

Présents :

Monsieur Antoine MOTTE, Bourgmestre - Président, Monsieur Oger BRASSART, 1er Échevin, Madame Aurélia CRIQUIELION, Échevine, Madame Isabelle PRIVE, Échevine, Madame Line DE MECHELEER-DEVLEESCHAUWER, Échevine, Monsieur Marc LISON, Échevin, Monsieur Didier DELAUW, Président du CPAS, Monsieur Eric MOLLET, Conseiller, Monsieur Pascal DE HANDSCHUTTER, Conseiller, Madame Véronique REIGNIER, Conseillère, Monsieur Eric FLAMENT, Conseiller, Monsieur Dave DE BACKER, Conseiller, Monsieur Geoffrey VAN DER MASSEN, Conseiller, Monsieur Frédéric DUBREUCQ, Conseiller, Monsieur Christophe FLAMENT, Conseiller, Madame Julie MEUNIER, Conseillère, Monsieur Francis SERLIPPENS, Conseiller, Monsieur Morgan LONGEVAL, Conseiller, Monsieur Eric DE NEVE, Conseiller, Madame Martine DESOER, Conseillère, Monsieur Emmanuel MONSEUX, Conseiller, Monsieur Nathan SPITAEELS, Conseiller, Madame Ginger MARQUEGNIES, Conseillère, Madame Véronique BLONDELLE, Secrétaire.

N° ADT/20241217-2

Objet : Arrêté d'expropriation, pour cause d'utilité publique, de biens situés dans le SOL n°2 dit "Quartier Dendre Sud" à 7860 Lessines, Grand'Rue, rue de la Fabrique, ruelle Doods, rue Général Freyberg, impasse de la Brasserie et rue du Pont de Pierre - Adoption

Vu la Constitution, l'article 16 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, tel que modifié par les décrets du 30 novembre 2023 et du 13 décembre 2023, les articles 16, 17 et 18 ;

Vu l'article D.VI.1 du Code du Développement territorial (CoDT) autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la mise en œuvre des schémas d'orientation locaux ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 octobre 2024 fixant la répartition des compétences entre Ministres et portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

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 le schéma d'orientation local n° 2 dit « Quartier Dendre Sud », approuvé par arrêté ministériel du 23 octobre 2020 ;

Considérant la délibération du Conseil communal de la Commune de Lessines du 11 juillet 2024 décidant d'entamer la procédure en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'arrêter le plan d'expropriation, de ne pas appliquer les délais réduits et de transmettre le dossier d'expropriation à l'Administration ;

Considérant que les biens à exproprier sont repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du cadastre et figurant dans le plan d'expropriation, sont les suivants, parmi les biens sis à Lessines, cadastrés 1e division, section D :

- La parcelle n°524 D, pour une contenance de 1A 40 CA, située Grand'Rue 56, 7860 LESSINES, appartenant à M. PERAT Georges ;
- La parcelle n°501 M 3, pour une contenance de OA 80CA, située Rue de la Fabrique 14, 7860 LESSINES, appartenant à M. LEVEQUE Dewi et Mme DERREY Anne-Sophie ;
- La parcelle n°501 N 3, pour une contenance de OA 24CA, située Rue de la Fabrique 14+, 7860 LESSINES, appartenant à Mme CAYPHAS Simone, Mme CAYPHAS Sophie et M. CAYPHAS Michel ;
- La parcelle n°481 N 5, pour une contenance de OA 80CA, située Rue de la Fabrique 16, 7860 LESSINES, appartenant à Mme CAYPHAS Simone et Mme CAYPHAS Sophie ;

- La parcelle n°481 X 4, pour une contenance de 1A 8CA, située Rue de la Fabrique 7, 7860 LESSINES, appartenant à Mme BOURCE Maëlle, Mme DEVILLE Marie, Mme DELHAYE Suzanne et M. FLAMENT Jean ;
- La parcelle n°481 W 3, pour une contenance de 0A 27CA, située Ruelle Doods 1/5, 7860 LESSINES, appartenant à Mme HOYOS Véronique et M. DOCLLOT Thierry ;
- La parcelle n°481 V 3, pour une contenance de 0A 29CA, située Ruelle Doods 1/3, 7860 LESSINES, appartenant à M. DAUDERGNIES Nicolas ;
- La parcelle n°481 T 5, pour une contenance de 0A 30CA, située Ruelle Doods 1/4, 7860 LESSINES, appartenant à M. DAUDERGNIES Nicolas ;
- La parcelle n°481 T 3, pour une contenance de 0A 34CA, située Ruelle Doods 1/2, 7860 LESSINES, appartenant à M. CHRISPEELS Jean-Louis ;
- La parcelle n°481 S 3, pour une contenance de 0A 37 CA, située Ruelle Doods 1/1, 7860 LESSINES, appartenant à M. CHRISPEELS Jean-Louis ;
- La parcelle n°481 A 6, pour une contenance de 1A 37CA, située Ruelle Doods, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 Y 4, pour une contenance de 1A 57 CA, située Rue de la Fabrique 9, 7860 LESSINES, appartenant à Mme MAHIEU Martine et M. MAHIEU Rudolphe ;
- La parcelle n°481 E 4, pour une contenance de 0A 20 CA, située Rue de la Fabrique 9/2, 7860 LESSINES, appartenant à Mme BOURCE Maëlle, Mme DEVILLE Marie, Mme DELHAYE Suzanne et M. FLAMENT Jean ;
- La parcelle n°481 Y 5, pour une contenance de 1A 30CA, située Rue de la Fabrique 9/3, 7860 LESSINES, appartenant à Mme MAUROIT Louissette et M. FREZIN Michel ;
- La parcelle n°481 N 3, pour une contenance de 0A 60CA, située Ruelle Doods 3, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 M 3, pour une contenance de 0A 45CA, située Ruelle Doods 5, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 L 3, pour une contenance de 0A 45CA, située Ruelle Doods 7, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 K 3, pour une contenance de 0A 45CA, située Ruelle Doods 9, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 V 5, pour une contenance de 0A 40CA, située Ruelle Doods 11, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°481 B 6, pour une contenance de 2A 56CA, située Ruelle Doods 15, 7860 LESSINES, appartenant à ANPA LESSINES SA ;
- La parcelle n°536 C 2, pour une contenance de 6A 88CA, située Rue Général Freyberg 22+, 7860 LESSINES, appartenant à M. RAMBAUD Xavier et Mme VAN DER BIEST Goedele ;
- La parcelle n°536 B2/Pie, pour une contenance de 05A 32CA, située Rue Général Freyberg 22, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°536 B2/Pie, pour une contenance de 05A 49CA, située Rue Général Freyberg 22, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°536 B2/Pie, pour une contenance de 11A 34CA, située Rue Général Freyberg 22, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°536 B2/Pie, pour une contenance de 17A 82CA, située Rue Général Freyberg 22, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°540 E 2, pour une contenance de 0A 43CA, située Impasse des Brasserie 2+/01, 7860 LESSINES, appartenant à Mme VAN REETH Marjorie et M. CALLAERT Bernard ;
- La parcelle n°540 F 2, pour une contenance de 0A 40CA, située Impasse des Brasserie 2+/02, 7860 LESSINES, appartenant à Mme VAN REETH Marjorie et M. CALLAERT Bernard ;
- La parcelle n°540 G 2, pour une contenance de 0A 19CA, située Impasse des Brasserie 2+/03, 7860 LESSINES, appartenant à Mme JOURQUIN Fabienne ;
- La parcelle n°540 H 2, pour une contenance de 0A 19CA, située Impasse des Brasserie 2+/04, 7860 LESSINES, appartenant à FREYBERG SPRL ;
- La parcelle n°540 K 2, pour une contenance de 0A 19CA, située Impasse des Brasserie 2+/05, 7860 LESSINES, appartenant à Mme BREYNART Brigitte et M. VANHOOLANT Paul ;
- La parcelle n°540 L 2, pour une contenance de 0A 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/06, 7860 LESSINES, appartenant à M. DEWIERDT Dany ;
- La parcelle n°540 M 2, pour une contenance de 0A 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/07, 7860 LESSINES, appartenant à M. TRIQUOIT Ludwig et M. TRIQUOIT Stéphane ;
- La parcelle n°540 N 2, pour une contenance de 0A 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/08, 7860 LESSINES, appartenant à M. TRIQUOIT Ludwig et M. TRIQUOIT Stéphane ;

