleur jour ! Pour y voir clair, rien de tel qu'un retour d'expérience, dans le cadre du projet Ravery mené par Valeco (voir page suivante)

Une frontière floue entre autorisation de survol et promesse de bail et servitudes associées

Une rémunération décidée au coup par coup

Lorsqu'un propriétaire signe une promesse de bail, il donne son accord pour l'implantation et l'exploitation d'une éolienne sur sa parcelle, mais aussi à un simple enfouissement de câble, un accès au chantier ou le survol de pales; c'est habituellement ce mode d'engagement (la promesse de bail) qui est retenu, avec une possibilité, pour le promoteur, de se prévaloir, au final, d'une simple servitude de survol, peu ou pas rémunérée. La contre-partie financière d'un passage de câble dans le sol peut varier de 0,5 e à 2 e (voire de 10 e) par mètre linéaire et par an ! Il en va de même pour le survol de pales, qui donne parfois lieu à versement **unique** - ou étalé - d'une somme dérisoire ! Dérisoire au vu de l'abandon, pour des décennies, de droits réels sur une parcelle de bois ou de pré et de la valeur foncière amoindrie des terrains et habitations proches.

Des engagements exorbitants dans l'éolien !

Les propriétaires renoncent souvent à tout droit réel sur leur parcelle, pour une rémunération aléatoire - conditionnée à l'implantation finale -, et symbolique, en cas de servitude de survol, par exemple ;

Engagement à 25, 35 ans ou 60 ans du propriétaire et de sa succession !

Cession autorisée des droits sur la parcelle à une **autre promoteur**

Interdiction de plantations de haies et d'arbres sans autorisation,

Interdiction, dans un rayon de 1500 m, de toute utilisation de la parcelle pouvant « gêner l'aboutissement du projet ou l'exploitation des machines » !

Renoncement à un pourvoi en justice, en cas de litige (notamment pour servitude de survol) !

Nous avons pu prendre connaissance de l'une des promesses de bail auquel Valeco a renoncé, suite au rejet du projet Ravery A Chazilly, en 2018, la municipalité avait signé une promesse de bail l'engageant pour 25 ans. Au bas d'un document annexe, celle-ci subordonnait son accord à une précision sur le cout du survol de parcelles ! Valeco n'a pas tenu compte de cette réserve, qui ne figurait pas parmi les clauses du bail lui-même ; pas davantage qu'il n'a accordé à cette commune - la rémunération accordée aux autres communes du projet. 2000 e pour elle, 3000 dans les communes voisines !

Une promesse de bail unilatérale engage la partie qui l'a signé !

L'engagement de Chazilly sur la parcelle de source ZC 06 n'a été connu, par le plus grand des hasards, que six mois après avoir été signé ! Le premier édile se devait pourtant de **conserver en Mairie un exemplaire des engagements souscrits** ! Un cas d'engagement unilatéral comme il y en a tant, en matière d'éolien, puisque le promoteur peut se prévaloir d'une **exécution obligée des pré-contrats signés par le Maire pour sa commune** ; sans pour autant les co-signer et en transmettre un exemplaire en retour ! Le premier édile se doit donc de partager avec ses conseillers la teneur des engagements signés de sa main, et dont il a conservé trace.

Source : Actu-juridique.fr, les conditions d'implantation d'éoliennes terrestres

Protection de la biodiversité :

Comme rappelé par l'association régionale CRECEP, le suivi des parcs existants commence à devenir réalité : 5 parcs de Cote d'or ont fait l'objet en septembre 2021, d'arrêtés du préfet, suite à la découverte de cadavres de milans royaux ou de chauves-souris au pied des éoliennes. Les derniers arrêtés de refus d'autorisation pris par les préfets, notamment en Haute-Saône, sont fondés sur la présence d'espèces protégées, l'absence de dérogation et /ou la protection du patrimoine ou du paysage.

En amont du projet Ravery, les services instructeurs de la DREAL puis de la Mission régionale MRAE ont insisté sur le suivi de l'activité des espèces de chauves-souris protégées ; un suivi qui avait été effectué sur des parcelles de près, plutôt que dans les bois ou les frondaisons, là où elles sont les plus actives;

Nul doute qu'il en sera de même, pour le projet de Longecourt, présentant des similitudes avec le précédent, en matière d'implantation dans les bois, ou en lisière, à proximité de sources et sous des couloirs de migration de milans royaux !

Mais cette fois, les machines font déjà 230 m, en tout début de projet ! Leur hauteur, leur nombre - trois au lieu de une - et leur proximité des villages riverains ont de quoi inquiéter ! Aux avantages financiers, pour quelques uns, on opposera les contraintes imposées à tous ! Et l'opposition de nombreux élus, notamment à Chazilly et Cussy, face à un projet qui ne peut se décider à la seule échelle communale !

tropdeoliennesenauxois@gmail.com
et apept2a@gmail.com

Voile levé sur la rémunération prévue aux avant-contrats d'un projet éolien de la Somme

Voici les rémunérations accordées, en 2016, par la société Jazeneuil Energie SAS aux détenteurs de parcelles de Equancourt et communes riveraines ; Source : préfecture de la Somme
Exemplaires de baux : [cliquer ici pour ouvrir](#)

En 2016, le promoteur ardennais s'est engagé sur une rémunération de **5000 e par MW installé**. Une somme très éloignée de celles proposées par Valeco dans le cadre du projet Ravery : **2000 e par MW** pour la commune de Chazilly et **3000 e** pour Longecourt et Cussy. Une différence en partie liée à cette clause de confidentialité, qui permet de décider de la rémunération en fonction du pouvoir de négociation de chacun !

Six ans plus tard, pour le projet dit « de Longecourt », Valeco prévoit une contre-partie à la promesse de bail communale de **3500 e** par MW installé. Selon le principe de mutualisation annoncé, cette **somme serait à couper en deux** au profit de propriétaires dont les parcelles promises à bail n'auront finalement pas été retenues !

Puis **encore en deux pour les parts** propriétaire et exploitant !
Et encore un peu pour **rétribuer l'ONF, dans le cadre du plan de gestion signé en 2019 ?**

Une indexation tardive

Nous avons également attiré l'attention du Maire sur une formule d'indexation ne s'appliquant que lorsque les machines tourneront ! Rien n'empêche la commune d'anticiper l'érosion monétaire ; et de prévoir une indexation démarrant à la signature des avant-contrats ! Ou de fixer un niveau de rémunération nettement plus élevé, pour tenir compte de l'inflation !

Aujourd'hui, le plan d'implantation est pratiquement finalisé !

Valeco nous doit des chiffres réalistes, résultant d'un calcul complexe, sur des paramètres que nous ne maîtrisons pas (notamment ceux relatifs aux parcelles promises à bail et retenues ou non pour le projet !

Application de la clause de résiliation des baux ruraux

La majorité des baux ruraux signés par la commune de Longecourt prévoient une résiliation en cas d'utilité de la parcelle pour la commune. Une disposition à laquelle échappent les exploitations dont la viabilité serait menacée par une telle résiliation ! Qu'est-il prévu à Longecourt ? Une rémunération partagée ? La mise en jeu des clauses de résiliation du bail rural en cas d'utilité pour la commune ? La date fixée pour la signature des contrats doit prendre en compte le calendrier lié à l'application de cette disposition, après récolte ou autre !

**Le bon sens doit prévaloir :
on ne signe que ce que ce qui est compris !**

Informez vous sur : www.tropdeoliennes.org

Trop d'éoliennes en Auxois 8 place de la Mairie 21230 Longecourt