



Assainissement des eaux usées

Acquisitions pour cause
d'utilité publique

Intercommunale de Développement
Économique et d'Aménagement
du Cœur du Hainaut



Introduction



Le projet qui motive l'acquisition et/ou la location de certains biens immobiliers concerne l'assainissement des eaux usées résiduelles urbaines. Il s'agit donc de récolter les eaux usées des citoyens pour les amener vers les stations d'épuration afin de les épurer avant un rejet vers le milieu naturel.

Ces projets sont nécessaires afin de réduire la pollution des rivières et les nuisances qui en découlent (disparition des poissons, odeurs nauséabondes, etc.). Ils répondent aussi à l'obligation imposée par l'Union Européenne d'épurer toutes nos eaux usées.

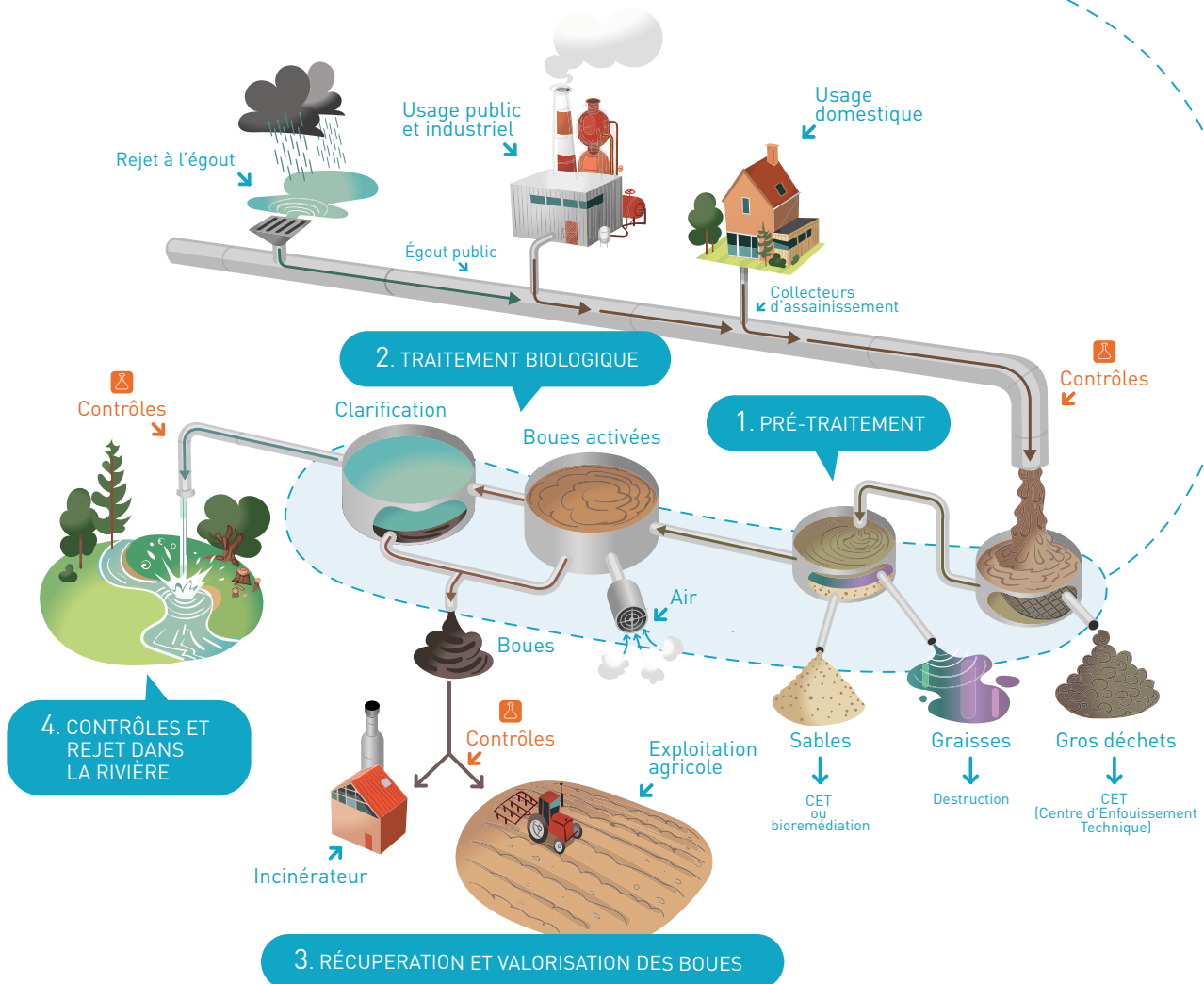
Pour éviter que les rivières deviennent de véritables « égouts à ciel ouvert », des projets d'assainissement collectif voient le jour un peu partout en Wallonie.

