

Il impose aux vendeurs ou bailleurs d'un bien immobilier d'informer les potentiels acquéreurs ou locataires d'un bien

chaque étape de la vente ou de la location, dès l'annonce immobilière. L'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être

Ces dispositions entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Décret n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022

## Parc éolien et covisibilité avec des bâtiments remarquables

Il est possible de refuser un projet éolien en raison de sa covisibilité avec des bâtiments remarquables, que le projet s'implante ou non dans le périmètre de protection prévu au titre des abords des monuments historiques.

L'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dispose qu'« un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction,

compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune.

Pour apprécier la qualité d'un site et l'impact d'un parc éolien sur ce site, il convient « de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que

soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations ». **Le juge administratif retient que le critère de covisibilité d'un projet éolien avec des monuments historiques peut être pris en compte pour apprécier l'impact du projet sur un site, que le projet s'implante ou non dans le périmètre de protection prévu au titre des abords des monuments historiques.**

Si une telle atteinte est caractérisée, le projet éolien peut être refusé.

Conseil d'Etat n°455658 du 22 septembre 2022