- La parcelle n°540 P 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/09, 7860 LESSINES, appartenant à M. NEVE Claude ;
- La parcelle n°540 R 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/10, 7860 LESSINES, appartenant à M. NEVE Claude ;
- La parcelle n°540 S 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/11, 7860 LESSINES, appartenant à FREYBERG SPRL ;
- La parcelle n°540 T 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/12, 7860 LESSINES, appartenant à Mme RIVIERE Odette, M. LABEAU Pierre-Etienne et Mme LABEAU Emmanuelle ;
- La parcelle n°540 V 2, pour une contenance de OA 19CA, située Impasse des Brasserie 2+/13, 7860 LESSINES, appartenant à Mme RIVIERE Odette, M. LABEAU Pierre-Etienne et Mme LABEAU Emmanuelle ;
- La parcelle n°540 W 2, pour une contenance de OA 36CAT, située Impasse des Brasserie 2+/14, 7860 LESSINES, appartenant à Mme VAN REETH Marjorie et M. CALLAERT Bernard ;
- La parcelle n°536 X, pour une contenance de OA 50CA, située Rue Général Freyberg 22, 7860 LESSINES, appartenant à la SOCIETE WALLONNE DES EAUX SC ;
- La parcelle n°542 T 2, pour une contenance de OA 20CA, située Impasse des Brasserie 2+/15, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°542 V 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/16, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°542 W 2, pour une contenance de OA 18CA, située Impasse des Brasserie 2+/17, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°542 X 2, pour une contenance de OA 23CA, située Impasse des Brasserie 2+/18, 7860 LESSINES, appartenant à MACOPEX SA ;
- La parcelle n°502 R, pour une contenance de 19A 29CA, située Rue du Pont de Pierre 1, 7860 LESSINES, appartenant à TRIXIMMO SA ;
- La parcelle n°503 W/pie, pour une contenance de 92A 14CA, située Rue du Pont de Pierre 11, 7860 LESSINES, appartenant à TRIXIMMO SA ;
- La parcelle n°503 W/pie, pour une contenance de 04A 17CA, située Rue du Pont de Pierre 11, 7860 LESSINES, appartenant à TRIXIMMO SA ;

Considérant que ces emprises se situent à Lessines, Grand'Rue, rue de la Fabrique, ruelle Dooms, rue Général Freyberg, impasse de la Brasserie et rue du Pont de Pierre et sont situées en zone d'habitat et en zone de parc au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien ;

Quant au déroulement de la procédure administrative :

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

Considérant que le dossier d'expropriation a été transmis au GUDEx le 22 juillet 2024 et a été réceptionné en date du 24 juillet 2024 par la Direction de l'Aménagement local, Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, du SPW Territoire, ci-après dénommé « l'Administration » ;

Considérant que le dossier étant considéré comme complet, l'Administration a transmis par recommandé l'accusé de réception du dossier complet en date du 8 août 2024 ;

Considérant que l'avis du Collège communal a été sollicité en date du 8 août 2024 ; qu'il a émis un avis favorable sur le dossier par sa décision du 2 septembre 2024, transmise en date du 9 septembre 2024 ; qu'il n'a pas émis de remarque complémentaire sur le dossier ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 8 août 2024 ; qu'il n'a pas émis de remarque sur le dossier ;

Considérant que l'avis du SPW Patrimoine – Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) – Direction opérationnelle Zone Ouest, a été sollicité en date du 8 août 2024 ; que celui-ci a émis un avis favorable sous conditions en date du 5 septembre 2024, soulignant que le projet reflète une intention de conserver le patrimoine ;

Considérant que ces conditions sont relatives aux permis qui seront traités ultérieurement et aux travaux relatifs à leur mise en œuvre ; que ces conditions sont les suivantes :

- en cas de demande de permis sur le bien repris à l'inventaire pastillé, référence : 55023-INV-0187-01, situé au 24, Grand-Rue, à Lessines, il sera nécessaire de consulter l'AWaP ;
- le projet n'a pas d'incidence sur l'église Saint-Pierre, classée comme monument ;
- sur le plan archéologique, l'ensemble du projet est situé dans la carte archéologique. La zone est très sensible sur le plan archéologique, en particulier sur les parcelles 536 C2, 536 B2, 503, 481 B6 qui se trouvent sur le tracé des fortifications médiévales. Des suivis archéologiques et des fouilles préventives seront à prévoir dans le cas de futurs travaux sur les parcelles considérées. Par ailleurs, en cas de découverte d'un bien ou d'un site archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du permis, une déclaration de découverte fortuite doit être adressée à la commune et l'AWaP dans un délai de 3 jours ouvrables à dater de la découverte fortuite conformément à l'article D.73 du CoPat ;

Considérant qu'en date du 8 août 2024, par envoi recommandé avec accusé de réception, les titulaires de droit sur les biens identifiés dans le tableau des emprises ont été invités à émettre leurs observations sur l'expropriation de leur(s) bien(s) et, le cas échéant, à consulter le dossier d'expropriation ; que le dernier de ces courriers a été réceptionné le 21 août 2024 ;

Considérant que 6 titulaires ont émis des observations, reprises dans 4 courriers ;

Considérant que ces 6 titulaires ont fait savoir que des tiers avaient un droit personnel sur leurs biens qui sont, selon le cas, un logement, une surface commerciale, un garage ou un parking ;

Considérant en outre que, parmi ces titulaires, les personnes suivantes ont fait part d'observations complémentaires relatives aux biens dont ils sont propriétaires ;

Considérant que les propriétaires du n°14+ et du 16 rue de la Fabrique ont fait savoir que :

« si la procédure aboutit, nous souhaitons que soit pris en compte dans la fixation de l'indemnisation ;

1) du rapport locatif de tous l'immeuble sis rue de la Fabrique 16, indépendamment du fait qu'il soit loué ou pas. En effet, la procédure en cours risque de faire partir les locataires actuels,

2) des travaux effectués avant le 15.08.2024. En effet, nous venons de remplacer tous les châssis de la maison de rapport suivant devis signé en 2023. » ;

Considérant que l'administration en prend acte ;

Considérant que le bureau d'avocats ASAP, représentant la S.A. MACOPEX et Pierre PETIT, a fait savoir que la S.A. MACOPEX et Monsieur Pierre Petit sont propriétaires d'un ensemble de magasins, d'appartements et de parkings situés à 7860 Lessines, rue Général Freyberg, 22 ; que le bureau ASAP avertit que le tableau des emprises n'indique pas que Monsieur Petit est titulaire d'un droit de propriété sur les trois appartements situés au-dessus du grand magasin situé à 7860 Lessines, rue Général Freyberg, 22 (parcelle D536 B2, n° d'emprise 22D) ;

Considérant que l'administration relève que la copie de l'acte de vente du 20/8/2002 jointe au courrier mentionne que la société MACOPEX acquiert un complexe immobilier comprenant un magasin, une aire de parking, des appartements et quatre garages, sis rue Général Freyberg, numéros 22a, 22b et 22c, et Impasse des Brasseries numéro 7, sous déduction de ce qui est vendu à Monsieur Pierre Petit ; que Monsieur Pierre Petit acquiert à titre personnel trois appartements situés dans une maison sise rue Freyberg, 22. Il est mentionné dans l'acte que « les biens acquis par Monsieur Pierre Petit forment le surplomb de la surface commerciale acquise par la société MACOPEX, ainsi qu'il apparaît aux plans ci-annexés. » ;

Considérant que l'administration relève qu'aucun plan n'a été annexé à la copie de l'acte transmis à l'administration ;

Considérant que, par rapport à cette réclamation et aux manquements soulevés, l'administration n'est pas en mesure de vérifier la complétude et l'exactitude des informations cadastrales contenues dans le dossier d'expropriation qui lui a été transmis par l'expropriant ; qu'elle constate que Monsieur Pierre Petit n'est pas listé dans le tableau des emprises ;

Considérant que l'expropriant, contacté par courriel par l'administration, n'a pas pu fournir d'information complémentaire sur ce qui apparaît comme étant un manquement ;

Considérant que Monsieur Petit devra, le cas échéant, faire valoir ses droits lors de la phase judiciaire ;

Considérant que, d'autre part, le bureau d'avocats ASAP pointe « la nécessité de (continuer à) considérer les parcelles reprises sous les n° d'emprise 22 A, 22 B, 22 C et 22 D, ainsi que les garages (n° 38 à 41 concernant nos clientes), comme un ensemble ne pouvant être partiellement exproprié.