Le Gouvernement wallon a missionné la SPGE de coordonner et de financer le secteur de l'eau

en Wallonie ; et par ce fait la SPGE s'occupe prioritairement de l'assainissement des eaux usées (de l'égout à la station d'épuration) et de la protection des captages, dans une perspective de protection environnementale forte.

La SPGE a délégué la mise en oeuvre des travaux et l'exploitation des ouvrages d'assainissement à des Organismes d'Assainissement Agréés. C'est à ce titre que l'Intercommunale IDEA intervient sur le territoire du Cœur du Hainaut.

Comment fonctionne UNE STATION D'ÉPURATION?



La SPGE doit assurer le bon fonctionnement de l'assainissement des eaux usées en parfaite collaboration avec les intercommunales, dont IDEA pour le Coeur du Hainaut. L'assainissement de l'eau est la dépollution de l'eau usée, c'est-à-dire l'élimination de toutes les saletés de l'eau afin de la rendre propre quand elle retourne dans la nature. Le réseau d'assainissement commence avec les égouts qui passent devant chez vous, un collecteur récupère ensuite l'eau de différents égouts avant que celle-ci ne soit épurée dans une station d'épuration. Tout ce réseau est ainsi coordonné et financé par la SPGE à l'échelle de la Wallonie.

Un certain nombre d'habitants sont concernés par ces projets et, bien qu'IDEA manifeste sa volonté de créer le moins de désagréments possibles, il est évident que de tels travaux ne peuvent se réaliser sans toucher à la propriété de certains riverains.

Quelques définitions...

L'utilité publique

L'utilité publique est en lien direct avec la notion d'**intérêt général**.

La collecte et le traitement des eaux usées concernent tout le monde et bénéficie à la collectivité et à l'environnement.

L'expropriation

L'expropriation est un moyen juridique permettant aux services publics de prendre possession des terrains nécessaires à la réalisation de travaux dits d'utilité publique. Les travaux d'assainissement des eaux usées en font partie. Le premier moyen pour permettre la réalisation de ces travaux est toujours la **négociation amiable** avec les propriétaires et occupants des terrains concernés.

C'est dans ce contexte amiable que nous prenons contact avec vous.

Cette plaquette est votre aide-mémoire dans la gestion de la procédure d'acquisition pour cause d'utilité publique.

Le permis et l'enquête publique

Avant d'obtenir de l'autorité compétente le permis pour la construction d'une station d'épuration ou la pose d'un collecteur, une enquête publique est requise. En tant que propriétaire concerné, vous serez consultés au travers de cette enquête publique et vous aurez donc la possibilité d'émettre vos observations par voie officielle.

Emprise en sous-sol

Les travaux consistent essentiellement à enfouir dans le sol un tuyau appelé « collecteur » dont l'utilité est d'acheminer les eaux usées provenant des égouts publics vers la station d'épuration collective.

A cette fin, IDEA doit négocier une emprise dite « en sous-sol », dont elle deviendra propriétaire.

Dans ce cas, vous conservez la propriété et la pleine jouissance de votre terrain « en surface ».

