

**Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur
le bail emphytéotique éolien**

Analyses et Réflexions

pour les propriétaires fonciers

par un propriétaire foncier démarché comme vous

**Avant Projet au
04/07/2022**

Sommaire

Temoignage

Contexte

Ce que le bail impose au propriétaire foncier :

1. Promesse de bail emphytéotique (pbe)
2. Promesse de convention de servitude
3. Objet
4. Dépôt de demande d'autorisation environnementale
5. Quasi propriété-caractère emphytéotique
6. Droit d'hypothèque
7. Durée et validité de la promesse
8. Levée d'option
9. Durée du bail et prorogations
10. Bénéficiaire
11. Société d'exploitation
12. Mât de mesure
13. Eoliennes
14. Plateformes, postes de livraison et accès
15. Câbles
16. Survol des pales
17. Zonage d'implantation
18. Droit de passage
19. Surfaces engagées
20. Divisions parcellaires
21. Désistement, clause pénale, dommages et intérêts
22. loi hamon information precontractuelles
23. Rémunération du bail emphytéotique
24. Rémunération des servitudes
25. Partage de rémunérations
26. Clause d'exclusivité et limitation à la libre disposition
27. Droit de regard
28. Droit de préférence
29. Contrainte de construction servitude permanente
30. Interdiction de planter
31. Confidentialité
32. Résiliation du Bail agricole
33. Maintien d'une activité uniquement agricole

36. Démantèlement
37. Co responsabilité
38. Arrêt d'exploitation
39. Haies et plantations
40. Reconduction
41. À partir de quand
42. Protection des données personnelles

Les engagements et avantages du promoteur éolien :

43. Indemnité libératoire
44. Proposition tarifaire pour éolienne
45. Proposition tarifaire pour poste de livraison
46. Proposition tarifaire pour survol
47. Proposition tarifaire pour chemin d'accès
48. Proposition tarifaire pour passage de câble
49. Indemnité d'immobilisation
50. Droit de Revente , cession, substitution
51. Société d'exploitation
52. Transfert de responsabilité
53. Taxations foncières
54. Résiliation
55. Résiliation anticipée
56. Autonomie des dispositions contractuelles neoen p16
57. Tribunal compétent
58. Garanties et provisions
59. Impôts – Taxes et contributions

Legende

Relecture à faire

Redigé, à mettre en forme

A finir de rédiger

A rédiger

Déséquilibre entre les prestations d'un bail dont les clauses sont étonnamment écrites par le locataire à son unique bénéfice au final

Mais c'est vous, propriétaire du foncier, qui offrez

La possibilité d'étude

La possibilité d'accès au financement

La possibilité d'accès aux subventions publiques

La possibilité de profit sur vos terrains

La possibilité d'hypothéquer

La possibilité d'empêcher les développements urbanistiques de vos communes

La possibilité d'évasion fiscale plus value non taxées en France

L'exclusivité sur tous vos terrains dans un rayon de 5 km (quelquefois 10km)

Droit de regard sur les locations agricoles

Droit de préférence sur les ventes

Droit de rendre inconstructible les terrains voisins

Droit de modifier à sa guise

Droit de raccordement souterrain

Droit de jouissance sur vos autres terrains dont vous lui abandonnez l'exclusivité

Clause d'exclusivité et limitation à la libre disposition de vos propriétés

Ces obligations sont en outre libellées de façon très large

L'entreprise peut utiliser ses droits de façon discrétionnaire

La combinaison de ces différentes clauses peut conduire à des situations totalement déséquilibrées et désastreuses financièrement pour le propriétaire.

Propriétaires fonciers :

ATTENTION à ce que vous signez

Voici ce que le bail vous impose, dès la signature de la promesse

1. PROMESSE DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE (PBE)

Ce que dit la promesse de bail :

Par la signature d'une promesse de bail emphytéotique, le propriétaire foncier **permet la réalisation du projet éolien** du promoteur.

Nature juridique des droits conférés par les contrats :

- Promesse de bail et de servitude : la promesse confère un droit personnel. Les droits du bénéficiaire de la promesse ne lui permettent que **d'exiger du bailleur qu'il accomplisse ses obligations**.
- Bail emphytéotique : **confère un droit réel immobilier**. Le preneur dispose **de véritables droits de propriétaire**, il peut céder son bail ou encore louer le terrain, et ses droits portent directement sur le terrain.

Iberdrola : « *le propriétaire, y compris ses successeurs éventuels, promet unilatéralement de donner à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et confère de manière ferme et définitive au bénéficiaire ou à toute autre personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer, la faculté de prendre à bail emphytéotique, à la discrétion du bénéficiaire...* » réf p4-a

Neoen : « *les parties ont...décidé de se rapprocher afin de conclure la présente promesse de bail emphytéotique et de constitution de servitude* » réf p3

WPD : « *le propriétaire s'oblige à donner à bail emphytéotique le terrain à la société qui peut en devenir preneur à bail à tout moment par une simple levée d'option* » réf p3-1

« *bien que le consentement définitif du propriétaire et du fermier soit donné dès la promesse, WPD décidera seul de former le bail et la constitution de servitudes* » réf dernière page-avertissements

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Contrairement à toutes les pratiques habituelles en terme de baux de location, **ici c'est le locataire qui fixe unilatéralement toutes les conditions** selon ses seuls intérêts. Comment ne pas soupçonner alors que ce bail puisse cacher des surprises ?
2. Comment imaginer qu'un bail emphytéotique, **analysé par les meilleurs avocats de France**, soit rédigé étonnamment et uniquement par le promoteur, qui en fixe lui seul le contenu et les conditions, et qu'il soit proposé à un propriétaire foncier, **sans qu'il ait la moindre possibilité d'en modifier une virgule** ?
3. Vous, propriétaire ne pouvez pas établir vos propres clauses, les clauses des baux emphytéotiques sont établies à l'avance de manière semblables pour tous les contrats d'un même projet afin **de présenter un cadre juridique homogène** du site éolien pour les financeurs et préparer la revente future. (réf notaires)
4. La première tâche **essentielle** d'un promoteur éolien, avant toute poursuite d'étude détaillée, est de sécuriser des droits **fonciers à moindre coût**. Il fait donc signer secrètement des promesses préétablies de bail emphytéotique, à transformer automatiquement en bail emphytéotique si le projet se réalise.
5. Tout d'abord, la notion de promesse de bail **est trompeuse**, il vous faut savoir **qu'une promesse de bail a valeur de bail**.

6. Signer la promesse de bail, c'est **procurer la condition primordiale et indispensable dont le promoteur a absolument besoin** pour déposer une demande d'autorisation environnementale (DAE), puisque dans le cas d'ICPE (installations classées protection de l'environnement) il n'y a pas de permis de construire comme pour n'importe quelle autre construction. **Sans votre signature, le promoteur ne peut rien faire.**
7. L'article R. 181-13 du code de l'environnement impose que le pétitionnaire dispose d'un droit sur le foncier, mais il ne précise pas la nature de ce droit. Il en résulte que le pétitionnaire peut déposer une demande d'autorisation environnementale unique sur **le seul fondement de la promesse de bail** qui lui est transférée.
8. Avant de signer une promesse de bail **à première vue très séduisante**, il vous faut lire **TOUT** le contrat **entre les lignes**. Même sous l'urgente pression du promoteur disant avoir besoin d'une signature **rapide**, pour faire les études d'impact du projet éolien. Mais votre signature doit être **réfléchie, analysée** : c'est un **engagement définitif**.
9. La promesse de bail **n'est pas un simple accord de principe**, votre signature vous engage, vous-même et les **générations suivantes** de manière **irréversible, sans possibilité de retour réelle**.
10. **La promesse de bail vous engage** pour le futur terrain de l'éolienne, sa plateforme, son chemin et le poste de livraison, **c'est aussi une promesse de constitution de servitudes** contraignantes et **de résiliation** partielle de bail agricole.
11. La promesse de bail emphytéotique comme le bail emphytéotique sont **des droits cessibles** par le promoteur éolien. Dès la promesse signée, le preneur est **libre de la transférer ou la revendre à un tiers** qui peut lui même le revendre à son tour, et ainsi de suite. Le propriétaire verra donc son locataire changer **sans pouvoir s'y opposer**.
12. La promesse de bail **engage le propriétaire pour des années avant qu'il ne touche un loyer** (études, enquête publique, recours et procès éventuels, temps de construction, de 3 à 10 ans).
13. La promesse de bail est un **acte définitif, irrévocable** qui vous contraint juridiquement et ne vous garantit en rien.. **Les clauses s'appliqueront** même si l'entreprise n'installe in fine aucune éolienne sur vos terrains.
14. **Ne signez jamais** aucune autorisation que ce soit auprès d'un promoteur, même pour simplement « effectuer des mesures » cela aurait valeur de bail et vous ne pourrez jamais revenir dessus. Beaucoup de propriétaires disent s'être fait piégés, vous au moins serez au courant désormais.
15. **Attention**, désormais toute promesse signée sur un coin de table à 22h par un propriétaire âgé de 90 ans est **parfaitement légale, transmissible, définitive, inattaquable**. ref notaires
16. Le promoteur devenu locataire emphytéote devient alors de fait **un quasi-propriétaire de vos terrains**. (voir §5)
17. Si vous signez: **c'est vous-même qui autorisez le promoteur à aller au bout de son projet**, toutes les autres contraintes étant seulement « consultatives ».
18. Vous êtes propriétaire et en réalité, **vous êtes la seule personne qui peut empêcher réellement tout projet** éolien sur vos terrains de par **votre droit constitutionnel de propriété**. (*Réf conseil constitutionnel 2001 : « S'appuyant sur l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen -et pas seulement sur son article 17- le Conseil constitutionnel a reconnu en 1982 le caractère éminent du droit de propriété, mis ainsi sur le même plan que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, "au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique")*)
19. **Vous avez le seul et unique véritable moyen de résister** et d'empêcher ces projets tellement impactant, à tous niveaux, **vous avez le pouvoir de faire obstacle** en refusant de signer toute promesse et convention. Il vous suffit de dire **Non**.
20. Vous êtes le seul (avec votre locataire agricole) à avoir **l'unique droit de veto** et votre responsabilité doit bien être comprise. En réalité, ce ne sont ni les maires, ni le préfet, ni le juge en dernier recours, qui décideront, **c'est à Vous de décider et dès maintenant**.

21. Le bail emphytéotique est un **bail immobilier de très longue durée** signé entre le propriétaire, l'exploitant et le porteur du projet éolien en tant que nouveau locataire. Il rompt le bail rural en cours sur la portion de la parcelle nouvellement définie et confère au nouveau locataire la liberté d'exploiter le terrain. En échange de ce **droit d'emphytéose**, le locataire doit verser une contrepartie financière au propriétaire et à l'exploitant pendant toute l'exploitation du parc correspondant à la durée du bail (légalement : de 18 à 99 ans)

2. PROMESSE DE CONVENTION DE SERVITUDE

Ce que dit la promesse de bail :

La promesse de bail emphytéotique englobe une **promesse de convention de servitude** aux mêmes conditions, sur le fond servant

Iberdrola : «*Le propriétaire s'engage à consentir les servitudes mentionnées dans l'option servitudes pour les biens concernés » réf p8-5.3*

Neoen : «*les parties ont...décidé de se rapprocher afin de conclure la présente **promesse** de bail emphytéotique et de **constitution de servitude** » réf p3*

WPD : «*le propriétaire s'oblige, sur les parcelles de terrain non prises à bail emphytéotique, à la signature d'une **convention** prévoyant une **servitude** de survol...d'accès...de câblages et réseaux enterrés...visant à préserver **le fonctionnement et le rendement** » réf p6 art6*

«*les servitudes promises seront consenties **pour une durée identique** à celle du bail (emphytéotique nldr) et selon les mêmes modalités » réf p6 art 7*

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. En fait la promesse de convention de servitude est **de prime abord encore plus importante** que celle d'un hypothétique bail pour éolienne; parce que vous permettez ainsi toutes les **possibilités les plus économiques et favorisantes** au promoteur.
2. La promesse de convention de servitude concernent **les terrains sur lesquels des servitudes seront constituées** (fond servant) tout en n'étant pas inclus dans le bail emphytéotique (fond dominant) **parce que ne recevant pas d'éolienne**, plateforme, chemin ou poste de livraison
3. Un site éolien installé sur 6 à 8 km nécessite **beaucoup de servitudes et donc de parcelles traversées**.
4. Vos terrains sont immédiatement greffés de servitudes concernant des autorisations techniques :
 - **De survol par les pales.**
 - **De passage de câbles enterrés.**
 - **D'accès temporaire.**

Mais aussi d'autres, appelées de « bon fonctionnement du site », qui **aliènent complètement vos propriétés et votre liberté**:

- **Des interdictions de construction et plantation.**
- **De droit d'exclusivité.**
- **De droit de regard.**
- **De droit de préférence.**

5. Vous êtes averti de l'**éventualité qu'aucun bail ne soit conclu**, ou bien **qu'aucune convention de servitude ne soit conclue**, ou l'un ou l'autre, ou les deux, à la discrétion du promoteur, **au profit des terrains voisins**.
6. Les servitudes ont la particularité de **pouvoir être constituées à titre gratuit** pour certaines d'entre elles. Le contrat ne pourra donc pas être annulé au simple motif que le droit est concédé sans contrepartie .
7. Vous **dévalorisez vous même toutes vos propriétés** au profit de vos voisins pendant, au minimum, la durée de la promesse, et au maximum **pendant la durée complète du bail emphytéotique** (jusqu'à 99ans) et cela dans un rayon pouvant aller **jusqu'à 10 km** selon les promoteurs.
8. En pratique, force est de constater que **ces conventions sont souvent très déséquilibrées** et constituent parfois de véritables **contrats léonins**.

