

25 avril 2014

Arrêté ministériel relatif à l'adoption du périmètre de reconnaissance de la zone d'activité économique mixte de Saintes 2 avec l'expropriation pour cause d'utilité publique de parcelles de terrains situées sur le territoire de la commune de Tubize

Le Ministre de l'Économie, des P.M.E., du Commerce extérieur et des Technologies nouvelles,
Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 modifiée par la loi spéciale du 8 août 1988 de réformes institutionnelles, notamment l'article 6, §1^{er}, I, 3^o;
Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique;
Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;
Vu le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 portant exécution du décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, article 21;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2011 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Nivelles, inscrivant la zone en zone d'activité économique mixte et en zone forestière;
Vu le schéma de structure communal entré en vigueur le 3 juin 2006;
Vu le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur le 3 juin 2006;
Vu le plan communal d'aménagement (P.C.A.) du 6 novembre 1956;
Vu que le P.C.A. est antérieur au plan de secteur et que par conséquent, ce dernier prime sur le P.C.A.;
Considérant la demande introduite par l'Intercommunale du Brabant wallon (I.B.W.) relative à l'adoption du périmètre de reconnaissance portant sur les terrains délimités par un trait rouge continu repris au plan intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218 du 28 mars 2013 tel que modifié le 21 février 2014 par le plan ci-annexé intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218 et à l'expropriation de terrains situés sur le territoire de la commune de Tubize, délimités par un trait discontinu bleu et une surimpression de couleur jaune au plan intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218 du 28 mars 2013 tel que modifié le 21 février 2014 par le plan ci-annexé, intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218;
Considérant que le périmètre de reconnaissance correspond à des terrains principalement affectés depuis 2004 en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles;
Considérant que l'expropriation porte sur les terrains nécessaires à la mise en œuvre du périmètre correspondant aux projets d'équipement prioritaires retenus par décision du Gouvernement wallon dans le cadre du plan Marshall 2.Vert;
Considérant que l'I.B.W. a, entre autres, dans son objet social le développement de zones d'activité économique;
Considérant que la demande d'adoption du périmètre de reconnaissance et d'expropriation des biens immeubles ci-dessus identifiés a pour objectif de mettre le plus rapidement possible des nouveaux terrains équipés à la disposition des activités économiques mixtes;
Considérant que le périmètre à reconnaître porte sur une superficie de 74 ha 49 a 70 ca comprenant des parcelles privées et des voiries;
Considérant que le périmètre de reconnaissance est en grande partie inscrit au plan de secteur en zone d'activité économique mixte;
Considérant qu'une prescription supplémentaire a été adoptée en surimposition sur une partie de l'affectation;

Que l'affectation en ZAEM porte la mention *S.05 qui signifie que la partie de la ZAE repérée de cette manière est réservée à la constitution d'un périmètre d'isolement;

Considérant que par contre, le périmètre de reconnaissance n'inclut pas la zone forestière située au centre de la zone d'activité économique mixte;

Considérant qu'un périmètre de réservation en surimpression lié à la ligne T.G.V. borde le sud de la zone;

Que le périmètre de reconnaissance s'arrête à la limite de ce périmètre de réservation;

Considérant que le périmètre à reconnaître englobe aussi des parcelles situées en zone agricole et en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'inclusion de ces parcelles dans le périmètre de reconnaissance permet de relier la zone d'activité économique à la chaussée d'Hondzocht, voirie provinciale;

Que la prise en compte de ces parcelles dans le périmètre de reconnaissance à adopter respecte le prescrit de l'article 1^{er} bis , §1^{er}, alinéa 4 du décret du 11 mars 2004 aux termes duquel le périmètre de reconnaissance comprend les biens immobiliers destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation et leur accessibilité;

Considérant que la demande d'expropriation porte exclusivement sur des parcelles d'une superficie de 74 ha 33 a 56 ca;

Que le périmètre d'expropriation correspond au périmètre de reconnaissance auquel est défalqué la rue des Frères Vanbellinghen et auquel est ajouté un bout d'une parcelle privée (la parcelle cadastrée 1^{re} division section A 353m2/Pie);

Considérant que l'expropriation est poursuivie dans un but d'utilité publique de développement économique et social;

Que les biens immeubles à exproprier sont destinés à l'accueil d'entreprises ainsi qu'à l'implantation d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone d'activité économique mixte;