En effet, les locataires des commerces tiennent à offrir un parking à disposition de leur clientèle. Quant au logement, sans parking, tout projet d'aménagement de nos clientes pourrait être remis en question, compte tenu de la circulaire du 17 juin 1970 relative à l'obligation de prévoir des emplacements en nombre suffisant pour les appartements. »

Considérant qu'il souligne également « l'importance de suivre la présente procédure avec diligence, compte tenu de ses répercussions sur les commerces, dont l'exploitation est déjà préjudiciée depuis l'annonce par la Ville de ses intentions, en 2020. » ;

Considérant que l'administration en prend acte ;

Considérant que la S.A. TRIXIMMO, représentée par l'association d'avocats Havet & Vanhuffel (visées ci-après sous « TRIXIMMO ») a, pour sa part émis plusieurs observations, reprises en 13 points ;

Considérant qu'au point 1, TRIXIMMO souligne que les observations qu'elle émet sont adressées dans le délai légal et sont recevables ratione temporis ;

Considérant qu'au point 2, TRIXIMMO rappelle l'historique de la procédure d'approbation du plan communal d'aménagement révisionnel qui est devenu un schéma d'orientation local et qui a révisé le plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien ; qu'elle mentionne que « par un arrêté du 31 mai 2004, le Ministre Foret a approuvé, sur demande formée par la délibération du conseil communal de Lessines du 11 juillet 2003, le projet de Plan Communal d'Aménagement du Territoire Dérogatoire n°2. » ;

Considérant que l'administration rectifie les termes utilisés et souligne qu'il ne s'agit pas d'une approbation du projet de plan tel que mentionné ; que par sa décision du 31 mai 2004, le Ministre Foret a arrêté qu'« Il y a lieu d'élaborer le plan communal d'aménagement n°2 « Quartier Dendre Sud » à Lessines (section de Lessines) en dérogation au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien. », tel que mentionné à l'article 1er dudit arrêté ;

Considérant qu'au point 3, TRIXIMMO émet des interrogations quant au timing de la mise en œuvre de l'expropriation ; qu'elle se questionne « sur la sincérité de la Ville de Lessines d'un aboutissement à l'amiable, dès lors qu'elle n'a jamais caché son ouverture à la discussion concernant une solution amiable. » ; qu'elle estime qu'« il aurait tout à fait été possible et réaliste d'envisager un accord par lequel la SA TRIXIMMO aurait pris part à la mise en œuvre du Plan Communal d'Aménagement révisionnel (PCAR) - devenu schéma d'orientation local (SOL) - sur base volontaire [...] » ;

Considérant que, dans le même point, TRIXIMMO relève l'important développement commercial prévu par le schéma et l'adéquation de ce développement avec la volonté de TRIXIMMO et de ANAVIC de poursuivre l'exploitation de la surface commerciale « Proxy Delhaize » ;

Considérant, tout d'abord, que l'administration souligne qu'il convient de resituer la présente phase administrative dans la procédure globale d'expropriation ;

Considérant d'autre part, que l'article 1er du décret du 22 novembre 2018 donne la définition du terme « expropriation » au sens dudit décret ; que par « expropriation », il y a lieu d'entendre : « la cession amiable ou forcée d'un droit sur un bien immobilier réalisée dans un but d'utilité publique » ; qu'il n'est dès lors pas exclu qu'un accord amiable intervienne après la présente phase administrative d'expropriation ;

Considérant qu'au point 4, TRIXIMMO détaille les difficultés rencontrées lors de sa demande d'accès à l'information et la procédure judiciaire qui a été menée ;

Considérant que l'administration en prend acte ;

Considérant qu'au point 5, TRIXIMMO mentionne qu'il aurait été possible d'éviter de recourir au mécanisme de l'expropriation pour cause d'utilité publique au regard de la possibilité de maintenir la surface commerciale dans le périmètre du schéma, à l'endroit où elle est située actuellement ou dans une autre zone du schéma ; qu'elle estime que « La nécessité de recourir à l'expropriation est insuffisamment justifiée. » puisque selon elle « il existait une voie moins attentatoire de mettre en œuvre le SOL, et donc, une voie plus respectueuse du principe de proportionnalité, permettant d'éviter de grever lourdement les finances publiques, que celle de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les sociétés Triximmo et Anavic ne trouvent actuellement aucune réponse dans le dossier d'expropriation face à cette interrogation. » ;

Considérant que l'administration rappelle que l'expropriation ne porte pas seulement sur la propriété de TRIXIMMO et qu'un accord amiable est toujours possible, avec le cas échéant un déplacement de la surface commerciale dans une zone prévue par le schéma, après maîtrise foncière des parcelles et du projet immobilier mixte qui y prendra place ;

Considérant, de plus, que le maintien du bâtiment existant ne permettrait pas de répondre au but d'utilité publique poursuivi tel que détaillé pour le périmètre « Delhaize » ni d'atteindre les objectifs du schéma, d'autant que ce bâtiment de type industriel ne présente pas des qualités urbanistiques et architecturales en adéquation avec les qualités du bâti définies pour ce nouveau quartier par le schéma pour obtenir un cadre de vie de qualité ;

Considérant qu'au point 5 bis), TRIXIMMO rappelle ne pas avoir été opposée au déplacement de sa surface commerciale ; qu'elle rappelle également que :

« l'expropriation est autorisée s'il apparaît qu'elle est « nécessaire » pour la mise en œuvre du plan communal d'aménagement envisagé.

Comme l'énonce l'auteur Bernard Paques, il importe de rappeler que :

« Le but de ce mécanisme est de pallier le caractère passif de la planologie à valeur réglementaire. Celle-ci interdit certains comportements mais n'en incite aucun. En d'autres termes, le propriétaire peut rester passif en telle sorte que la réalisation de l'affectation prévue au plan ne verra peut-être jamais le jour. L'expropriation sur base des plans d'aménagement vise donc à donner un rôle supplétif aux pouvoirs publics.

Si le particulier met en œuvre l'affectation du plan par un projet qui lui est conforme et qu'il décide de prendre en charge, la condition de nécessité ne sera pas remplie et l'expropriation sera, à notre sens, exclue ». » ;

Considérant que l'administration relève que le schéma n'est pas actuellement mis en œuvre par l'occupation et l'exploitation de son bien par TRIXIMMO ou par ses locataires ; que le schéma d'orientation local prévoit sur les biens de TRIXIMMO les affectations suivantes :

- Un espace public, en tant que « Cœur de Ville » ;
- Un parc urbain, traversé par une liaison cyclopédestre secondaire longeant la Dendre ;
- Un bâti en aire « Animation urbaine et linéaire commercial à renforcer » au sud de l'espace public « Cœur de Ville » ;
- Un réseau semi-piétonnier raccordant la place et le bâti dont question ci-avant à la presqu'île de la Dendre ;
- Un îlot bâti pouvant être réalisé sur dalle, avec fonction résidentielle dominante ;
- Du bâti affecté à des services publics et équipements communautaires ;
- Une percée vers la Dendre (au droit de la surface commerciale « Proxy Delhaize ») ;

Considérant que l'administration relève que TRIXIMMO n'est pas en mesure de mettre en œuvre toutes les affectations du SOL telles que prévues sur ses biens, au mieux pourrait-elle le faire sur une partie de ses biens ; qu'en conséquence, la condition de nécessité énoncée par Bernard Pâques est remplie et l'expropriation, mise en cause, n'est pas à exclure ;