Emprise de pleine propriété

Pour permettre l'inspection et l'entretien de ces collecteurs, des chambres de visite permettant un regard sur le tuyau enfoui dans le sous-sol sont construites à intervalles réguliers et restent apparentes à la surface du terrain. L'espace occupé par ces chambres de visite doit être acquis en « pleine propriété ».

De la même manière, la construction d'une station d'épuration ou d'une station de pompage nécessite une emprise de « pleine propriété » signifiant que la SPGE devient propriétaire du terrain nécessaire pour son usage.

Zone de travail

L'entreprise qui effectue les travaux a besoin temporairement de surfaces pour le déplacement des machines et pour stocker ses matériaux et terres.

Cette zone - dont le propriétaire ne change pas - sera employée par l'entrepreneur pendant une période limitée à la durée des travaux.

L'accès par les engins de chantier à cette zone de travail vous donne droit de facto - en tant que propriétaire-occupant ou locataire (officiel) de ce terrain - à une indemnité.

A la fin des travaux, l'entrepreneur remet le terrain dans l'état pristin (c'est-à-dire dans l'état où il se trouvait avant les travaux) et en rendra la jouissance au propriétaire / locataire.

Servitude d'accès et interdictions

Après les travaux, IDEA peut avoir besoin d'accéder au collecteur et aux chambres de visite pour la surveillance et l'entretien des ouvrages en sous-sol afin de s'assurer de l'écoulement correct des eaux usées.

Pour ce faire, IDEA doit disposer d'un droit d'accès.

C'est pour cela qu'une servitude de passage, liée à la présence du tuyau en sous-sol doit être constituée sur votre bien simultanément aux acquisitions envisagées.

Cette servitude implique **certaines interdictions** dont notamment que le propriétaire / locataire ne peut ni planter des arbres, ni bâtir sur la surface de servitude correspondant à l'emprise en sous-sol.

Cette servitude n'implique pas qu'IDEA puisse en user n'importe comment ! Ces modalités d'usage de la servitude sont clairement définies à travers une convention.

Le prix et l'indemnité

Comme précisé ci-avant, la réalisation des travaux implique :

- > **des acquisitions** en sous-sol et/ou en surface : comme toute vente, vous avez droit, au titre de propriétaire, à recevoir un juste prix en contrepartie du bien que vous cédez ;
- > **la location d'une zone de travail temporaire** : la contrepartie de cette location temporaire consiste en une indemnisation qui tient compte de la durée de location, des éléments qui sont présents et qui devront être enlevés pour permettre les travaux (haie, arbres, plantations, clôtures, etc.). Pour les terres agricoles, cette indemnité tient compte de l'affectation de ces terres (cultures ou pâturage). Cette indemnité revient à l'occupant officiel du terrain.



Comment se déroule la procédure d'acquisition de vos terrains ?

1. Vous recevez un courrier vous informant des travaux envisagés, accompagné de ce document d'information.
2. Vous rencontrez un collaborateur d'IDEA qui vous informe de manière précise sur la nature des travaux envisagés et de leurs impacts sur votre propriété. Notre collaborateur réalise avec vous un inventaire des éléments à indemniser et vous fait une proposition d'acquisition et d'indemnisation.
3. Si vous êtes d'accord avec cette proposition, vous signez une promesse de vente pour les emprises et la zone de travail à occuper. Ces conventions autorisent la prise de possession de votre propriété dans les limites définies pour la réalisation des travaux.
4. Sur base de la convention signée, vous recevez d'IDEA l'indemnité correspondant à l'occupation de la zone de travail et ce, avant la réalisation des travaux.
5. La convention qui concerne l'acquisition des emprises est envoyée par IDEA au Comité d'acquisitions ou chez votre notaire. Le jour de la passation de l'acte de vente, IDEA paie le prix de vente.
6. Les travaux débutent par un état des lieux de votre propriété.
7. Les travaux se terminent par un état des lieux final de votre propriété (= état de récolement).

En quoi consistent les travaux de pose d'un collecteur ?



