

Extrait du registre aux délibérations du

CONSEIL COMMUNAL

SEANCE PUBLIQUE DU 12 MARS 2025

Présents : Monsieur Benoît DISPA, Député-Bourgmestre-Président
 Mesdames, Messieurs Alain GODA, Gauthier de SAUVAGE VERCOUR, Emmanuel DELSAUTE,
 Jeannine DENIS, Ingrid GODFRIND-VAN de WATER, Echevins
 Monsieur Andy ROGGE, Président du C.P.A.S.
 Mesdames, Messieurs ~~Laurence DOOMS~~, Gauthier le BUSSY, Santos LEKEU-HINOSTROZA,
 Marie-Paule LENGELE, Riziero PARETE, Sylvie CONOBER, Isabelle GROESSENS, Patrick
 DAICHE, Véronique MOUTON, ~~Olivier LEPAGE~~, ~~Frédéric DAVISTER~~, Isabelle DELESTINNE-
 VANDY, Valérie HAUTOT, Fabrice ADAM, Carlo MENDOLA, Chantal CHAPUT, Anne-Lise
 MALLIA, Sophie VANDECANDELAERE, Jean DUMOULIN, ~~Florian DUBUISSON~~, Mathilde
 FRAIPONT FERON, Anne HERMANS, Conseillers communaux
 Madame Vinciane MONTARIOL, Directrice générale

Dynamique urbaine- Opération de développement urbain- Bien immeuble situé rue Notre-Dame n°14, à
GEMBLoux- Expropriation pour cause d'utilité publique- Autorisation- Décision

-1.777.81

Le Conseil communal,

Vu les articles D.VI.1. et D.VI.2. du code du développement territorial, autorisant l'expropriation des
immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre d'un périmètre de rénovation urbaine, à la
demande d'une commune ;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, modifié par le décret du 30
novembre 2023 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 juillet 2024 fixant la répartition des compétences entre les
Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du
Gouvernement, notamment son article 21 ;

Considérant la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment son article 6, I, 4° ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22
novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, notamment son article 13 ;

Considérant l'arrêté Ministériel du 28 novembre 2013 reconnaissant l'opération de rénovation urbaine du
« Quartier du Centre-Ville » à GEMBLoux ;

Considérant la délibération du Conseil communal du 23 octobre 2024 décidant d'entamer la procédure en
matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'arrêter le plan d'expropriation et de transmettre le
dossier d'expropriation à l'Administration ;

Considérant que le bien à exproprier, repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du
cadastre et figurant dans le plan d'expropriation ci-annexé, est le suivant : rue Notre-Dame 14, cadastré
Gembloux 1ère division section D, N°314 A ;

Considérant que ces emprises se situent à GEMBLOUX, rue Notre-Dame, 14 et sont intégralement affectées en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR ;

Quant au déroulement de la procédure administrative :

Considérant que le pouvoir expropriant est la Ville de GEMBLOUX et que le projet d'utilité publique s'étend exclusivement sur le territoire de la Ville, en vertu de l'article 6 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, ci-après dénommé « le décret » et que le Conseil communal est compétent pour autoriser l'expropriant à poursuivre l'expropriation ;

Considérant que le dossier d'expropriation a été transmis au GUDEx par envoi recommandé avec accusé de réception le 7 novembre 2024 et a été réceptionné en date du 14 novembre 2024 par le SPW Territoire – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville, ci-après dénommé « l'Administration » ;

Considérant que l'Administration a transmis par recommandé l'accusé de réception du dossier complet en date du 29 novembre 2024 ;

Considérant que l'avis du Collège communal de GEMBLOUX a été sollicité en date du 29 novembre 2024 ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué du SPW – Direction de Namur a été sollicité en date du 29 novembre 2024 ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant que l'avis du CESE Pôle Aménagement du territoire a été sollicité en date du 29 novembre 2024 ; qu'il a répondu par courrier réceptionné en date du 6 décembre 2024 qu'il n'intervient pas sur ce type de dossier ;

Considérant que l'avis du CESE Pôle Environnement a été sollicité en date du 29 novembre 2024 ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant qu'en date du 29 novembre 2024, les titulaires de droits sur le bien tels qu'identifiés dans le tableau des emprises ont été invités à remettre leurs observations écrites ; qu'ils n'ont pas formulé d'observations sur le dossier ;

Considérant les démarches entreprises par la Ville vers le propriétaire en amont de l'initiation de la procédure d'expropriation pour lui faire part du projet qui fait l'objet d'une fiche dans le programme de l'opération de rénovation urbaine et l'inviter à s'y conformer au maximum ;

Considérant que le propriétaire démontre, par l'absence d'accord amiable depuis l'évaluation par le Comité d'Acquisition d'Immeubles en 2021, une volonté de ne pas tenir compte des objectifs de la Ville de GEMBLOUX pour ce dossier ;

Considérant que Monsieur Gabriel TARTE et Madame Katia LAMBEAUX, en tant que propriétaires concernés par l'expropriation, ont été informés et consultés sur cette demande d'expropriation ; qu'ils n'ont pas émis de remarque sur le dossier ;

Quant à la remise du rapport de synthèse de l'Administration accompagné de sa proposition de décision :

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du 6 février 2025, lequel autorise à procéder à l'expropriation du bien situé rue Notre-Dame 14 et cadastré Gembloux 1ère division section D, N°314 A selon la procédure prévue dans le décret ;

Quant au champ d'application et au but d'utilité publique (fondement) de l'expropriation :

Considérant que l'expropriation a pour objet le transfert d'un droit de propriété sur un bien immobilier ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle visée par la procédure d'expropriation initié par la Ville est nécessaire au bon déroulement et à la mise en œuvre du projet de Rénovation Urbaine du « Quartier du