Considérant qu'au point 6, TRIXIMMO évoque l'illégalité du PCAR n° 2 devenu SOL et de l'expropriation projetée au regard du dépassement du délai raisonnable pour approuver le PCAR. Que TRIXIMMO souligne le délai de 3 ans pour l'adoption du plan, tel que défini par l'arrêté ministériel du 31 mai 2004, ainsi que les 16 ans qui ont été nécessaires à l'aboutissement du SOL ;

Considérant que l'administration rappelle qu'il s'agit d'un délai d'ordre et non d'un délai de rigueur, n'engendrant aucune conséquence au terme du délai ;

Considérant que, dans le même point, TRIXIMMO émet des doutes sur le délai raisonnable de la procédure et, dès lors, met en cause la légalité du SOL en vigueur ;

Considérant que l'administration relève que le Conseil communal de Lessines a adopté l'avant-projet de PCAR « Quartier Dendre Sud » le 11 décembre 2008 ; qu'elle rappelle les dispositions transitoires contenues dans le décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon d'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) et ses modifications ultérieures, dont l'article 106 :

« L'élaboration ou la révision d'un plan communal d'aménagement adopté provisoirement avant l'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date. » ;

Considérant que le projet du plan n'ayant pas été adopté provisoirement avant le 12 juin 2009, date d'entrée en vigueur du décret précité, la procédure a été recommencée selon les nouvelles dispositions du CWATUPE, en vigueur à partir du 12 juin 2009 ;

Considérant en outre, que l'article 106/1 définit que :

« Pour les projets de plans figurant dans la liste adoptée en vertu de l'article 49 bis, alinéa 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, si le Gouvernement a pris, sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, un arrêté décidant l'élaboration ou la révision d'un plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur, cet arrêté constitue la décision visée à l'alinéa 2 de l'article 49 bis précité. [...] » ;

Considérant que le projet de plan dit « Quartier Dendre Sud » a été inscrit sur la liste visée à l'article 49bis du Code par arrêté du gouvernement wallon du 27 mai 2009 ; que l'arrêté ministériel autorisant l'élaboration du plan communal d'aménagement n°2 « Quartier Dendre Sud » à Lessines (section de Lessines) en dérogation au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien, constitue la décision visée à l'alinéa 2 de l'article 49 bis ; que la procédure d'élaboration du plan communal d'aménagement en vue de réviser le plan de secteur (PCAR) a été recommencée à l'étape qui s'imposait et ledit plan a été réalisé selon les dispositions du CWATUPE en vigueur à partir du 12 juin 2009 ;

Considérant que l'arrêté ministériel du 31 mai 2004 imposait, à son article 6, que « L'analyse de la situation existante de fait du plan communal d'aménagement devra inclure une étude de caractérisation des sols et sous-sols en vue de déceler une éventuelle pollution et démontrer que la 3e condition visée à l'article 48 peut être remplie. » ; que cette étude de la pollution n'avait pas été insérée dans l'analyse de la situation de fait réalisée préalablement à l'adoption de l'avant-projet le 11 décembre 2008 ; que la situation de fait a dès lors été complétée et un nouvel avant-projet a été adopté le 27 avril 2017, ainsi qu'un nouveau projet de contenu du RIE a été fixé, tel que mentionné par TRIXIMMO au point 2 ; que le rapport sur les incidences environnementales du plan a été réalisé ;

Considérant que le PCAR a été adopté définitivement par le Conseil communal de Lessines le 2 juillet 2020, puis approuvé par arrêté ministériel du 23 octobre 2020 ; que, vu le peu de temps passé depuis l'adoption de l'avant-projet, le PCAR accompagné du RIE peuvent être qualifiés d'actuels au moment de l'adoption et l'approbation ;

Considérant de plus que le SOL ne peut être qualifié d'illégal, dans la mesure où il n'a pas fait l'objet d'une procédure en annulation et qu'il n'a pas été déclaré tel à l'occasion d'une procédure ultérieure ;

Considérant que, dans le même point, TRIXIMMO et ANAVIC relèvent que le schéma est motivé conformément aux objectifs du schéma de développement du territoire de 1999 ; que dans son courrier d'observations, il est précisé que :

« Or, le schéma de développement du territoire (SDT) est entré en vigueur ce 1er août 2024 en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2024 adoptant le SDT qui remplace le SDER de 1999. Cet arrêté a été publié au Moniteur belge le 21 juin 2024.

Par conséquent, les références faites au SDER, tant à l'appui du SOL, que du dossier de demande d'expropriation, ne sont pas pertinentes.

L'on peut donc affirmer que le SOL se fonde sur des objectifs de développement territorial qui sont dépassés. » ;

Considérant que l'administration rappelle la disposition transitoire suivante, contenue dans le CoDT :

« Art. D.II.67. L'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement dont l'avant-projet a été adopté ou le projet a été adopté provisoirement par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du Code se poursuit selon les dispositions en vigueur avant cette date. [...] » ;

Considérant en conséquence que le PCAR a été poursuivi et approuvé selon le CWATUP ; que c'est le cadre légal en vigueur avant l'entrée en vigueur du CoDT qui s'applique au PCAR ;

Considérant complémentaiement qu'il y a lieu de tenir compte de l'article D.II.15, §3 du CoDT :

« Lorsqu'il estime que les objectifs d'un schéma de développement communal ou d'un schéma d'orientation local sont dépassés, le conseil communal peut l'abroger, en tout ou en partie.

Les dispositions réglant l'élaboration du schéma sont applicables à son abrogation.

Toutefois, un schéma peut être abrogé lors de l'adoption ou de la révision d'un autre schéma ou du plan de secteur conformément aux articles D.II.7, D.II.12, D.II.50, D.II.51 et D.II.52. » ;

Considérant de plus que l'article le §5 du même article précise que :

« Les objectifs visés aux paragraphes 1er à 3 sont présumés dépassés après dix-huit ans à dater de la publication par mention au Moniteur belge de l'arrêté du Gouvernement approuvant le schéma ou de la publication au Moniteur belge de l'avis indiquant que le schéma est réputé approuvé. » ;

Considérant que les objectifs du schéma d'orientation local n° 2 dit « Quartier Dendre Sud » ne sont pas présumés dépassés actuellement, étant donné que la mention de l'approbation du schéma par arrêté ministériel du 23 octobre 2020 a été publiée au Moniteur belge en date du 26 novembre 2020, en conséquence le délai de 18 ans n'est pas atteint.

Considérant qu'au point 7, TRIXIMMO met en doute le fait que l'évaluation des incidences du PCAR n'ait pas été correctement réalisée ;

Considérant que l'administration souligne que le dossier d'expropriation reprend le RIE tel qu'il a été joint au projet de PCAR et soumis à enquête publique ; que l'association d'avocats Havet & Vanhuffel, représentant TRIXIMMO, a demandé à obtenir une copie du dossier d'expropriation par un courriel envoyé à l'administration le 15 août 2024 ; qu'un lien lui permettant de télécharger le dossier au format PDF lui a été transmis le 19 août 2024 ; que TRIXIMMO a donc pu prendre connaissance de l'évaluation des incidences environnementales du plan et en vérifier la pertinence ; que TRIXIMMO n'a ensuite émis aucune remarque sur cette évaluation ;

Considérant qu'au point 8, TRIXIMMO conclut que « le PCAR est grevé d'illégalités » et que « ces illégalités contaminent indubitablement celle de tout arrêté d'expropriation qui pourrait être adopté dans le but de mettre celui-ci en œuvre » ;

Considérant que les éléments de réponse aux observations de TRIXIMMO ont été développés ci-avant par l'administration ;

Considérant qu'au point 9, TRIXIMMO met en cause la "Financiabilité" de l'expropriation et le budget de 8.200.000,00 € qui est prévu pour l'acquisition des biens, soit 47 emprises dont la grande majorité est construite, considérant que « Dès lors que la SA Triximmo est propriétaire d'une grande surface, dont l'expropriation, à elle seule, justifierait assurément l'allocation d'une grande partie du budget précité, il est permis de douter du caractère suffisant de ces fonds pour poursuivre l'ensemble de l'expropriation. » ;

