

■ Comment se déroulent les travaux ?

L'INASEP fait réaliser ses ouvrages par des entrepreneurs spécialisés qu'elle désigne par marchés publics.

● Etat des lieux avant travaux

Avant le début des travaux, afin de garantir le respect de la propriété privée, un géomètre-expert établit contradictoirement l'état 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. Ce constat est rédigé dans un état des lieux en deux exemplaires originaux signés. Un pour le propriétaire, l'autre pour l'entrepreneur. Copie est adressée à l'INASEP.

● Etablissement de la zone de travaux

L'INASEP met à disposition de l'entrepreneur une zone de travail pour effectuer les travaux. Cette zone est contractuelle. Elle a une largeur de l'ordre de 15 mètres mais peut varier selon les circonstances (place disponible et obstacles existants, topographie, profondeur et technique de pose...). Elle court le long de la conduite à poser, sans nécessairement être axée sur celle-ci. Elle est balisée sur le terrain pour éviter que l'entrepreneur ne s'écarte des zones mises à sa disposition. Si, pour quelle que raison que ce soit, l'entrepreneur est amené à travailler en dehors de cette zone, il lui appartient de négocier les emprises supplémentaires avec le propriétaire et l'éventuel locataire de la parcelle.

● Décapage et stockage des terres arables

Les terres arables constituent la première couche du terrain. C'est dans cette couche que prennent racine les plantations en surface. Cette première couche est décapée et stockée séparément dans la zone de travail de façon à en éviter la contamination par les autres déblais du chantier.

● Pose de la canalisation

La canalisation est posée par tronçons successifs, habituellement du point bas vers le point haut. L'entrepreneur excave le sol à l'abri d'une tranchée blindée et pose les tuyaux au fur et à mesure de son avancement. Les déblais sont déposés à côté de la tranchée au fur et à mesure de l'avancement de celle-ci.

● Remblai de la tranchée

Sauf si leur qualité est insuffisante, les terres de déblais servent à remblayer la tranchée par couches successives, damées précautionneusement. L'excédent des déblais est évacué du chantier. Si les déblais ne peuvent être utilisés pour le remblai de la conduite, ils sont évacués et remplacés par des matériaux extérieurs de meilleure qualité.

● Remise en état des éventuels drains, câbles et conduites et installations souterraines diverses

Si, lors de la réalisation des tranchées, l'entrepreneur rencontre des drains, des câbles ou des conduites

ou installations souterraines diverses, il prend les dispositions nécessaires soit pour démolir puis reconstruire les drains, soit pour maintenir ou pour déplacer les câbles et conduites encore en service.

Si vous avez connaissance de l'existence de ces drains, câbles et conduites, nous vous remercions d'en avertir notre représentant le plus rapidement possible.

● Remise en place des terres arables

Lorsque le tuyau est posé et la tranchée remblayée, la couche de terre arable est reconstituée selon l'épaisseur initiale à partir des terres mises en réserve. Le terrain est ensuite nivelé afin d'être prêt à être ensemencé ou cultivé.

● Ensemencement des prairies et pelouses

Après nivellement et à la bonne saison, les pelouses et prairies sont ensemencées pour les remettre dans leur état primitif, soit par l'entrepreneur, soit par le propriétaire ou son jardinier.

● Remise en place des bornes et autres éléments visibles ou stipulés dans l'état des lieux

D'une manière générale, les éléments décrits dans l'état des lieux (clôtures, revêtements...) sont remis en place dans leur état initial. Si des bornes de limite de propriété ont dû être déplacées pour la réalisation des travaux et si elles sont clairement reprises dans l'état des lieux, celles-ci sont reposées à leur place initiale et ce, contradictoirement.

● Etat des lieux après travaux

Après les travaux, le géomètre-expert qui a établi l'état des lieux préalable au chantier 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'INASEP ne libère l'entrepreneur de ses obligations qu'une fois en possession de tous les états de sortie dûment signés pour accord par les propriétaires.



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

D'une manière générale, l'INASEP 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, l'INASEP ainsi que les entrepreneurs disposent 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.

■ Vous avez d'autres questions ?

