

25 mars 2016

Arrêté ministériel autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la mise en œuvre des terrains nécessaires à la zone d'activité économique de « Quatre Rois » située sur le territoire de la ville de Comines-Warneton

Le Ministre des Travaux publics, de la Santé, de l'Action sociale et du Patrimoine,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 modifiée par la loi spéciale du 8 août 1988 de réformes institutionnelles, l'article 6, §1^{er}, I, 3^o;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, l'article 3;

Vu le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques tel que modifié par les décrets-programmes du 3 février 2005 et du 23 février 2006 et par les décrets du 20 septembre 2007, du 18 décembre 2008, du 10 décembre 2009 et du 22 juillet 2010;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 portant exécution du décret du 11 mars 2004 précité tel que modifié par les arrêtés du 27 avril 2006, du 25 octobre 2007, du 19 décembre 2008, du 14 mai 2009, du 6 mai 2010 et du 30 août 2012 portant exécution du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique;

Vu la déclaration de politique régionale;

Considérant que l'utilité publique de la création de la zone d'activité économique de « Quatre Rois » est de poursuivre le développement économique de la ville de Comines-Warneton;

Considérant que la CPDT a estimé, dans son rapport d'évaluation relatif à la quantification des besoins en matière de zones d'activité économique remis en janvier 2007 dans le cadre de la mission d'expertise qui lui avait été confiée par le Gouvernement wallon en date du 21 septembre 2006, que le besoin en terrains destinés à l'activité économique sur le territoire géré par l'IEG à 358,1 ha à l'horizon 2025 dans son étude;

Considérant que l'ensemble des zones d'activités économique gérée par l'intercommunale IEG sur le territoire de la ville de Comines-Warneton sont complètement remplies;

Considérant que, depuis 2007, l'intercommunale IEG n'a pas pu répondre favorablement à des demandes émanant de plus de 64 entreprises et portant sur 87 ha;

Considérant que le nombre d'emplois créés par ces 64 entreprises était estimé par celles-ci près de 1061 postes;

Considérant que le développement de l'emploi est une priorité dans tous les schémas économiques et sociaux proposés et que le développement des parcs d'activités économiques répond en partie à ces objectifs;

Considérant que la mise en œuvre de cette zone d'activité économique est susceptible d'aboutir, selon les estimations réalisées sur base des chiffres minimum et maximum d'emplois à l'hectare constatés dans les zones d'activités économiques de Comines-Warneton, à la création de 420 à 700 emplois directs;

Considérant que le décret du 11 mars 2004 stipule en son article 2 *bis* qu' « en cas d'expropriation, il est procédé conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique »;

Considérant que la procédure d'expropriation vise à mettre le plus rapidement possible des terrains à la disposition des activités économiques;

Considérant que l'extrême urgence d'acquérir les biens visés est justifié par les éléments évoqués ci-dessus en terme de besoins d'espace dédié à l'activité économique et de création d'emplois;

Qu'en conséquence, seule la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, est susceptible d'être appliquée en l'espèce puisqu'elle est assortie de délais permettant au pouvoir expropriant d'entrer en possession des biens expropriés dans des délais compatibles avec les contraintes exposées ci-avant;

Considérant qu'au regard des défis liés à la lutte contre le chômage et au développement économique de la région, les pouvoirs publics ont pour mission de réagir promptement dans le but de répondre aux besoins pressants de la collectivité;

Considérant que dans ce contexte d'extrême urgence pour apporter des réponses aux besoins des citoyens, il est nécessaire de prendre possession immédiate des parcelles;

Vu le dossier introduit par l'intercommunale IEG en date du 5 janvier 2015 qui sollicite la reconnaissance de la zone d'activité économique des « Quatre Rois » et l'autorisation d'exproprier pour cause d'utilité publique;

Vu qu'en date du 22 janvier 2015, le fonctionnaire dirigeant a considéré le dossier comme complet;

Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée à Comines-Warneton du 9 février 2015 au 10 mars 2015;

Considérant que dix-neuf remarques ont été reçues dans le délai d'enquête, dix-sept par écrit et deux oralement;

Considérant qu'un réclamant estime que l'on procède à un nouveau pillage des terres agricoles;

Considérant que la révision du plan de secteur a démontré l'intérêt collectif d'inscrire cette Zone d'Activités économiques.

