

Décision d'expropriation provisoire du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne relative à l'expropriation d'utilité publique du bien immobilier sis sur la commune de Rhode-Saint-Genèse destiné à l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande »

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AGENCE FLAMANDE TERRIENNE,

Fondements juridiques

La présente décision d'expropriation provisoire est basée sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 79, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 et du 6 janvier 2014.
- le décret du mercredi 21 décembre 1988 portant création de l'Agence flamande terrienne, article 17, modifié en dernier lieu par le décret du 29 mars 2019.
- le décret du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, article 119, modifié en dernier lieu par le décret du 24 février 2017, article 119bis.
- le décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale, article 3.3.2, modifié en dernier lieu par le décret du 30 juin 2017.
- le décret flamand sur les expropriations du 24 février 2017, article 6, 2°, modifié en dernier lieu par le décret du 7 décembre 2018, article 10, modifié en dernier lieu par le décret du 16 octobre 2020.
- l'arrêté du Gouvernement flamand du 21 décembre 1988 portant approbation des statuts de la « Vlaamse Landmaatschappij » (Agence flamande terrienne), article 16, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2017.

Motivation

Le présent arrêté se fonde sur les motifs suivants :

Localisation générale de l'expropriation d'utilité publique

- Cette expropriation d'utilité publique par l'Agence flamande terrienne (VLM) du bien immobilier sis à Rhode-Saint-Genèse est destinée à la réalisation du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de

rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande ».

- Le programme de plan « Périphérie flamande » est approuvé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 mai 2014, ce programme de plan englobe les projets de rénovation rurale suivants, notamment les projets de rénovation rurale axés sur la zone « Rhode-Dilbeek », « Dilbeek-Grimbergen » et « Vilvorde-Hoeilaart » et les projets thématiques de rénovation rurale « Développer et accéder aux réseaux mode doux », « Lutte contre l'érosion dans la périphérie », « Accompagner de grands projets d'investissement » et « Bruxelles comme chance ! ».
- Le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » est notamment élaboré avec le plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » ; il est approuvé par l'arrêté ministériel du 7 avril 2017 et a ensuite été adapté par l'arrêté ministériel du 18 décembre 2018 ; dans lequel la VLM a été chargée de la mise en œuvre des mesures 6.1.3 « Acquisition de l'étang Geevaert », 6.1.4a « Aménagement de l'étang Geevaert en fonction de la retenue d'eau, des lieux de pêche, du bac de dessablage et de la résolution de l'obstacle à la migration des poissons », 6.1.4b « Accès au public en fonction des promeneurs (sentier pédestre, sentier à rondins, escalier, talus) » et 6.1.4c « Enlèvement des boues de l'étang Geevaert ».
- Le plan précité a été effectué conformément à l'article 7.2.5, § 2 du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale. Cet article dispose que par dérogation au paragraphe 1^{er} du présent article, il n'est plus possible après l'entrée en vigueur du présent article d'élaborer des plans d'aménagement en application de l'arrêté du 28 mai 2004 relatif à la procédure d'établissement des plans de rénovation rurale et abrogeant l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juin 1996 établissant des règles particulières en matière de rénovation rurale et modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mars 1998.
- Ces plans d'aménagement sont établis sous la forme de plans de rénovation rurale conformément aux dispositions de la troisième partie, titre 3, chapitres 1 et 2, du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale. Les dispositions des parties 1, 2 et 3, titres 4 et 5 de ce décret s'appliquent également à ces plans de rénovation rurale.
- Par conséquent, les articles 9, alinéa 2, à 17, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 28 mai 2004 ne s'appliquent pas à ces plans de rénovation rurale ; les dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 mars 1998 portant la subvention des travaux de rénovation rurale ne s'appliquent pas non plus à ces plans de rénovation rurale.

Description du bien à exproprier

- Le bien immobilier exproprié sur le territoire de la commune de Rhode-Saint-Genèse pour la réalisation des mesures 6.1.3 « Acquisition de l'étang Geevaert », 6.1.4a « Réaménagement de l'étang Geevaert en fonction de la retenue d'eau, des lieux de pêche, du bac de dessablage et de la résolution de l'obstacle à la migration des poissons », 6.1.4b « Accès au public en fonction des promeneurs » et 6.1.4c « Enlèvement des boues de l'étang Geevaert » et tout cela en fonction de la retenue d'eau et de l'écologie, est indiqué en couleur sur le plan des expropriations, repris à l'annexe 2 jointe à la présente décision, et est énuméré dans le tableau des expropriations, repris à l'annexe 1 jointe à la présente décision.