Pour toutes questions relatives à la signature des conventions et aux paiements des indemnités :

Gestion foncière

Eric Lefevre // 0477 59 98 96 // eric.lefevre@inasep.be

Véronique Blanquet // 081 40 76 20 // emprises@inasep.be

Pour toutes questions relatives à la signature de l'acte authentique auprès du Comité d'Acquisition :

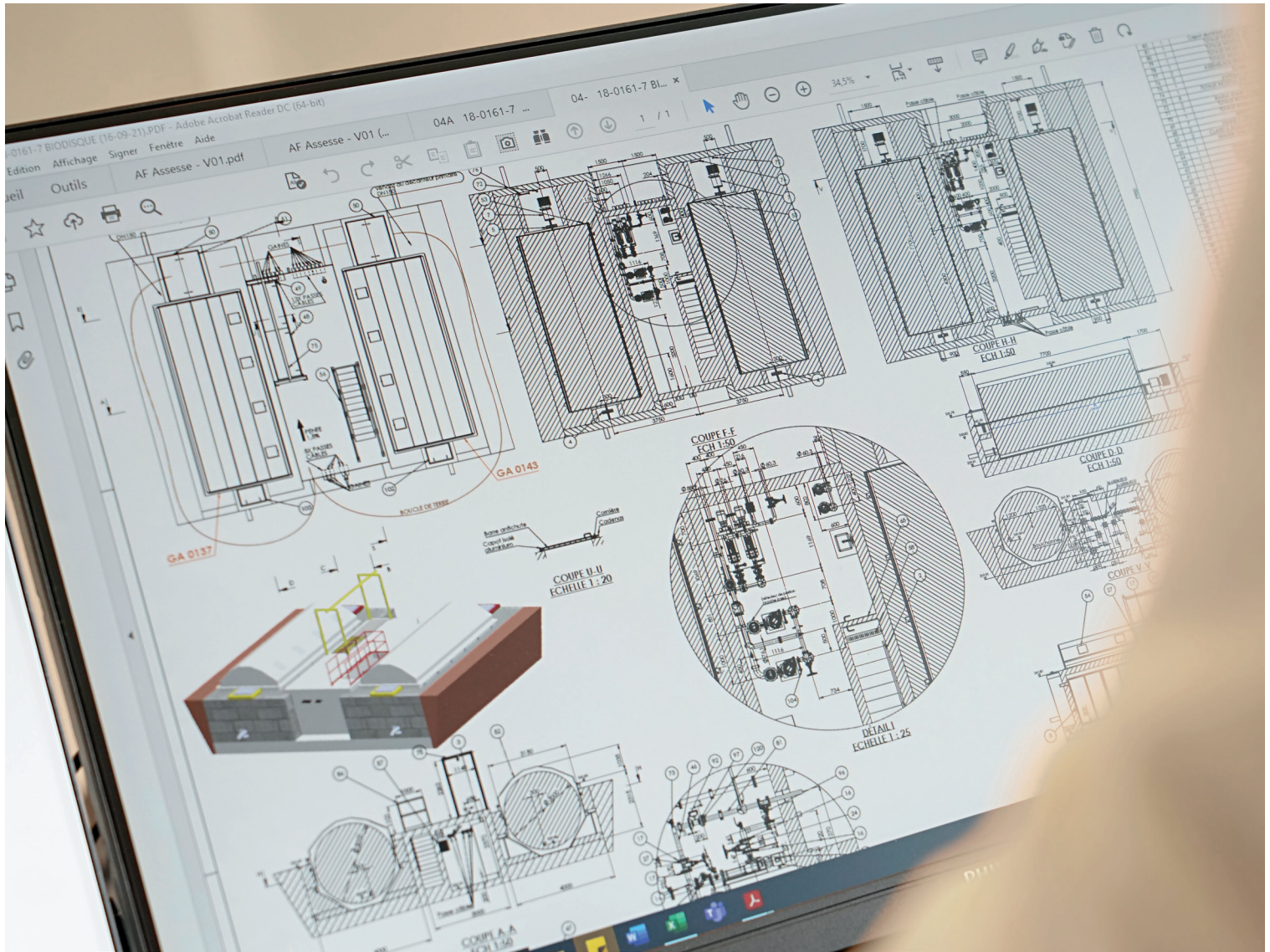
Nathalie Dupont // 081 58 55 35 // nathalie.dupont.ext@spw.wallonie.be

Pour toutes questions relatives à un chantier financé par la SPGE :

Eric Lefevre // 0477 59 98 96 // eric.lefevre@inasep.be

Pour toutes questions relatives à un chantier financé par une commune :

Dominique Freteur // 0478 80 63 94 // dominique.freteur@inasep.be



■ Contact

INASEP // Intercommunale Namuroise de Services Publics

Zoning industriel // Rue des Viaux 1B // 5100 Naninne // Tél. 081 40 75 11 // info@inasep.be // www.inasep.be



BUREAU D'ÉTUDES DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT DES EAUX

GESTION FONCIÈRE



Vous êtes concerné par une acquisition immobilière en tant que propriétaire ou locataire ?

Cette brochure vous donne toutes les informations utiles dans le cadre d’une procédure d’acquisition pour cause d’utilité publique.