Considérant que les parcs d'activités économiques en Brabant wallon sont proches de la saturation et plus particulièrement celui de Saintes 1 avec un taux d'occupation s'élevant à 100 %;

Que le site de Saintes 1, situé de l'autre côté de l'autoroute, accueille des P.M.E./PMI actives dans l'industrie manufacturière, dans le commerce, les réparations d'automobiles et les articles domestiques;

Que la situation est telle que certains propriétaires sur Saintes 1 pensent à vendre leurs bâtiments devenus trop exigus tout en souhaitant conserver la même localisation;

Considérant pour cette raison entre autres que la zone de Saintes 2 a été identifiée en vue d'être équipée prioritairement;

Considérant que l'étude d'incidences lors de la modification du plan de secteur avait d'ailleurs confirmé la pertinence de la délimitation de la zone ainsi que les besoins socio-économiques de ce territoire;

Considérant que ce projet est de nature à rendre le pôle de Tubize attractif et à lui insuffler une dynamique de développement qui va pallier notamment les difficultés économiques importantes liées à la crise sidérurgique à Tubize;

Considérant que la proximité immédiate des parcs de Saintes 1 et 2 développera une synergie entre les deux parcs et étendra la dynamique spatiale suprarégionale de la Wallonie, par sa proximité avec la région flamande et le pôle bruxellois;

Considérant que cette zone sera dédiée à l'accueil des P.M.E./PMI non polluantes et qu'elle visera à accueillir des entreprises de deux types, à savoir d'une part, celles ayant un marché local et régional dont la localisation reste une question de tradition et d'histoire et d'autre part, celles liées à des marchés internationaux et prêtes à inclure dans leurs coûts des efforts en matière de qualité d'environnement, d'architecture des bâtiments et d'accès aux services;

Considérant que la société de transport Dick occupe déjà le site;

Considérant que pour des raisons de délais liés au plan Marshall 2.Vert, la mise en œuvre de la zone sera réalisée en une seule phase;

Considérant que celle-ci consistera en la réalisation de terrassements, d'aménagement et d'équipement de voiries (impétrants, pistes cyclopiétonnes), d'éclairage, de bassins d'orage et de réalisation de périmètres de protection écologique et d'isolement;

Considérant que pour la réalisation du périmètre de protection écologique, la topographie existante du

vallon de Stierbecq sera maintenue et les éléments verts existants qui longent le ruisseau seront non seulement conservés mais ils seront développés afin de marquer de façon paysagère la présence de cet élément et de renforcer la continuité biologique du site;

Considérant qu'un dispositif d'isolement sera aussi réalisé en partie nord-est au droit des habitations longeant la chaussée d'Hondzocht;

Considérant que la zone boisée, non reprise dans le périmètre de reconnaissance et d'expropriation, est une composante majeure du site au niveau du paysage et de l'environnement et sera maintenue telle quelle;

Considérant que le projet tiendra compte dans ses aménagements qu'une ligne haute tension, une conduite de gaz « moyenne pression » ainsi que quatre pipe-lines traversent le site;

Considérant que même si le site est relativement vallonné, sa visibilité restera circonscrite aux pourtours immédiats de part le fait que la zone est enclavée entre l'autoroute E429-A8 et la ligne de TGV;

Que le projet présenté par l'I.B.W. pourra, pour son développement économique, tirer profit de l'atout que présente la proximité de l'autoroute E429-A8 Bruxelles - Tournai;

Qu'en effet, l'accès à celle-ci est situé à moins de 500 mètres du site et est directement accessible via la chaussée d'Hondzocht, voirie provinciale jouant un rôle de liaison entre l'autoroute et le centre de Tubize;

Que cette chaussée relie également la nationale 7 (Bruxelles-Tournai) à la nationale 6 (Bruxelles-Mons);

Considérant aussi qu'au niveau accessibilité, une navette sous forme de « taxi-bus » dessert depuis mars 2009 le parc d'activité économique de Saintes 1 se trouvant de l'autre côté de l'autoroute et amène les navetteurs depuis la gare de Tubize jusqu'aux portes des entreprises;

Considérant que ce système pourrait être mis en place également pour Saintes 2 ou profiter du système existant;

Considérant qu'un plan communal de mobilité (P.C.M.) existe sur Tubize et qu'il envisage, entre autres, le contournement nord de Tubize;

