Ville de Liège
Place du Marché, 2 – 4000 Liège

013400000085695

SÉANCE PUBLIQUE

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal.

SÉANCE DU 31 mai 2021 - N° 91

Responsable administratif : BURLET Valérie
Tél: 04/221.90.74
Email: valerie.burlet@liege.be

Le Conseil communal,

Objet : Adopte définitivement le plan d'expropriation des biens situés rue de la Légia, rue de Hesbaye et rue Sainte-Marguerite formant l'îlot dit « Légia »

Vu l'article 16 de la Constitution ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ;

Vu les articles D.VI.1. et D.VI.2. du code du développement territorial ;

Vu les articles 16, 17 et 18 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019, modifié le 2 octobre 2020, fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 2 octobre 2020 ;

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

Vu la décision du Conseil communal du 26 octobre 2015 de réaliser dans le quartier Sainte-Marguerite une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, visant à restructurer, assainir ou rétablir ce quartier de manière à favoriser le maintien de la population locale et l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre urbain de qualité revalorisé et à promouvoir son caractère de quartier de cœur de ville plurifonctionnel, notamment par une revitalisation de ses fonctions résidentielles et économiques, et ce dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres ;
Vu cette même décision approuvant le périmètre et l'opération de rénovation urbaine de Sainte-Marguerite proposant 5 priorités d'intervention :

- aboutir à la transformation progressive de la pénétrante urbaine Cadran-Burenville en un boulevard urbain apaisé,
- améliorer l'accessibilité du quartier à la colline de Naimette-Xhovémont et aménager en pied de colline un espace dédié aux loisirs et aux sports urbains,
- promouvoir la reconstruction de la ville sur la ville en dégageant des potentiels fonciers mobilisables

- mettre en place une trame d'espaces publics de qualité dans le quartier,
- amplifier les actions tournées vers les problématiques sociales, culturelles et économiques ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 novembre 2016 qui reconnaît, pour une durée de quinze ans, l'opération de rénovation urbaine du quartier « Sainte-Marguerite II » à Liège ;

Considérant que pour transformer la voie rapide Cadran-Burenville en une voirie apaisée, le dossier de rénovation urbaine de Sainte-Marguerite II préconise de réduire l'emprise routière, de donner la priorité au transport en commun et aux modes actifs, d'aménager des espaces publics de qualité et de dégager des espaces constructibles pour le développement d'ensembles résidentiels qui remailleront les espaces déstructurés par la création de la percée autoroutière dans les années 70 ;

Considérant que le dossier de rénovation urbaine préconise également d'agir prioritairement au niveau du secteur de Fontainebleau qui présente le plus grand potentiel de mutation urbaine parmi les différents sites jalonnant la voie rapide, ce secteur étant constitué par le carrefour routier de Fontainebleau proprement dit mais également les voiries qui y sont liées et les îlots et terrains situés entre la colline de Naimette/Xhovémont et le site de la clinique Saint-Joseph, en ce compris l'îlot urbain formé par les rues Sainte-Marguerite, de Hesbaye et de la Légia dit « îlot Légia » ainsi que le site actuellement occupé par un parking rue Bas-Rhieux ;

Considérant que pour rendre la colline de Naimette/Xhovémont au quartier et permettre aux habitants de l'utiliser comme espace vert de détente et de loisirs, le dossier de rénovation urbaine préconise notamment de supprimer la bretelle autoroutière reliant la voie rapide et le pied de la rue de Hesbaye et de transformer cet espace en une esplanade et un parc donnant accès à la colline de façon beaucoup plus directe, sécurisée, praticable et conviviale que la situation actuelle ;

Considérant par ailleurs que les réaménagements de voiries et les remembrements fonciers qui s'en suivront dans le secteur de Fontainebleau doivent permettre la création de 450 à 600 nouveaux logements ;