1 État des lieux avant travaux

Avant le début des travaux, afin de garantir le respect de la propriété privée, un état des lieux est réalisé par un géomètre assermenté. Il permet au propriétaire et à l'entrepreneur d'établir contradictoirement la description des biens concernés par l'étendue des travaux (jardins, entrées, abords, plantations, clôtures, abris, constructions, revêtements, etc.) en vue d'établir les responsabilités en cas d'éventuels dégâts. Ce document est constitué d'un texte descriptif et de photos en couleur. Il doit être signé par le propriétaire. Il est établi en trois exemplaires originaux : un pour le propriétaire, un pour l'entrepreneur des travaux et un pour IDEA.

2 Installation des clôtures provisoires

IDEA met à la disposition de l'entrepreneur une zone de travail pour effectuer les travaux. La largeur de cette zone de travail varie en fonction de la topographie des lieux, du diamètre du tuyau et de la profondeur à laquelle le tuyau doit être posé (plus la profondeur est élevée, plus la zone de travail sera étendue).

La zone de travail est clôturée provisoirement pendant la durée des travaux. Au-delà de la clôture provisoire, l'entrepreneur n'est pas autorisé à s'installer. Cette précaution est prise par l'entrepreneur pour sécuriser le chantier et permettre à ceux qui le souhaitent de laisser des animaux dans les terrains. A ce titre, des dispositions peuvent être prises avec les propriétaires pour maintenir les accès indispensables.

3 Décapage et stockage des terres arables

Les terres arables constituent la première couche d'environ 30 cm de profondeur du terrain avant les travaux. Cette couche de terrain est généralement assimilée à celle dans laquelle sont plantés les aménagements paysagers privés (pelouses, fleurs, arbustes). Il s'agit aussi des terres de culture et pâture.

Cette terre est décapée prioritairement, c'est-à-dire débarrassée de sa couche superficielle à travers une opération de terrassement, et stockée dans la zone de travail, à un endroit où elle ne risque pas d'être mélangée par les autres déblais.

4 Pose du collecteur

Une fois les terres arables enlevées, les travaux de pose proprement dits peuvent commencer ; ces travaux ont lieu par tronçons.

L'entrepreneur déblaie la terre à l'abri d'une tranchée blindée et pose les tuyaux au fur et à mesure de son avancement.

5 Remblai de la tranchée

Les terres de déblai sont successivement déposées à côté de la tranchée puis réutilisées en remblai. L'excédent des terres de déblai est évacué.



6 Remise en état des éventuels drains, câble et conduites diverses

Il peut arriver que des drains soient rencontrés lors des travaux. Ils seront momentanément interrompus le temps de poser le tuyau de collecteur avant d'être rétablis. A cet effet, nous vous invitons à renseigner l'existence de ces drains à notre collaborateur qui se présentera chez vous lors de l'acquisition des terrains.

7 Remise en place des terres arables

Lorsque le nouveau tuyau est posé et la tranchée remblayée, l'entrepreneur replace en dernier lieu la couche de terre arable sur une épaisseur d'environ 30 cm. Le terrain est ensuite nivelé afin d'être prêt à être ensemencé ou cultivé.

8 Ensemencement des prairies et pelouses

Les pelouses et prairies sont ensemencées. Les jardins sont remis en leur état primitif soit par l'entrepreneur, soit par le propriétaire ou son jardinier. Les frais de remise en état sont à charge de la SPGE. Si le propriétaire souhaite remettre son terrain en état lui-même, une indemnité est envisagée au moment de l'acquisition du terrain.

Nous vous invitons à faire part de vos souhaits à notre collaborateur lorsqu'il se présentera chez vous au moment de l'acquisition du terrain.

9 Remise en place des bornes visibles ou stipulées dans l'état des lieux

Dans le cas où une borne visible et renseignée dans l'état des lieux avant les travaux se trouve dans la zone de travail, l'entrepreneur remet cette borne à sa place initiale et ce, contrairement.