Il n'est pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant demande une indemnisation suffisante du propriétaire exproprié comme de l'exploitant et il est suggéré de procéder à des échanges de terrains. »;

Considérant que le principe de mise en œuvre de l'expropriation par le Comité d'acquisition d'immeubles selon les termes de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et qui impose la « juste et préalable indemnité » est garant de l'équité du montant attribué;

Considérant que, le cas échéant, le Juge de Paix ou les Cours et Tribunaux seront saisis pour déterminer définitivement le montant de l'indemnisation;

Considérant que le demandeur n'est pas propriétaire de terres agricoles qu'il pourrait échanger en contrepartie des terrains visés par le périmètre d'expropriation.

Il n'est pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant précise que le prix des terres agricoles est de plus en plus élevé vu la raréfaction progressive de celles-ci;

Considérant que l'estimation qui sera réalisée par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou, le cas échéant, par le Juge de Paix ou les Cours et Tribunaux s'appuie sur des valeurs de référence afin de garantir à l'exproprié la capacité d'acquérir un bien comparable dans un périmètre raisonnable.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il y a une erreur de calcul de la superficie de la partie expropriée de son bien;

Considérant que le calcul des superficies expropriées s'appuie sur la superficie inscrite sur la matrice cadastrale, déduction faite de la superficie établie sur base des levés;

Considérant que la pré-cadastration qui précèdera les actes d'acquisition à l'amiable ou les actes d'expropriation, précisera ces superficies de façon contradictoire, sur base de mesurages.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il y aura une perte de valeur foncière des habitations de la Chaussée d'Ypres (N336) et sollicite l'acquisition complète de son immeuble. »;

Considérant que le montant de l'indemnité déterminée par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou, le cas échéant, par le Juge de Paix sera établi en tenant compte d'une éventuelle dépréciation foncière du solde de la parcelle.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant explique que l'expropriation partielle de sa terre lui laisse un solde parcellaire inexploitable car trop petit ou d'une forme inadéquate. »;

Considérant que l'estimation qui sera réalisée par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou, le cas échéant, par le Juge de Paix ou les Cours et Tribunaux sera établie tenant compte de cette perte d'exploitation d'un

solde de parcelle;

Considérant que le solde pourrait également être vendu au propriétaire de la parcelle contiguë, lui permettant d'agrandir sa parcelle jusqu'à la limite de la zone d'activité économique.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant se plaint de la dislocation d'une terre de culture orthogonale (au niveau du giratoire d'accès), ce qui engendre des pertes de rendement et un surcoût des travaux agricoles;

Considérant que l'estimation qui sera réalisée par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou, le cas échéant, par le Juge de Paix ou les Cours et Tribunaux sera établie tenant compte de cette hypothétique perte ou surcoût d'exploitation d'un solde de parcelle non intercepté par le périmètre d'expropriation.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant signale que le drainage de sa parcelle de terre devra être adapté du fait de la coupure des drains interceptés par le périmètre d'expropriation et les aménagements projetés;

Considérant que le réclamant demande la prise en charge par le demandeur de la remise en état desdits drains;

Considérant que l'estimation qui sera réalisée par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou, le cas échéant, par le Juge de Paix ou les Cours et Tribunaux sera établie tenant compte de la nécessité de procéder à des travaux de ce type si l'emprise à exproprier modifie les dispositifs de gestion culturale existants, tels les drains.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime que les fossés projetés sont situés sur des terrains sableux et qu'il y a risque d'érosion des terres agricoles;

Considérant que les terrains sis dans le périmètre d'expropriation se situent tous en partie basse des bassins versants, que les fossés seront conçus de manière à éviter des affaissements qui seraient préjudiciables tant au monde agricole qu'aux aménagements de la ZAE.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime que les merlons plantés en limite Nord de la ZAE créeront de l'ombre aux terres agricoles adjacentes;