Considérant que le programme qui sera mis en œuvre doit permettre également la requalification optimale du site de l'hôpital Saint-Joseph en proposant un cadre urbanistique cohérent, la reconversion réussie de ce vaste site étant stratégique pour le devenir du quartier Sainte-Marguerite ;

Considérant que pour pouvoir déclasser la bretelle routière et les voiries de transit en pied de colline et réaffecter ces espaces, il convient de reporter la circulation les empruntant actuellement vers la portion de la rue de la Légia située entre les rues Sainte-Marguerite et de Hesbaye ;

Considérant que l'assiette actuelle de la rue de la Légia est d'un gabarit insuffisant pour faire face à cette augmentation des flux ainsi qu'à la nécessité d'aménager des espaces de circulation différenciés pour les différents usagers (bus, voitures, cyclistes, piétons), et qu'il y a donc nécessité de l'élargir ;

Considérant que dans un souci de rationalité, l'élargissement de la rue de la Légia peut être réalisé du seul côté pair et nécessitera alors la démolition des immeubles situé rue de la Légia n° 2, 8, 10, 14, 16, 18/20, 22, 24, 26, 28, ainsi que rue de Hesbaye n°1, 45 et 43 et rue Sainte-Marguerite n° 186 à 4000 Liège ;

Considérant que le programme de requalification du secteur de Fontainebleau, tel que détaillé dans les opérations n°2 et n°3 du dossier de rénovation urbaine de Sainte-Marguerite, prévoit la restructuration et le réaménagement de tout l'espace situé entre le pied de la colline de Naimette/Xhovémont et la rue de la Légia et qu'il convient dès lors de démolir non seulement les immeubles nécessaires à l'élargissement de la rue de la Légia mais également les autres immeubles composant l'actuel îlot Légia, afin de permettre le développement du scénario urbanistique adopté dans le dossier de rénovation urbaine ;

Considérant en outre que le maintien de ces immeubles serait contraire au bon aménagement des lieux, une fois le reste du bâti démoli à proximité et irait à l'encontre d'une valorisation positive du site pour le quartier ;

Considérant le rapport d'état des lieux de la pollution des sols, du 3 août 2020, réalisé à titre indicatif par la société SBS Environnement, à la demande de la Ville de Liège et avec l'accord des propriétaires, pour les parcelles cadastrées 2ème Division section D 202 H (rue de la Légia 8 à 12), section 200 C 2 (rue de la Légia 14), section 200 Y (rue de Hesbaye 31) et section 198 A6 (rue de Hesbaye 33C), comme l'y autorise la Décret relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans le cadre de la constitution du dossier d'expropriation ;

Considérant que ce rapport met en évidence des dépassements de valeurs seuils en métaux lourds, en hydrocarbures chlorés ou en benzène pour plusieurs des sondages effectués, chacune des parcelles cadastrales sondées présentant au moins un dépassement de seuil pour un des éléments cités ci-dessus au regard d'une affectation résidentielle (type NI) ;

Attendu qu'en date du 2 juillet 2019, la Ville de Liège a déposé auprès du Service public de Wallonie, Direction de l'Urbanisme, une demande de permis d'urbanisme pour l'élargissement de la rue de la Légia ainsi que pour la démolition de l'ensemble des immeubles composant l'îlot dit Légia ;

Considérant le permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué (Direction extérieure de Liège 1) en date du 06 août 2020 pour l'élargissement de la rue de la Légia, la démolition des immeubles composant l'îlot urbain formé par les rues de la Légia, de Hesbaye et Sainte-Marguerite et l'aménagement transitoire d'un espace public ;

Considérant que la stratégie de requalification de tout le périmètre Fontainebleau/Bas-Rhieux est liée à un calendrier phasé impliquant de commencer dès les premières étapes par l'élargissement de la rue de la Légia afin de pouvoir réorganiser la circulation du quartier;

Considérant que les alternatives à l'élargissement de la rue de la Légia et à la démolition de l'îlot Légia en vue de permettre cet élargissement ainsi que le réaménagement de tout le pied de colline ont été analysées :

- Alternative 1 au scénario non retenue : status quo

  Cette option n'est pas envisageable car elle va à l'encontre des attentes émises par les habitants du quartier et traduite dons le dossier de rénovation urbaine de voir la voie rapide apaisée. Le maintien de la situation en l'état ne peut que renforcer les dynamiques de dégradation et de paupérisation du quartier.