3. OBJET

Ce que dit la promesse de bail :

Autoriser le promoteur à construire une **centrale éolienne et tous ses équipements annexes et servitudes sur votre propriété** à sa discrétion

Iberdrola : « **permettre la construction, l'exploitation et l'entretien du parc** sur les biens loués » réf p4-1

« étant précisé que le nombre et l'emplacement précis des éoliennes, des postes de livraison, des équipements divers composant le parc (le "Parc"), ainsi que des servitudes liées à son implantation **ne pourront être déterminés qu'une fois les résultats des études de faisabilité obtenus**. A toutes fins utiles, donc, il est précisé que le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant **consentent au bénéficiaire le libre choix complet en ce qui concerne notamment les emplacements, les dimensions des installations et équipements annexes** (en ce compris en particulier la capacité/puissance de production électrique) du parc ». réf p3-B

« Il est précisé que le parc constitue, à tout moment de son développement, de son exploitation et de son démantèlement, un ensemble cohérent et indivisible. **En conséquence, la remise en cause d'un seul des éléments qui le composent, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité et de conception, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement, de la construction et/ou de l'exploitation du Parc dans son ensemble** » réf p3-D

Neoen : « aux fins de réaliser les aménagement **en vue d'y installer une ou plusieurs éoliennes et/ou servitudes associées** » ref p2-1

« le propriétaire et l'exploitant **reconnaissent etre informés de la possibilité qu'aucune éolienne...ne soit installée sur les terrains** tout comme ils déclarent accepter la signature d'un bail emphytéotique ou acte de constitution de servitude sur les terrains **même si ceux-ci ne devaient pas recevoir d'éolienne** » ref p2-1

WPD : « la société envisage sur l'ensemble de la zone d'étude **l'implantation de x à x éoliennes** d'une hauteur totale en bout de pale de 180 à 200m pour une puissance totale installée comprise entre x et x MW » réf p2 préambule

« la société **pourra décider du nombre d'éoliennes à implanter**, de leur puissance, de leur positionnement ainsi que de la nature des servitudes... » réf p2 préambule

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Cette promesse de bail a **pour unique objectif la construction de centrales éoliennes** : ce n'est possible qu'avec votre accord et avec les subventions publiques. **Mais pas forcément sur vos terrains**, tel que le promoteur vous le fait miroiter.
2. Votre signature **vous engage à des autorisations, des droits de passage et des servitudes même si finalement vous n'avez aucune éolienne** sur votre propriété.

1. Votre signature **n'engage en rien le promoteur** sur le modèle, l'implantation, le surplomb, le passage de câbles électriques, le chemin d'accès, la plate forme et le nombres d'éoliennes.
2. Eléments de langage : Les promoteurs parlent **abusivement** de « parc » ou de « ferme », nous réserverons donc ce vocabulaire au paysage et à l'agriculture et qualifierons pour notre part ces installations industrielles pour ce qu'elles sont réellement: **des « centrales éoliennes » ou « sites éoliens »**
3. La stratégie des promoteurs éoliens est claire : **faire signer un maximum de propriétaires pour les servitudes incluses dans la promesse** et non pas pour les éoliennes elles mêmes qui seront vraisemblablement peut être installées sur des terrains voisins ne vous appartenant pas mais sur lesquels **vous permettez ainsi l'implantation.**
4. Le promoteur garde **confidentiel les emplacements** d'installation des mats d'éoliennes
5. Votre signature participera à **l'artificialisation galopantes des terres agricoles** héritées du travail de vos aînés, au profits exclusifs d'industriels financiers et certainement pas d'écologistes véritables.

4. DÉPÔT DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Ce que dit la promesse de bail :

Iberdrola : « *le propriétaire et l'exploitant donnent dès à présent leur accord pour que le bénéficiaire dépose une demande d'autorisation environnementale en vue d'exploiter une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)* » réf

Neoen : « *obtention des autorisations administratives de construction et d'exploitation du parc* » réf p2

WPD : « *obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à l'édification et à l'exploitation du parc éolien envisagé, purgées de tout recours* » réf p4 art3

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. L'exploitation d'un parc éolien relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (**ICPE**). cf. décret n° 2011-984 du 23 août 2011 réf <https://www.ecologie.gouv.fr/eolien-terrestre>
2. Un projet éolien est d'abord un **projet d'investissement industriel privé**, qui poursuit en priorité l'intérêt financier des développeurs. Néanmoins les tribunaux considèrent qu'il répond à des objectifs nationaux est peut donc bénéficier **des mêmes dispositions réglementaires qu'un équipement public.**
3. Selon l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet **d'intérêt général.**
4. Les projets éoliens instruits dans la nouvelle procédure d'autorisation environnementale unique sont "**dispensés**" de **permis de construire**. Le recours en conseil d'état des associations de défense de l'environnement et du patrimoine a été rejeté.
5. Ces installations nécessite une étude d'impact et une étude de danger ainsi qu'une **enquête publique préalable.**
6. Le projet peut parfaitement être implanté en **zone naturelle protégée: N ou agricole A.**
7. Les dossiers sont étudiés et **rédigés sans indépendance réelle par des bureaux d'études ayant pour unique client l'industrie éolienne, qui les finance et participe à la rédaction des rapports.**
8. Dans son rapport final, le commissaire enquêteur **retient ce qu'il veut bien retenir**, et subit la pression de l'opérateur (qui le rémunère indirectement) auquel il est tenu de présenter son projet de rapport.

9. Il n'y a pas de vote des habitants des communes impactées; l'avis des conseils municipaux n'est que consultatif; l'autorité décisionnaire est le seul préfet, qui ne suit généralement pas les avis défavorables.
10. Pour la première fois en France, un Tribunal Administratif a confirmé le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes, et la baisse de valeur d'une habitation. (voir TA Nantes n° 1803960 18 dec.2020)
11. Les études d'impact sont souvent insuffisantes. Les services de l'État manquant de moyens, envoient les projets à enquête publique sans prise en compte profonde des avis officiels émis notamment par les Missions régionales de l'Autorité Environnementales ou le conseil national de protection de la nature (CNPN). *Ref vent de colere*
12. Les autorisations ICPE sont délivrées « sous réserve du droit des tiers » (article L. 514-19 du code de l'environnement) et n'ont donc **pas pour objet de prendre en compte les incidences sur le droit de propriété des tiers**. La jurisprudence confirme que les autorisations ICPE **ne peuvent être contestées sur le fondement d'une atteinte à la propriété privée** (CAA Lyon, 19 juillet 1996, *SCI Simian*, req. n°94LY00836 ; CAA Bordeaux, 7 mars 2006, *Gargazo*, req. n° 02BX02336).
13. Le juge administratif a déjà eu l'occasion d'adopter une telle position, dans le cadre de contentieux éoliens portant sur des permis de construire (CAA Bordeaux, 27 avril 2017, *Association Saint-Priest Environnement*, req. n°16BX03357) dont il ressort que « la circonstance que le futur parc éolien entraînerait une dévaluation de la valeur immobilière des propriétés riveraines est **sans incidence sur la légalité du permis de construire délivré** ».
14. **Dérogations espèces protégées** : Dès lors que le fonctionnement du parc éolien conduit à atteindre au bon état de conservation d'une espèce protégée, il convient d'effectuer une demande de dérogation à l'article L.411-1 du code de l'environnement **confirmé par la décision majeure Conseil d'Etat du 17 juin 2022**.

5. QUASI PROPRIÉTÉ - CARACTÈRE EMPHYTÉOTIQUE

Ce que dit la promesse de bail :

Iberdrola : « Le bail confère au bénéficiaire, conformément à l'article L.451-1 du code rural, un **droit réel sur les biens**. Le bénéficiaire pourra grever son droit au bail et les constructions édifiées sur le terrain qui en est l'objet d'hypothèques valant

Neoen : « La présente convention étant un bail emphytéotique, elle confère au preneur un **droit réel sur le fond loué**. Le preneur peut notamment consentir un crédit bail, ou une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte. Il peut céder ou sous louer le fonds loué » réf p10-2

WPD : « le bail confère à la société un **droit réel d'emphytéose sur le bien** qu'elle pourra...grever de servitudes et hypo-

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Le preneur dispose d'une très grande liberté pour exploiter ou transformer le fonds loué, puisque le bail emphytéotique lui confèrera des **droits réels immobiliers analogues à ceux d'un propriétaire**.
2. La particularité de ce type de bail est qu'il est **cessible et nantissable**, c'est-à-dire **qu'il peut être apporté en caution garantie pour une banque**, ou un autre créancier.
3. Le promoteur **peut louer, sous louer, hypothéquer, revendre le projet (réalisé ou non)** selon la valeur que vous aurez contribué à lui donner, à un autre promoteur-exploitant ou fond de pension, possiblement de droit étranger, de manière discrétionnaire, **sans nécessité d'accord supplémentaire** de votre part.
4. Vous offrez ainsi la **quasi propriété de vos biens** au promoteur, sur **une durée de plusieurs générations**. Vous êtes quasiment dépossédé et **ne pouvez plus rien faire de quelque nature que ce soit**
5. **Pourquoi le promoteurs n'achète t il pas les terrains et préfère t il payer au final des loyers bien plus cher**, et de beaucoup en définitive, sur non pas 20 ou 30 ans (durée de vie maximum d'une éolienne) mais sur toute la durée du bail jusqu'à 80 ans ici, 99 ans possible légalement.
 - a. Quelque soit le nombre d'éoliennes implantables, **les promoteurs refusent tous catégoriquement vos offres de vente** des parcelles qui les intéressent. **Pourquoi ?**
 - b. Les promoteurs invoquent qu'ils n'ont pas vocation à devenir propriétaire foncier.(ref réponse des services juridiques et enquêtes publiques) Pourtant ils ont inclus une clause de préférence à leur avantage en cas de cession de n'importe quel de vos terrains dans un périmètre très large. (voir § 28) **Pourquoi ?**
 - c. Les promoteurs rejettent le choix de ne pas acheter sur les SAFER qui seraient prioritaires, qui ne souhaiteraient pas participer aux augmentations consécutives du prix du foncier. Oui, sans doute, mais alors **pourquoi n'achètent ils pas non plus dans les pays du nord de l'Europe où les SAFER n'existent pas ?** L'essentiel n'est donc pas là.
 - d. La première motivation est **le problème que pose le démantèlement** : le code de l'environnement indique que ce sera au propriétaire de remettre en ordre ce qui aura été laissé sur la propriété à l'issue du bail, si le promoteur devient propriétaire du sol il devra **VRAIMENT LE FAIRE**. Puisque la « garantie financière », s'il reste simplement emphytéote **n'est pas une « obligation de faire »** et ne l'oblige pas à exécuter . (voir § 36)
 - e. La deuxième motivation est qu'en cas de signature du propriétaire, **le promoteur a déjà tout ce dont il a besoin**. Il a toute possibilité **d'agir comme le quasi propriétaire**. **Il a un déjà un droit RÉEL sur le terrain**, acheter le foncier ne lui donnerait rien de plus.
 - f. La troisième et **principale motivation** est que le promoteur a inclus dans la promesse de constitution de servitudes une discrète servitude de « préservation du fonctionnement et du rendement du parc éolien » qui contient une **clause d'exclusivité sur tous les autres terrains, du propriétaire et de l'exploitant**, dans un rayon pouvant aller de

- f. 1.5km, 2km, 5km, voire 10km, **lui garantissant GRATUITEMENT une pseudo maîtrise foncière pendant jusqu'à 80ans,** pour tous futurs projets d'énergie renouvelable, y compris non éolien, y compris en deçà du périmètre de 500m (pour le photovoltaïque par exemple) Même si vos terrains ne reçoivent pas d'éoliennes finalement, la convention de servitude, elle, restera pour la durée équivalente au bail. **En devenant propriétaire le promoteur perdrait alors ces privilèges d'exclusivité** sur vos surfaces foncières qui peuvent être selon les cas très importantes (voir § 26)

6. DROIT D'HYPOTHÈQUE

Ce que dit la promesse de bail :

La signature de la promesse de bail emphytéotique **apporte au promoteur la garantie hypothécaire dont il a besoin.**

Iberdrola : « *Le bail conférant un droit réel sur les biens au Bénéficiaire, ce dernier est autorisé de manière irrévocable à conférer une ou plusieurs hypothèques sur lesdits Biens.* » réf p22annexe 3-5.9

Neoen : « *Dès à présent le propriétaire donne autorisation au bénéficiaire de procéder à l'inscription aux hypothèques.* » réf p2-2

WPD : « *le bail confère à la société un droit réel d'emphytéose sur le bien qu'elle pourra... grever de servitudes et d'hypothèques ainsi que céder librement pour toute la durée du bail* » réf p3art2

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. C'est vous qui **offrez** au promoteur, dès la signature de la promesse, la possibilité **d'hypothéquer** à son seul profit .
2. C'est vous qui **offrez**, de plus, au promoteur **la possibilité de financer tout ou partie de son projet à crédit** (soit auprès des banques , soit auprès de sa maison mère pour permettre le siphonage organisé des revenus).
3. C'est vous qui **offrez** au promoteur **la garantie financière nécessaire et indispensable** qu'il invoquera dans son futur dossier d'autorisation environnementale d'exploiter.

7. DURÉE ET VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Ce que dit la promesse de bail :

En moyenne, **jusqu'à 10 ans** compte tenu des prorogations prévues, **sans garantie de réalisation du projet**

Iberdrola : « La Promesse est consentie et acceptée **pour une durée de 7 ans** à compter de sa date... **prorogée de façon tacite d'année en année, pour une durée maximum de 3 ans** ». réf p5-3

Neoen : « cette promesse est conclue pour une **durée de 8 ans** à compter de la date de signature » ref p3-3

« la durée de la promesse sera **automatiquement prolongée de la durée totale des recours ...majorée de 12 mois** » ref p3-3

WPD : « la promesse prend effet à la date de signature...**pour une durée de 5 ans...sera prolongée de 5 années supplémentaires...de plein droit** » réf p9 IV art13.1

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Quelque soit la présentation du promoteur, celui-ci a organisé ce long délai pour se prémunir que la promesse ne puisse en aucun cas tomber d'elle-même suite à de longues contestations. Sept projets d'installations d'éoliennes sur dix font aujourd'hui l'objet d'un recours des riverains : **Les recours existeront inévitablement .**
2. La validité de la promesse **se renouvelle et se prolonge automatiquement tant que le projet n'est pas approuvé** définitivement, **au-delà de la durée initiale annoncée**
3. Vous ne **pouvez plus vous en défaire à l'amiable** et êtes définitivement engagé.
4. Si vous voulez rompre la promesse, **vous devrez passer au tribunal**: elle ne peut quasiment plus tomber d'elle même.