Considérant que la législation impose la création d'un dispositif d'isolement qui assure une interface paysagère entre le domaine agricole et la zone d'activités économiques, qu'à cette fin le dispositif comprenant un fossé, un chemin d'accès à celui-ci et aux parcelles agricoles, ainsi qu'un merlon de faible amplitude a été retenu, qu'en outre les plantations seront sélectionnées de sorte que leur développement ne puisse compromettre l'ensoleillement des terres agricoles en période de croissance des cultures.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant refuse que les eaux partent vers le chemin de la Forge, estimant un risque d'inondations accru;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme examinera les contraintes relatives à la gestion hydrique et les solutions techniques qui seront retenues devront garantir l'absence de tout impact modifiant le régime actuel du réseau hydrologique.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime que les « zones vertes » ont une importance excessive;

Considérant que la législation impose la création d'un dispositif d'isolement qui assurera une interface paysagère entre le domaine agricole et la zone d'activités économiques;

Qu'en outre l'arrêté de révision du plan de secteur stipule que les permis ultérieurs veilleront à la préservation des éléments existants du maillage écologique;

Considérant que sont ces impositions qui justifient la présence des « zones vertes » sur les plans d'aménagement.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime au contraire que le périmètre d'isolement est insuffisamment large derrière les parcelles à exproprier (maisons à front de la Chaussée d'Ypres);

Considérant que les fonds des jardins de ces habitations sont visés par le périmètre d'expropriation, qu'un dispositif planté, dense, profond de 10 mètres est prévu et permettra d'assurer l'interface paysagère entre

les parcelles dévolues à l'activité économique et les parcelles affectées à la résidence, sans que des effets d'ombrage n'altèrent la qualité de vie des riverains.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant demande le maintien du Chemin de la Galope afin d'accéder à sa parcelle agricole;

Considérant que le code civil prévoit que nul ne peut enclaver un bien immobilier;

Considérant que la servitude de passage instituée par l'article 682 du Code civil est une servitude légale à laquelle le propriétaire dont le fonds jouxte un terrain enclavé ne peut s'opposer.;

Considérant que le plan d'aménagement maintient ce chemin agricole dans la mesure où il est le seul accès aux parcelles agricoles situées à l'Est de la ZAE.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime que la localisation (et la taille excessive) du rond point n'est pas conforme à la révision du plan de secteur car elle empiète sur la zone agricole au nord et à l'ouest de la RN336;

Considérant que le réclamant propose de placer le giratoire d'accès à la ZAE face au Chemin de l'hirondelle, permettant ainsi de créer un accès à l'arsenal des pompiers;

Considérant que la DGO1 est chargée de la gestion des voiries régionales et, à ce titre, de la Chaussée d'Ypres (N336);

Considérant que tout aménagement de la dite voirie aux fins de donner accès à de nouveaux équipements d'utilité publique est soumise à l'accord de la DGO1;

Considérant que la DGO1 a été consultée par le demandeur lors de l'élaboration du dossier de reconnaissance et d'expropriation;

Considérant que la DGO1 a déterminé la localisation, le gabarit et les emprises à exproprier en ce compris la connexion du Chemin du Petit Bois, à l'Ouest de la Chaussée d'Ypres via le nouveau giratoire;

Considérant que le requérant n'amène aucun élément objectif démontrant ou permettant de penser que le projet présenté contiendrait une erreur manifeste d'appréciation dans la localisation ou le dimensionnement du giratoire d'accès.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant pointe l'absence d'enquête publique concernant le rond-point, et d'affichage à l'ouest de la chaussée d'Ypres;

Considérant que les règles de publicité de l'enquête publique sont détaillées dans le Chapitre II, articles 5, 6 et 7 du décret du 11 mars 2004;

Considérant que ces règles ont été respectées;

Considérant que le périmètre d'expropriation destiné à la réalisation du rond point fait partie de la présente enquête publique;

Considérant qu'il est à noter qu'il sera procédé ultérieurement à deux autres enquêtes, l'une relative au permis technique d'exécution du rond point et l'autre relative à la modification de voirie qui sera soumise à l'accord du conseil communal.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime inutile l'expropriation des parcelles situées au sud du chemin du Petit Bois sur 10 mètres de large;

Considérant que la DGO1 est chargée de la gestion des voiries régionales et, à ce titre, de la Chaussée d'Ypres (RN 336) en ce comprise la connexion des voiries et chemins adjacents;