Application du Décret relatif au sol

- L'attestation du sol a été obtenue auprès de l'OVAM le 18 janvier 2017.

- Pour la parcelle située à Rhode-Saint-Genèse, 1^{ère} division, section A, numéros 149/F, une attestation du sol non défavorable a été remise.

Instance expropriante et fondement juridique de l'expropriation

- Conformément à l'article 6, 2^o du Décret flamand sur les Expropriations du 24 février 2017, la VLM, une agence autonomisée externe dotée de la personnalité juridique telle que visée dans le décret-cadre Politique administrative du 18 juillet 2003, est compétente en matière d'expropriation.
- Cette expropriation est réalisée sur la base de l'article 3.3.2 du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale à présent que l'expropriation est effectuée afin de réaliser l'objectif du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek ».

Objectif d'expropriation

- Le plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » a pour objectif important de protéger les centres bâtis de Rhode-Saint-Genèse et d'Alseberg des dégâts des eaux liés aux inondations ; dans la vallée du Molenbeek, la capacité tampon naturelle de la vallée sera préservée autant que possible et qu'une capacité tampon supplémentaire sera créée pour le drainage du Molenbeek.
- Les objectifs suivants d'intérêt public suivants sont poursuivis :
 - la création de zones tampons pour éviter les inondations des centres villageois ;
 - l'augmentation de la valeur écologique de la vallée du Molenbeek ;
 - la réalisation de connexions récréatives douces le long du Molenbeek ;
- L'Agence flamande terrienne est chargée, conformément au plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek », de la réalisation des mesures concernant :
 - 6.1.3 Acquisition de l'étang Geevaert ;
 - 6.1.4a Réaménagement de l'étang Geevaert en fonction de la retenue d'eau, des lieux de pêche, du bac de dessablage et de la résolution de l'obstacle à la migration des poissons ;
 - 6.1.4b Accès au public en fonction des promeneurs ;
 - 6.1.4c Enlèvement des boues de l'étang Geevaert.

Nécessité de l'objectif d'expropriation

- L'acquisition de l'étang Geevaert est nécessaire, car il ressort d'une étude que cet étang, en raison de sa situation dans la vallée du Molenbeek (situé le plus en bas par rapport à l'environnement direct), s'avère l'endroit ayant la meilleure capacité de retenue d'eau en cas d'écoulement des eaux important via le Molenbeek à Rhode-Saint-Genèse.
- Des inondations en 2010, 2012 et ultérieurement ont provoqué des dégâts des eaux dans les centres des villages de Rhode-Saint-Genèse et d'Alseberg, mais également plus en aval à Dworp, Huizingen et Lot. Des solutions ont par conséquent été recherchées, dans un premier temps, par la réalisation d'études et ensuite par la concrétisation de mesures dans un plan de rénovation rurale (également élaboré dans la note de projet reprise à l'annexe 3).
- La problématique de l'eau s'aggravera encore sous l'effet des changements climatiques (des averses plus extrêmes, sécheresse en été). Une retenue de

l'eau sera donc également nécessaire à long terme (plus de 100 ans), ce qui justifie l'appartenance aux autorités publiques.

- L'étude « Établissement de la vision Espace ouvert « Vallée du Molenbeek » réalisée par le bureau d'études Omgeving cvba en 2013 pour le compte de la VLM (et encadrée par les communes de Rhode-Saint-Genèse et de Beersel) a examiné les endroits du bassin-versant de la vallée du Molenbeek qui peuvent être le mieux tamponnés pour éviter les inondations.
- Cette étude s'est basée sur la modélisation de la quantité d'eau de surface du Senne-Molenbeek de 2007 réalisée par l'Agence flamande de l'Environnement en collaboration avec la province du Brabant flamand et l'étude hydronaute BRL03RH de 2010 menée par Aquafin.
- L'acquisition de cet étang est nécessaire afin de pouvoir, parallèlement à l'acquisition du Schipvijver (pour lequel l'expropriation a déjà été approuvée par l'arrêté ministériel du 20 décembre 2019 et également sise dans la Vallée du Molenbeek), retenir suffisamment d'eau aux deux endroits, et ce pour protéger les centres de village.
- Au niveau du Schipvijver, le volume d'eau pouvant être retenu sera plus limité afin de restreindre les travaux d'infrastructure sur le plan du paysage. Toutefois, en raison de sa situation plus en amont, l'effet de retenue d'eau y est plus important. L'étang Geevaert peut retenir un volume d'eau plus grand sans nécessiter de lourds travaux d'infrastructure, grâce à sa situation basse et des berges plus hautes tout autour. Les deux étangs peuvent fonctionner en complémentarité, où l'étang Geevaert peut compenser le besoin de retenue d'eau le plus important et le Schipvijver n'est utilisé que dans un second temps.