8. LEVÉE D'OPTION

Ce que dit la promesse de bail :

Le bail et la constitution des servitudes sont formés par le mécanisme de la levée d'option

Iberdrola : « *Compte tenu de l'accord des Parties ... dans le cas où le propriétaire et/ou l'exploitant le cas échéant refuserait de procéder à la réitération, le bénéficiaire sera en droit de les mettre en demeure ...d'avoir à y procéder en l'étude du notaire désigné au jour et heure fixé.*

En cas de refus du Propriétaire et/ou de l'Exploitant de procéder à la réitération après cette mise en demeure, il est rappelé que la formation du Bail et/ou de la convention de servitudes étant réalisées dès la Levée d'Option, le Bénéficiaire pourra solliciter en justice l'exécution forcée du Bail et/ou de la convention de servitudes conformément à l'article 1124 du Code civil, et ce aux frais de la Partie défaillante.

Si à l'issue du délai ... le bénéficiaire n'a pas levé l'option, la présente promesse sera automatiquement caduque sans aucune mise en demeure ou formalité, et les parties déliées de toute obligation réciproque » réf p6-4

Neoen : « *La levée d'option devra revêtir les formes suivantes*

Par la signature des actes (bail et servitudes) par actes authentiques.

Par lettre recommandée avec accusé de réception...

De plein droit à l'issue du délai de 8 ans

Soit par décision du bénéficiaire d'abandonner le projet... sans qu'une indemnisation ne puisse être réclamée à quelques titres que ce soit... » réf p3-3

WPD : « *Le propriétaire s'oblige à donner à bail emphytéotique le terrain à la société...à tout moment par une simple levée d'option » réf p3-1*

Jusqu'au dernier jour inclus de la promesse, la société a la faculté de lever l'option, formant définitivement de ce seul fait le bail et/ou la constitution de servitudes; leur perfection n'étant pas ainsi repoussée au jour de la rédaction d'un acte notarié. » réf p9 art 14

« les parties acceptent que l'exécution de cette obligation soit forcée » réf p10 art 14

« WPD décidera seul de former le bail emphytéotique et la constitution de servitudes. Ce mécanisme est celui de la levée d'option » réf p20

« le bail est formé par levée d'option de WPD sur le ou les terrains retenus et réitéré par acte notarié. réf p19

« la constitution de servitude est formée par levée d'option de WPD sur le ou les terrains retenus et réitéré par acte notarié. réf p20

« en l'absence de levée d'option par WPD la promesse prendra fin de plein droit sans autre formalité ni indemnité » réf p9 art13

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. La levée d'option est un acte juridique par lequel **le bénéficiaire d'une option déclare sa volonté d'exercer une possibilité qui lui est offerte.**
2. **Seulement le promoteur peut se retirer** de son engagement de promesse, **vous non.**
3. Là encore, Il n'y a pas réciprocité : **le promoteur ne s'applique pas à lui-même ce qu'il vous contraint de faire**
4. En l'absence de levée d'option, **vous acceptez de ne jamais être indemnisé** pour l'immobilisation, toutes les servitudes et les droits d'exclusivité, regard, préférence , **concedés pendant la dizaine d'années** de la durée de la promesse.

9. DURÉE DU BAIL ET PROROGATIONS

Ce que dit la promesse de bail :

Jusqu'à **80 ans**.

Iberdrola : « Le bail et les servitudes sont consentis pour une **durée de 40 années** entières et consécutives, non reconductibles tacitement. »

« le Bénéficiaire sera en droit de bénéficier successivement de **deux prorogations** d'une **durée de 20 ans** chacune, aux mêmes termes que prévus au bail initial. » réf p18 annexe 3-2

Neoen : « le bail est conclu , consenti et accepté...pour une durée de **80 années** entières et consécutives...ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction » réf p10 annexe 4

WPD : «de sorte que le bail aura une durée de 22 ans au moins et de **30 ans** au plus » réf p4 art 3

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Les terrains sont immobilisés dès la signature de la promesse puis à la signature du bail devant notaire, ici jusqu'à 80 ans s'ajoutant à la durée des études préliminaires et recours.de plusieurs années; **soit pour environ 90 ans au total !**
2. Rien n'oblige a une immobilisation si longue , **correspondant à quatre générations** d'aérogénérateur, la durée légale d'un bail emphytéotique ne pouvant par définition **être inférieur à seulement 18 ans** ni supérieure à 99 ans.
3. Les baux éoliens proposés ont en fait des **durées variables selon des conditions de prolongation ouvertes au seul promoteur**. Les procédures de refus de prolongation pour le propriétaire du terrain **sont complexes et peu claires**.
4. En permettant une immobilisation aussi longue, vous **offrez au promoteur une plus value financière très importante de plusieurs millions d'euros** qu'il mettra à profit lors de la revente du site éolien sur les marchés financiers.
5. Les conditions du bail relève de la **transmission de droit réel**, tous les engagements devront être repris **tels quels par vos successeurs**.
6. Accepter de signer cette promesse de bail revient à **mettre une créance sur trois générations après vous-même**, qui fera perdre tout bénéfice pour ces derniers et fera **porter la responsabilité au dernier**.

10. BÉNÉFICIAIRES

Ce que dit la promesse de bail :

Le bénéficiaire initial est la société de développement, **il pourra changer à tout moment par la suite**.

Iberdrola : « le bénéficiaire est la société de développement filiale française du groupe Iberdrola...: Iberdrola Développement Renouvelable **au capital de 1500 €** »réf p3

Neoen : « Néoen société anonymes **au capital de 170 099 996 €** » réf p1

WPD : « la societe **WPD onshore , au capital de 1 000 000 €** » réf p1

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous offrez votre signature de promesse à une société se présentant de **stature internationale avec un capital conséquent**.

2. En réalité vous aller vous engager au moment de la signature du bail et de la convention avec une **société filiale créée pour l'exploitation du site avec un capital extrêmement réduit** de quelques milliers d'euros. (voir détails §11.societe d'exploitation)
3. De plus, **vous donnez , l'exclusivité aveuglement à n'importe quel futur acquéreur** du projet que vous ne connaissez pas et qui pourra changer plusieurs fois au fil des marchés financiers et de l'énergie , sans que vous puissiez dire quoique ce soit. (voir détails §11.SOCIETE D'EXPLOITATION)

11. SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Ce que dit la promesse de bail :

Iberdrola : «Le Propriétaire **accepte par avance cette substitution si elle devait intervenir** » réf p23 annexe3-5.10

Neoen : « chacune des parties **peut substituer une autre personne physique ou morale...sous réserve de l'engagement du substitué de respecter l'intégralité des termes et conditions** » réf p5-7

« le preneur **pourra céder conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix...la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations**

WPD : «la société pourra céder...à une **autre société constituée ou à constituer** en vue de l'exploitation du parc éolien projeté ... cette cession **déchargera la société de tout engagement**» réf p11 art 17

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Un projet éolien est **d'abord un projet d'investissement industriel privé**, qui poursuit en priorité **l'intérêt financier** des promoteurs / développeurs.
2. Tout promoteur éolien s'applique le **fonctionnement financier terriblement efficace** et désormais très bien rodé qui suit .Les promoteurs développent des projets puis les vendent.
3. Le montage initial du projet est fait par **l'agence régionale d'une société opportuniste très efficace**, le plus souvent étrangère encouragée par la **généreuse politique française de tarif subventionné**.
4. Le promoteur éolien **bénéficie de deux privilèges, exorbitants** dans un monde de libre échange:
 - **Une priorité d'accès au réseau électrique** même si le réseau n'est pas demandeur: Quel que soit le besoin du réseau et le moment où elle est produite, cette électricité doit être absorbée et tous les autres moyens de production pilotables doivent s'effacer au profit de La filière éolienne.
 - La filière **bénéficie d'un mécanisme privilégié de prix garanti sur une très longue durée** (15 ou 20 ans) de l'électricité produite **quelque soit la situation du marché**. Le prix garanti représente un multiple du prix du marché compris entre 1,5 et 3 fois; le multiple peut être bien supérieur quand le prix de marché s'effondre. L'éolien vit en dehors du monde de la concurrence.
5. Pour chaque projet porté , le promoteur éolien prévoit de transférer ses droits à une autre société facilement cessible, filiale par actions simplifiées unipersonnelles (SASU), ou autre filiale à 100% ad hoc (dite « SPV » pour Special Purpose Vehicle) **créée spécialement et dédiée à l'obtention des autorisations administratives, au financement, à la construction, et à l'exploitation du parc éolien** , dont vous ne connaissez ni la forme ni les actionnaires.
6. Le signature de la promesse ou du bail est donc la plupart du temps cédée, comme vous l'avez précédemment autorisé, à une petite **société dite d'exploitation de quelques salariés et au capital social symbolique** (quelques milliers d'euros) sans aucun rapport avec les dizaines de millions d'euros que coutent un site éolien (**couts 2022 avant guerre d'Ukraine: 1 500 000 € / MW installé**). Ce cadre assure aux exploitants une rentabilité exceptionnelle des capitaux propres

5. L'avantage de ce système appliqué systématiquement par tous les promoteurs, est de permettre, tout à fait légalement, les changements de statuts juridiques et d'actionnaires et de **limiter les risques financiers au montant du capital social de quelques milliers d'euros seulement.**
6. **L'endettement total du projet étant supporté par cette petite société exploitante** financée le plus souvent directement ou indirectement par la société mère du promoteur initial.
7. Ainsi, dès la production, **la société mère va pouvoir en toute légalité siphonner progressivement l'essentiel des revenus** sous forme de remboursements de prêts et d'avances de capitaux, prime de succès, prestations de suivi, crédit de tva, prestations complémentaires et cession d'actifs, permettant aux sociétés étrangères de soustraire ces revenus de l'imposition en France.
8. Votre signature autorise toutes reventes à tout moment de la société filiale (parfois avant même la construction et/ou à plusieurs reprises) et principalement à la moindre baisse de rentabilité (baisse de vent, fin du tarif subventionné, usure, augmentation frais d'entretien) à **une nouvelle société dont vous ignorez tout, le plus souvent de droit étranger : assurances et fonds de pension anglo-saxons , paradis fiscaux ...**
9. La revente étant la **manière la plus efficace de faire remonter rapidement les capitaux** selon cette obsession de l'optimisation qui se traduit **toujours**, tôt ou tard, par des ventes massives de sites et/ou de projets (exemples éclairants ci-après)
10. Les promoteurs **n'attendent même plus la mise en service**, revendent et factureront toujours ensuite , pour certains, des prestations de suivi et maintenance à leurs acquéreurs via une autre société filiale de maintenance.
11. La société exploitante peut éventuellement n'être que **locataires des installations appartenant à des sociétés financières et/ou fonds de pension** essentiellement étrangers (chinois, anglo-saxons, égyptiens...)
12. La société exploitante **échappe bien trop souvent aux contrôles indispensables** au regard des subventions dispensées dont celles des paradis fiscaux.
13. La taxation de la plus value issue de la vente de la société d'exploitation se faisant dans le pays de la société mère du promoteur **échappe là encore le plus souvent à la fiscalité française** qui l'a pourtant subventionnée.
14. Nous sommes donc loin du projet écologique initialement vanté par les jeunes commerciaux souriants **désormais disparus.**
15. L'objectif du promoteur semble finalement n'être animé que par la **constante perspective de la revente** de sa participation à des tiers avec une très importante plus value.
16. Ces promoteurs ne sont en fait que des opérateurs purement financiers avec **l'unique souci de l'optimisation financière et de la spéculation maximum.**
17. **La seule raison d'être** est l'enrichissement garanti du promoteur, à partir de subventions publiques nourries par les consommateurs et contribuables français par les taxes CSPE et TICPE sur leurs factures d'électricité et de carburant, et **au détriment des économies d'énergie, de la recherche et du développement des autres énergies renouvelables.**
18. **Le risque financier est réel**, il ne vous avait pas été exposé lors de la signature de la promesse au départ du projet .
19. Au final **seul 40% de la valeur ajoutée d'un site éolien reste en France**, les grands gagnants sont les fabricants danois, allemands, chinois et leurs actionnaires, les banquiers allemands qui financent sans risque et les fonds de pension étrangers.
20. A l'issue du bail, **la société d'exploitation se mettra en liquidation** et vous deviendrez alors (ou vos successeurs) pleinement propriétaire et responsable de votre terrain avec tout ce qui est restera dessus.