Considérant que ce contournement devrait surtout permettre au trafic venant de Fabelta, du futur site Duferco ou de Braine-le-Château, de rejoindre l'autoroute en évitant le centre de Tubize;

Que la réalisation du parc d'activités économiques Saintes 2 n'y est pas liée si ce n'est au niveau du raccord de la ZAE sur la Chaussée d'Hondzocht par un rond-point;

Considérant que c'est par ailleurs pour la réalisation de ce rond-point qu'un bout de la parcelle 353m² fait partie du périmètre d'expropriation;

Considérant qu'à un moment déterminé, il avait été question d'un nouvel échangeur sur l'E 429-A8;

Considérant que cependant, le projet économique de la zone ayant entre temps fortement évolué, cet échangeur ne présente actuellement plus d'utilité dans la mesure où le présent projet ne prévoit plus que l'implantation de P.M.E.-PMI sur le site, contrairement au projet initial qui affectait la moitié du site en zone commerciale au profil de mobilité bien différent;

Considérant que le projet d'aménagement présenté actuellement n'empêche toutefois nullement la possibilité de réaliser dans le futur un nouvel échangeur sur l'E 429-A8 et un rond-point à hauteur de la rue des Frères Verkeren si des besoins en mobilité venaient à se faire sentir;

Considérant que ce rond-point à hauteur de la rue des Frères Verkeren faisait par ailleurs partie du dossier de reconnaissance et d'expropriation mis à enquête publique;

Que la suppression de celui-ci explique la raison pour laquelle le plan ci-annexé intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n° GEO 11/1218 a été modifié en date du 21 février 2014;

Qu'effectivement, suite à cette suppression, il n'y avait plus d'utilité publique à exproprier un bout de la parcelle cadastrée 1^{re} division section A 136n/Pie;

Considérant que le projet de l'I.B.W., en ce qu'il vise à mettre des espaces d'accueil à disposition d'entreprises créatrices d'emplois constitue une manière de rencontrer les objectifs de politique économique et sociale arrêtés par le Gouvernement wallon, à travers notamment la déclaration de politique régionale et le plan Marshall 2.Vert;

Que le plan Marshall 2.Vert, conçu pour dynamiser le redéploiement économique de la Wallonie, a arrêté 150 actions de soutien en vue d'amplifier leur atterrissage immédiat sur le terrain économique et social et prévu des fonds à y consacrer entre 2010 et 2015;

Considérant que le projet de l'I.B.W.constitue la mise en œuvre opérationnelle des orientations

réglementaires inscrites au plan de secteur de Nivelles qui consacrent l'affectation des parcelles visées en zone d'activité économique mixte;

Considérant que la mise en œuvre des quelques parcelles situées en zone agricole ou en zone d'habitat à caractère rural est également poursuivie dans un but d'utilité publique de développement économique et social en ce que ces biens favorisent l'implantation des activités économiques ou leur accessibilité, en raison de la nécessité de prévoir des infrastructures de viabilisation des ZAE;

Considérant que le projet de création de la ZAEM de Saintes 2 est également réalisé dans une optique de création d'emplois, de lutte contre le chômage, tout en étant attentif à une démarche de développement durable;

Considérant qu'en termes d'emplois, le demandeur estime que le projet permettra de générer minimum 1625 emplois directs sur le site;

Considérant qu'il tient compte d'un ratio de 25 emplois par hectare et d'une superficie nette vendable de +/- 65 ha pour estimer le nombre de postes ainsi créés;

Que ce ratio est tout à fait réaliste dans la mesure où le taux d'occupation de Saintes 1 (superficie totale de +/- 50 ha) était en 2013 de 60 entreprises offrant près de 1 500 emplois directs. (Données extraites du site de l'I.B.W., dernière mise à jour le 1^{er} janvier 2013);

Que l'évaluation du nombre d'emplois indirects quant à lui se situe aux alentours de 1 950 postes;

Considérant que s'il n'est pas possible à ce stade de dire avec précision le nombre de postes qui seront effectivement créés, la base de données Bspace (www.bspace.be) fournit également des indications sur les emplois directs générés dans les ZAE en Wallonie;

Considérant les taux de chômage élevés en Wallonie (213 335 demandeurs d'allocations en mars 2014) et dans la Région de Nivelles (17 382 demandeurs d'allocations dans l'arrondissement de Nivelles-Source FOREm, mars 2014);