10 Etat des lieux après travaux

Après les travaux, le géomètre assermenté prend contact avec vous de façon à procéder à « l'état des lieux après travaux ». Celui-ci doit être signé par les deux parties : le propriétaire et l'entrepreneur.

IDEA ne libère l'entrepreneur de ses obligations qu'une fois tous « les états des lieux après travaux » signés pour accord par les propriétaires.



Questions les plus fréquemment posées...

Pourquoi le collecteur traverse-t-il ma propriété ?

Le tracé du collecteur est régi par de nombreuses contraintes techniques (pente de terrains, points de collecte des égouts existants, localisation de la station d'épuration, ...) et environnementales (zones naturelles, arbres remarquables, ...).

Par ailleurs, le tracé d'un collecteur privilégie la ligne droite en évitant le plus possible les changements de direction qui perturbent l'écoulement des eaux.

Le choix des propriétés traversées est donc fait sur base d'éléments techniques ayant un impact sur le bon écoulement des eaux usées.

Quel prix pour mon terrain ?

Pour fixer le prix des emprises qu'elle acquiert, IDEA recourt à l'expertise des Comités d'acquisitions de Mons et Charleroi, selon votre lieu de résidence, qui évaluent les biens à acquérir sur base de la large documentation immobilière dont ils disposent ou à laquelle ils ont accès. C'est la garantie d'un prix juste et équitable. Les Comités d'acquisitions fixent un prix au mètre carré (1 are = 100 m²). Ce prix peut différer sur une même parcelle en fonction de différents paramètres comme son caractère bâtissable ou son accessibilité. La valeur d'une emprise en sous-sol à faible profondeur représente en général 50 % de celle d'une emprise en pleine propriété située au même endroit.

Lors d'une expropriation par voie judiciaire, c'est le juge qui fixe le montant des indemnités des emprises.

Et pour les cultures ?

Lorsque la parcelle à acquérir fait l'objet d'une exploitation agricole, IDEA détermine la valeur de la **perte économique** que ses travaux ou ouvrages vont occasionner à l'exploitant afin de le dédommager au juste prix.

Que se passe-t-il en cas de sinistre ?

D'une manière générale, IDEA fait appel à des entrepreneurs agréés qui disposent d'un matériel adapté et d'un personnel spécialisé. Malgré cela, un sinistre peut survenir.

Pour garantir vos droits, IDEA dispose d'une assurance Tous Risques Chantier. En cas de sinistre, un expert est appelé pour évaluer la cause réelle des dégâts constatés et la valeur de la remise en état.

Quand suis-je payé ?

Les emprises acquises sont payées dans les trois mois qui suivent la passation des actes authentiques, par le Comité d'acquisitions ou devant notaire. Un certain temps peut cependant s'écouler avant celle-ci. Afin de ne pas préjudicier le propriétaire, les sommes dues sont porteuses de l'intérêt légal, depuis la prise de possession des emprises par IDEA et jusqu'au paiement consécutif à la passation des actes authentiques. Les indemnités pour pertes agricoles sont réglées à l'entame des travaux.

IDEA active tout au long du cycle de l'eau

IDEA - Intercommunale de Développement Économique et d'Aménagement - est l'agence de développement territorial des 27 communes du Cœur du Hainaut, soit une population de plus de 540.000 habitants. Elle est active dans divers domaines d'activités d'intérêt général. Ainsi, IDEA est active tout au long du cycle de l'eau, que ce soit en matière de production et distribution d'eau potable aux entreprises, d'assainissement des eaux usées ou bien encore de géothermie et de lutte contre les inondations. En matière d'assainissement des eaux usées, IDEA gère un réseau de plus de 30 stations d'épuration épurant chaque année près de 40 millions de m³ d'eaux usées avant un rejet vers le milieu naturel.

Contacts

Pour toute question, nous vous invitons à envoyer un email à l'adresse emprises@idea.be ou à nous écrire par courrier postal à l'adresse de notre siège social.