Quelques exemples :

- a. **Neoen : Vente en décembre 2021** de 95% de deux projets éoliens autorisés et **non encore construits** représentant 46.8MW pour 28 Millions d'euros, sans communication de l'acquéreur.
(réf. communiqué de presse Neoen 09/12/2021)
- b. **WPD : Vente en 2016** par l'Allemand de 7 parcs en production et **un en construction**, tous en France, à une société canadienne cotée: Innergex (financée par un fond de retraite canadien) pour 93 Millions d'euros, générant une plus value de 40 millions d'euros non taxable en France.
(réf communiqué de presse Innergex 21/03/2016)
- c. **WPD : Vente en mai 2022** par l'Allemand de l'ensemble de ses parcs offshore au fond américain Global Infrastructure Partners, 4 en exploitation, **21 non construits** à ce jour dont Fécamp et Courseulles.
(réf presse wpd mai 2022)
- d. Autres : **Vente en juin 2022** par le Suisse Axpo de « quatre parcs éoliens terrestres **construits entre 2017 et 2022** exploités par sa filiale Volkswind d'une capacité totale de 65,5 MW, situés dans le centre de la France, à la société irlandaise Greencoat Renewables. Les partenaires n'ont pas divulgué les conditions financières de la transaction »
(réf communiqué de presse)

22. En droit des contrats, le principe suivant est énoncé à **l'article 1216 du code civil** : « Un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé. Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte. La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité. »
23. La jurisprudence est venue reconnaître la capacité des parties à un contrat de **convenir d'une clause de substitution**. Cette clause de substitution, qui revient à une cession de la promesse, la Cour a toujours refusé de la considérer comme une cession de créance (Cass., civ. 3e, 13 juillet 1999, n° 95- 12.473). Enfin, la jurisprudence impose que le promettant donne son consentement à la possibilité de substitution (Cass., comm., 6 mai 1997, n° 95-10.252).
24. La jurisprudence considère que l'utilisation de la clause de substitution ne constitue pas une cession de créance soumise à l'article 1321 du Code civil et **ne nécessite aucun formalisme particulier** (Cass. 3ème civ., 19 mars 1997, n° 95-12.473).
25. Le droit français, comme les directives européennes, imposent pourtant aux activités subventionnées une rémunération raisonnable des capitaux. Selon la Commission de Régulation de l'Électricité, **cette règle n'est pas respectée par 60 % des sites éoliens**. Le rapport de la Cour des Comptes souligne aussi cette rentabilité hors normes. (*Réf vent de colère*)
26. Aujourd'hui, **rien ne justifie de subventionner encore une industrie éolienne devenue mature** et de lui donner un avantage considérable en mettant ses revenus à l'abri des évolutions du marché.

12. MAT DE MESURE

Ce que dit la promesse de bail :

Vous autorisez le promoteur à installer **dès la signature** de la promesse de bail, **un mat de mesure anémométrique** à sa convenance.

Cette structure métallique est composée de girouettes et d'anémomètres sur trois niveaux différents permettant de mesurer l'orientation et la vitesse des vents. Le mât de mesure est également équipé de micros permettant d'enregistrer l'activité de la faune fréquentant le site d'étude.

Iberdrola : *« installer, de manière provisoire... un équipement de mesures météorologiques (un mât de mesures, détection LIDAR ou autre) nécessaire à la réalisation des études du potentiel éolien du Site...L'installation de toute équipement de ce type donnera lieu au paiement ... d'une indemnité forfaitaire de 500 euros. ». réf p10-7c*

Neoen : *« Dès à présent le propriétaire...donne autorisation d'installer ... un mat de mesure nécessaire à la réalisation des études de faisabilité...sur une période minimale de 24 mois. » réf p2-2*

WPD : *le propriétaire donne à la société l'accès à son terrain en vue de réaliser les études de faisabilité et lui consent tous les mandats et autorisation à cette fin. »*

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. L'autorisation d'installation du mât est **l'étape essentielle** dans le développement d'un projet éolien par laquelle vous mettez **le doigt dans l'engrenage**
2. Pour ne pas paniquer les riverains la hauteur du mât de mesure est **significativement inférieure aux éoliennes envisagées** (inférieure de plusieurs dizaines de mètres de l'altitude envisagée du rotor) Par la suite, un « coefficient multiplicateur » sera appliqué aux mesures pour « adapter » les données aux tailles réelles des éoliennes.
3. Les études de vent vérifient la rentabilité du projet, **permettent d'estimer le productible** et de **réaliser le plan d'affaire provisionnel**.
4. **Vous permettez au promoteur de marquer le plus vite possible le territoire pour contrer la concurrence** : Le mât de mesure permet au promoteur de marquer le plus vite possible le territoire vis-à-vis de ses concurrents , des élus et de la population, sans attendre d'avoir la totalité des accords fonciers . **C'est la victoire d'un promoteur qui évolue désormais en terrain conquis**.
5. Vous permettez au promoteur de **faire pression sur les communes et propriétaires récalcitrants**. : Le mât de mesure est **un moyen visible de pression**; Il est le plus souvent érigé **en limite de commune**, d'intercommunalité voir de département, permettant ainsi d'imposer avec votre autorisation un site éolien industriel sur les territoires limitrophes sans leur demander à **aucun moment leur consentement**.
6. Vous permettez au promoteur de s'implanter au plus vite et définitivement en **commençant aussitôt les études réglementaires obligatoires**.
7. Vous permettez au promoteur **d'estimer le prix d'achat garanti par EDF de la production électrique** : La demande d'autorisation d'exploitation expose que " dans le cas d'une centrale éolienne, des études de vent sont systématiquement menées pour déterminer le productible et un contrat d'achat sur une période déterminée, avec un tarif du kWh garanti, est conclu avec EDF Obligations d'Achat. Le chiffre d'affaires de la société est donc connu dès la phase de conception du projet avec un niveau d'incertitude extrêmement faible " **La vente du projet peut alors déjà être chiffrée et envisagée**
8. Vous rendez **quasiment irréversible la construction d'un site industriel d'éoliennes**. : La pose du mât **est le signe avant coureur du dépôt de la demande d'autorisation unique d'exploiter** et de l'enquête publique (dans un délai de deux années).

9. Vous assurez **dès à présent les financements bancaires** : les organismes bancaires exigent les données du mats de mesure pour assurer le financement du projet: **c'est donc vous**, propriétaire du terrain qui permettez au promoteur de se financer!
10. Vous permettez l'éventuel futur agrandissement : **Les données recueillies resteront valables** aussi pour les communes périphériques, préparant ainsi dès à présent **le futur agrandissement géographique du site**, dès la disparition de contraintes réglementaires actuelles
11. Vous permettez **dès à présent la possible revente du projet à tout stade de développement**: Le promoteur ne prend aucun risque; en cas de retrait du projet, les données collectées seront **systématiquement rentabilisées et revendues à un autre promoteur** qui pourra de nouveau présenter un projet , **cette fois sans mât préalable**.
12. La pose du mat vous contraint dès à présent **à des pénalités importantes si vous deviez renoncer au projet** car dès que le promoteur engage des frais, Il fera tout pour les rentabiliser, absolument tout pour récupérer sa mise et au delà auprès de vous
13. Pour autant, autoriser l'implantation du mât de mesure **ne vous garantit en rien de recevoir les autres équipements futurs sur votre propriété**. Le choix final du terrain **se fera sans vous**, sur la base d'un ensemble de mesures discrétionnaires définissant la rentabilité du « gisement éolien ».
14. Il est **important** de rappeler que **les données de mesure de vent restent confidentielles**, que leur fourniture n'est pas demandée par le Code de l'environnement et qu'elles ne font donc pas partie du dossier ICPE qui ne contient qu'un **très court** résumé.
15. **C'est votre responsabilité**, sans votre accord , le promoteur ne peut **RIEN FAIRE**.

13. ÉOLIENNES

Ce que dit la promesse de bail :

Vous autorisez le promoteur à installer un ou plusieurs mats d'éoliennes industrielles, à sa convenance.

Iberdrola : «Une éolienne est constituée d'un mât d'environ 4 à 8 mètres de diamètre sur approximativement 80 à 150 mètres de hauteur, fixé sur une fondation enterrée. Ce mât est surmonté d'un rotor qui entraîne trois pales, le tout s'orientant face au vent. Ce déplacement des pales implique un survol d'environ 90 à 140 mètres de diamètre des parcelles de terrain avoisinantes. La plateforme de chaque éolienne est une surface compactée horizontale pouvant supporter une charge d'approximativement 15 tonnes par essieu. Elle demeure compactée et en place pendant toute la durée d'exploitation du parc éolien. L'éolienne et sa plateforme ont une emprise au sol totale d'environ 1500 à 2500 m² (soit 15 à 25 ares), correspondant, en général, à approximativement 40m de large sur 50m à 90 m de long.». réf p15 annexe 1.1

Neoen : pas de description des éoliennes envisagées

WPD : « un parc éolien comprend habituellement une ou plusieurs éoliennes dont la hauteur peut être comprise entre 150 et 240m en bout de pale et la puissance comprise entre 2 et 4 MW, des fondations mesurant 28m de diamètre, des plateformes d'environ 2500m² » réf p2

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous donnez votre accord à l'aveugle pour **des machines dont vous ne connaissez aucune caractéristique précise**, à l'avance.
2. Les hauteurs retenues finalement auront la **possibilité de varier de 10% par rapport au projet** qui sera soumis à l'autorisation.
3. Le promoteur **sous estime délibérément** les hauteurs des éoliennes **pour vous faire signer rapidement**, se couvrant derrière une « approximation », les hauteurs réelles courantes actuelles (2020) se situent entre 180m et 240m pour répondre aux exigences de rendement ainsi qu'aux recommandations politiques (réf discours de Belfort 2022 Emmanuel Macron)
4. Vous êtes averti qu'**il n'y aura pas d'éoliennes pour tout le monde**; vous n'avez donc aucune assurance de recevoir la rémunération alléchante annoncée puisqu'elle reste pour le moment parfaitement virtuelle et complètement hypothétique.
5. Si finalement aucune éolienne n'est implantée chez vous, vous **demeurerez tenus** de respecter une série d'obligations contraignantes, **sans percevoir aucune rémunération soit une rémunération dérisoire** liée à l'installation de câbles souterrains ou à un droit de passage sur les terrains.
6. **La distance d'écartement des éoliennes entre elles** est au minimum de 1 fois et demie le diamètre du rotor. Ref *wpd*
7. Une fois les autorisations d'exploiter obtenues, le promoteur a toujours **la possibilité de demander un permis rectificatif et changer le modèle**, la hauteur et donc la puissance des machines, avec une **marge habituelle de 10%**.

14. PLATEFORMES, POSTES DE LIVRAISON ET ACCÈS

Ce que dit la promesse de bail :

Vous autorisez le promoteur à installer un ou plusieurs mats d'éoliennes industrielles à sa convenance

Iberdrola : « La plateforme de chaque éolienne est une surface compactée horizontale pouvant supporter une charge d'approximativement **15 tonnes par essieu**. Elle demeure compactée et en place pendant toute la durée d'exploitation du parc éolien. L'éolienne et sa plateforme ont une emprise au sol totale d'environ **1500 à 2500 m²** correspondant, en général, à approximativement 40m de large sur 50m à 90 m de long. » réf p15 annexe1-1

« des chemins spécifiques à l'accès des plates-formes doivent être créés. Dans tous les cas, le chemin a généralement une largeur **d'approximativement 5 mètres** et est doté d'une bande roulante de 4,5 mètres de large environ pouvant supporter une charge d'approximativement 15 tonnes par essieu Les rayons (de giration nldr) sont d'approximativement 45 à **70 mètres pris au droit des intersections**. » réf p15 annexe1-3et5

La surface nécessaire à la mise en place, au raccordement, à l'accès, à l'habillage et à la sécurité ... d'un poste de livraison est d'**environ 300 m²**. » réf p15 annexe1-4

Neoen : *pas de description*

WPD : « un ou plusieurs poste de livraison d'une surface au sol entre 15 et **30 m²**, des plateforme d'environ **2500m²**, des chemins d'accès de 4 à **8 m de large** en ligne droite ou courbe» réf p2

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Pour des raisons aérodynamiques, d'éloignement de tout riverain d'au moins 500 mètres et de contraintes et servitudes techniques et environnementales, l'emplacement des éoliennes est très souvent éloigné du réseau existant des routes et chemins, ce qui contraint les constructeurs à la **création de pistes dédiées**. De plus, pour des raisons de sécurité avant tout, et de refus de privatisation du domaine communal, les éoliennes ne peuvent surplomber le domaine public en général et les routes, pistes et chemins en particulier, obligeant, là-aussi, à la **création de pistes dédiées**.
2. **Vous entérinez toutes les installations possibles** qui ne seront peut être finalement jamais construites chez vous selon les critères discrétionnaires du seul promoteur.
3. Vous favorisez ainsi **les implantations d'éoliennes chez vos voisins** si votre terrain est exclu en définitive: vous en aurez donc toutes les nuisances et responsabilités pour **bien peu de bénéfice au final**.
4. Vous vous engagez à soustraire vos sols de l'agriculture **pour des surfaces plus importantes que l'emprise seule rémunératrice du mat** d'éolienne, pour la durée d'existence du site d'éoliennes industrielles et pour un revenu modeste (voir paragraphe correspondant).
5. **Les retombées financières seront disproportionnées** suivants les équipements retenus in fine sur votre terrain.
6. Le chemin nécessaire pour la construction d'une éolienne : largeur, 6 à 8 m stabilisés, 10 m dans les virages, sans compter les talus en cas de pente, et l'emplacement de l'éolienne représentent **des surfaces importantes prises sur les terres agricoles** qui devront être déduites de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN, etc.)
7. **En moyenne** on estime la surface moyenne prélevée par éolienne à 1/2 ha.

15. Câbles

Ce que dit la promesse de bail :

vous autorisez le câblage souterrain de toutes les éoliennes du site y compris et surtout celles situées en dehors de votre terrain.

