

Extrait du registre aux délibérations du  
CONSEIL COMMUNAL

SEANCE PUBLIQUE DU 16 AVRIL 2024

Présents : ~~Monsieur Benoît DISPA, Député-Bourgmestre-Président~~  
Madame Laurence DOOMS, 1ère Echevine-Présidente  
Mesdames, Messieurs ~~Gauthier de SAUVAGE-VERCOUR~~, Gauthier le BUSSY, Jeannine DENIS,  
Emmanuel DELSAUTE, Echevins  
~~Madame Isabelle GROESSENS, Présidente du C.P.A.S.~~  
Mesdames, Messieurs Jacques ROUSSEAU, Philippe GREVISSE, Alain GODA, Santos LEKEU-  
HINOSTROZA, ~~Riziero PARETE~~, Marie-Paule LENGELÉ, Valérie HAUTOT, Andy ROGGE, Sylvie  
CONOBERT, Véronique MOUTON, Olivier LEPAGE, Patrick DAICHE, Isabelle DELESTINNE-  
VANDY, Fabrice ADAM, Frédéric DAVISTER, Carlo MENDOLA, Chantal CHAPUT, Benjamin  
BERGER, Anne-Lise MALLIA, Ingrid GODFRIND-VAN de WATER, Laetitia FAIN, Laora  
WAUTELET, Conseillers communaux  
Madame Vinciane MONTARIOL, Directrice générale

Dynamique urbaine- Opération de développement urbain (anciennement rénovation urbaine)- Biens  
immobiliers Rue Pierquin n°17- Expropriation pour cause d'utilité publique- Décision

-1.777.81

Le Conseil communal,

En application de l'article L1122-19 du code de la démocratie locale et de la décentralisation, Monsieur  
Gauthier de SAUVAGE quitte la séance pour l'examen de ce point.

Vu la Constitution, l'article 16 ;

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 oeuvre 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 13 janvier 2022 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, l'article 21 ;

Considérant la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment l'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, l'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 12 janvier 2023 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 régionale;

Considérant que le bien à exproprier est repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du cadastre et figurant dans le plan d'expropriation ci-annexé, et est le suivant: rue Pierquin 17, cadastre Gembloux 1ère division section D, N°569 Net 569 L;

Considérant que ces emprises se situent à Gembloux, rue Pierquin 17 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 »;

Considérant 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 20 juin 2023 et a été réceptionné en date du 5 juillet 2023 par le SPW Territoire- Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville, ci-après dénommé « l'Administration »;

Considérant qu'une demande de compléments d'information sur le dossier a été adressée au pouvoir expropriant le 17 juillet 2023 ;

Considérant que des compléments d'information ont été réceptionnés par l'Administration régionale le 28 septembre 2023;

Considérant qu'une seconde demande de compléments d'information sur le dossier a été adressée au pouvoir expropriant le 9 novembre 2023 ;

Considérant que ces compléments d'information ont été réceptionnés par l'Administration régionale le 20 novembre 2023;

Considérant que l'Administration régionale a transmis par recommandé l'accusé de réception du dossier complet en date du 12 décembre 2023;

Considérant que l'avis du Collège communal de Gembloux a été sollicité en date du 12 décembre 2023; 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 12 décembre 2023; 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 12 décembre 2023; qu'il a répondu par courrier réceptionné en date du 18 décembre 2023 qu'il n'intervient pas sur ce type de dossier;

Considérant que l'avis du CESE Pôle Environnement a été sollicité en date du 12 décembre 2023; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier;

Considérant qu'en date du 12 décembre 2023, les titulaires de droits sur le bien tels qu'identifiés dans le tableau des emprises ont été invités à remettre leurs observations écrites;

Considérant qu'Ores, disposant d'un bail emphytéotique sur la parcelle 569 L, a répondu en date du 27

décembre 2023 que la cabine électrique alimente une grande partie du quartier, qu'il n'est pas envisageable de la supprimer même temporairement, que si l'expropriation s'avère inéluctable, la Ville de Gembloux doit garantir un nouvel emplacement pour la cabine électrique à proximité immédiate de l'actuelle ainsi qu'un déplacement des installations à ses frais exclusivement;