Considérant que, tel que mentionné dans le dossier de demande d'expropriation, le budget a été validé par le Conseil communal et les crédits permettant cette dépense ont été inscrits à charge du budget extraordinaire de l'exercice 2024. Ils seront financés par emprunts, subsides et fond de réserve ; qu'en outre, l'estimation des dépenses ne constitue pas une obligation légale du dossier d'expropriation ;

Considérant qu'au point 10, TRIXIMMO considère que le dossier contient des lacunes et erreurs vu qu'il ne contient pas :

« 1° un plan d'implantation coté présentant les actes et travaux projetés et les courbes de niveau du terrain ;

2° le gabarit coté des constructions projetées ;

3° l'affectation des constructions projetées ;

4° les principes d'aménagement des espaces non bâtis » tel qu'exigés à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement du 19 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation qui

précise le contenu de la description indicative des actes et travaux visée à l'article 7, § 2, 1°, du décret du 22 novembre 2018 ; » ;

Considérant néanmoins que l'article 7, § 2, du décret du 22 novembre 2018 mentionne que le dossier contient ces pièces le cas échéant, c'est-à-dire dans le cas où l'expropriation a pour but de permettre ou de faciliter la réalisation des actes et travaux projetés par l'expropriant, tel que mentionné dans la circulaire du 23 juillet 2019 relative à la phase administrative de la procédure d'expropriation en Région wallonne ; qu'en l'espèce, la présente expropriation vise à permettre la mise en œuvre du schéma d'orientation local ; que ce ne sera qu'ensuite que des permis seront délivrés pour couvrir les actes et travaux projetés ;

Considérant que, tel que défini à l'article 49 du CWATUP, le plan communal d'aménagement détaille quant à lui :

- les options d'aménagement, dont celles relatives au paysage, aux espaces verts, à l'urbanisme et à l'architecture,
- les différentes affectations du territoire et les emplacements réservés aux espaces verts, aux sites nécessaires pour le maillage écologique ou pour les équipements publics,

permettant ainsi d'appréhender les actes et travaux ultérieurs ;

Considérant que, dans le même point, TRIXIMMO relève également que le dossier ne comprend pas « "une vue aérienne présentant le bien immobilier concerné et son environnement dans un rayon de cinq cent mètres à partir de ses limites, avec en surimpression les éventuelles constructions réalisées ou démolies depuis la prise de vue" telle que l'exige pourtant l'article 7,2° de l'AGW du 19 janvier 2019 » ;

Considérant que l'administration renvoie à l'article 9, §3, du décret du 22 novembre 2018, qui définit que « Sous réserve de l'article 22, des lacunes dans la composition du dossier peuvent avoir une incidence sur la légalité de l'arrêté d'expropriation uniquement s'il est établi que le conseil communal de la commune ou le Gouvernement n'a pas pu statuer en connaissance de cause. » ; que l'administration ne juge pas que l'absence de cette vue aérienne avec le rayon de 500 mètres soit un élément qui ne permette pas au conseil communal de statuer en connaissance de cause, d'autant que le dossier contient des vues aériennes et des cartes qui permettent de situer la demande dans son contexte bâti et non bâti, proche et éloigné ;

Considérant qu'au point 11, par rapport aux alternatives, TRIXIMMO mentionne que :

« Le dossier d'expropriation se contente de mentionner qu'il n'existe aucune alternative, ce qui est inexact. D'une part, il a été exposé supra que le recours au mécanisme de l'expropriation n'était pas justifié. D'autre part, il était tout à fait possible d'envisager des alternatives dérogatoires au SOL ou impliquant sa modification.

Le simple fait que l'expropriation prenne place dans le contexte de la mise en œuvre d'un plan d'aménagement ne dispense pas à lui seul l'autorité de la nécessité d'envisager les alternatives à l'expropriation. » ;

Considérant que d'une part, l'administration renvoie à l'absence d'alternative en termes d'aménagement, motivée ci-dessous et, d'autre part, les alternatives au schéma d'orientation local qui fonde l'expropriation ne sont pas prévues par le législateur ; qu'en conséquence, il n'existe pas d'alternatives par rapport aux parcelles à acquérir ;

Considérant, pour rappel, que le schéma dit « Quartier Dendre Sud » s'applique aux permis et certificats d'urbanisme n° 2 comme défini à l'article D.II.16 ; que dans le cas où un certificat ou un permis voudrait s'écarter du schéma, ce serait dans le respect de l'article D.IV.5 du CoDT ; que, de plus, comme mentionné ci-dessus, l'expropriation n'exclut pas une acquisition à l'amiable durant laquelle les éventuelles alternatives proposées par les titulaires pourraient être négociées ;

Considérant qu'au point 12, TRIXIMMO conclut que :

« Il résulte de l'ensemble de ces éléments :

- Qu'il n'y a pas lieu de statuer favorablement sur la demande d'expropriation pour cause d'utilité publique, telle qu'introduite, à défaut de nécessité de recours à ce mécanisme en ce qui concerne les biens de la SA TRIXIMMO ;
- A défaut, que l'expropriation ne peut avoir lieu en raison des illégalités qui affectent le PCAR n°2 devenu SOL ;
- A défaut, qu'il n'y a pas lieu à expropriation dès lors que le pouvoir expropriant ne dispose pas de la capacité financière suffisante pour la poursuite du projet d'utilité publique. » ;

Considérant que les réponses ont été apportées ci-avant par l'administration ;

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 7 novembre 2024, lequel autorise à procéder à l'expropriation de biens immobiliers tels que repris dans le tableau des emprises figurant dans le plan d'expropriation, 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 ;

Considérant que la demande de l'expropriant vise à procéder à l'expropriation en vue d'acquérir en pleine propriété des parcelles reprises dans le schéma d'orientation local n° 2 dit « Quartier Dendre Sud » (anciennement : plan communal d'aménagement communal qui a révisé le plan de secteur) approuvé par arrêté ministériel du 23 octobre 2020, afin de mettre en œuvre ledit schéma ;

Considérant que ledit schéma d'orientation local a pour objectifs de :

- Mettre en évidence les bords de la Dendre et s'appuyer sur la rivière pour forger l'identité de la ville et apporter une nouvelle qualité au cadre de vie ;
- Permettre le développement d'un nouveau pôle urbain complémentaire au centre-ville, pouvant accueillir des activités diverses (commerces, services, logements) ;
- Renforcer le centre-ville et opérer une distinction entre le bâti urbain du centre et le bâti de la première couronne, en matière de densité, typologie bâtie et ambiance urbaine ;
- Créer un quartier nouveau, présentant une physionomie contemporaine, offrant une nouvelle qualité de vie en centre-ville ;
- Assurer la connexion du nouveau quartier avec la Grand Rue et le Centre-ville ;

Considérant que les besoins en différents types de logements, en commerces de moyenne surfaces et en équipements sont motivés par l'expropriant sur base de :

- Une pression démographique importante et des disparités entre le centre-ville et le reste de la commune, avec un vieillissement de la population, une diminution de la part des moins de 20 ans dans la commune, une augmentation de la part des 75 ans et plus globalement plus élevé dans les quartiers du centre-ville qu'en périphérie, une augmentation du nombre de ménages couplée à une diminution de la taille des ménages, une forte disparité de la distribution des revenus médians au sein des différents quartier statistique de l'entité ;
- Une artificialisation constante du territoire et un étalement urbain à contrer par une densification du centre de Lessines, des disponibilités foncières saturées dans le centre-ville et un parc de logements vieillissant avec une grande majorité de logements datant d'avant 1946 ;
- Un centre-ville bien équipé, présentant de grands terrains à reconvertir ;
- Une concentration des fonctions urbaines au niveau du centre-ville (gare, bus, équipement scolaire, culturels et sportifs, services liés à la santé, services administratifs, commerces, ...)
- Un manque de structures d'accueil dédiées à la petite enfance et de cellules commerciales de taille moyenne en centre-ville ;