Iberdrola : « Les câbles d'évacuation de l'électricité produite, et autres réseaux sont enfouis dans une tranchée d'environ 40 cm de large et positionnés sur un lit de sable à une profondeur d'approximativement **de 80 cm à 120 cm** ». réf p15 annexe1-6

*Il est rappelé que le tracé exact du réseau de câblage, et par conséquent des chemins d'accès correspondants, dépendra de l'emplacement exact des diverses installations du Parc, et de l'emplacement du point de distribution de l'énergie qui sera imposé par EDF ou de point de raccordement établi par RTE. En conséquence, le propriétaire autorise le bénéficiaire à choisir le tracé de ces divers éléments en considération de toutes contraintes techniques. Le propriétaire **accepte dès à présent** que le tracé du réseau et/ou des chemins puisse être effectué en bordure de parcelle, **ou à travers champs**. Réf p19 annexe3-3.3*

Neoen : *pas de description*

WPD : « un réseau de câbles électriques enterrés à une **profondeur minimum de 80 cm** » réf p2

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous donnez un droit de raccordement souterrain et concédez **une servitude réelle définitive**.
2. le câblage restera en place, la loi sur le démantèlement ne **demandant pas son enlèvement au-delà des 10m** réglementaires du mat d'éolienne. Au prix du cuivre et de sa pénurie annoncée, c'est un non sens écologique de plus.
3. Le câblage souterrain insuffisamment isolé est à la **source de nombreuses pathologies sur les animaux d'élevage et les êtres humains**. (réf: En aout 2020, le laboratoire de ToxSeek Urgence a conclu que les champs électromagnétiques et des terres rares mêlés pourraient conduire à des pathologies graves chez les bœufs/ vaches et veaux, voire chez les humains.)
4. Les éleveurs bovins ont obtenu un **re-câblage en aérien** à cause des **nuisances électromagnétiques** du réseau enterré (réf les témoignages recueillis par **Mme Sioux Berger** dans différentes régions de France.)
5. les champs électromagnétiques ont une **influence négative sur la santé des personnes équipées de prothèses métalliques** (réf: témoignage de Mme Evelyne Geoffroy par Mme Sioux Berger)

16. SURVOL DES PALES

Ce que dit la promesse de bail :

vous autorisez le survol de votre terrain par les pales des éoliennes installées sur les terrains de vos voisins

Iberdrola : « Pour les biens concernés par des **servitudes de survol des pâles** ..., le bénéficiaire versera au Propriétaire une indemnité globale et forfaitaire de 500 euros par an. L'indemnité n'est pas due lorsque les Biens concernés reçoivent une ou plusieurs éoliennes. ». réf p8-5.3a

« **Le droit de survol pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction**, par le bénéficiaire, puis ultérieurement par toute personne physique ou morale qui viendrait se substituer à lui, pour permettre un fonctionnement normal et régulier de l'éolienne installée sur le fonds dominant. En conséquence de ce droit de survol, le propriétaire autorise le bénéficiaire, pendant la même durée, à accéder aux parcelles concernées, aux fins de construction, d'aménagement, de maintenance et de démantèlement des éoliennes. Le propriétaire garantit au bénéficiaire l'accessibilité en tout temps et à toute heure auxdites parcelles. » réf p18 annexe3 3.1

Neoen : « ces servitudes **sont consenties à titre gratuit si le propriétaire des terrains grevés par la servitude est propriétaire des terrains d'implantation d'une éolienne** ...dans le cas contraire, la constitution de servitude sera indemnisée : 500€ annuel » réf p16

WPD : « le propriétaire s'oblige à une servitude de survol qui s'exercera **tant aérien qu'au sol** sur toute la surface couverte par les pales des éoliennes **sises sur tout droit d'emphytéose** de la société » réf p6 art6

« la surface de la zone de survol correspond à la surface au sol au dessus de laquelle les pales sont situées en considérant une **rotation à 360° du rotor** » réf xxx

« ou surface de la parcelle survolée à **l'exclusion de la parcelle attenante du bien issue de la division cadastrale** (à l'exclusion donc de la parcelle ou repose l'éolienne ndlr) réf xxx

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. L' article R 421.1.1 du code de l'urbanisme) indique qu'il est **indispensable d'avoir l'accord du propriétaire** en cas de surplomb d'une propriété voisine.
2. Le promoteur vous demande encore de vous **engager à l'aveugle** puisque vous ignorez tout de l'emplacement précis futur des éoliennes.
3. Vous permettez dès lors l'implantation d'un mat d'éolienne **dès la limite de votre parcelle.** (sans en avoir la rémunération)
4. Si vos voisins possèdent des parcelles étroites, **vous leur permettez ainsi de pouvoir recevoir des éoliennes** et leur rémunération, vous restant la faible indemnisation de survol et des nuisances conséquentes.
5. Le promoteur peut aussi jouer sur la longueur des pales **pour les placer au plus près des limites si nécessaire.**
6. La servitude de passage pour l'entretien, panne , accident , en tout temps au mépris de l'activité agricole en place sera surtout **au profit du propriétaire du terrain voisin sous emphytéose future.**
7. En cas d'accident et chute de pale, **votre terrain sera immobilisé sur une grande surface** le temps procéder à la dépollution des particules polyester éparpillées au sol et non recyclables à ce jour (réf: exemple 2021 accident Hiesse WPD octobre 2021 sur une éolienne de 3 mois, débris composites éparpillés sur plus de 300m)

17. ZONAGE D'IMPLANTATION

Ce que dit la promesse de bail :

seules **vos propres parcelles cadastrales sont identifiées**, le zonage global du projet ,plus large, **n'est pas indiqué**.

Iberdrola : *le plan de zonage n'est pas annexé, seules les références cadastrales concernant le propriétaire bailleur sont mentionnées*

Neoen : *le plan de zonage n'est pas annexé, seules les références cadastrales concernant le propriétaire bailleur sont mentionnées*

WPD : *le plan de zonage n'est pas annexé, seules les références cadastrales concernant le propriétaire bailleur sont mentionnées*

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. **Eloignement réglementaire des habitations**

- a. « La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement entre les installations **et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation** définies dans les documents d'urbanisme en vigueur au 13 juillet 2010 et ayant encore cette destination dans les documents d'urbanisme en vigueur, cette distance étant, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au **minimum fixée à 500 mètres**. » (*réf: article L515-44 du code de l'environnement*)
- b. il est rappelé que ces mesures **n'ont pas été modifiées depuis l'adoption du code** en 2011, malgré l'augmentation progressive des hauteurs des éoliennes, aujourd'hui **deux fois plus importantes**.
- c. **La distance minimale de 500m** entre éolienne et les habitations et/ou les zones destinées à l'habitation, bien que contraire aux articles 1 et 3 de la charte de l'environnement et au 11ème alinéa du préambule de la constitution de 1946 a été **déclaré conforme à la constitution** par le conseil constitutionnel. Réf 2015-718DC 13/08/2015. le conseil d'état ayant refusé une QPC en cas de repowering avec des hauteurs de machines largement supérieures à celles d'origine (*réf la gazette des communes 15/06/2022*)
- d. Dans la folle course aux subventions publiques, le promoteur a zoné systématiquement avec le logiciel Mapinfo **toutes les possibilités géographique d'implantation au delà des 500m d'une habitation** tel que l'impose la législation française, notoirement insuffisante, pour toute installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
- e. Les législations qui encadrent les distances à respecter par rapport aux habitations (500m) sont **très différentes d'un pays à l'autre pour des machines similaires**. Elles sont en particulier loin de celles appliquées en Allemagne donnée en permanence en modèle, avec l'adoption des 1000 m et en Bavière : **10 fois la hauteur de l'éolienne en bout de pale soit entre 1,250 et 2.300 kms**.
- f. Aux Etats Unis la distance d'éloignement est **de 3.200 kms (2 miles)**
- g. L'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail (AFSSET) recommande «d'élargir les périmètres d'études à plus de **1500 mètres** en cas de doute sur les nuisances sonores».
- h. Pour une meilleure acceptabilité, le promoteur vous propose toujours dans sa proposition sur papier glacé une distance minimale éoliennes/habitations autour de 700 / 800 m **mais il maintient en réalité le zonage légal de 500m sur ses plans** d'implantation. La loi étant la seule référence, vous pourrez très bien voir construire des éoliennes à partir de 500m d'une habitation, voire de la vôtre. C'est ce que le promoteur appelle « **la densification** » c'est-à-dire profiter des investissements passés, études, réseaux et infrastructures pré existants pour installer **encore davantage de mats** sur une même zone.

2. **Agrandissement futur—densification**

- a. Quelle assurance avez-vous que le zonage (présenté avec des distances d'éloignement « plus acceptables ») **sera en définitive respecté par le futur acquéreur** et/ou exploitant qui pourra **en toute légalité demander des implantations complémentaires dans le périmètre règlementaire des 500m ?**

tpsvp

- b. Ce zonage maintenu à la distance légale de 500m permet d'ores et déjà l'agrandissement futur du site éolien, pour occuper la zone entre 500 et 700/800m, comme c'est toujours le cas. (d'ailleurs dans la convention de servitude, le propriétaire donne gratuitement l'exclusivité sur ces zones) voir §27

3. Quelles habitations concernées

- a. L'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation alinéa 2 prévoit que « Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements » Et, conformément à l'article R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation, tout logement doit nécessairement comporter un raccordement en eau et en électricité. Le cas échéant, la jurisprudence opère une appréciation in concreto (au cas par cas) en fonction du caractère effectif de l'habitation du bâti (Conseil d'Etat, 9 décembre 2011, Riou, n°335707). **Le promoteur trouve toujours un accord financier en présence de bâtiment sous les 500m dont l'habitabilité est mal définie.** (réf. Mémoire en réponse - enquête publique unique - parcs éoliens des Brandes de l'Ozon)

4. PLUi

- a. **Le zonage d'implantation est soumis au document d'urbanisme de la commune** (PLU, carte communale, régime général) Sauf dispositions spéciales, les éoliennes (considérées comme des équipements participant au service public de l'électricité) peuvent-être installées même en zone agricole ou naturelle (conseil d'état août 2012) où toutes les constructions sont normalement interdites. Le Scott peut dans certains cas assurer une protection forte des zones naturelles. Les schémas éoliens départementaux ou des parcs naturels régionaux sont sans effet juridique direct. Les SRE, schémas régionaux éolien ont été annulés par les tribunaux administratifs dans la plupart des régions, les nouveaux Sraddet se mettent en place selon les régions. *Ref Cadre juridique et étapes d'un projet éolien www.ventdecolere.org – Janvier 2021*
- b. **La loi 3 DS** du 9/02/2022 permet aux communes d'inscrire désormais dans leur PLUi **les zones ne pouvant pas recevoir d'éoliennes** (*ref jo 22/02/2022 3DS art 35*)

5. Zones naturelles

- a. Ces zones de prospection dessinées par le promoteur indépendamment des cartes administratives de la DREAL, **ne tiennent aucun compte** des zonages plu, des zones Natura 2000 et autre ZNIEFF, des forêts, des biotopes, des zones humides, de la protection du patrimoine inscrit aux bâtiments de France et autres avis environnementaux.
- b. La ZNIEFF est une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. **Cette zone n'est pas un dispositif de protection réglementaire**, même si elle implique un porté à connaissance en cas de projet la concernant.
- c. La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles. Ce dispositif s'inscrit dans un développement du territoire par le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine. **Or ces projets impactant ne sont pas compatibles avec les objectifs de neutralité carbone et de réduction de l'artificialisation des sols.**
- d. La classification des paysages de la Diren **est sans effet juridique direct.**
- e. Les sites patrimoniaux remarquables (ex Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ex ZPPAUP)
- f. les zones de protection des sites et monuments inscrits ou classés, **au-delà des 500m ne sont pas contraignantes**
- g. les sites paysagers classés ou inscrits **sont sans effets juridiques directs**
- h. les parcs naturels nationaux **à indiquer**
- i. les zones Unesco sont **des protections très fortes.** (*ref Mt St Michel*)
- j. Les classements liés à l'environnement **sont sans effets juridiques directs**
- k. Les zones Natura 2000, **l'implantation des éoliennes est possible** mais encadrée par une réglementation de la communauté européenne.

6. Contraintes

- a. Les éoliennes peuvent être interdites ou être limitées en taille par les couloirs de télécommunications, la couverture radar météo, aviation civile ou militaire, les zones d'approche des aéroports, les zones d'entraînement de l'aviation militaire.

7. Eloignement des routes

- a. Une distance d'**éloignement des routes principales de 200m** (hauteur moyenne d'une éolienne) peut être demandée par la préfecture. A comparer avec la distance de **projection sur plus de 300m des déchets de pales explo- sées**, (ref *accident 2021 wpd à Hiesse*). Certains promoteurs semblent positionner leur zone d'implantation à 400m des voies rapides, mais ce n'est pas une disposition légale et pourront revenir dessus plus tard, selon les possibilités des directives publiques.

8. Artificialisation

- a. **L'éolien est l'énergie la plus gourmande en surfaces** transformant le peu de territoires "naturels" en zones industrielles et vu sa décentralisation, il mite tout le territoire. Les récentes inondations, appelées à se multiplier, nous ont rappelé les **risques d'artificialisation des sols** (au minimum 1500 tonnes de béton armé/éolienne de +/- de 3MGW. Les canicules et sécheresses vont nécessiter de sauvegarder le plus d'espaces couverts et boisés possible pour maintenir la viabilité des lieux.
- b. L'éolien terrestre occupe **78 fois plus de surface au sol** que le nucléaire à puissance égale (EPR= 1650 MW occupant 1km² équivaut à 311centrales de 6 éoliennes de 3 MW, occupant une surface de 78 km² (78 fois plus)
- c. La France **a perdu 12 Millions d'hectares en 70 ans**, et on continue à sortir des lois destructrices des sols, de biodiversité, et d'espèces animales menacées.
- d. Des milliers d'hectares ont été définitivement saccagés pour ces énergie, des espaces naturels gorgés de bétons, des milliards de subventions pour ce qui est **au final la plus grave atteinte à l'environnement jamais organisée** à une si grande échelle.
- e. A l'heure où l'on vote des **lois pour la non-artificialisation des sols**, comment les gouvernements peuvent-ils justifier la pollution géologique des sols par des masses de béton et de ferraille.
- f. La loi climat et résilience du 22/08/2021 **a pour objectif d'importance majeur la « ZAN »** (zero artificialisation nette) qui vise à la réduction des surfaces artificialisées.
- g. « L'artificialisation est la première cause d'érosion de la biodiversité », Pierre Dubreuil, directeur général de l'Office français de la biodiversité (OFB)

9. Eloignement des câbles

- a. Il n'est **jamais indiqué par ailleurs de distance d'éloignement des habitations pour le passage des câbles enterrés** source de nuisances électromagnétiques sur les êtres vivants.

10. Eloignement des haies

- a. Les recommandations Européennes d'EUROBATS préconisent une implantation des éoliennes à une **distance minimale de 200 mètres de toute lisière arborée**. Néanmoins, cette préconisation reste théorique et par ailleurs **non contraignante**, elle ne différencie aucune typologie de haies, et n'intègre pas d'autres variables environnementales comme l'occupation du sol, la densité du maillage bocager, etc.