Nécessité de l'expropriation comme moyen

- La VLM doit être propriétaire du bien immobilier mentionné ci-dessus pour pouvoir appliquer les mesures d'aménagement précitées. Il est essentiel qu'une autorité publique soit propriétaire en raison de divers aspects en matière de gestion et de durée de l'efficacité en tant que tampon. En ce qui concerne la durée, on s'attend à ce que la problématique de l'eau s'aggrave encore (entre autres, sous l'effet du changement climatique) et que la retenue d'eau soit donc nécessaire à long terme (plus de 100 ans).
- Le projet prévoit également l'accès au public. Cela ne sera pas possible si le bien mentionné reste une propriété privée.
- Après des négociations répétées sur une longue période (depuis 2014), le propriétaire du bien à exproprier n'est pas disposé à vendre la parcelle à l'amiable.

Le propriétaire a été contacté pour la première fois en vue d'une éventuelle vente de l'étang en avril 2014. Le projet a été exposé lors d'une concertation en collaboration avec la commune de Rhode-Saint-Genèse. Ensuite, le plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » a été expliqué par la VLM au propriétaire en septembre 2016 avec la commune de Rhode-Saint-Genèse.

En mars 2017, une lettre a été envoyée au propriétaire avec une demande de vente et un prix concret basé sur une évaluation officielle. En septembre 2017, le collège de la commune de Rhode-Saint-Genèse a marqué son accord sur l'expropriation de l'étang. Après une attitude plutôt positive, le propriétaire n'a pas répondu à notre offre finale de vente (en 2019).

Par ailleurs, des négociations ont aussi été menées en 2018-2019 avec les propriétaires des jardins attenants en fonction de l'inondation partielle de l'arrière de leur jardin. Celles-ci ont résulté sur un accord signé par tous les propriétaires attenants marquant leur accord, limitant ainsi le présent arrêté d'expropriation à une parcelle.

En janvier 2020, une nouvelle concertation a été organisée avec le propriétaire en vue de parvenir à un achat à l'amiable, sans résultat favorable. En mai 2020, la VLM a commencé la préparation de l'expropriation concernée.

À la suite du jugement de l'Instance d'appel (relatif à la non-remise du rapport d'expertise et des points de comparaison correspondants), une concertation supplémentaire a eu lieu entre le propriétaire et la VLM le 9 juillet 2020. Le rapport interne reprenant des points de comparaison du propriétaire a clairement montré que le prix qui lui a été offert s'écarte trop du prix souhaité, empêchant un accord à l'amiable.

En vue de parvenir encore à un accord à l'amiable, le rapport d'expertise de ce dossier a été actualisé et revu à la hausse. Le 15 décembre 2020, une dernière tentative de négociation a encore été entreprise, mais sans résultat final positif.

- La gestion et l'exécution des mesures citées doivent, de par leur nature, de préférence être effectuées par l'autorité elle-même en raison de l'inspection et de l'entretien réguliers de l'étang et de l'infrastructure de retenue d'eau (déversoir d'orage) et le déversoir d'orage peut également devoir être ajusté en fonction de la situation particulière du site qui peut changer au fil du temps (par exemple pendant les travaux dans l'environnement).

Nécessité de l'objet de l'expropriation

- Les mesures suivantes d'aménagement sont prévues pour le bien immobilier à exproprier mentionné ci-dessus :

commune divisio n	section	numéro	mesure d'aménagement
Commune de Rhode-Saint-Genèse, 1 ^{ère} division	A	149/F	6.1.3 Acquisition foncière de l'étang Geevaert (par expropriation)

- L'acquisition du bien immobilier susmentionné est, par conséquent, nécessaire pour la réalisation des objectifs du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek ».