Centre-Ville » reconnue par arrêté du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 ;

Considérant que cette acquisition est un préalable nécessaire à la mise en œuvre de la fiche-projet « Rue et îlot Notre-Dame » reprise dans le programme de l'opération de rénovation urbaine susmentionnée ;

Considérant qu'il s'agit de participer à la requalification du bas de la ville, dans le centre historique de GEMBLOUX et plus précisément de la rue Notre-Dame à proximité directe de la place de l'Orneau récemment réaménagée grâce aux subsides liés à l'opération de rénovation urbaine en cours ;

Considérant que le projet consiste en la restructuration des numéros 14, 16 et 18 de la rue Notre-Dame dans le but de créer deux grandes surfaces commerciales au rez-de-chaussée et trois logements familiaux en duplex ;

Considérant l'objectif du projet de créer des logements qualitatifs avec espace extérieur agréable, susceptibles d'attirer des familles et de renforcer ainsi la mixité sociale dans un centre-ville paupérisé ;

Considérant que la typologie des logements proposés par la Ville de GEMBLOUX permet de lutter contre la prolifération des très petits logements actuellement considérés comme un gage de rentabilité financière par leurs propriétaires ;

Considérant pour les raisons indiquées ci-dessus que la réalisation de la fiche-projet « Rue et îlot Notre-Dame » est d'utilité publique ;

Quant à l'analyse des éventuelles alternatives au projet proposé :

Considérant qu'il n'y a pas d'alternative à cet espace, qu'il s'agit du seul bâtiment de la rue Notre-Dame dont le gabarit permet de développer à la fois une surface commerciale d'une taille intéressante et un projet de logements qualitatifs dans le centre ancien de GEMBLOUX ;

Considérant qu'avant d'envisager d'initier une procédure d'expropriation, la Ville a rencontré les propriétaires du bâtiment à plusieurs reprises pour leur faire part du projet qui fait l'objet d'une fiche dans le programme de l'opération de rénovation urbaine et les inviter à s'y conformer au maximum ;

Considérant l'évaluation réalisée par le Comité d'Acquisition d'Immeubles et communiquée aux propriétaires en mai 2021 ;

Considérant que l'absence d'accord amiable avec les propriétaires démontre une volonté de ne pas tenir compte des objectifs de la Ville pour ce dossier ;

Quant aux effets et retombées que la réalisation du but d'utilité publique poursuivi permet d'escompter :

Considérant que la concrétisation de la fiche-projet « Rue et îlot Notre-Dame » permettra la création d'un nouvel îlot urbain comportant des habitations unifamiliales avec jardins privés, des appartements ainsi que des espaces commerciaux de moyenne surface ;

Considérant que le site bénéficie d'une situation stratégique à proximité du centre historique, aux abords de la place de l'Orneau fraîchement réaménagée grâce à des subsides liés à l'opération de rénovation urbaine ;

Considérant qu'il s'agit de requalifier un bâti en mauvais état ;

Considérant que la typologie des logements proposés permet de répondre à des besoins variés en termes de demande en logements et qu'elle doit permettre l'installation de plusieurs familles dans le centre-ville ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre d'un outil régional opérationnel d'aménagement du territoire, à savoir le développement urbain et qu'il répond ainsi à divers objectifs régionaux transversaux et/ou d'aménagement du territoire dont notamment ceux liés à l'optimisation de l'utilisation de l'espace ;

Quant à la nécessité d'exproprier :

Vu le code de développement territorial (CODT) et plus précisément ses articles D.VI.1. et D.VI.2. qui stipulent que : « Peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toute acquisition d'immeubles (...) nécessaires à la réalisation des périmètres de rénovation urbaine (...) » et peuvent agir comme pouvoir expropriant, la Région wallonne, les provinces, les communes, les Régies communales autonomes, ... ;

Considérant que la réalisation de la fiche-projet « Rue et îlot Notre-Dame » implique une maîtrise foncière par l'autorité communale et donc une expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que, compte tenu du bénéfice pour la collectivité qui résultera de l'aménagement du site, l'expropriation pour cause d'utilité publique visée est proportionnée au but poursuivi ;

Considérant le plan d'expropriation conforme à la délibération du Conseil communal du 23 octobre 2024 auquel est joint le tableau des emprises, dressé en date du 26 mars 2024, et dressé par la Ville de GEMBLOUX figurant au dossier d'expropriation visé à l'article 7, §1er du décret ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du 6 février 2025 ;

ARRÊTE, à l'unanimité :

Article 1er : L'acquisition du bien cadastré GEMBLOUX 1ère division section D, N°314 A en vue de réaliser la fiche-projet « Rue et îlot Notre-Dame » est déclarée d'utilité publique. En conséquence, la Ville de GEMBLOUX est autorisée à procéder à l'expropriation du bien cadastré, ou l'ayant été, repris dans le tableau des emprises figurant au plan d'expropriation et dressé en date du 26 mars 2024 par la Ville de GEMBLOUX.

Article 2 : Le plan d'expropriation précité et ci-annexé présentant le périmètre du bien à exproprier est adopté.

Article 3 : Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé à l'expropriant, au Gouvernement wallon, à l'Administration, à savoir au SPW TLPE – Direction de l'aménagement Opérationnel et de la Ville.

Article 4 : Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le site internet de la Ville et aux endroits habituels d'affichage.

Article 5 : Le présent arrêté est publié par extrait au Moniteur belge et entre en vigueur au jour de sa signature.

En séance à l'Hôtel de Ville date que dessus.

Par le Conseil communal,

La Directrice générale
Vinciane MONTARIOL

Le Président
Benoît DISPA

Pour expédition conforme,

La Directrice générale,



Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre,

Benoît DISPA