Considérant que la Ville de Gembloux a intégré cette contrainte technique dans le projet de requalification du site;

Considérant que la SA CLASS-FINANCE et la SRL MDC, propriétaires de la parcelle 569 N, ont répondu par un courrier commun en date du 18 janvier 2024 que le périmètre de rénovation urbaine reconnu par arrêté du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 est illégal en ce qu'il a fait l'objet d'une publication par simple mention au Moniteur belge et en ce qu'il n'aurait pas fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement;

Considérant que, contrairement à ce qui est avancé par le conseil des propriétaires précités, l'arrêté fixant le périmètre de rénovation urbaine ne présente pas une nature réglementaire, ne s'adressant pas à une « généralité de citoyens », au sens de « indétermination quantitative des personnes auxquelles l'acte est susceptible de s'appliquer »: que c'est en ce sens que la publication au Moniteur belge d'un tel arrêté est réalisée par mention ;

Considérant qu'en application des articles D.IV.97 et 99 du CoDT, les informations patrimoniales relatives aux biens situés sur le territoire wallon, accessibles à l'occasion d'une demande de certificat d'urbanisme n°1 et fournies, à l'intervention du notaire, lors de la rédaction d'un acte de cession d'un bien contiennent la mention de l'existence d'un tel périmètre de rénovation urbaine;

Considérant que même à considérer l'arrêté en matière de rénovation urbaine comme de nature réglementaire, quod non, contrairement à la situation du Guide régional d'urbanisme visée par l'arrêt du Conseil d'Etat cité (C.E. du 28 mai 2015, n°231 .369, GILLOT), le présent arrêté n'a pas été annulé par une telle décision du Conseil d'Etat;

Considérant qu'il n'est pas non plus souscrit à la qualification de « plans et programmes » au sens de la directive 2001/42/CE du 27 avril 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement donnée à l'arrêté relatif à la fixation d'un périmètre de rénovation urbaine, par le conseil des SRL MDC et SA CLASS-FINANCE ;

Considérant en effet que le périmètre de rénovation urbaine ne constitue pas un « ensemble de critères et de modalités » qui conditionnent, dans le périmètre établi, les décisions prises par l'autorité compétente, sur les demandes individuelles qui seraient introduites ;

Considérant que la décision ayant pour conséquence l'inscription d'un bien dans un tel périmètre ne permet notamment pas de fonder un écart ou une dérogation au sens des articles D,IV.5 a D,IV.13 du CoDT, pas plus qu'elle n'est visée dans les motifs de refus d'un permis, repris aux articles D,IV.57 et D,IV.58 dudit code; que dans cette mesure, ne s'agissant pas d'un tel « plan et programme », l'évaluation des incidences propre à ces outils n'est pas requise;

Considérant enfin que l'existence d'une procédure, pendante, en annulation du permis délivré, sur recours, à la SRL MDC n'est pas de nature à affecter le déroulement de la présente procédure en expropriation ; que d'une part, l'issue de cette procédure apparaît actuellement incertaine et que d'autre part, une improbable déclaration d'illégalité de l'arrêté définissant le périmètre de rénovation urbaine ne constituerait pas une décision d'annulation de celui-ci;

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 des travaux de rénovation de l'ancien Blokker entamés sans autorisation, et par une demande d'urbanisme relative à la construction d'un immeuble de 3 appartements

rue Théo Toussaint, une volonté de ne pas tenir compte des objectifs de la Ville de Gembloux pour ce dossier;

Considérant que malgré de nombreuses sollicitations, le propriétaire a toujours refusé que le bien soit évalué;

Considérant que la SRL HAMI, en tant que propriétaire également identifié et concerné par l'expropriation, a été informée et consultée sur cette demande d'expropriation: qu'elle n'a pas émis de remarque sur le dossier,

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

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration régionale en date du 14 mars 2024, lequel autorise à procéder à l'expropriation du bien situé rue Pierquin 17 et cadastre Gembloux 1ère division section D, N°569 Net 569 L 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 des parcelles visées par la procédure d'expropriation initiée 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 « Espace-Blokker » reprise dans le programme de l'opération de rénovation urbaine susmentionnée ;