Considérant que c'est donc la DGO1 qui a déterminé la localisation, le gabarit et les emprises à exproprier pour le giratoire d'accès à la ZAE en ce compris les emprises nécessaires à la connexion du chemin du petit bois à la chaussée d'Ypres via le rond point.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il y a un risque que les convois de pommes de terre qui se rendent vers l'entreprise « Potatoes » empruntent la rue du petit Bois depuis le nouveau rond-point (à gauche en remontant vers Ypres);

Considérant que pour rejoindre le site de l'entreprise « Potatoes », les dits convois, au sortir de la

Chaussée d'Ypres empruntent actuellement la RN 58 jusqu'au croisement de celle-ci avec la RN 515 où une voie d'accès directe à l'entreprise a été créée;

Considérant qu'il n'y a aucun intérêt pour ces convois d'emprunter des chemins agricoles alors qu'une voie rapide existe.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant exige le maintien de l'accès direct au chemin de l'Hirondelle depuis la Chaussée d'Ypres aux « clients » du parc à conteneurs et aux agriculteurs afin de ne pas rallonger le parcours actuel depuis Comines;

Considérant que la DGO1 exige de limiter tous les « tourne à gauche » sur la chaussée d'Ypres (c'est-à-dire les traversées ou coupures d'une route régionale depuis une voirie latérale) et afin d'assurer une bonne lisibilité du trafic entrant et sortant du parc à conteneurs, il a été prévu de supprimer l'accès carrossable au chemin de l'hirondelle depuis la chaussée et de le réserver au trafic lent (piétons);

Considérant que l'accès au parc à conteneurs se fera dans le futur par le giratoire d'accès à la zone d'activités économiques sur la N336;

Considérant que ce nouvel accès améliorera la sécurité de tous les usagers du parc à conteneurs.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant demande la garantie que l'on puisse accéder à son entreprise au Chemin de l'Hirondelle depuis le nouveau rond point;

Considérant que le plan d'aménagement prévoit cet accès.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant se plaint des nuisances actuelles dues au trafic lourd sur la Chaussée d'Ypres et demande de placer un réducteur de vitesse au niveau des habitations;

Considérant que le demandeur ne peut accéder à cette demande car c'est la DGO1 qui est chargée de la gestion des voiries régionales en ce compris de tels aménagements;

Considérant que le futur giratoire d'accès à la ZAE aura pour effet de ralentir la vitesse des poids-lourds sur ce tronçon.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant pointe un risque d'extension future de la ZAE à l'ouest du rond point;

Considérant qu'aucune révision du plan de secteur n'est initiée dans ce sens;

Considérant qu'il n'est pas pertinent, voire impossible de prévoir les besoins ou les localisations des futures zone d'activités économiques dans les prochaines années.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant demande pourquoi il n'est pas prévu de parking poids lourds dans la ZAE;

Considérant que le programme de mise en œuvre du parc d'activités ne prévoit pas ce type d'équipement dont l'étude visant la reconnaissance n'a pas relevé le besoin.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant remarque que le dossier n'a pas été présenté à la CCATM (commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité) et a fait l'objet d'un passage au conseil communal antérieur à la clôture d'enquête;

Considérant que la procédure d'enquête publique suivie est celle du décret du 11 mars 2004 et non celle du CWATUP dont elle diffère;

Considérant que celle-ci ne prévoit pas de passage en CCATM et prévoit bien par contre que l'avis du conseil communal soit sollicité dans le délai d'enquête publique.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant qu'un réclamant estime qu'il y a des imprécisions dans la limite nord de la zone d'activité économique;

Considérant que l'échelle du plan de secteur (1/10 000) n'offre pas la précision du plan de reconnaissance (1/500);

Considérant de plus que la limite nord-ouest a été déterminée par les exigences de la DGO1 sur la localisation du rond point, légèrement plus au nord que le périmètre de la ZAE et la création de la voirie d'accès à la ZAE au départ du giratoire.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant que le conseil communal de la ville de Comines-Warneton a émis un avis favorable sur la demande de reconnaissance et d'expropriation en date du 23 février 2015 par 20 voix pour et 2 contre;

