



Assainissement  
des eaux urbaines résiduaires

Acquisitions  
pour cause d'utilité publique



# Introduction

Le projet qui motive l'acquisition de certains biens immobiliers concerne l'assainissement des eaux usées résiduelles urbaines.

Ce projet fait suite à la volonté du gouvernement wallon de réduire la pollution des rivières et les nuisances qui en découlent (disparition des poissons, odeurs nauséabondes, etc.). Il répond aussi à l'obligation imposée par l'Union Européenne d'épurer toutes nos eaux usées.

Avec l'accroissement de la population et le développement économique, la capacité d'autoépuration des rivières est devenue insuffisante et la qualité biologique des cours d'eau s'en trouve perturbée.

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

Un certain nombre d'habitants sont concernés par ces projets et, bien que l'IBW 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 des riverains.

## Déroulement de la procédure d'acquisition dans le cadre de la pose d'un collecteur d'assainissement:

1. Vous recevez un dossier comportant les informations techniques et juridiques relatives aux travaux à exécuter sur votre propriété.
2. Vous rencontrez un négociateur de l'IBW.
3. Vous signez une promesse de vente pour l'emprise en sous-sol et la zone de travail à occuper.
4. Vous recevez de l'IBW l'indemnité correspondant à l'occupation de la zone de travail et l'éventuel acompte avant le début des travaux.
5. Les travaux débutent par un état des lieux de votre propriété avec le piquetage des zones de travail.
6. Les travaux se terminent par un état des lieux final (= état de récolement).
7. Vous signez l'acte authentique et recevez le solde de l'indemnité convenue pour l'emprise en sous-sol\*.

*\* Dans le cas d'une acquisition visant à la construction d'une station d'épuration ou d'une station de pompage, l'acte officiel est instruit AVANT les travaux.*

# Quelques définitions...

## 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 urbaines en font partie.

Cette démarche comporte de nombreuses étapes administratives qui en font une procédure longue destinée à respecter vos droits.

L'IBW peut avoir des dizaines de dossiers similaires à négocier avant de mettre en œuvre les travaux de pose d'un seul collecteur.

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

## Emprise en sous-sol

Les travaux consistent essentiellement à enfouir dans le sol un tuyau (de diamètre variant entre 40 et 140 cm) appelé «collecteur» dont l'utilité est d'acheminer les eaux usées provenant des égouts publics vers la station d'épuration.

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

## Emprise de pleine propriété

La construction d'une station d'épuration ou d'une station de pompage nécessite une emprise de «pleine propriété» signifiant que l'IBW devient propriétaire du terrain nécessaire pour son usage.

## Zone de travail

L'entreprise qui effectue les travaux a besoin temporairement de surfaces pour stocker ses terres et remblais.

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

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

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 jouissance au propriétaire / locataire.



## Servitude d'accès et interdictions

L'intercommunale peut avoir besoin d'accéder au collecteur pour maintenir l'écoulement correct des eaux usées, une fois celui-ci posé et remblayé. Cet accès doit être préservé.

Une servitude au bénéfice de l'IBW grève la propriété sur une largeur de 1m50 de part et d'autre de l'axe du collecteur.

**Elle comporte certaines interdictions: le propriétaire / locataire ne peut ni planter des arbres, ni bâtir sur la surface de servitude correspondant à l'emprise en sous-sol.**

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

## 1. Etat 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,...) en vue d'établir les responsabilités en cas d'éventuels dégâts. Le tracé est piqueté pour matérialiser la zone de travail.

Ce document est constitué d'un texte descriptif et de photos en couleurs. 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 l'IBW.

## 2. Installation des clôtures provisoires

L'IBW met à la disposition de l'entrepreneur une zone de travail pour effectuer les travaux. La largeur de cette zone de travail varie, en général, de 15 m à 20 m 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'a pas 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 privatifs (pelouses, fleurs, arbustes). Il s'agit aussi des terres de culture et pâtures.

Cette terre est décapée prioritairement et stockée dans la zone de travail, à un endroit où elle ne risque pas d'être contaminée 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 des 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 êtreensemencé ou cultivé.

## 8. Ensemencement des prairies et pelouses

Les pelouses et prairies sontensemencées. 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 l'IBW. 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 contradictoirement. Autre exemple, les clôtures existantes dans l'emprise sont démontées et reposées dans leur état initial en fin de chantier.



## 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.

L'IBW 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 des contraintes techniques.

L'objectif principal du collecteur est d'intercepter les égouts publics existants afin de recueillir les eaux usées qui y coulent.

La plupart de ces égouts dirigent les eaux usées vers le cours d'eau. C'est donc en suivant ce cours d'eau que le collecteur peut à la fois collecter l'ensemble des eaux usées et protéger le cours d'eau.

Ultérieurement, lorsque de nouveaux égouts seront posés, ils dirigeront les eaux vers le collecteur au lieu du cours d'eau, lequel pourra alors progressivement retrouver sa qualité biologique.

Le tracé du collecteur anticipe parfois l'installation de nouveaux égouts. C'est le cas lorsque l'IBW a connaissance de projets de lotissement par exemple (à condition que le plan parcellaire soit déjà établi). Dans ce cas, les futurs logements bénéficieront directement de la commodité de voir leurs eaux usées épurées.

## Qui apprécie la valeur de mon bien ?

Le montant payé pour l'acquisition repose sur la valeur vénale ① du bien majoré d'indemnités de emploi ②.

Les prix (aussi appelés «quotités financières») par emprise sont fixés par le Comité d'Acquisition d'Immeubles (le notaire de l'Etat) ou le receveur de l'enregistrement du domaine concerné sur base de la valeur vénale du bien.