Que ce contexte de crise économique et sociale exige des réponses immédiates pour contribuer à résorber le chômage;

Considérant qu'il est dès lors indispensable de mettre à disposition des nombreux demandeurs d'emplois les postes de travail potentiels générés grâce à la mise en œuvre de la zone d'activité économique mixte de Saintes 2;

Considérant que le projet rencontre ainsi l'objectif social du plan Marshall 2.Vert en ce qu'il permettra de valoriser le capital humain à travers la création de nouveaux emplois;

Considérant qu'il est donc nécessaire d'adopter d'urgence un périmètre de reconnaissance qui permettra l'aboutissement de ce projet cohérent et, au vu de ce qui précède, jugé d'utilité publique;

Considérant que pour respecter les échéances du plan Marshall 2.Vert, il est extrêmement urgent que l'opérateur économique dispose de la maîtrise foncière des biens nécessaires en vue de commencer les travaux d'équipement et d'accessibilité dès l'obtention des autorisations administratives requises;

Considérant que les terrains n'appartiennent pas encore à l'I.B.W., il est donc impératif de permettre leur prise de possession (leur acquisition), et donc l'adoption du périmètre d'expropriation, en extrême urgence;

Que seule la prise de possession immédiate de ces terrains permettront d'offrir rapidement un espace d'accueil aux entreprises, d'éviter une rupture dans l'offre de terrains équipés prêts à accueillir des entreprises et de répondre aux besoins immédiats des demandeurs d'emploi;

Qu'il y a donc extrême urgence et utilité publique à exproprier les parcelles visées dans la demande et de les équiper en vue d'y accueillir des activités économiques, d'y créer des emplois et de contribuer ainsi à résorber le chômage;

Considérant que la procédure fondée sur la loi du 17 avril 1835 impose des délais dont la longueur ne permet pas au pouvoir expropriant d'entrer immédiatement en possession des terrains nécessaires au déploiement des activités économiques, ni de concrétiser avec la diligence qu'exige la situation actuelle de crise économique, financière et sociale, les objectifs définis par le Gouvernement en termes de mise à disposition immédiate d'espaces d'accueil des activités économiques et de création d'emplois;

Considérant que la lenteur de la procédure fondée sur la loi du 17 avril 1835 n'est pas non plus compatible avec la coordination et l'exécution urgente des procédures liées à la mise en œuvre de la zone, ni avec les besoins pressants de création d'emplois et d'espaces dédiés à l'activité économique mixte;

Considérant en conséquence que seule l'application de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, est susceptible de répondre aux exigences et contraintes définies ci-dessus, puisqu'elle est assortie de délais permettant au pouvoir expropriant d'entrer en possession des biens expropriés dans des délais adéquats;

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 de reconnaissance et d'expropriation organisée par le décret du 11 mars 2004 vise à offrir le plus rapidement possible des terrains équipés pour l'implantation d'activités économiques;

Considérant que le conseil communal de la commune de Tubize a émis un avis favorable sur la demande de reconnaissance et d'expropriation en date du 13 mai 2013;

Considérant qu'une enquête publique s'est déroulée du 25 avril 2013 au 27 mai 2013;

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;

Vu les 8 réclamations introduites auprès de la commune de Tubize;

Attendu que la réclamation 1 portait sur les motivations suivantes:

- le projet est ouvert à n'importe quel genre d'activités;
- l'absence d'un réel plan de mobilité concernant le projet, l'impact du projet sur le village de Saintes et plus particulièrement sur la rue Cavée;

Considérant que:

- le plan de secteur affecte cette zone en zone d'activité économique mixte et conformément à l'article 30 du CWATUPE, « la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les petits halls de stockage sont admis... » Le projet n'est donc pas ouvert à tout type d'activités;

- un plan de mobilité est bien présent sur la zone. Le parc dispose d'un accès principal sur la chaussée d'Hondzocht et de 2 accès de secours. L'accès principal mène à une voirie principale traversant la ZAEM du nord-est au sud-ouest et ponctuée de ronds-points desservant des voiries de dessertes locales. Suite à la mise entre parenthèses de l'idée d'un nouveau raccordement à l'E429-A8, la commune de Tubize ne souhaitait pas augmenter la circulation et surtout la circulation des poids lourds dans la rue des frères Verkeeren et les rues avoisinantes (et donc la rue Cavée). L'intercommunale a donc décidé de supprimer le rond-point et de laisser uniquement un accès voirie réservé uniquement aux véhicules de secours.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Attendu que la réclamation 2 portait sur la motivation suivante:

- cette enquête publique est prématurée: les parcelles concernées par l'expropriation font l'objet d'un remembrement en cours et la procédure finale des échanges de propriétés n'a pas encore eu lieu;

Considérant que l'enquête publique qui a été réalisée dans le cadre de la présente procédure est indépendante de celle concernant le remembrement en cours à la Direction de l'Aménagement foncier rural - DGO3, il ne sera pas donné suite à cette remarque;

Attendu que la réclamation 3 portait sur les motivations suivantes:

- s'agit-il bien d'une expropriation à des fins d'utilité publique au sens de l'article 16 de la constitution?;
- sacrifice de l'économie agricole au profit de petites et moyennes entreprises pour qui la qualité du sol n'est pas importante. Terres moins fructueuses sont encore disponibles et mieux situées (les forges de Clabecq par exemple);
- aucune allusion dans le dossier n'est faite au niveau du remembrement en cours;
- aucune allusion n'est faite concernant le partenariat public et privé (ING et la Compagnie Immobilière de Belgique);
- le dossier apporte peu par rapport à l'étude d'incidences faite à l'occasion de la modification du plan de secteur. La superficialité du dossier au niveau de la mobilité, référence au nouvel échangeur autoroutier;
- au départ, suite à la modification du plan de secteur, un CCUE devait être adopté prévoyant une série de

mesures. Entretemps, l'obligation d'un CCUE a été abolie. Cependant, le dossier ne démontre pas qu'une étude sérieuse a été faite concernant les points cités à traiter dans le CCUE;

– risques d'inondation accrus suite aux nouvelles voiries créées pour la sortie de l'autoroute, le zoning de Saintes 2 et un nouveau lotissement à Stierbecq, projet de la Société Wallonne du Logement;

Considérant que:

– la présente procédure d'expropriation, qui s'appuie sur le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, entre effectivement dans le cadre de l'article 16 de la Constitution. Cet article stipule que « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Conformément au décret du 11 mars 2004, l'utilité du projet considéré doit être démontrée afin de permettre au pouvoir expropriant de disposer d'un arrêté d'expropriation, ce qui est le cas pour le projet de la zone d'activités de Saintes 2;

– la perte de terrain agricole est consécutive à la modification du plan de secteur lors de la signature de l'arrêté du 22 avril 2004 par le Ministre Michel Foret, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de l'époque. La présente demande ne consiste qu'en la mise en application effective de ce plan de secteur;

– effectivement, rien n'indique dans le dossier qu'une procédure de remembrement est en cours mais cette absence ne remet pas en cause pour autant la présente procédure;

– la commune de Tubize a signé le 31 mars 2006 une convention de vente et d'option d'achat sur les terrains au sein de la ZAEM de Tubize avec la SA ING Real Estate Development Holding Belgium. Le 12 juin 2007, un avenant à cette convention a été signé. Son article 2 mentionne une durée de validité de ladite convention, la rendant à ce jour obsolète;

– avant de lancer le dossier à l'enquête publique, celui-ci est analysé par la Direction de l'Équipement des Parcs d'Activités qui le déclare complet dès qu'il contient tous les éléments requis pour la procédure de reconnaissance et d'expropriation. Au niveau de la mobilité, un plan de mobilité existe sur la zone mais l'hypothèse d'un nouveau raccordement à l'E 429-A8 a été mise pour l'instant entre parenthèses;

– effectivement, suite à la modification du plan de secteur, un CCUE devait être adopté, prévoyant une série de mesures mais l'obligation d'un CCUE a été abolie entretemps. Le CCUE prévoyait trois sous-zones dont une d'environ 27 hectares, destinée aux activités commerciales. Les remarques faites dans l'arrêté ministériel refusant l'approbation du CCUE daté du 19 avril 2011 se rapportaient essentiellement aux activités commerciales. Le dossier de reconnaissance et d'expropriation qui a été présenté à l'enquête publique s'écarte fortement du CCUE puisqu'il ne prévoit plus d'accueillir des commerces. Il n'y a donc plus lieu de se référer à cet arrêté ministériel;