Considérant qu'il est d'utilité publique, pour les motifs qui suivent, de procéder à l'expropriation des parcelles reprises dans le schéma d'orientation local dit « Quartier Dendre Sud » ; que les parcelles sont regroupées par le dossier d'expropriation en 4 sous-périmètres dénommés ci-après :

- « Entrée Nord » ;
- « Delhaize » ;
- « Presqu'île » ;
- « Ruelle Dooms » ;

Considérant que, pour chaque périmètre, les caractéristiques, le but d'utilité publique poursuivi, et la description des effets et retombées de la réalisation du but d'utilité publique, tels que motivé par l'expropriant :

Considérant le périmètre « Entrée Nord » ; que ses caractéristiques sont les suivantes :

- Constitué des parcelles cadastrées 1^e division, section D, n°527L (appartenant déjà la Ville de Lessines), 502R et 524D (toutes deux faisant l'objet du dossier d'expropriation) ;
- Situé entre la rue Pont de Pierre et la Dendre, à l'articulation avec la Grand'Rue, ce groupe de parcelles, hors propriété ville, s'étend sur 2069 m² (superficie cadastrale) ;
- Affecté par le SOL en Espace public « Cœur de ville » ;
- Actuellement occupé par d'anciennes maisons commerçantes (pointe nord), d'anciens bâtiments industriels (utilisés aujourd'hui en partie par le club de pétanque) et des zones de stationnement ;

Considérant que l'ensemble est très dégradé ; qu'il ne permet pas d'offrir une image qualitative du centre-ville ; qu'il forme un effet d'étranglement à l'articulation avec la Grand'Rue et tourne le dos à la Dendre, élément pourtant identitaire de la commune ; que ce carrefour est, de plus, relativement accidentogène en l'état ;

Considérant que la description du but d'utilité publique poursuivi pour ce périmètre est la maîtrise du groupe de parcelles « Entrée Nord » en ce qu'il constitue un préalable à la réalisation d'un espace public majeur à l'échelle du nouveau quartier ; que s'agissant du point névralgique du quartier projeté dans le SOL, la maîtrise foncière de ces parcelles est indispensable pour mener à bien la reconversion de l'ensemble ; qu'elle constitue l'élément déclencheur ;

Considérant que l'expropriation répond à l'ensemble des objectifs d'utilité publique du SOL et qu'elle permettra plus précisément :

- d'éliminer les bâtiments vétustes existants et de gérer de manière plus parcimonieuse le sol ;
- d'améliorer le paysage actuel de la Grand'Rue et ainsi rendre la rue commerçante plus attractive ;
- de créer un espace public convivial et propice à l'organisation d'activités sociales (marchés, événements festifs et culturels, ...) ;
- de créer un cadre de vie attrayant, susceptible d'attirer de futurs promoteurs et ainsi développer de nouveaux logements, services et équipements de proximité répondant aux besoins identifiés à l'échelle de la commune ;
- de renforcer la mobilité douce et la connexion entre les zones urbaines (centre-ville et première couronne au Sud) ;

Considérant toutefois, compte-tenu des objectifs à atteindre, que seule l'action de l'autorité publique peut permettre de les concrétiser et ce, via une pleine maîtrise foncière des lieux ;

Considérant que l'utilité publique de l'expropriation des parcelles cadastrées 1^e division, section D, n°502R et n° 524D est donc justifiée au regard de l'intérêt d'aménager ce groupe de parcelles « Entrée Nord » vis-à-vis des besoins identifiés de la Ville de Lessines ;

Considérant que l'article D.VI.1 du CoDT précise, en ce sens, que « Peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou la mise en œuvre : [...] 3° des schémas d'orientation locaux » ;

Considérant complémentirement que l'acquisition et la réhabilitation de ces parcelles ont fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du Développement urbain ;

Considérant que, pour le périmètre « Entrée Nord », les effets et retombées de la réalisation du but d'utilité publique permettront, après réhabilitation, d'accueillir la nouvelle place publique du quartier ; que la création de ce nouvel espace permettra d'éliminer le « goulot d'entrée » à l'articulation avec la Grand'Rue ce qui rendra l'espace plus lisible et moins accidentogène ; que le nouvel espace sera animé par des fronts bâtis destinés au développement de logements et de commerces, ce qui contribuera également à la structure du nouveau quartier, au support de la vie sociale (marchés, événements, ..., à la revitalisation commerciale du centre-ville, au renforcement de la mobilité douce (via la création d'une passerelle cyclo-piétonne pour rejoindre la presqu'île), à la mise en valeur de la Dendre et création de points de vue privilégiés sur ce cours d'eau, véritable fil conducteur du centre-ville ;

Considérant le périmètre « Delhaize » ; que ses caractéristiques sont les suivantes :

- Constitué des parcelles cadastrées 1^e division, section D, n° 503W (divisée en 2 parties) ;
- Situé entre la rue Pont de Pierre et la Dendre, dans le prolongement sud du groupe de parcelles « Entrée Nord », ce groupe s'étend sur 9.631 m² ;

- Affecté par le SOL en : Espace public « Cœur de ville », aire d'Animation urbaine et linéaire commercial à renforcer, aire de Quartier Dendre Sud, aire de Services publics et équipements communautaires, aire de Parc Urbain ;
- Actuellement occupé par la surface commerciale « Proxy-Delhaize », encore en activité, et son parking, abritée dans un bâtiment d'un seul niveau de type « industriel » ;

Considérant que le bâtiment commercial et son vaste parking ne présentent pas de qualités urbanistiques et architecturales ;

Considérant que le but d'utilité publique poursuivi pour ce périmètre est la maîtrise foncière de les parcelles « Delhaize » en ce qu'elles constituent un élément majeur de la mise en œuvre des options d'aménagement du nouveau quartier ; que la partie nord de ce périmètre étant intimement liée à la mise en œuvre de la nouvelle place publique, le périmètre « Delhaize » constitue donc également un préalable à la réalisation d'un espace public majeur à l'échelle du nouveau quartier ; que, s'agissant du point névralgique du quartier projeté dans le SOL, la maîtrise foncière de ces parcelles est indispensable pour mener à bien la reconversion de l'ensemble ; qu'elle constitue, de plus, l'élément déclencheur du nouveau quartier par sa participation à l'amélioration de la qualité du cadre de vie du nouveau quartier en réalisant la perspective urbaine depuis la rue du Progrès, l'important axe piétonnier structurant est-ouest, le parc urbain avec des vues paysagères sur la Dendre et les équipements communautaires ; que le déplacement de l'actuelle activité commerciale à l'endroit adéquat participera au renforcement du commerce en connexion avec les commerces de la Grand-Rue ; que la mixité fonctionnelle des affectations qui peuvent prendre place dans ce périmètre participera à l'animation urbaine en journée et en soirée, indispensable pour un cœur de ville vivant ;

Considérant que l'expropriation répond à l'ensemble des objectifs d'utilité publique du SOL et qu'elle permettra plus précisément :

- d'éliminer de vastes zones dédiées à la voiture, de gérer de manière plus parcimonieuse le sol et de désartificialiser une partie du centre-ville ;
- d'améliorer le paysage actuel du quartier en créant de nouvelles relations visuelles avec la Dendre ;
- de créer un espace vert et arboré le long de la Dendre dans la continuité de la nouvelle place et le parc urbain qui sera bientôt aménagé plus au Sud (dans le périmètre du SOL et déjà propriété de la Ville de Lessines), et ce, grâce à un financement « parc urbain » lancé dans le cadre du plan de relance ;
- de créer des espaces publics conviviaux, propices à la détente, la balade et la rencontre ;
- de créer un cadre de vie attrayant, susceptible d'attirer de futurs promoteurs ;
- de créer de nouveaux logements, services et équipements de proximité répondant aux besoins identifiés à l'échelle de la commune et les espaces publics qui leurs sont nécessaires en un seul « bloc » ;
- de renforcer la mobilité douce et la connexion entre les zones urbaines (centre-ville et première couronne au Sud) ;
- en bref, de structurer le futur quartier via l'implantation de nouveaux logements et d'aménager les différents espaces publics nécessaires en seul « bloc » ;