- Alternative 2 non retenue: élargissement de la rue de la Légia du côté de l'îlot Saint-Joseph

  Cette option nécessiterait l'acquisition et la démolition d'un ensemble patrimonial : (chapelle de l'ancien couvent des Soeurs-de-Saint-Charles-Borromée). Les habitants sont très attachés à ce patrimoine et ont fait part à de multiples reprises aux autorités liégeoises de leur souhait de voir celui-ci préservé. Ce patrimoine de grand intérêt (chapelle et couvent) fait l'objet d'une demande de classement, introduite par l'Agence wallonne du Patrimoine, Direction Zone Est.

- Alternative 3 non retenue : conservation des immeubles de l'îlot Légia restant après démolition des immeubles nécessaires à l'élargissement de la rue de la Légia

  Outre la nécessité d'élargissement de la rue de la Légia pour des raisons de mobilité (gabarit de la rue non suffisant pour le passage de l'ensemble des circulations requises dans la nouvelle organisation des flux), les immeubles situés dans les rues de Hesbaye et Sainte-Marguerite doivent également être démolis pour les raisons suivantes :

- le caractère hétéroclite de ces bâtiments ;

- la présence de nombreux immeubles à l'abandon ou inoccupés ;

- la présence de bâtiments de type industriels (hangars, anciens ateliers) et la suspicion d'une pollution de sols suite à d'anciennes activités ;

- le fait qu'une partie des bâtiments situés côté rue de Hesbaye sont intrinsèquement liés à d'autres bâtiments situés rue de la Légia et dont la démolition est nécessaire à l'élargissement de la rue ;

- la non-adéquation de l'organisation interne de certains des bâtiments à l'aménagement de logements qualitatifs : la plupart des bâtiments proposés à la démolition ne présentent pas d'intérêt sur le plan architectural.

En outre, la situation d'un reliquat d'îlot constitué par les immeubles restant après la démolition des immeubles nécessaires à l'élargissement et à la bonne accessibilité de la rue de la Légia ne présenterait aucune pertinence d'un point de vue urbanistique et paysager: l'îlot situé en vis-à-vis de nouveaux espaces publics et du site Saint-Joseph reconverti ne s'inscrirait pas dans une programmation adaptée à son nouveau contexte et constituerait même un frein au redéploiement de tout ce secteur en devenir. Au contraire de cette situation, l'option de démolition-reconstruction totale de l'îlot Légia va permettre de concevoir un ensemble urbanistique à la fois plus cohérent à son échelle intrinsèque, intégré dans le contexte du quartier tel qu'il va évoluer et permettant la création de logements de qualité.

- Alternative 4 non retenue : création d'une circulation enterrée pour rejoindre la rue de Hesbaye en libérant le pied de colline de la circulation

Cette solution serait extrêmement coûteuse tant du point de vue dépollution des sols excavés que du coût de réalisation de cette infrastructure elle-même (plusieurs dizaines de millions d'euros). Cette solution nécessiterait potentiellement d'autres expropriations.

- Alternative 5 non retenue : suppression des connexions en transport en commun entre le centre-ville et la rue de Hesbaye et pas de mise à double sens de la portion de la rue de la Légia située entre les rue de Hesbaye et Sainte-Marguerite.