– le parc d'activités a été évidemment imaginé en tenant compte de la problématique de la gestion des eaux. Trois nouveaux bassins d'orage seront réalisés afin de temporiser les eaux de pluie des voiries et du surplus des bâtiments. La problématique de l'évacuation des eaux fait de toute manière, partie intégrante de la demande de permis introduite pour la réalisation des voiries et des demandes de permis urbanistiques et environnementaux des entreprises. Le présent dossier n'a aucun lien avec un nouveau lotissement à Stierbecq, projet de la Société wallonne du Logement.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques;

Attendu que la réclamation 4 portait sur les motivations suivantes:

– souhait d'être contactée par l'intercommunale lors de la concrétisation de la phase « expropriation »;

– souhait de connaître avec plus de précision dans quelle mesure et à quelle hauteur ses parcelles sont ou non concernées par l'expropriation;

Considérant qu'avant de procéder à une expropriation judiciaire, l'intercommunale I.B.W. met tout en œuvre pour s'entendre à l'amiable avec les propriétaires concernés et que cette personne sera contactée par l'intercommunale pour la concrétisation de la phase « expropriation » et pour répondre aux questions liées à ses parcelles affectées.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Attendu que la réclamation 5 portait sur les motivations suivantes:

– l'étude ne fait nullement mention que cette zone est située en plein dans un périmètre de remembrement

de terrains agricoles. La procédure de remembrement attribuant définitivement les échanges de parcelles doit être terminée avant une éventuelle expropriation. Le relevé des propriétaires et la superficie de leurs propriétés ne sont d'ailleurs pas exacts;

- la commune de Tubize a signé une convention avec un promoteur privé ING qui est toujours d'actualité et qui ne va pas dans le sens de l'article 30 du CWATUPE, ni du décret du 11 mars 2004 puisqu'il est question d'implantation de grandes surfaces, magasins de sous marques, salle de spectacle, de cinéma,... Une expropriation pour utilité publique est-elle bien dans ce cas en conformité avec le décret?;

- doute sur le potentiel de plus de 1 500 emplois que va apporter le zoning, même si l'I.B.W. impose 25 emplois à l'hectare. Les entreprises viennent s'implanter avec leur personnel et la plupart de celui-ci vient de la région néerlandophone (cf le cas du zoning de Saintes 1). L'intercommunale a-t-elle déjà fait un relevé exact du nombre de Tubiziens et de Wallons travaillant sur le zoning de Saintes 1?;

Considérant que:

- la réponse est identique à celle faite à la réclamation 3, point 3;

- la réponse est identique à celle faite à la réclamation 3, point 4;

- en terme d'emplois directs, l'estimation du nombre de postes de travail créé à terme au sein de la zone d'activités de Saintes 2 s'élève à 1 625 postes directs de travail en tenant compte de l'objectif de l'intercommunale de 25 postes de travail/ha mis en œuvre. Cet objectif est tout à fait réaliste puisque, pour la zone d'activités de Saintes 1 d'une superficie totale de l'ordre de 50 ha, 1 495 emplois étaient recensés début 2013 (données extraites du site de l'I.B.W.).

L'intercommunale I.B.W. mettra à disposition des terrains pour toute entreprise désireuse de s'implanter dans ce parc d'activités, que l'entreprise soit wallonne ou non, sans donc aucune discrimination. Il est vrai que la mise en œuvre de cette zone fait partie du plan Marshall 2.Vert et a pour objectif de redynamiser l'économie wallonne à travers la création de nouveaux emplois.

Cependant, la proximité de la zone avec la Flandre entraînera inévitablement l'implantation d'entreprises et de travailleurs flamands mais la liberté de circulation des travailleurs fait partie des droits fondamentaux prévus dès la création de la Communauté économique européenne.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Attendu que la réclamation 6 portait sur les motivations suivantes:

- le projet prévoit l'expropriation de la totalité des terrains situés derrière sa ferme (30 ha sur les 70 ha lui appartenant), ce qui empêche toute poursuite d'activité agricole après expropriation, les autres terrains se trouvant à plus de 5 kilomètres du siège d'exploitation;