Délai de négociation à l'amiable

- Pour cette expropriation, un délai de négociation à l'amiable tel que visé à l'article 2, 8° du décret flamand sur les expropriations du 24 février 2017 est estimé à 6 mois.
- Ce délai a été fixé sur la base du projet concret, où il a été tenu compte de l'étendue et de la nature des biens à exproprier, du nombre de parcelles à occuper et d'éventuels autres facteurs pouvant influencer le délai de négociation. Le délai de 6 mois de ce dossier permet de mener sérieusement des négociations avec la personne à exproprier.

L'instance expropriante informera, conformément à l'article 15 du décret flamand sur les expropriations du 24 février 2017, la personne qu'elle souhaite exproprier du délai de négociation à l'amiable par envoi sécurisé. Ce délai prend effet le troisième jour suivant la date d'expédition de cet envoi.

Conclusion

- Il ressort des éléments qui précèdent que l'acquisition du bien immobilier, indiqué en couleur sur le plan d'expropriation et repris dans le tableau des expropriations, figurant aux annexes 2 et 1 jointes à la présente décision, est nécessaire à la réalisation des objectifs du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » en général et à la réalisation de l'unité d'exécution « Étang Geevaert » en particulier.
- Par conséquent, un arrêté d'expropriation provisoire doit être pris en vue de l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande », plus précisément pour la réalisation des mesures « Acquisition de l'étang Geevaert », « Réaménagement de l'étang Geevaert » en fonction de la « retenue d'eau », telles que décrites dans la note de projet, reprise en annexe 3 jointe à la présente décision.

ARRÊTE :

Article unique. Le conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne procède, en vue de l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande », plus précisément pour l'aménagement de « l'étang Geevaert » tel que décrit dans la note de projet, jointe en annexe 3 de la présente décision, à l'expropriation provisoire de la pleine propriété du bien immobilier sis sur la commune de Rhode-Saint-Genèse, 1^{ère} div., d'une superficie cadastrale totale de 97 a 12 ca, qui est indiqué en couleur sur le plan d'expropriation, et figure dans le tableau des expropriations, repris respectivement aux annexes 2 et 1 de la présente décision.

Le délai de négociation à l'amiable est fixé à 6 mois. Chaque exproprié sera informé par envoi sécurisé de ce délai de négociation à l'amiable, qui prendra effet le troisième jour suivant la date d'expédition de cet envoi sécurisé.

Bruxelles, le 13 janvier 2021

Le président du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne,

Huub BROERS

Annexe 1. Tableau des expropriations de l'expropriation d'utilité publique en exécution de « l'étang Geevaert » du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek »

Commune – Division	Section	Numéro	Superficie de la parcelle	
			Total	À exproprier
			ha a ca	ha a ca
Rhode-Saint-Genèse, 1 ^{ère} div.	A	149/F	00 ha 97 a 12 ca	00 ha 97 a 12 ca
Superficie totale à exproprier :				00 ha 97 a 12 ca

Vu pour être annexé à la décision d'expropriation provisoire du 13 janvier 2021 du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne relative à l'expropriation d'utilité publique du bien immobilier sis sur la commune de Rhode-Saint-Genèse destiné à l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande ».

Bruxelles, le 13 janvier 2021

Le président du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne,

Huub BROERS

**Annexe 2. Plan d'expropriation de l'expropriation d'utilité publique en
exécution de « l'étang Geevaert » du plan de rénovation rurale
« Vallée du Molenbeek »**

Vu pour être annexé à la décision d'expropriation provisoire du 13 janvier 2021 du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne relative à l'expropriation d'utilité publique du bien immobilier sis sur la commune de Rhode-Saint-Genèse destiné à l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande ».

Bruxelles, le 13 janvier 2021

Le président du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne,

Huub BROERS

**Annexe 3. Note de projet de l'expropriation d'utilité publique en
exécution de « l'étang Geevaert » du plan de rénovation rurale
« Vallée du Molenbeek »**

Vu pour être annexé à la décision d'expropriation provisoire du 13 janvier 2021 du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne relative à l'expropriation d'utilité publique du bien immobilier sis sur la commune de Rhode-Saint-Genèse destiné à l'exécution du plan de rénovation rurale « Vallée du Molenbeek » qui s'inscrit dans le projet de rénovation rurale « Rhode-Dilbeek » du programme de plan « Périphérie flamande ».

Bruxelles, le 13 janvier 2021

Le président du conseil d'administration de l'Agence flamande terrienne,

Huub BROERS