11. Eloignement des bois et forêts

- a. Sous réserve des autorisations de défrichage et des services incendie, **les implantations sont tout à fait possibles**

12. Eloignement des chiroptères (chauve souris)

- a. Il est seulement préconisé **un éloignement de 2000m des gites de chiroptères et de 200m des haies** (qui sont leur terrain de chasse.) Ces recommandations ne sont pas contraignantes.

13. Sécurisation du foncier

- a. La nécessité même de sécuriser le foncier à travers des **promesses de bail sur des zones relativement larges** peut faire émerger des espérances financières fortes qui **génèrent tensions et déceptions.**

18. DROIT DE PASSAGE— SERVITUDE PERMANENTE D'ACCÈS

Ce que dit la promesse de bail :

vous autorisez le passage sur vos terrains désignés quels qu'ils soient

Iberdrola : «Le Propriétaire **concède pour la durée du bail** au Bénéficiaire, qui accepte, une servitude réelle, qui permet au bénéficiaire ainsi que ses préposés, mandataires, prestataires, sous-traitants et conseils, de traverser les biens, et à emprunter toutes voies **passant sur ces terrains** aux fins d'accéder, avec les camions de transport et autres véhicules utilitaires, ainsi qu'avec tous types d'engins de chantier, **aux lieux d'implantation des éoliennes et autres installations du Parc** ...Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction. » réf p18 annexe3-3.2

Neoen : «Dans le cas ou les terrains...ne seront pas concernés par l'implantation d'une ou plusieurs éoliennes projet, la **constitution de servitude sera consentie et acceptée** moyennant une indemnité globale de **500€** répartie **par moité entre propriétaire et exploitant** » réf 5-5.c

« le preneur **pourra faire pénétrer sur la propriété** ses employés ou ses entrepreneurs en vue le la construction, de la surveillance, l'entretien ou la réparation des ouvrages établis » réf p16

« cette servitude devra permettre le passage permanent... sur une largeur de **5 m** et une hauteur minimum de 5.50 m , en tout temps et à toute heure du jour et de la nuit, de piétons, et de **tous types de véhicules** terrestres et tous convois exceptionnels pour les besoins de la construction et de l'exploitation du parc éolien...la servitude pourra comprendre des espaces réservés nécessaires à la manœuvre des véhicules » réf p17

« l'entretien du passage permanent **sera à la charge du propriétaire** ou de l'exploitant en contrepartie de l'indemnisation » réf p17

WPD : «le propriétaire et l'exploitant s'engagent à **donner libre accès** aux terrains » réf p10 art15

« le propriétaire s'oblige à la signature d'une **convention de servitude d'accès en tous temps et heures**, d'engins, de grues et de tous véhicules, pour accéder librement aux parcelles sur lesquelles sont implantées les éoliennes. Cette servitude s'exerce sur une bande d'une largeur maximale de **10m**...l'entretien **sera à la charge de la société** » réf p6 art 6

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous vous engagez à permettre au promoteur d'utiliser vos terrains , **y compris adjacents** pendant la durée des travaux et puis **toute la durée du bail**, **sans qu'aucune rémunération ou indemnisation ne soit prévue à cet effet.**
2. Selon votre interlocuteur, vous **pouvez être engagé à faire l'entretien** nécessaire de ces passages.

19. SURFACES ENGAGÉES

Ce que dit la promesse de bail :

Peut engager la surface totale cadastrée de la parcelle concernée par le projet éolien

Iberdrola : *«pourra se prévaloir librement de toute ou partie de la superficie de chacun des biens de son choix. »*
réf p4-2

Neoen : «

WPD : «

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Même si le plan de zonage ne les touche que partiellement, les parcelles sont bloquées dans leur intégralité (selon les promoteurs)
2. Bien qu'ils portent sur la totalité du terrain, les droits concédés à l'entreprise par le propriétaire ne seront rémunérés que si l'entreprise installe effectivement une éolienne ou tout autre installation accessoire sur le terrain

20. DIVISIONS PARCELLAIRES

Ce que dit la promesse de bail :

vous autorisez toute division parcellaire nécessaire au promoteur

Iberdrola : « Le propriétaire s'engage à signer les documents d'arpentage tels que demandés par le bénéficiaire ... à faire procéder à une division parcellaire, **de sorte que le bail porte sur la seule superficie nécessaire au projet** » réf p5-2

Neoen : « Une division parcellaire devant notaire sera réalisée **sur les terrains qui accueilleront les éoliennes et/ou leurs aménagements** » réf p5.c

WPD : « le bail ne porte que sur la partie du terrain nécessaire à **l'implantation de l'éolienne, de sa plateforme de montage, ainsi que du chemin qui permet d'y accéder et/ou du poste de livraison** »

« le propriétaire s'engage à autoriser et à consentir, aux frais exclusifs de la société, à toute division cadastrale, afin de définir plus précisément **le bien sur lequel la société sera titulaire du droit d'emphytéose** » réf p3-1 art1

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Le bail emphytéotique proprement dit ne concernera que la parcelle concernée pour la surface d'implantation, d'inclure uniquement les installations permanentes du parc éolien. la plateforme, le chemin et le poste de livraison, d'où la nécessité d'une division cadastrale,
2. Les parcelles concernées seulement par des servitudes n'entre pas dans le bail emphytéotique mais dans une convention de servitude pour le même bénéficiaire, la même durée, mais une rémunération on ne peut plus modeste, avec toutes les contraintes.
3. La surface occupée par une éolienne - 1 000 m² environ - reclassée en foncier bâti industriel et fiscalisée comme tel, fait l'objet d'une nouvelle parcelle cadastrale classée en établissement industriel. Les frais de géomètre-expert et d'enregistrement sont dans la plupart des cas pris en charge par le promoteur.
4. Vous autorisez le morcellement définitif de votre propriété, imposée au bon vouloir du promoteur sous réserve des travaux retenus.
5. Les divisions parcellaires resteront en place en fin de bail à la charge du propriétaire et de ses successeurs.

21. DÉSISTEMENT, CLAUSE PÉNALE, DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Ce que dit la promesse de bail :

Désistement: au mieux, **sous peine d'une clause pénale**, et du **versement de dommages et intérêts** que le promoteur se donne le droit de demander. La signature notariée sera **forcée**.

Iberdrola : « *Tout manquement par le propriétaire ... au titre de la promesse ... donnera lieu au **paiement d'une indemnité forfaitaire égale au montant de l'indemnité d'immobilisation sans préjudice du droit pour le bénéficiaire à solliciter et obtenir le paiement ... de tous dommages et intérêts*** ». réf p11-8.2

Neoen : « *dans l'hypothèse où le propriétaire et/ou l'exploitant ne respectait pas la promesse, le bénéficiaire pourra... réclamer...**6000€ à chacun sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient (leur) être réclamés de ce fait*** » réf p5.8

WPD : « *en cas de refus du propriétaire ou du fermier de se rendre chez le notaire...les parties acceptent que l'exercice de cette obligation **soit forcée** et que soit constatée de manière authentique, et sans autre condition, la rencontre de leurs volontés, le tout **sans préjudice de l'indemnisation que la société subirait alors*** » réf p10 art14

En réalité, vous, propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous vous engagez à ne recevoir **aucune indemnisation du promoteur**, à quelque titre que ce soit, pour l'immobilisation du foncier en cas **d'aucune réalisation sur votre propriété**.
2. **Il n'y a plus de délai de rétractation** possible désormais. (réf notaires)
3. Vous ne pouvez **pas compter sur le dépassement du délai** de validité de la promesse, pour laisser tomber à peu de frais. La validité ayant désormais été portée automatiquement jusqu'à la toute fin de la procédure d'autorisation, soit à la **décision du juge en appel**.
4. Selon le promoteur, vous vous engagez à **verser 6000 € (plus les dommages et intérêts)** au promoteur pour changer d'avis et vous désister après signature de la promesse, à comparer aux 500€ du promoteur dans le cas inverse et sans dommages.
5. Selon d'autres promoteurs, vous n'avez maintenant **plus aucune possibilité de désistement** sans passer uniquement devant le tribunal, **votre signature notariée sera forcée** tel qu'indiqué sur la promesse signée en toute connaissance de cause. (réf notaires)
6. il y a **aucune possibilité de désistement amiable**, il vous faudra aller en justice avec les couts d'avocat correspondants et peu d'espoir de l'emporter.
7. Vous devrez **en sus verser le préjudice des dommages** que le promoteur se donne le droit de demander **au titre des investissements déjà engagés** (démarches, installation du mat de mesure, cabinets d'études ...) pour des dizaines ou centaines de milliers d'euros. (réf notaires)
8. Plus le retrait se fera tard plus les sommes demandées au propriétaire voulant se retirer seront **astronomiques**. On parle (sans justification) de 50000€ et bien plus encore, **selon les investissements déjà réalisés**.

22. LOI HAMON INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

Ce que dit la promesse de bail :

Le désistement du propriétaire est considéré comme un manquement sanctionné par une indemnité et des dommages et intérêts, la promesse de bail valant bail.

Iberdrola : « XXXXX »

Neoen : « Neoen : « Conformément aux dispositions du code de la consommation, telles que modifiées par la loi n°2014-344 du 17 mars 2015 dite loi Hamon... le propriétaire et l'exploitant reconnaissent avoir été dûment informés par le bénéficiaire des informations précontractuelles » ref p5-11

WPD :« XXXXX »

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. La loi Consommation du 17 mars 2014, plus connue sous le nom de loi "Hamon", entrée en vigueur le 1er janvier 2015 vise à **simplifier les modalités de résiliation** du contrat .
2. Depuis la loi « Hamon » **n'est plus applicable** désormais aux contrats immobiliers, et par conséquent les promesses de bail éolien ne peuvent plus être remises en cause pour ce motif. *réf notaires*
3. C'est la raison pour laquelle les services juridiques des promoteurs échaudés par les recours passés ont inclus cette **clause dite « d'information précontractuelle »**

À vérifier svp

• La justice a statué que les bailleurs de terrains destinés à l'implantation de parc éoliens industriels sont conjointement responsable de l'impact et des préjudices subis par les populations, les paysages et la qualité de vie, et qu'ils doivent subir les conséquences de leurs actions. La jurisprudence l'a démontré à plusieurs reprises. Pour exemple :

- Le TGI de Montpellier du 17/09/2013 : qui ordonne au promoteur de démolir 10 éoliennes, et au promoteur et aux bailleurs de terrains de payer une indemnisation de 37,500 euros plus 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à payer tous les frais et dépenses, et ceci pour les préjudices subis par une seule habitation. Le TGI cite : « Attendu que le préjudice de perte de jouissance et moral, déjà subi par les demandeurs, tient autant à cette société installatrice des éoliennes, qu'à ses bailleurs de terrain, Messieurs Lxxxxx, Oxxxxx et Cxxxx, lesquels ne pouvaient ignorer le préjudice qu'ils allaient occasionner en acceptant l'installation des éoliennes, et ont commis une faute au sens de l'article 1382 du code civil sans laquelle le préjudice n'aurait pu se produire. Qu'ils seront avec la SAS LA COMPAGNIE DU VENT déclarés responsables in solidum au profit des demandeurs du préjudice que ces derniers ont subi ainsi que des indemnités au titre des frais irrépétibles et dépens ; » Et, le jugement d'énumérer les préjudices : Une «dégradation de l'environnement résultant d'une dénaturation totale d'un paysage bucolique et champêtre», Un préjudice auditif «dû au ronronnement et sifflement des éoliennes». Un préjudice d'atteinte à la vue «dû au clignotement de flashes blancs ou rouges toutes les deux secondes, de jour et de nuit». Pour le tribunal, «le caractère tout à fait inhabituel, permanent et rapidement insupportable crée un préjudice dépassant les inconvénients normaux de voisinage, constituant une violation du droit de propriété ». une association loi 1901 - sans but lucratif siège social : mairie, 46800, belmontet - correspondance : les garnèdes, 46800, belmontet email : asso.environnement.juste@gmail.com - site internet : www.environnement-juste.org association environnement juste bien comprendre pour mieux décider
- La Cour d'appel d'Angers du 8/06/2010 : « La crainte des nuisances sonores et visuelles provoquée par ces éoliennes et l'incertitude quant à leur impact sur la santé ne peut que rendre difficile la vente de tels biens et entraîner une baisse de prix » et « En outre, il est vraisemblable qu'une pollution sonore existera ».
- La Cour d'appel de Rennes du 20/09/2007 - prix de vente réduit de 21% en raison de la dépréciation de la valeur causée par la proximité du parc éolien du Menez Trobois.
- La Cour d'appel D'Angers du 5/04/2011 : Acte de vente annulé pour réticence dolosive - « Il est indéniable que la révélation d'implantation d'un projet d'éoliennes à proximité d'une maison d'habitation..et de nature à influencer sur la décision des acquéreurs et à les empêcher de contracter ». Résultat : Restitution du prix de vente de 230,000 euros, ordonne 30,025.43 euros à titre de dommages-intérêts, 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et à payer tout les dépens.

Une éolienne de 50 mètres de haut tombée à terre à Bouin en Vendée le 1er janvier



2018.

La fédération **anti éolienne** "Vendée tempêtes" a annoncé qu'elle portait plainte après la chute de l'éolienne de Bouin (Vendée) pour "*atteinte à l'environnement*", et pour "*atteinte à la sécurité des personnes par mise en danger de la vie d'autrui*". Des morceaux d'éolienne ont été **retrouvés à 514 mètres** par la Fédération, et selon ses militants, la société de fabrication Nordex en aurait **récupéré jusqu'à 640 mètres** autour de l'éolienne tombée.

L'éolienne ne faisait que 50 mètres de haut. Si l'éolienne avait mesuré 180 mètres de haut on peut imaginer que des morceaux d'éolienne auraient pu être retrouvés à près de 2 km à la ronde.