- l'exploitation étant une exploitation bovine spécialisée dans les vaches allaitantes, il est tout à fait impossible d'envisager la poursuite de production bovine sans prairies autour des bâtiments de ferme. Près de 15 ha sont indispensables à son élevage et par conséquent au maintien de son revenu agricole;

- impossibilité de retrouver des terrains agricoles dans les environs immédiats: la superficie agricole utile de la région a déjà fortement réduit suite à la construction de l'autoroute, la ligne TGV (à cause de laquelle il a déjà subi une expropriation importante) et les zonings de Saintes et Halle;

- le projet va entraîner un charroi important; serait-il encore possible de poursuivre une activité agricole au centre de deux zonings alors qu'il doit circuler avec du charroi lent? Après expropriation, le bétail devra être conduit en bêtaillère vers d'autres parcelles, ce qui est tout à fait exclu avec la circulation qu'il y aura à l'avenir à proximité de sa ferme;

- vu les 13 années minimum de vie active devant lui et la chance nulle de retrouver des terrains agricoles à proximité de sa ferme (d'autant plus qu'il y a un remembrement en cours depuis 17 ans), l'exploitant estime que la solution la moins dommageable serait de prévoir une expropriation totale de l'exploitation afin de pouvoir se délocaliser pour poursuivre la même activité;

- le zoning a été imaginé sans tenir compte de la problématique de la gestion des eaux.

L'augmentation des surfaces imperméables va augmenter les débits d'eaux canalisées en accroissant dès lors le risque d'inondation;

Considérant que:

- avant de procéder à une expropriation judiciaire, l'intercommunale I.B.W. met tout en œuvre pour s'entendre à l'amiable avec les propriétaires concernés. L'expropriation est utilisée en dernier recours. Le

montant de l'acquisition est basé sur l'estimation faite par le CAI, administration indépendante de la Région wallonne. Cette estimation est donnée en tenant compte du préjudice subi tant par les propriétaires que par les exploitants qui se sont exprimés lors de l'enquête publique. Ce propriétaire est en négociation avec l'intercommunale I.B.W. afin que sa ferme et le restant de son exploitation située hors périmètre d'expropriation soient également rachetés. De plus, ces terrains pourraient utilement servir dans le cadre de la procédure de remembrement en cours;

- trois nouveaux bassins d'orage seront réalisés afin de temporiser les eaux de pluie des voiries et du surplus des bâtiments. Les zones de parking seront également réalisées aux moyens de matériaux perméables. Chaque entreprise retiendra autant que possible, les eaux de pluie via des douves, fosses et citernes tampons.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Attendu que la réclamation 7 portait sur les motivations suivantes:

- en expropriant les terrains derrière les bâtiments de ferme (11 ha), les bâtiments de ferme seront complètement dévalorisés et n'auront plus de raison d'être;
- si la ferme doit être délocalisée, ces personnes âgées habitant dans le corps de logis de la ferme devront être relogées ailleurs;
- il y a lieu de maintenir une exploitation viable à cet endroit avec des terrains en propriété et des terrains en location afin que leur fils puisse poursuivre l'exploitation agricole et que ces personnes puissent rester dans ce logement;
- si l'expropriation globale des terrains agricoles a lieu, il faudra tenir compte de l'expropriation des bâtiments de ferme et du relogement dans une habitation de même confort;

Considérant que les réponses aux différents points sont identiques à celles faites à la réclamation 6 point 1.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Attendu que la réclamation 8 portait sur les motivations suivantes:

- vu la position de la voirie d'accès à la ZAEM le long des bâtiments de la ferme exploitée par son frère (voir réclamation ci-dessus), les prairies disponibles à proximité de cette ferme sont insuffisantes pour l'élevage de bétail bovin. Or, l'exploitation est basée en grosse partie sur l'élevage de ce bétail. Par conséquent, cette personne pense qu'il serait judicieux d'exproprier également les bâtiments;
- perte d'emploi pour son frère exploitant la ferme;
- comment cette zone comprise entre l'autoroute et le TGV peut-elle être expropriée puisqu'elle fait l'objet d'un remembrement qui n'est pas finalisé?;
- charroi important de camions, surtout sur la chaussée d'Hondzocht et vers l'autoroute.