Considérant qu'il s'agit de restructurer un site bénéficiant d'une situation stratégique à proximité directe du centre historique et en rupture totale avec le tissu urbain du centre-ville afin de l'intégrer en continuité de son environnement;

Considérant que le bâtiment, aveugle et de typologie industrielle, ne présente aucune caractéristique architecturale intéressante : que ses abords dévolus au stationnement automobile confèrent au site un caractère résiduel qui compromet fortement la qualité de l'espace public;

Considérant l'objectif du projet de restructurer le site par une opération de démolition/reconstruction conforme aux normes actuelles de performances énergétiques et de durabilité visant le développement de logements de qualité ainsi que le maintien d'une surface commerciale semi-enterrée de +/- 1100 m<sup>2</sup> accessible par la rue Théo Toussaint;

Considérant qu'une proposition d'habitat diversifié et la requalification des fronts bâtis des rues Théo Toussaint permettront une réoccupation durable du centre-ville aux abords directs de la place de l'Orneau fraîchement réaménagée;

Considérant que la typologie des logements proposés par la Ville de Gembloux est plus attractive pour les familles que les offres très minimalistes et normalisées des promoteurs; s'agissant d'une habitation de 150 m<sup>2</sup> rue Théo Toussaint, de 2 maisons unifamiliales de 160 et 170 m<sup>2</sup>, de 3 duplex de 80, 80 et 90 m<sup>2</sup>, de 2 appartements de 70 et 105 m<sup>2</sup> et d'un studio de 55 m<sup>2</sup>, avec jardins privés;

Considérant que la cabine électrique actuellement à front de rue (D 569 L) sera déplacée en fond de parcelle, à proximité des espaces techniques de la surface commerciale ;

Considérant pour les raisons indiquées ci-dessus que la réalisation de la fiche-projet « Espace-Blokker » 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 site permettant de développer à la fois une surface commerciale de cette taille 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 le propriétaire du bâtiment 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 les différentes démarches entreprises depuis lors par le propriétaire (travaux au niveau du bâtiment existant entamés sans autorisation et demande d'urbanisme pour la création de 3 logements rue Théo Toussaint) démontrent 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 « Espace-Blokker » permettra la création d'un nouvel îlot urbain comportant des habitations unifamiliales avec jardins privés, des appartements ainsi qu'un espace commercial 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 d'éliminer un bâtiment dont la typologie est en rupture totale avec son environnement bâti ;

Considérant que le projet permettra de requalifier les fronts bâtis des rues Théo Toussaint et Pierquin, ce qui aura également pour effet de supprimer les espaces résiduels actuels qui compromettent la qualité de l'espace public;

Considérant que la diversité des logements proposés permet de répondre à des besoins variés en termes de demandes 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 la rénovation urbaine, 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 les 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 RW, les provinces, les communes, les RAC,... ;

Considérant que la réalisation de la fiche-projet « Espace-Blokker » 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 aux délibérations du Collège communal des 30 juin 2022 et 12 janvier 2023 auquel est joint le tableau des emprises, dressé en date du 3 avril 2023, 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 régionale en date du 14 mars 2024;

**ARRÊTE à l'unanimité :**

**Article 1er** : L'acquisition du bien cadastré Gembloux 1ère division section D, N°569 L et 569 N en vue de

réaliser la fiche-projet « Espace-Blokker » est déclarée d'utilité publique. En conséquence, la Ville de Gembloux est autorisée à procéder à l'expropriation des biens cadastrés, ou l'ayant été, repris dans le tableau des emprises figurant au plan d'expropriation et dressé en date du 3 avril 2023 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, aux expropriés, au Gouvernement, à l'Administration, à savoir au SPW TLPE- Direction de l'aménagement Opérationnel et de la Ville ainsi qu'aux communes sur le territoire desquelles le projet d'utilité publique s'étend.

**Article 4 :** Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le site internet de la Ville ou, à défaut, 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

La Présidente  
Laurence DOOMS

Pour expédition conforme,

La Directrice générale,  
  
Vinciane MONTARIOL



Le Député-Bourgmestre,

  
Benoît DISPA