Fort heureusement, il n'y a eu ni mort ni blessé. Mais dans le cas contraire, est-ce que la plainte pour *atteinte à la sécurité des personnes par mise en danger de la vie d'autrui* viserait solidairement l'exploitant et le propriétaire terrien ?

En l'absence de jurisprudence la question mérite d'être posée.

Sur le plan moral, être responsable de la mort ou de l'invalidité de quelqu'un n'est pas si facile à vivre...

25. PARTAGE DE RÉMUNÉRATION

Ce que dit la promesse de bail :

Les revenus sont à partager moitié moitié avec l'exploitant

Iberdrola : « ces montants seront répartis entre le propriétaire et l'exploitant comme suit : **50 % pour le propriétaire et 50 % pour l'exploitant.** ». réf p7-5.1

Neoen : « une part du loyer annuel sera reversé à **l'exploitant à hauteur de 50%** » réf p4-5c

WPD : « le montant de la redevance sera partagé entre le propriétaire et le fermier à hauteur de **50%u bénéfice du propriétaire en contrepartie des droits consentis au titre du bail, 50% au bénéfice du fermier à titre d'indemnité en contrepartie de la résiliation partielle du bail** » réf p5-4.4

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Les rémunérations sont multiples: généralement les rémunérations au titre des servitudes **ne sont pas cumulables** quand le propriétaire foncier et le fermier bénéficient déjà d'une rémunération pour une éolienne.
2. La répartition **du partage est imposée par le promoteur sans corrélation** avec la durée théorique restante du bail résilié de l'exploitant, aux seules fins de maintenir la confiance et la cohésion des acteurs locaux.
3. La répartition peut sembler **avantageuse pour de l'exploitant** au regard des responsabilités restant au propriétaire des terrains.
4. Au regard des rendements de l'activité agricole en comparaison avec une redevance sans risque pour lui de 50%, **l'exploitant suit généralement** l'avis du propriétaire du terrain, s' il peut obtenir les mêmes avantages financiers tout en ayant **aucun risque de responsabilité**. La dernière manière de « faire du blé ».

26. CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ ET LIMITATION À LA LIBRE DISPOSITION DE SON FONDS

Ce que dit la promesse de bail :

vous donnez l'exclusivité sur tous vos autres terrains dans un rayon de plusieurs km selon les promoteurs

Iberdrola : « Le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant consentent au bénéficiaire, pendant toute la durée du bail, une **exclusivité sur les biens**. Ainsi, à titre de condition essentielle et déterminante, **pendant toute la durée du bail**, le propriétaire s'engage à ne conclure **aucun contrat de quelque nature** (promesse/contrat de bail/servitudes ou autres), protocole ou acte quelconque avec des tiers au bail concernant l'étude, la conception, la construction et/ou l'exploitation d'installations de production d'énergie renouvelable sur les biens ou toute autre activité, **concurrente ou non**, qui pourrait remettre en cause, directement ou indirectement, les droits dont disposent le bénéficiaire au titre des présentes sur les biens » réf p24 annexe 3-9.2

« Le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant consentent au bénéficiaire, pendant toute la durée de la Promesse, **une exclusivité sur les biens**. » réf p9-6

« Le propriétaire et l'exploitant (agricole nldr) s'engagent à ne pas permettre l'implantation, par un tiers quelconque, d'autres installations éoliennes dans un **rayon de 2000 mètres** autour de chaque éolienne du parc, excepté pour toute société du groupe du bénéficiaire. » réf p22 annexe3-5.8

Neoen : « pendant la durée de la promesse, le propriétaire et l'exploitant (agricole nldr) s'engagent à ne pas accorder de droit identique sur les terrains désignés et **sur les terrains situés dans un rayon de 5 km** autour des terrains désignés...avec des développeurs **d'énergie renouvelable** » réf p4-6a

WPD : « le propriétaire s'oblige, sur les parcelles non prises à bail emphytéotique **à la constitution d'une servitude...** interdiction d'accepter **tout développement d'un projet éolien concurrent** » réf p6 II art 6

« avertissement: les éléments relevant de la promesse seule sont applicables **dès sa signature... engagement d'exclusivité** » réf p 20

« Le propriétaire et le fermier réserveront exclusivement leur accord à la société...et ils ne délivreront...aucune autorisation ou convention d'occupations à des projets incompatibles avec le parc éolien projeté sur le terrain ainsi que sur les terrains voisins leur appartenant ou qu'ils exploitent dans un **rayon de 1500 m** autour du terrain » réf p11 art 16

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Le promoteur **vous prive de votre liberté de choix**
2. **Vous vous limitez vous-même dans votre droit** de disposer librement de vos biens tel que le **droit constitutionnel** le garantit (encore?)
3. Ces clauses liberticides sont imposées par les organismes bancaires **voulant s'octroyer davantage de garanties** en cas de défaut du promoteur/exploitant.
4. le promoteur fait signer des promesses concernant **plus de parcelles** que celles qu'il compte construire (**surbooking**). **Il s'accapare vos propriétés et vos vies.**
5. Vous ne pouvez plus faire ce que vous voulez sur vos terrains, **quels qu'ils soient dans un rayon de 5 km**, voire éventuellement selon le promoteur **jusqu'à 10km** et même **quelquefois sur tous vos autres terrains**.
6. Vous acceptez et octroyez, **sans rémunération ni contrepartie**, une exclusivité au profit du promoteur, **sur tous vos autres terrains** non concernées par le présent projet dans un rayon de plusieurs km (entre 1.5 et 10 km selon les promoteurs) **vous interdisant** ainsi **tout autre projet d'énergie** renouvelable quelque soit sa nature, pas seulement éolien, avec un autre opérateur.

7. Cette exclusivité vous engage , **même dans le cas ou la signature de la promesse n'est pas suivie** de la réalisation d'un bail emphytéotique, **sur tous vos autres terrains**, y compris **dans le périmètre inférieur aux 500m**, par exemple **pour les projets photovoltaïques**; les promoteurs ayant pour beaucoup les deux activités.
8. Les promoteurs ne distinguant pas des terrains comportant des bâtiments agricoles, ne les **excluent pas de cette exclusivité**.
9. L'exclusivité s'applique **aussi à vos locataires, successeurs, ou acheteurs pendant toute la durée acceptée du bail**.
10. En aucun cas le promoteur **ne s'assure de savoir si vous êtes déjà concerné par ce type de contrainte** sur vos autres terrains et il ne vous en averti pas des conséquences. Les périmètres peuvent se croiser.

27. DROIT DE REGARD

Ce que dit la promesse de bail :

vous donnez un droit de regard sur la gestion de votre patrimoine foncier

Iberdrola : «

Neoen :

WPD : «

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. De telles clauses **limitent également fortement le droit du propriétaire** et de ses successeurs de disposer librement de leurs terrains, sans la moindre contrepartie, **pendant toute la durée du bail**, soit 80 ans.
2. Vous renoncer au libre choix d'un éventuel acquéreur, **sur plusieurs générations.**
3. Vous avez remarqué que le promoteur a tout fait pour ne pas devenir propriétaire de votre parcelle, soit disant parce qu'il n'a pas vocation à devenir propriétaire foncier, et pourtant il s'arroge ce droit de préférence pour acheter par la suite tous vos terrains: le but est clairement de **préparer l'agrandissement futur du site éolien et de lui donner le maximum de valeur pour sa revente.**
4. Le promoteur revendra ensuite à des « amis » avec plus value.

28. DROIT DE PRÉFÉRENCE

Ce que dit la promesse de bail :

vous donnez un droit de préemption au promoteur sur tous vos terrains dans un périmètre de 2000m, en cas de vente.

Iberdrola : « Dans le cas où le propriétaire envisagerait de céder ou transférer à titre onéreux tout ou partie des biens à un tiers... Le bénéficiaire bénéficiera d'un **droit de priorité pour l'acquisition desdits biens**, aux mêmes prix et conditions que ceux proposés». réf p12-11

« Les stipulations qui précèdent s'appliquent mutatis mutandis **aux terrains du propriétaire** qui se situent dans un périmètre de **2000 mètres** à compter du périmètre de la parcelle concernée » réf p12-11

Neoen :

WPD : «

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. De telles clauses **limitent également fortement le droit du propriétaire** et de ses successeurs de disposer librement de leurs terrains, sans la moindre contrepartie, **pendant toute la durée du bail**, soit 80 ans.
2. Vous renoncer au libre choix d'un éventuel acquéreur, **sur plusieurs générations**.
3. Vous avez remarqué que le promoteur a tout fait pour ne pas devenir propriétaire de votre parcelle, soit disant parce qu'il n'a pas vocation à devenir propriétaire foncier, et pourtant il s'arroge ce droit de préférence pour acheter par la suite tous vos terrains: le but est clairement de **préparer l'agrandissement futur du site éolien et de lui donner le maximum de valeur pour sa revente**.
4. Le promoteur revendra ensuite à des « amis » avec plus value.
5. **Aujourd'hui tout se fait en catimini et les riverains sont informés, généralement par Hazard, d'un projet d'usine éolienne à l'étude très en aval du processus, tout cela va à l'encontre de ce que dit la convention d'Aarhus. Il faudrait que le public soit associé et informé dès lors que les porteurs de projets investissent un territoire.**

29. CONTRAINTE DE CONSTRUCTION

Ce que dit la promesse de bail :

vous ne pouvez plus rien construire sans autorisation du promoteur.

Iberdrola : « Le Propriétaire et l'Exploitant s'engagent à ne pas implanter, à moins de 2000 mètres de l'une quelconque des éoliennes du Parc, constructions ou équipements » réf p22-5.8

Neoen : « le propriétaire et l'exploitant s'engagent tout au long de la durée du bail afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation...dans un rayon de 550m autour de l'emplacement des éoliennes ... s'engagent à ne rien entreprendre qui pourrait constituer une gêne au bon fonctionnement du parc éolien (plantations, cultures, constructions de toute nature, voirie et réseaux divers)» réf p4-6b

« servitude interdisant l'édification de toute sorte de constructions quelles qu'en soient la destination et la superficie, temporaire ou définitive, démontable ou non » réf. p16

WPD : « le propriétaire et le fermier s'abstiendront de faire quoi que ce soit qui puisse entraver ou représenter une gêne...notamment la construction de bâtiment » réf p6 art6 et p11 art16

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous vous imposez , à vous-même et à votre commune, une **inconstructibilité**, de fait, sur tous les terrains (les vôtres, ceux de vos voisins et de la commune) compris **dans le périmètre légal de protection des 500m de protection** indépendamment de l'avis de vos voisins et des communes, en contradiction avec les directives des PLU et PLUi pour toute la durée du bail, soit **autour de 80 ans**, et dans un périmètre pouvant aller **jusqu'à 2km**.
2. Vous ne pouvez plus prendre **aucun engagement de quelque sorte que ce soit** sans « autorisation » du promoteur, rien construire à moins de 550m , sans rien connaître pour autant de l'emplacements des machines, alors que c'est votre propriété.
3. Le promoteur vous applique des obligations qu'il ne **s'applique à lui-même en terme de gêne et de périmètre** (les éoliennes ne représentent il est vrai aucune gêne pour leur promoteur, pourtant il prévoit « des mesures compensatoires pour compenser cette gêne (qui n'existe pas). »
4. **Vous vous interdisez tout développement de votre activité** agricole ou autre au profit désormais exclusif de l'industriel qui vous y contraint; (parfois même sans se référer à une distance pour wpd).
5. Vous permettez ainsi au promoteur de se garantir le **foncier libre pour un futur agrandissement du site éolien** .

30. INTERDICTION DE PLANTATION

Ce que dit la promesse de bail :

vous ne pouvez plus planter d'arbres et haies pendant toute la durée du bail

Iberdrola : « le propriétaire et le cas échéant, l'exploitant s'engagent, pendant toute la durée du bail, à **ne pas implanter des arbres**, ... et notamment à ne pas en permettre l'implantation **sur les autres parcelles dont il est propriétaire/preneur à bail** » réf p25 annexe3-9.2

Neoen : « le propriétaire et l'exploitant s'engagent **tout au long de la durée du bail** ...à ne rien entreprendre qui pourrait constituer une gêne au bon fonctionnement du parc éolien (**plantations**, cultures, constructions de toute nature, voirie et réseaux divers)» réf p4-6b

WPD : « le propriétaire et le fermier **s'abstiendront** de faire quoi que ce soit qui puisse entraver ou représenter une

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. C'est une disposition étonnante au regard de la hauteur des machines, qui reçoivent même de nombreuses autorisations d'implantations en forêt
2. Non seulement les promoteurs s'autorisent à défricher, ils interdisent maintenant les plantations.
3. Les promoteurs annoncent des compensation environnementale dans leur projet mais vous les interdisent absolument
4. Ou est la compensation carbone annoncée?
5. Le but ne serait il pas plutôt d'empêcher la biodiversité de se rapprocher du site éolien et de sanctuariser des surfaces vierges pour d'autres installations ENR complémentaires de type photovoltaïques.