Considérant toutefois, compte-tenu des objectifs à atteindre, que seule l'action de l'autorité publique peut permettre de les concrétiser et ce, via une pleine maîtrise foncière des lieux ;

Considérant en outre que la configuration du bâti situé sur la presqu'île conditionne la localisation de la passerelle et induit l'utilisation de la parcelle 503W pour y réaliser l'extrémité opposée de la passerelle ;

Considérant que l'utilité publique de l'expropriation de la parcelle cadastrée 1e division, Section D, n° 503W, divisée en 2 parties, est donc justifiée au regard de l'intérêt d'aménager ce groupe de parcelles « Entrée Nord » et « Delhaize » vis-à-vis des besoins identifiés de la Ville de Lessines ; qu'en ce sens, l'article D.VI.1 du CoDT précise : « Peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre [...] 3° des schémas d'orientation locaux » ;

Considérant complémentirement que son acquisition et sa réhabilitation ont fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du Développement urbain ;

Considérant que, pour le périmètre « Delhaize », les effets et retombées de la réalisation du but d'utilité publique permettront, après réhabilitation, d'accueillir plusieurs nouvelles fonctions ; que ce périmètre est

destiné à accueillir de l'habitat, un parc urbain en bord de Dendre, des services et équipements communautaires, un axe semi-piétonnier structurant et des liaisons cyclo-pédestres secondaires ; qu'un axe majeur de vue vers la Dendre y sera aménagé ;

Considérant que la mixité des fonctions est prolongée de la Grand'Rue vers l'espace public nouvellement créé aux abords de la Dendre, qu'au sein des nouveaux îlots urbains, les fronts bâtis souligneront la structure du nouveau quartier en privilégiant les axes perpendiculaires à la Dendre ; que les îlots tirent par ailleurs avantage du relief et de la différence de niveau entre les berges de la Dendre et la rue Pont de Pierre, ainsi qu'entre la rue Pont de Pierre et la rue des Fabriques ; que cette différence de niveaux permet l'implantation d'un rez-de-chaussée semi-enterré sous l'ensemble des îlots et autorise la réalisation de commerces, de zones de service et de parkings au niveau inférieur, dont la couverture est aménagée en esplanade ouverte au niveau des voiries supérieures ;

Considérant que le périmètre est partiellement intégré dans l'espace attribué à la place publique du « cœur de ville » ;

Considérant qu'en lieu et place de la grande surface actuelle, de son parking et des bâtiments présents entre le bras de la Dendre, la Grand'Rue et la rue du Pont de Pierre, la rive gauche de la Dendre sera aménagée en espace public participant à l'animation urbaine ; que cet espace public « Cœur de Ville » articulera tant les différentes occupations que les liaisons entre le nouveau quartier et la presqu'île, le centre-ville et le parc urbain ;

Considérant de plus qu'un espace dévolu aux services publics et d'équipements communautaires est également prévu au sein du parc urbain ; qu'il est destiné à abriter des fonctions publiques complémentaires à celle du parc (salle de spectacle, maison des associations, local sportif...) ; qu'il pourra intégrer un accès direct à la passerelle cyclopédestre qui sera créée au-dessus de la Dendre afin de rejoindre la presqu'île ; que cet espace comprendra en outre des équipements de plein air ;

Considérant que cette parcelle a un rôle à jouer dans la structure du nouveau quartier, au support de la vie sociale (détente, balade, rencontre, ...) à la revitalisation urbaine du centre-ville, au renforcement de la mobilité douce, à la mise en valeur de la Dendre et création de points de vue privilégiés sur ce cours d'eau, véritable fil conducteur du centre-ville ;

Considérant le périmètre « Presqu'île » ; que ses caractéristiques sont les suivantes :

- Constitué des parcelles cadastrées 1^e division, section D, n° 536C2, 536B2 (divisée en 4 parties), 540E2, 540F2, 540G2, 540H2, 540K2, 540L2, 540M2, 540N2, 540P2, 540R2, 540S2, 540T2, 540V2, 540W2, 536X, 542T2, 542V2, 542W2 et 524X2, toutes situées entre les deux bras de la Dendre, au Sud de la Rue Général Freyberg, ce groupe s'étend sur 5.135 m² ;
- Affecté par le SOL en : aire d'Habitat urbain de centre-ville et aire de Parc urbain ;
- Actuellement occupée par :
 - une série de bâtiments entremêlés et délabrés, alliant des fonctions commerciales et résidentielles (côté Grand'Rue) et d'anciens bâtiments industriels (en intérieur d'îlot) ;
 - une esplanade asphaltée délimitée par une surface commerciale (située dans d'anciens bâtiments industriels, peu propices à cette fonction) et une rangée de garages ;

Considérant que l'ensemble laisse une grande place à la circulation et au stationnement de véhicules, et ne permet pas d'offrir une image qualitative du centre-ville ;

Considérant que le but d'utilité publique poursuivi pour ce périmètre « Presqu'île » est la maîtrise du groupe de parcelles qui constitue un préalable à la réhabilitation du site et à la mise en œuvre des options d'aménagement en améliorant, entre autres, les espaces publics, la mobilité douce et les vues sur la Dendre ; que ce périmètre est en continuité de la nouvelle place publique (groupe de parcelles « Entrée Nord ») et le parc urbain (parcelle « Delhaize ») auxquels il sera connecté par la nouvelle passerelle cyclo-piétonne ;

Considérant que la maîtrise foncière du groupe de parcelles « Presqu'île » est indispensable pour assurer la continuité et la cohérence des aménagements projetés en lien avec le centre-ville ;

Considérant que l'expropriation répond à l'ensemble des objectifs d'utilité publique du SOL et permettra plus précisément :

- d'éliminer les bâtiments vétustes existants ;

- de reconvertir les bâtiments situés le long de la rue commerçante en proposant des cellules commerciales adaptées au rez-de-chaussée et du logement de qualité et répondant aux besoins identifiés à l'échelle de la commune aux étages ;
- de désartificialiser une partie du centre-ville ;
- d'améliorer le paysage actuel qui accompagne les bords de Dendre ;
- de créer un espace public convivial, propice à la détente, la balade et la rencontre ;
- de créer un cadre de vie attrayant, susceptible d'attirer de futurs promoteurs ;
- de renforcer la mobilité douce et la connexion entre les zones urbaines (centre-ville et première couronne au Sud) ;

Considérant toutefois, compte-tenu des objectifs à atteindre, que seule l'action de l'autorité publique peut permettre de les concrétiser et ce, via une pleine maîtrise foncière des lieux ;

Considérant que l'utilité publique de l'expropriation des parcelles cadastrées 1^e division, Section D, n° 536C2, 536B2 (divisée en 4 parties), 540E2, 540F2, 540G2, 540H2, 540K2, 540L2, 540M2, 540N2, 540P2, 540R2, 540S2, 540T2, 540V2, 540W2, 536X, 542T2, 542V2, 542W2 et 524X2, est donc justifiée au regard de l'intérêt d'aménager ce groupe de parcelles « Presqu'île » vis-à-vis des besoins identifiés de la Ville de Lessines ; qu'en ce sens, l'article D.VI.1 du CoDT précise : « Peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre [...] 3° des schémas d'orientation locaux » ;

Considérant complémentirement que l'acquisition et la réhabilitation de certaines de ces parcelles ont fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du Développement urbain ;

Considérant que, pour le périmètre « Presqu'île », les effets et retombées de la réalisation du but d'utilité publique permettront, après réhabilitation, de créer une liaison structurante « mode doux » entre la Grand'Rue et la nouvelle place publique projetée sur l'autre rive, le long de la Rue Pont de Pierre, au cœur du nouveau quartier, et ce, via l'installation d'une passerelle enjambant la Dendre ; qu'il permettra aussi de refermer au Nord l'îlot bâti en créant des cellules commerciales de taille moyenne (côté Grand-Rue) et offrant de nouveaux logements de qualité avec vue sur Dendre (côté presqu'île) et d'aménager un parc urbain au Sud, ouvrant un point de vue vers la Dendre et le futur quartier qui se développera de part et d'autre de la Dendre ;