Ce trafic abîmera la route déjà en mauvais état et des accidents seront inévitables car cette chaussée n'est pas fort large;

Considérant que:

- les réponses aux points 1 et 2 sont identiques à celles faites à la réclamation 6 point 1;
- la procédure de remembrement en cours à la Direction de l'Aménagement foncier rural - DGO3 est indépendante de la présente procédure d'expropriation et ne la remet nullement en question;
- le charroi sur la chaussée d'Hondzocht va effectivement augmenter, essentiellement entre le nouveau rond-point et l'accès à l'autoroute E429-A8 sans pour autant engendrer des soucis de circulation ingérables. La chaussée d'Hondzocht, voirie provinciale actuellement, sera à terme une voirie régionale et sera gérée par la DGO1- Direction des routes du Brabant wallon.

Celle-ci est en charge de la sécurité des usagers et entamera tous travaux d'entretien si nécessaires.

Il ne sera pas donné suite à ces remarques.

Considérant les réponses aux remarques faites lors de l'enquête publique réalisée;

Considérant que ces réponses sont satisfaisantes et montrent la pertinence du projet;

Considérant l'avis favorable de la DGO1;

Considérant l'avis favorable sous conditions de la DGO3;

Considérant que ses conditions sont:

- en ce qui concerne la pollution des sols, le demandeur est tenu de respecter les dispositions du décret du 5 décembre 2008;

– en outre, sans préjudice des obligations visées dans ledit décret, il est possible de faire réaliser par un expert agréé en gestion des sols pollués une étude d'orientation conforme aux articles 37 et 38 du décret et au CWBP, préalablement au démarrage des activités afin d'établir un état des lieux initial du sol avant exploitation;

– la rétention des eaux de ruissellement prévue doit être correctement dimensionnée afin que ce type de zone puisse retenir l'équivalent de 60 litres par m² imperméabilisé: cette quantité d'eau retenue pourra toutefois se vider en 24 heures;

– en vue d'éviter une modification brutale dans la gestion des exploitations agricoles concernées, il sera défini un programme d'occupation progressive du périmètre;

Considérant que ces remarques seront intégrées dans la deuxième phase du projet, à savoir la demande de permis nécessaire à l'aménagement de la zone et lors des demandes de permis urbanistiques et environnementaux des entreprises et ces demandes peuvent être rencontrées lors des travaux sans remise en cause de la demande introduite par l'I.B.W.;

Considérant qu'un plan d'occupation progressive de la zone sera mis en place afin de nuire le moins possible à l'activité agricole encore présente sur le site;

Considérant l'avis favorable du fonctionnaire délégué de la DGO4;

Considérant l'avis favorable par défaut d'Infrabel;

Considérant les réponses aux remarques faites par les différentes administrations;

Considérant que le contenu du dossier de reconnaissance et d'expropriation justifie clairement l'intérêt général et l'utilité publique de la mise en œuvre de la zone d'activité économique;

Considérant que la pertinence économique de ce projet ressort clairement des justifications apportées dans le dossier;

Considérant l'extrême urgence de la mise en œuvre du site due à la saturation des parcs d'activités économiques de la région;

Considérant que la procédure, telle que décrite dans le décret du 11 mars 2004 et son arrêté d'application visant l'obtention d'un arrêté de reconnaissance et d'expropriation de la zone d'activité économique mixte de Saintes 2 située sur la commune de Tubize, 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 biens immeubles délimités par un trait rouge continu repris au plan ci-annexé intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218, dressé le 21 février 2014;

Art. 2.

Le périmètre de reconnaissance économique relatif à la mise en œuvre de la zone d'activité économique mixte de Saintes 2, portant sur les biens immeubles délimités par un trait rouge continu repris au plan ci-annexé intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218, dressé le 21 février 2014, est adopté.

Art. 3.

Le périmètre d'expropriation, portant sur les terrains délimités par un trait discontinu bleu et une surimpression de couleur jaune au plan intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218 du 21 février 2014, est arrêté.

Art. 4.

La prise de possession immédiate des terrains délimités par un trait discontinu bleu et une surimpression de couleur jaune au plan intitulé « Annexe 2: plan d'expropriation et de reconnaissance » n^o GEO 11/1218 du 21 février 2014, est indispensable pour cause d'utilité publique.

En conséquence, l'Intercommunale du Brabant wallon (I.B.W.) est autorisée à procéder 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 à la date de sa publication au *Moniteur belge* .

Namur, le 25 avril 2014.

J.-Cl. MARCOURT

[Annexe](#)