Considérant que l'avis de la DGO4 a été sollicité en date du 22 janvier 2015, que celle-ci a remis un avis favorable en date du 26 février 2015;

Considérant que l'avis de la DGO3 a été sollicité en date du 22 janvier 2015, que celle-ci a remis un avis favorable sous conditions en date du 27 février 2015;

Considérant que les remarques, conditions et recommandations sont les suivantes:

– le demandeur devra s'assurer de bien prendre en compte les réalités du terrain visé par le projet (aptitudes des sols à la culture) et les objectifs ultimes du SDER précité pour la compensation effective des terres agricoles qui seront perdues. Le cas échéant, il conviendrait de prévoir les interventions humaines spécifiques et adéquates afin d'améliorer l'aptitude réelle des terrains compensatoires visés au regard des utilisations prévisibles (types de cultures, prairies, etc);

Considérant que le Gouvernement wallon a, lors de la révision du plan de secteur de Mouscron-Comines, inscrit une zone d'activité économique mixte en extension de la zone d'activité économique industrielle dite de « Bas-Warneton » pour 7,5 ha et une zone d'activité économique mixte au lieu-dit les « Quatre Rois » pour 35 ha et, au titre de compensations planologiques, une zone naturelle pour 44 ha et d'une zone d'espaces verts pour 1 ha à Ploegsteert sur une ancienne zone d'extraction;

Considérant que cette décision a été largement motivée par le Gouvernement wallon;

Considérant que le CWATUP demande une compensation planologique équivalente en surface mais ne va pas jusqu'à imposer la compensation par des terres de même qualité agronomique;

Considérant que le demandeur n'est pas propriétaire des terres de compensation;

Considérant que les agriculteurs expropriés recevront « une juste et préalable indemnité » tel que le prévoit la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Considérant que la compensation devra compenser toutes les pertes subies (propriété, bail, exploitation).

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque à ce stade;

– la DGO3 demande que le tableau qu'elle a réalisé et joint en annexe à son avis soit pris en compte dans le calcul des compensations à prévoir vis-à-vis des agriculteurs;

Considérant que ce tableau présente les neuf exploitations concernées, détaille le cadastre des épandages et les superficies soustraites à celles-ci, tant en pâtures qu'en cultures;

Considérant que les agriculteurs expropriés recevront « une juste et préalable indemnité » tel que le prévoit la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

Considérant que la compensation devra compenser toutes les pertes subies (propriété, bail, exploitation).

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque à ce stade;

– la DGO3 demande enfin que la concertation et la communication avec les agriculteurs qui se voient exproprier une partie de leur terre soit renforcée;

Considérant que cette demande pleine de bon sens sera bien sûr entendue par les administrations qui auront à prendre contact avec les expropriés.

Il sera tenu compte de cette remarque;

– en ce qui concerne la gestion des déchets générés sur le site du projet, l'évacuation des éléments en maçonnerie de brique, de blocs se fera vers un CTA pour effectuer le tri-recyclage de déchets inertes de construction et de démolition;

– on utilisera comme matériau de remblais des matériaux et déchets valorisés tel que le prévoit l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juin 2001;

– par ailleurs, le demandeur devra veiller à ce que les terres importées soient exemptes de débris ou de semences d'espèces à caractère invasif;

Considérant que ces conditions seront intégrées dans les demandes de permis des entreprises qui viendront s'installer ainsi que dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone.

Il ne sera pas tenu compte de ces remarques à ce stade;

- la haie d'aubépine longeant le Chemin de la Forge, en limite Est du site sera conservée et protégée pendant le chantier;
- la zone humide située au niveau de l'ancien site fossoyé, de même que les prairies humides situées au sud du chemin des Hirondelles (de part et d'autre du parc à conteneurs et à l'Est du bassin d'orage) seront préservées. Des aménagements favorables au développement de la biodiversité y seront réalisés (mares permanentes et temporaires complétées de noues, fossé et prairies de fauche);
- sur l'ensemble du site, en vue de préserver une gestion durable des eaux pluviales mais aussi de préserver les espèces indigènes de l'herpétofaune présentes, un réseau de mares temporaires et permanentes devra être développé. En outre l'aménagement du bassin d'orage devrait compléter ce réseau:
- les plantations seront réalisées au moyen d'espèces indigènes reprises dans la liste en annexe et intégreront des saules taillés en têtards;

Considérant que ces conditions seront intégrées dans les demandes de permis unique des entreprises qui viendront s'installer ainsi que dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone.