Le Comité d'Acquisition fixe un prix au mètre carré (1 are = 100 m<sup>2</sup>) et non un prix global pour l'emprise concernée.

Attention, le Comité considère que tous les morceaux de terrain n'ont pas la même valeur. Un fond de jardin peut par exemple être d'une valeur inférieure à une entrée de garage.

La valeur d'une emprise en sous-sol représente 50 % de celle d'une emprise de pleine propriété située au même endroit.

La superficie qui fait l'objet de la vente doit être fixée par plan avant les travaux.

- ① *valeur vénale = cette valeur est estimée au moment de l'expropriation, en procédant à une étude des lieux et par comparaison avec des biens similaires situés dans la région.*
- ② *indemnité de emploi = montant correspondant aux frais afférents à l'achat d'une parcelle de terre de superficie similaire (droits d'enregistrement).*

## Quand le propriétaire reçoit-il les indemnités qui lui sont dues ?

Avant de solder l'indemnité, il est nécessaire de signer l'acte authentique d'achat/vente.

L'acte officiel doit se baser évidemment sur les superficies réellement utilisées au bénéfice de l'IBW.

## En ce qui concerne les travaux de pose de collecteurs...

L'IBW constate souvent en cours de travaux que les aléas techniques modifient légèrement son tracé et donc les emprises utilisées.

Pour défendre les droits de toutes les parties, il est donc préférable d'officialiser le tracé et les emprises sur un plan dressé après les travaux (celui-ci est appelé plan «as built»).

A ce moment, le prix au mètre carré proposé avant les travaux reste inchangé. Le montant global versé pourra légèrement varier par rapport aux intentions précisées avant les travaux.

En ce qui concerne la rémunération de l'emprise, le solde dû est versé après les travaux sur base de l'acte authentique.

De cette façon, il est possible de détenir un acte notarié qui correspond réellement aux emprises utilisées.

## En ce qui concerne les travaux de station d'épuration...

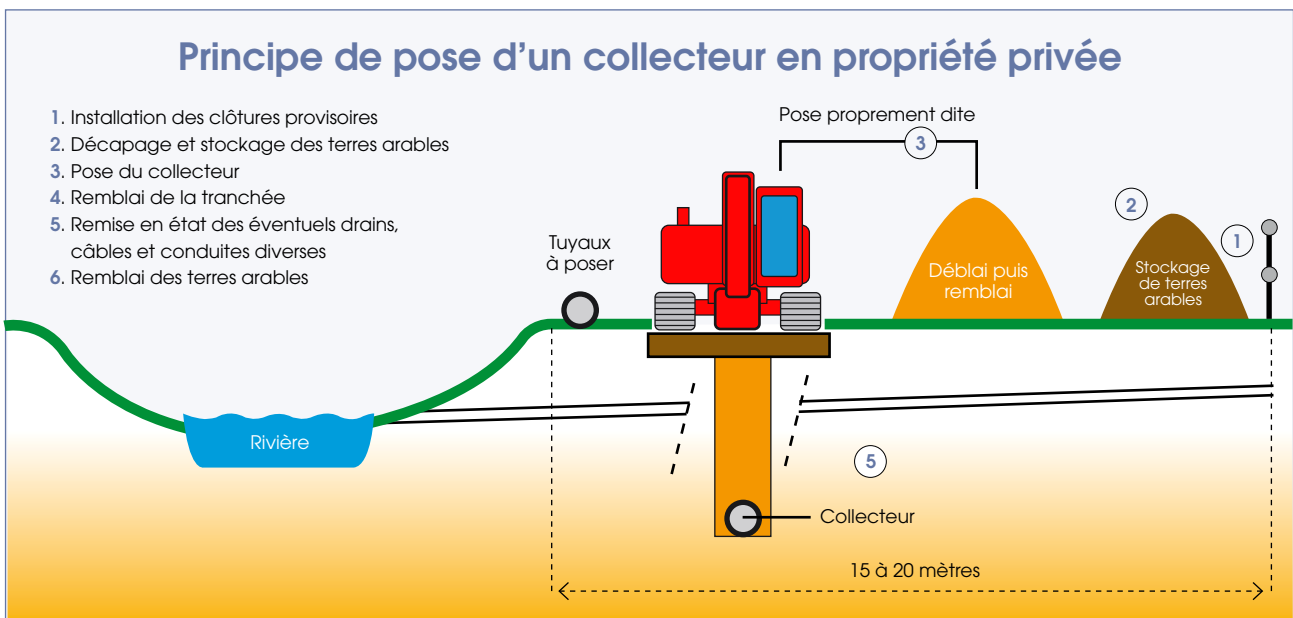
Dans le cas d'emprises de «pleine propriété» (station d'épuration, station de pompage), les actes officiels sont instruits AVANT de donner l'ordre à l'entreprise de commencer les travaux.

## Le locataire officiel d'une terre reçoit-il une indemnité ?

Oui, l'IBW propose une indemnité pour couvrir son préjudice.

L'IBW rencontre toujours le locataire dont les coordonnées lui sont données par le propriétaire.

*Toutefois, les indemnités complémentaires pour occupation d'une zone de travail, pertes d'exploitation, pertes d'arbres sont payées, lorsqu'elles sont justifiées, avant que les travaux ne débutent.*



Intercommunale du Brabant wallon  
Siège social  
Rue de la Religion 10 - 1400 Nivelles  
Tél. 067 21 71 11 - Fax 067 21 69 28  
direction@ibw.be - www.ibw.be



Mixed Sources  
Product group from well-managed  
forests and other controlled sources  
Cert no. SGS-COC-005664  
www.fsc.org  
© 1996 Forest Stewardship Council