31. CONFIDENTIALITÉ

Ce que dit la promesse de bail :

Clause de confidentialité totale pendant toute la durée du bail: 80 ans plus 3 ans

Iberdrola : « Les Parties s'engagent à conserver les termes de la Promesse **strictement confidentiels**, et à ne pas en faire état auprès des tiers...pendant toute la durée de la Promesse et pour une durée de cinq (5) ans après son terme. ». réf p12-12

Neoen : « propriétaire et exploitant s'engagent à **une stricte confidentialité** et à ne pas divulguer les conditions de la promesse » ref p5-6b

WPD : « **les présentes sont confidentielles**. Les parties s'interdisent donc de communiquer à des tiers autres que leurs conseils...les présentes, ainsi que toute information qu'elles contiennent, **ou même leur existence** » réf p12 art 19

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Le promoteur **vous impose un silence absolu** sur le projet, pourquoi ?
2. L'absence d'information et de participation du public au niveau de chaque projet est une **négarion de la convention d'Aarhus**.
3. La confidentialité imposée permet de cacher bien souvent **des conflits d'intérêt**, des trafics d'influence et prises illégales d'intérêt, la prévarication , la **corruption**. Qui ne dit mot consent.
4. Votre situation de « privilégié », **mise en avant par tous les promoteurs**, oblige les deux parties à un devoir de réserve réciproque car il n'y aura pas une éolienne pour chaque propriétaire.
5. Comment vos voisins et **riverains vont-ils réagir à votre décision** s'ils subissent des nuisances, **et troubles anormaux du voisinage** (visuel, sonore, électromagnétique...)
6. La confidentialité demandée **n'est pas vraiment réciproque**, puisque le promoteur est autorisé dans la promesse à **faire sa promotion** sur ce qu'il a conclut avec le propriétaire.
7. Le promoteur **clive les populations les unes contre les autres**.
8. Le promoteur joue la division et les suspicions à l'égard des autres propriétaires, il veut vous soumettre; c'est à vous de réagir en n'entrant pas dans son jeu malsain et **en jouant la transparence**.
9. Si vous ne signez pas, vous n'êtes pas du tout contraint, jouez franc jeu avec vos voisins propriétaires, les riverains, votre mairie et les communes limitrophes et intercommunalités concernées, les associations locales. **Ils vous en seront reconnaissants**. Parlez en autour de vous.
10. Si vous refusez de communiquer sur le sujet, tout votre environnement **comprendra que vous vous êtes alors engagé**.
11. Vous vous empêcher vous-même de vous **déterminer de concert avec les autres propriétaires**.
12. Vous participez à la **destruction de la cohésion sociale et l'harmonie entre voisins**, élus et citoyens : Après l'installation d'éoliennes, des constats de tensions, dans de nombreux cas en France, **perduent dans le temps**, au grand désarroi de certains élus qui n'en avaient pas mesuré l'enjeu social.
13. Vous acceptez d'être réduit au silence , **vous et vos héritiers**, pour le reste de votre vie, certains opérateurs vous **imposant cette confidentialité non seulement pour la durée de la promesse, mais pour la durée complète indiquée du bail**.
14. Une fois la promesse signée le projet éolien se déroule désormais essentiellement entre les promoteurs et l'administration. Les élus locaux n'ont plus qu'un rôle consultatif, néanmoins le promoteur **tient à faire croire que son projet est un projet de la collectivité**, alors qu'il ne s'agit en fait que d'un projet **industriel privé** largement subventionné.
15. Le promoteur et l'administration agissent de telle sorte que les **habitants concernés restent le plus possible ignorants** des détails des projets, de l'impact des machines sur les paysages, la qualité de la vie, la valeur des biens immobiliers proches etc... L'information de la population n'est faite complètement que **très tard, par l'enquête publique** où

32. RÉSILIATION DU BAIL AGRICOLE

Ce que dit la promesse de bail :

Le bail agricole en place sera résilié sur les surfaces concernées par le futur bail emphytéotique, sans indemnité spécifique

Iberdrola : « Le propriétaire s'engage à **résilier le bail rural** ... L'exploitant (agricole ndlr) s'engage à accepter ladite résiliation, cette dernière prenant effet au plus tard à la date d'entrée en vigueur du bail. A cette date, l'exploitant devra remettre les parcelles concernées par la résiliation libres de toute occupation et servitudes. ». réf p7-5.2

« En contrepartie de la résiliation amiable du bail rural, **le propriétaire versera à l'exploitant une redevance annuelle correspondant à 50 % de la redevance payée par le bénéficiaire au propriétaire en exécution du bail.** » réf p7-5.2

« La redevance compense notamment pour l'exploitant les **conséquences de l'avenant au bail rural**, l'ensemble des gênes et/ou nuisances susceptibles de résulter de la présence du Parc (esthétisme, bruit, etc.), la perte d'unité d'exploitation. La part de la redevance versée à l'exploitant lui sera due jusqu'au terme du bail, ou, si celle-ci est antérieure, jusqu'à sa cessation d'activité, sous réserve d'une cession du bail rural autorisée selon l'article L 411-35 du Code Rural, en quel cas **la redevance continuera à être versée par le propriétaire au cessionnaire de l'exploitant.** réf p7-5.2

Neoen : « le propriétaire promet des à présent de résilier partiellement le bail rural en cours sur les terrains » ref p5-6c

WPD : « résiliation du bail rural et conciliation des droits du fermier avec ceux de l'exploitant...renoncer à son droit de jouissance exclusif sur les terrains non pris à bail emphytéotique » réf constitution des servitudes partie2

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous vous engagez sans indemnité à résilier le bail agricole mettant ainsi fin aux mises à disposition et aux dispositifs fiscaux relatifs aux baux à longs termes. En réalité, le locataire agricole recevra une indemnité forfaitaire de 50% de la rémunération proposée au propriétaire.
2. Vous réduisez la surface agricole louée et risquez de consécutivement passer en deçà des seuils minimaux règlementaires à l'installation ou baux de carrière, vous interdisant de fait de bénéficier de ces avantages, sans compensation.
3. Les terrains deviennent industriel et sortent des surfaces agricoles et le resteront tant que le socle béton restera en place, la partie aérienne, retors, pales) étant considérée comme démontable.
4. C'est vous-même qui indemnisez votre locataire agricole en lui reversant la moitié de votre rémunération, quelque soit l'importance de la résiliation. Le promoteur vous laissant vous débrouiller entre vous.

33. MAINTIEN D'UNE ACTIVITÉ UNIQUEMENT AGRICOLE

Ce que dit la promesse de bail :

Maintient d'une activité agricole de même nature avec droit de regard de l'exploitant éolien

Iberdrola : *néant*

Neoen : *«le bailleur ne pourra pas exercer ou faire exercer une nouvelle activité » ref p13-6*

WPD : *néant*

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Certains promoteurs vous imposent de maintenir pendant 80 ans, toute la durée du bail, **une activité agricole « de même nature »** sur vos terrains.
2. Dans ce cas le promoteur sera donc désormais le seul à pouvoir changer la nature de l'activité exercée en **activité industrielle de production d'énergie renouvelable** .
3. Ce droit de regard permet ainsi au promoteur de s'assurer une possibilité ou réserve foncière **pour un futur agrandissement du site éolien**.

34. DROIT DE MODIFICATION DES INSTALLATIONS RE-POWERING.

Ce que dit la promesse de bail :

Vous acceptez de donner le droit de modifier, améliorer ré-planter des installations futures

Iberdrola :

Neoen :

WPD : « la société aura la faculté...de ré installer librement...tous les éléments pouvant composer un parc éolien » réf p3 art2

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir :

1. Vous **donnez un droit supplémentaire** , en aveugle sur 80 ans de modifier les installations **au bon vouloir de l'exploitant futur**.
2. **Vous vous privez de tout droit de regard** sur l'évolution future du site éolien et modifications en termes esthétiques, distances, techniques, environnementaux et de nuisances futures
3. **Permis modificatif:**
 - Vous autorisez par la même, le promoteur à **demandeur la modification du permis après l'autorisation d'exploiter**, pour implanter des **aérogénérateurs plus rentables**, donc plus hauts et plus larges que ceux indiqués au préalable à la population, mais aussi plus bruyants et plus dangereux pour un grand nombre d'espèces d'oiseaux et de chiroptères.
 - Le permis modificatif constitue une **institution jurisprudentielle** qui permet, sans engager une nouvelle procédure complète (et le cas échéant une étude d'impact et une enquête publique si on y est soumis), d'obtenir l'autorisation de **modifier la construction objet d'un PC initial et non encore érigée**. Et très souvent les opérateurs éoliens sont tentés d'y avoir recours afin d'augmenter la taille de leur machine par rapport à celle prévue par un permis initial.
 - Un arrêt récent de la CAA de Nantes **valide le recours au permis modificatif pour une augmentation non négligeable de la hauteur des éoliennes** (jurisprudence cabinet: CAA Nantes, 16 novembre 2012, n° 11NT00133).
 - C'est une **véritable course à la puissance qui s'engage**, avec des rotors de plus grandes dimensions, la production électrique sera démultipliée dans les vents désormais plus faibles en moyenne, ces dernières années.
 - Il apparaît important de rappeler les raisons pour lesquelles le gabarit des éoliennes a ainsi évolué. Le but d'une éolienne est de pouvoir produire de l'énergie électrique à partir de l'énergie mécanique du vent. L'énergie produite est fonction de la surface balayée. Dès lors, pourquoi la hauteur des aérogénérateurs augmente ainsi que leurs diamètres de rotor? Le fait d'aller plus haut permet de capter un vent plus fort et plus constant. Le fait d'installer des pales plus longues permet de balayer une surface plus importante. Ces deux facteurs combinés font que la production électrique unitaire des éoliennes se trouve être **significativement augmentée**. La puissance délivrée par une éolienne est proportionnelle au carré du rayon du rotor, cela signifie que **si le diamètre double**, la puissance est **multipliée par 4** ; et au cube de la vitesse du vent : cela signifie que **si la vitesse du vent double**, la puissance est **multipliée par 8**.

4. Rééquipement—repowering

- L'exploitant éolien assure le démantèlement s'il peut construire à la place une nouvelle éolienne (aujourd'hui plus puissante et beaucoup plus grande). C'est l'opération dite de **rééquipement ou de « repowering »** est recommandée par le ministère de la transition énergétique
- Ce que les promoteurs éoliens appellent "repowering" n'est pas une simple rénovation de l'outil de travail, elle est tout sauf anodine: c'est plutôt la création d'une nouvelle centrale éolienne industrielle plus importante, impliquant de nouvelles contraintes et nuisances pour les riverains. Mais les promoteurs éoliens soucieux de pérenniser leurs profits, usent de tout le poids de leur influences pour réduire les contraintes administratives afférentes.
- Le repowering intervient en fin du cycle de vie d'une centrale éolienne, c'est à dire après seulement 15 ou 20 ans, consiste tout simplement à détruire entièrement les machines existantes pour en reconstruire de plus performantes et plus grandes à proximité.
- Le « repowering » est donc acté dès à présent **à l'aveugle complet** dans le bail sans aucune précision, surfaces engagées, techniques, puissances, hauteurs qui auront naturellement évolué d'ici là.
- Les **procédures sont désormais simplifiées et raccourcies** pour ces opérations. Les raisons sont données: les premiers projets ont été installés sur les sites les plus prometteurs, les riverains auront une meilleure acceptabilité, les raccordements sont disponibles et l'effet sur l'environnement est déjà connu
- Dans l'arrêté du 10 décembre 2021, le ministre de l'écologie a même autorisé des **distances inférieures aux 500 m** d'éloignement des habitations en cas de repowering.
- Vous permettez ainsi à l'exploitant, qui a déjà bénéficié de 15 ans de subventionnement selon les différents arrêtés tarifaires de 2003 à 2016, de bénéficier des 20 ans de compléments de rémunération du tarif éolien 2017.
- On constate aujourd'hui que les exploitants éoliens veulent installer des machines plus puissantes **en cours de bail**, avec des socles plus importants qui doivent être installés sur un autre emplacement. Ces rééquipements s'accompagnent **d'une plus grande artificialisation des sols** puisque les bases en béton ne peuvent pas servir pour des aérogénérateurs plus gros. Il n'est pas possible au propriétaire du terrain de s'opposer à ces modifications qu'il a accepté à l'avance. Le socle béton de première génération est le plus souvent **abandonné**.
- La dimension de ces aérogénérateurs de remplacement **change totalement les perspectives**, les co-visibilités, les surplombs et autres aspects de **saturation visuelle**.
- De même la hauteur des mâts et l'augmentation du diamètre des rotors **renforce le bruit des basses fréquences**, la puissance acoustique a tendance à augmenter avec la puissance nominale de leur production. Aujourd'hui dans des zones moyennement ventées, on voit apparaître **des éoliennes de 240m de haut** (10m de plus que la tour Montparnasse). Cela n'est pas raisonnable pour les riverains.
- Le rééquipement facilité des anciens parcs, ainsi que la volonté de concentrer toutes les ENR en zones propices désigne certains territoires comme des zones abandonnées **en contradiction avec le principe d'égalité des territoires**.
- La durée de vie moyenne d'une éolienne est de 20 à 30 ans. Mais depuis quelque temps d'anciens parcs sont démantelés avant d'atteindre cet âge. La technologie dans ce domaine ayant fort évolué, le « repowering » qui consiste à remplacer d'anciennes machines par des turbines plus puissantes et plus productives est rentable, mais surtout il permet de produire plus d'énergie
- Dans les pays en développement en particulier, il existe un intérêt pour les turbines récupérées avec une durée de vie restante, car les turbines usagées sont plus abordables que les nouvelles. La valeur de récupération, lorsque c'est possible, peut généralement au moins couvrir les coûts de démantèlement.
- Le « repowering » aboutit généralement à augmenter de plus de 20% la surface de balayage des pales dont l'allongement entraîne une garde au sol réduite. Les chances, pour la faune volante, d'échapper au coup de fouet ou au barotraumatisme diminuent à proportion de la surface de balayage. Toute augmentation de la longueur des pales doit donc faire l'objet d'une nouvelle étude d'impact, afin de préserver la biodiversité déjà gravement érodée, notamment l'avi-faune et les chiroptères. Signalons au passage que la LPO a exprimé récemment les plus vives réserves sur les dispositifs d'effarouchement[2] <https://www.energieverite.com/post/le-repowering-c-est-bien-plus-qu-un-changement-de-moteur-des-%C3%A9oliennes>
- Le renouvellement des éoliennes anciennes est en effet d'ores et déjà à l'ordre du jour, comme on le voit dans toutes

Protection des données personnelles

Ce que dit la promesse de bail et le commercial du promoteur éolien

Le promoteur privé s'est procuré toutes vos données aux fins de vous faire signer

Iberdrola : «

Neoen : « *Neoen dispose d'un traitement informatique... afin de mener à bien la signature* »

« *Toute réclamation peut être introduite auprès de la CNIL* » ref p6-12

WPD :

En réalité, vous , propriétaire du terrain, devez aussi savoir

- Le promoteur privé s'est procuré toutes vos données aux fins de vous faire signer