Considérant le périmètre « Ruelle Doods » ; que ses caractéristiques sont les suivantes :

- Constitué des parcelles cadastrées 1^e division, section D, Section D, n° 501M3, 501N3, 481N5, 481X4, 481W3, 481V3, 481T5, 481T3, 481S3, 481A6, 481Y4, 481E4, 481Y5, 481N3, 481M3, 481L3, 481K3, 481V5 et 481B6.
- Situé le long de la ruelle Doods, ce groupe de parcelles s'étend sur 1.384 m² (surface cadastrale) à proximité du pôle Emploi de la Ville ;
- Affecté par le SOL en : aire de Quartier Dendre Sud ;
- Actuellement occupé par un ensemble de maisons ouvrières et de batteries de garage, l'ensemble forme un îlot bâti très déstructuré, offrant une image peu qualitative du centre-ville et laissant un sentiment d'insécurité ;

Considérant que le but d'utilité publique poursuivi pour ce périmètre est la maîtrise du groupe de parcelles « Ruelle Doods » en ce qu'il participe à la mise en œuvre des options d'aménagement du quartier dit « Dendre-Sud » ; qu'elle apparaît comme nécessaire pour mener à bien la reconversion de l'ensemble du quartier et notamment le développement de nouveaux logements en îlots aux abords de la nouvelle place publique ;

Considérant que l'expropriation répond à l'ensemble des objectifs d'utilité publique du SOL et permettra plus précisément :

- d'éliminer les bâtiments vétustes existants et de gérer de manière parcimonieuse les ressources ;
- d'améliorer le cadre bâti de la rue de la Fabrique et de la ruelle Doods ;
- de développer 65 nouveaux logements accompagnés de services et d'équipements de proximité répondant aux besoins identifiés à l'échelle de la commune ;
- de favoriser l'accès au logement pour des familles plus modestes et par conséquent garantir les objectifs de mixité sociale du quartier en lançant par exemple des appels à projets et en incitant la réalisation de logements publics.

Considérant, de plus, que la Ville dispose déjà de la maîtrise des parcelles voisines à l'Est et au Sud, sur l'ancien site « Amphabel Schott » ; qu'avec la maîtrise du groupe de parcelles « Ruelle Doods », la Ville pourra rapidement initier la mise en œuvre du quartier de façon cohérente ;

Considérant que, sans ces parcelles, la Ville est actuellement dans l'incapacité de mettre en œuvre de ce futur îlot, compte-tenu du manque de profondeur de l'espace situé entre la rue du Pont de Pierre et le groupe de parcelles « Ruelle Doods » ;

Considérant que l'utilité publique de l'expropriation des parcelles cadastrées 1^e division, Section D, n° 501M3, 501N3, 481N5, 481X4, 481W3, 481V3, 481T5, 481T3, 481S3, 481A6, 481Y4, 481E4, 481Y5, 481N3, 481M3, 481L3, 481K3, 481V5 et 481B6 est donc justifiée au regard de l'intérêt d'aménager ce groupe de parcelles « Ruelle Doods » vis-à-vis des besoins identifiés de la Ville de Lessines ; qu'en ce sens, l'article D.VI.1 du CoDT précise : « Peuvent réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre : [...] 3° des schémas d'orientation locaux » ;

Considérant que, pour le périmètre « Ruelle Doods », les effets et retombées de la réalisation du but d'utilité publique permettront de renforcer les fonctions résidentielle et commerciale, sans exclusion d'autres fonctions, assurant une mixité fonctionnelle nécessaire à l'animation urbaine ; que les logements ; que la mise en œuvre du schéma permettra la réalisation de logements et commerces adaptés aux besoins identifiés ;

Considérant que, sur ce périmètre, le schéma prévoit une nouvelle structuration du bâti avec des cours et jardins en intérieur d'îlot ; que l'enjeu de restructuration du site via la maîtrise foncière de ces parcelles s'avère nécessaire au développement d'une vision d'ensemble par îlot, de sorte à proposer « une physionomie contemporaine et offrant une nouvelle qualité de vie en centre-ville » ;

Quant à l'analyse des éventuelles alternatives :

Considérant que la maîtrise foncière des parcelles considérées vise à mettre en œuvre le schéma d'orientation local tel qu'il a été approuvé ;

Considérant qu'aucune alternative n'a pu être identifiée pour atteindre autrement les objectifs visés par le schéma ; qu'en effet, ni les espaces publics actuels, ni les parcelles déjà acquises par la Ville ne permettent de réaliser le nouveau quartier prévu par le schéma ; que, dès lors, l'expropriation des parcelles destinées aux espaces bâtis et non bâtis du nouveau quartier a été la solution retenue ;

Considérant dès lors qu'il n'existe aucune alternative sachant que le plan d'expropriation s'appuie sur un schéma visant un projet global et cohérent d'un futur quartier important pour le cœur de ville de Lessines ; que la seule issue possible est l'acquisition des parcelles nécessaires au projet par le biais d'une procédure d'expropriation, l'utilité publique se justifiant pleinement dans le cas d'espèce, comme évoqué ci-avant ;

Quant à la nécessité d'exproprier :

Considérant que le but d'utilité publique de l'expropriation est la réalisation d'un nouveau quartier en reconstruisant la ville sur la ville ;

Considérant qu'il n'existe aucune alternative aux expropriations ;

Considérant par ailleurs, comme rappelé ci-avant, que l'expropriation n'exclut pas la cession à l'amiable ;

Considérant que le nouveau quartier aura une mixité sociale et fonctionnelle, et des espaces publics (voiries, place, parc urbain, ...), logements, commerces, services et équipements, destinés tant aux habitants de Lessines qu'aux usagers, visiteurs, chalands, etc., en réponse aux besoins confirmés dans le dossier d'expropriation comme étant toujours d'actualité ;

Considérant le plan d'expropriation auquel est joint le tableau des emprises, dressé en date du 30 mai 2024, intitulé « Plan d'emprises » portant les références « 2022-17 Lessines » et dressé par Messieurs Guy et Jean-François Meunier, géomètres-experts, figurant au dossier d'expropriation visé à l'article 7, §1^{er} du décret ;

Considérant la délibération du Collège communal du 11 juillet 2024 approuvant le plan d'expropriation susvisé ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du 7 novembre 2024 ;

Après en avoir délibéré,

**Par vingt-deux voix pour, et une abstention,
LE CONSEIL COMMUNAL ARRÊTE**

Article 1^{er}

L'acquisition des biens immeubles en vue de la mise en œuvre du schéma d'orientation local dit « Quartier Dendre Sud » est déclarée d'utilité publique.

En conséquence, la Commune de Lessines 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 intitulé « Plan des emprises » et dressé en date du 30 mai 2024 par Messieurs Guy et Jean-François Meunier, géomètres-experts ;

Article 2

Le plan d'expropriation précité et ci-annexé présentant les périmètres des biens à exproprier est adopté.

Article 3

Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé à l'expropriant, au Gouvernement et à l'Administration, à savoir le SPW Territoire.

Article 4

Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le site internet de la Ville de Lessines 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.

Article 6

de charger le Collège communal de l'exécution du présent arrêté.

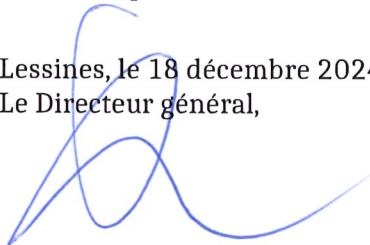
Article 7

de transmettre la présente délibération à Madame la Directrice financière.

Le plan d'expropriation peut être consulté auprès de l'Administration située à 5100 Jambes, Rue des Brigades d'Irlande, 1 ou auprès de l'expropriant, à savoir la Ville de Lessines, à 7860 Lessines, Grand'Place, 12.

Fait en séance date que dessus.
La Secrétaire,
(s) Véronique BLONDELLE.

Lessines, le 18 décembre 2024
Le Directeur général,



Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre et les membres du Collège,