■

L’INASEP

■

LA SPGE

L’Intercommunale Namuroise de Services Publics (INASEP) a été créée en 1978 par la Province et les 38 communes namuroises. Son activité est orientée sur le secteur de l’eau. C’est ainsi qu’elle assure la production et la distribution d’eau de près de 38 650 abonnés de dix communes de l’Entre-Sambre-et-Meuse et de la Famenne.

L’INASEPest également un Organisme d’Assainissement Agréé (OAA) par la Wallonie pour la Province de Namur, et à ce titre est le partenaire de la Société Publique de Gestion de l’Eau, la SPGE, pour laquelle elle réalise le programme d’investissements des stations d’épurations, et en assure l’exploitation aujourd’hui pour plus de 427 867 équivalent-habitants (96,8 % de la population).

■

Qu’est-ce qu’une acquisition pour cause d’utilité publique ?

Afin de permettre le développement d’un réseau de distribution d’eau et d’un réseau d’assainissement des eaux usées résiduaires urbaines en Province de Namur, l’INASEP est régulièrement amenée à acquérir ou louer certains biens immobiliers.

Ces derniers investissements sont destinés à aménager des collecteurs chargés 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, financés par la SPGE, sont nécessaires afin de réduire la pollution des rivières et les nuisances qui en découlent (disparition des poissons, odeurs nauséabondes...). Ils répondent aussi à l’obligation imposée par l’Union Européenne d’épurer toutes nos eaux usées.

■

Quels sont les types de droits réels concédés ?

- Acquisitions en pleine propriété

Il s’agit d’emprise complète, tant en sous-sol qu’en surface (sol et sursol). Ces acquisitions sont prévues pour la construction des chambres de visite, des stations de pompage, des bassins d’orage, des stations d’épuration... Les emprises en pleine propriété sont représentées sur nos plans par une hachure orange.

- Servitudes d’enfouissement

Servitudes pour la pose de canalisations : égouts, collecteurs, conduites de refoulement... Une servitude est une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l’usage et l’utilité d’un autre immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant. La surface comprend

Depuis 2000, la SPGE est chargée d’assurer, en collaboration avec les Organismes d’Assainissement Agréés (OAA), l’assainissement public des eaux urbaines résiduaires. Cela suppose la mise en place d’équipements d’assainissement public comme les stations d’épuration et/ou les collecteurs. Elle assure et finance également la protection des captages sur la base d’un programme d’actions de protection en collaboration avec les titulaires d’autorisation de prises d’eau. Enfin, depuis sa création, elle s’est vue confier des missions complémentaires en matière de démergement et d’égouttage.



généralement 1,5m de part et d’autre de la canalisation. Le fonds dominant sera généralement défini par des chambres de visite, des stations de refoulement, des stations d’épuration... Les servitudes sont représentées sur nos plans par une hachure jaune.

- Occupation temporaire

Zone occupée temporairement par les entrepreneurs durant toute la durée du chantier et pour une durée maximale d’un an. Les occupations temporaires sont représentées sur nos plans par un trait pointillé vert.

Les acquisitions se font généralement pour le compte de la SPGE, parfois pour l’INASEP ou pour les communes.

■

Tout savoir sur les indemnisations, les conventions et les actes

Les acquisitions en pleine propriété et les servitudes d’enfouissement font l’objet d’une indemnisation qui est due au(x) propriétaire(s) de la parcelle. Une convention d’acquisition d’immeubles (promesse de vente) sera signée par le(s) propriétaire(s) et la SPGE représentée par l’INASEP. Un acte authentique sera ensuite signé avec le Comité d’Acquisition (Notaire de l’Etat). Le paiement de l’indemnisation a lieu 3 mois maximum après la signature de l’acte.

Les occupations temporaires font l’objet d’une indemnisation qui est due à l’occupant de la parcelle : soit le propriétaire lui-même s’il occupe le bien, soit l’usufruitier, soit le locataire du bien. Une convention d’occupation temporaire sera signée par l’occupant et la SPGE représentée par l’INASEP. Le paiement de l’indemnisation a lieu avant le début des travaux. Pour

■

Négociation à l’amiable ?

Les emprises sont négociées à l’amiable avec chaque propriétaire repris dans la matrice cadastrale. Si aucun accord n’intervient, les parcelles nécessaires sont acquises par voie d’expropriation judiciaire pour cause d’utilité publique. C’est le juge qui fixe alors le montant des indemnités.

■

Comment se déroule la procédure en cas d’acquisition à l’amiable ?

- Informations aux propriétaires

Les propriétaires sont informés par courrier du projet de travaux sur leur(s) propriété(s). Les propriétaires sont invités à renvoyer un formulaire de demande de renseignements. Ce formulaire reprend des données nécessaires à la rédaction des conventions et des actes notariés. Il permettra également au géomètre de l’INASEP de prendre contact avec les propriétaires afin de convenir d’un rendez-vous pour la signature des conventions.