Il ne sera pas tenu compte de ces remarques à ce stade;

- le plan d'implantation de la ZAEM devra tenir compte de la proximité de la zone d'habitat en évitant l'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances ou inconvénients pour les riverains;

Considérant qu'un dispositif d'isolement paysager de dix mètres de large est d'ores et déjà prévu dans le plan d'aménagement;

Considérant que ces conditions seront de plus intégrées dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone.

Il ne sera pas tenu compte de ces remarques à ce stade;

- il devra être évité de planter le fusain d'Europe dans les zones fréquentées par le public ainsi qu'au niveau du dispositif d'isolement par rapport aux fonds de jardin des maisons situées le long de la N336;

Considérant que ces conditions seront de plus intégrées dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone.

Il ne sera pas tenu compte de ces remarques à ce stade;

- des études complémentaires concernant l'accessibilité et la mobilité semblent impératives avant la mise en œuvre de la ZAEM, envisageant différentes options que celle proposée. La réalisation d'un accès à la zone est une charge incombant à priori à l'investisseur et devrait rester circonscrite à la zone initialement prévue (ndlr: la zone inscrite au plan de secteur), sans engendrer l'extension du périmètre du projet et de nouvelles expropriations;

Considérant que l'accès par un giratoire centré sur la N336, son positionnement à une distance suffisamment éloignée de la sortie de la N58 et son dimensionnement ont été définis par la DGO1 lors de l'élaboration du présent dossier de reconnaissance et d'expropriation.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

- toute création d'un point de rejet d'eaux usées industrielles fera l'objet d'une demande de permis d'environnement - rubrique 90.10;
- en cas de rejet d'eaux usées industrielles, l'accord préalable de l'organisme d'assainissement compétent sera indispensable;
- si un rejet d'eaux usées industrielles en eaux de surface ou à l'égout public était envisagé, la Direction des Eaux de Surface est l'instance compétente consultée en matière de conditions d'exploitation liées aux rejets d'eau usées;
- des conditions particulières plus strictes que celles prévues dans la législation pourraient être imposées soit en cas de rejet en égout public à la demande de l'organisme d'assainissement compétent, soit en cas de rejet en eaux de surfaces, dans un but de conservation et d'amélioration du milieu;
- une étude complémentaire concernant la gestion des eaux pluviales et coulées boueuses est impérative avant la mise en œuvre de la ZAEM, notamment en vue de caractériser l'impact du projet sur le trajet des écoulements naturels et l'influence de la croissance des surfaces imperméabilisées sur la capacité d'infiltration;

Considérant que les conditions formulées par DG03 concernant la gestion des eaux usées sont rencontrées dans le dossier de l'IEG;

Considérant que les aspects plus « techniques » seront intégrés dans les demandes de permis des entreprises qui viendront s'installer en fonction de la charge polluante et de la quantité de rejets d'eaux industrielle qu'elles produiront ainsi que dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone.

Il ne sera pas tenu compte de cette remarque;

Considérant que l'avis du HIT (Hainaut Ingénierie Technique, Province de Hainaut) a été sollicité en date du 22 janvier 2015, que celui-ci a remis un avis favorable sous conditions en date du 7 mars 2015;

Considérant que les remarques, conditions et recommandations sont les suivantes:

- il convient de restreindre les risques de débordement de la Lys;
- le projet doit prévoir une capacité de stockage suffisante entre évènements pluvieux;
- le volume d'eau doit tenir compte des surfaces imperméabilisées;
- le HIT précise le débit de fuite maximum à atteindre (30 litres/seconde) pour le sous-bassin du cours d'eau « Tête de Flandre »;
- le HIT précise les gestionnaires des cours d'eau présents sur la future ZAE: le cours d'eau classé en troisième catégorie sur Bas-Warneton est géré par la ville de Comines-Warneton, le cours d'eau classé en deuxième catégorie sur Warneton est géré par la Province de Hainaut (HIT);
- vu l'aléa d'inondation faible, le HIT recommande que la cote de tout niveau fonctionnel de chaque bâtiment industriel soit d'au moins 30 cm (supérieure) par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit de la zone d'implantation du bâtiment;
- La construction de garages enterrés et de caves sera formellement interdite;
- ni la Province Hainaut, ni la ville de Comines-Warneton ne pourra être tenu responsable d'éventuels dégâts dus à des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles. Le demandeur doit prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier à tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire de cours d'eau;
- il est strictement interdit de remblayer le périmètre arrêté, tout au plus est-il permis de modifier le relief à condition que le remblai soit compensé (les remblais devront être équivalents aux déblais);
- la zone est en zone d'assainissement autonome, les rejets d'eaux usées domestiques et industrielles dans le cours d'eau sont interdits. L'avis de l'intercommunale IPALLE sera sollicité. La qualité des eaux rejetées hors du site sera conforme aux normes en vigueur. En cas de rejet d'eaux épurées et/ou pluviales dans le cours d'eau géré par la Province de Hainaut, une autorisation sera introduite par le maître d'ouvrage auprès du HIT;
- il est nécessaire pour le bon entretien du cours d'eau (curage, etc) de laisser une bande de cinq mètres libre de toute plantation le long de celui-ci;
- le demandeur doit prendre les dispositions qui s'imposent pour protéger son bien de l'érosion naturelle des berges;
- le projet prévoit la modification du tracé du lit du cours d'eau, ces travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. La décision est précédée d'une réunion d'information et d'une enquête publique;

Considérant que ces conditions seront intégrées dans les demandes de permis des entreprises qui viendront s'installer ainsi que dans la demande de permis pour l'aménagement de la zone;

Considérant que le HIT propose une multitude de moyens pour parvenir à cet objectif: noues engazonnées, puits, tranchées et fossés d'infiltration, utilisation de dalles-gazon pour les espaces de parking, limitation des surfaces imperméabilisées, surdimensionnement des aqueducs (collecteurs d'eaux de pluie), citernes avec trop-plein décalé, toitures stockantes et bassin d'orage.

Il n'est pas tenu compte de ces remarques à ce stade;

Considérant que la pertinence de la demande de l'intercommunale IEG ressort clairement des justifications apportées dans le dossier et de l'analyse qui en est faite dans le présent arrêté;

Considérant que la procédure, telle que décrite dans le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économique et son arrêté d'application visant l'obtention d'un arrêté de reconnaissance et d'expropriation pour la zone d'activité économique de « Quatre Rois », a été respectée intégralement quant au fond et dans la forme prescrite et permet à l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Il y a lieu de reconnaître d'utilité publique la mise en œuvre, au bénéfice d'activités économiques, des terrains délimités par un trait rouge repris au « plan de reconnaissance et d'expropriation » ci-annexé et situé sur le territoire de la ville de Comines-Warneton.

Art. 2.

Le périmètre de reconnaissance délimité par un trait rouge repris au « plan de reconnaissance et d'expropriation » ci-annexé et situé sur le territoire de la ville de Comines-Warneton est arrêté.

Art. 3.

Le périmètre d'expropriation tramé de couleur mauve au « plan de reconnaissance et d'expropriation de la ZAEM des Quatre Rois » ci-annexé et situé sur le territoire de la ville de Comines-Warneton est arrêté.

Art. 4.

La prise de possession des terrains tramés de couleur mauve repris au plan intitulé « plan de reconnaissance et d'expropriation » ci-annexé et situés sur le territoire de la ville de Comines-Warneton est indispensable pour cause d'utilité publique. En conséquence, l'intercommunale IEG est autorisée à procéder immédiatement à l'expropriation de ces terrains conformément aux dispositions de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 5.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* .

Namur, le 25 mars 2016.

M. PREVOT

Le plan peut être consulté auprès du Service public de Wallonie, Direction de l'Équipement des Parcs d'activités, place de Wallonie 1, à 5100 Jambes, ou auprès de l'Intercommunale d'Étude et de Gestion, rue de la Solidarité 80, à 7700 Mouscron.