- Rencontre avec les propriétaires et locataires

Le/la géomètre et/ou l’ingénieur(e)-projet peuvent rencontrer individuellement les propriétaires et les locataires afin de leur donner les informations techniques et juridiques relatives aux travaux qui seront exécutés sur leur propriété. Cette rencontre est possible soit durant une permanence dans un local mis à disposition par la commune (voir courrier) soit sur rendez-vous (coordonnées reprises dans le courrier).



les parcelles agricoles, l’indemnisation comprend les indemnités à la suite de la perte de revenus. La végétation (haies, arbres, massif...) qui doit être arrachée lors de travaux fait également l’objet d’une indemnisation.

Les évaluations sont réalisées par un(e) géomètre-expert(e) de l’INASEP. Elles sont ensuite validées par le Comité d’Acquisition. C’est la garantie d’un prix juste et équitable. Le Comité fixe le prix au mètre carré sur base du prix moyen des dernières ventes pour des biens similaires dans la région considérée.. Ce prix diffère selon plusieurs critères : zone au plan de secteur (zone d’habitat, zone agricole, zone forestière...), zone constructible ou non, zone en aléa d’inondation...

L’indemnité pour une servitude d’enfouissement représente généralement 50 % de la valeur d’une emprise en pleine propriété située au même endroit.

- Evaluation du bien

Le/la géomètre se rend sur place afin d’évaluer ensuite les indemnités. Le propriétaire est averti par courrier de la semaine durant laquelle le géomètre se rendra sur les lieux qui devront être libres d’accès.

- Accord du Comité d’Acquisition

Le Comité d’Acquisition valide les estimations.

- Négociation à l’amiable

Le/la géomètre prend rendez-vous avec les propriétaires et locataires afin de leur soumettre le montant des indemnités. En cas d’accord, la convention d’acquisition est signée avec le(s) propriétaire(s) et la convention d’occupation temporaire est signée avec l’occupant des lieux.

- Indemnités dues à l’occupant

Les indemnités dues à l’occupant sont versées avant le début du chantier.

- Travaux

Découvrez toutes les étapes dans la partie consacrée au déroulement des travaux.

- Acte authentique

Les actes authentiques sont établis par le Comité d’Acquisition de Namur.

- Indemnités dues aux propriétaires

Les indemnités dues aux propriétaires sont versées dans les 3 mois après la signature de l’acte.



■

Pas d’accord à l’amiable ? Qu’en est-il de la procédure d’expropriation ?

L’expropriation est un moyen juridique permettant aux services publics, dans le cadre de l’intérêt général, de prendre possession des terrains nécessaires à la réalisation de travaux d’utilité publique. Les travaux d’assainissement des eaux usées urbaines en font partie et l’INASEP dispose du pouvoir d’expropriation.

Cette procédure n’est appliquée par l’INASEP que lorsque les parties ne s’entendent pas à l’amiable.

■

Qu’implique le passage d’un égout ou la pose d’un collecteur sur ma propriété ?

Sur tout le tracé de la conduite enterrée, une zone non constructible de 1,50 mètre de part et d’autre de l’axe de la conduite est préservée en vue de permettre le remplacement ultérieur de celle-ci ou une intervention de réparation. Cette zone est porteuse d’une servitude d’accès pour permettre à nos équipes, moyennant information préalable du propriétaire de la surface, d’intervenir sur les ouvrages pour entretien, maintenance, curage...

Dans cette zone, il est demandé de ne pas effectuer des travaux ou plantations qui pourraient nuire à la stabilité de la conduite (construction en dur, plantation d’arbres...) sans autorisation de l’INASEP. De même,

Cette démarche comporte de nombreuses étapes administratives et judiciaires dans le but de protéger vos droits. Dans ce cas, le bien-fondé de l’expropriation est examiné par un juge qui, par ailleurs, fixe le prix du terrain sur base d’une nouvelle estimation (supérieure ou inférieure à l’estimation initiale) effectuée par un autre expert.

aucune construction en sous-sol qui mettrait en danger la conduite ne peut y être envisagée. En cas de doute, il est préférable de nous contacter préalablement.

Dans la mesure du possible, les chambres d’accès aux conduites sont installées dans le domaine public. Cela n’est pas toujours possible. Dans ce cas, l’INASEP acquiert une emprise de minimum 3 mètres sur 3 mètres afin de pouvoir entretenir la conduite (curage, inspection visuelle, réparations locales...). Cette emprise n’est pas clôturée et peut être exploitée en surface pour autant que les précautions soient prises pour ne pas endommager la chambre de visite.