Au vu des charges de trafic actuelles empruntant cet itinéraire depuis le centre-ville vers Ans, ou vu de l'importance que revêt la rue de Hesbaye pour desservir des voiries transversales du quartier et ou vu de la décision du Gouvernement wallon de maintenir et développer un axe fort de transport en commun (ligne 12) entre le centre-ville de Liège et Ans, via la rue de Hesbaye, cette option n'est pas envisageable.

Considérant qu'il n'y a pas d'alternative crédible ou réaliste à ce programme qui permette d'atteindre les objectifs fixés dans le dossier de rénovation urbaine pour répondre aux attentes des habitants d'apaiser la voie rapide et de retrouver un véritable accès à la colline de Naimette/Xhovémont ;

Considérant dès lors que, pour enclencher la fiche projet prioritaire du projet de quartier relative au développement et à la requalification du secteur de Fontainebleau, il est nécessaire que la Ville de Liège se rende propriétaire de l'ensemble des immeubles et terrains constituant l'îlot urbain formé par les rues de la Légia, de Hesbaye et Sainte-Marguerite, dit « îlot Légia » ;

Considérant que la Ville de Liège est déjà propriétaire d'une partie des immeubles de l'îlot urbain dit « Légia » et que les autres propriétés composant l'îlot n'ont pu être acquises à l'amiable ;

Considérant que seule la prise de possession immédiate de ces immeubles et terrains permettra d'inscrire l'élargissement de la rue de la Légia dans une programmation permettant le développement urbanistique des abords du carrefour Fontainebleau à l'horizon 2030 conformément à la temporalité d'une opération de rénovation urbaine fixée à 15 ans par la Région wallonne ;

Considérant qu'afin d'obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot urbain concerné, il est dès lors nécessaire de procéder par la voie de l'expropriation qui permettra l'aboutissement de ce projet cohérent ;

Vu la délibération du Conseil communal (point n° 53) du 28 septembre 2020 approuvant le dossier relatif à la procédure d'expropriation des biens immeubles situés dans l'îlot formé par les rues de la Légia, Sainte-Marguerite, Louis Fraigneux et de Hesbaye, et tels que repris au plan ci-annexé intitulé « Annexe 1 : plan d'expropriation de l'îlot Légia », dressé le 27 novembre 2019 en vue de réaménager l'îlot et décidant de soumettre ce dossier de demande d'expropriation au Gouvernement wallon ;

Considérant les biens à exproprier tels que repris dans le tableau des emprises figurant dans le plan d'expropriation ci-annexé, et indiquant l'identité des titulaires des droits sur les biens immobiliers, les contenances et l'affectation des biens immobiliers à exproprier déterminées selon les indications du cadastre ;

Considérant que ces emprises se situent à Liège et sont intégralement affectées en zone d'habitat au plan de secteur de Liège ;

Considérant que le pouvoir expropriant est la Ville de Liège et que le projet d'utilité publique s'étend exclusivement sur son territoire et dès lors, qu'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 l'Administration régionale a estimé le dossier reçu incomplet et a sollicité du pouvoir expropriant, en date du 17 novembre 2020, qu'il communique les informations manquantes ;

Considérant que le dossier d'expropriation a été complété par le pouvoir expropriant ; que l'administration régionale en a accusé de réception le 6 janvier 2021 ;

Considérant que l'avis du SPW - Direction de Liège I a été sollicité en date du 6 janvier 2021 ; qu'il a remis un avis favorable sur le dossier en date du 10 février 2021 estimant que la procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre du dossier de rénovation urbaine du quartier Sainte-Marguerite II ;

Considérant qu'en date du 6 janvier 2021, les titulaires de droit sur le bien tels qu'identifiés dans le tableau des emprises ont été invités à remettre leurs observations écrites sur le dossier ;

Considérant que les remarques suivantes ont été émises par des titulaires de droit :

- Monsieur [redacted] fait part de son attachement au bien et demande le prix de vente,
- [redacted], par l'intermédiaire de son conseil, fait part d'observations ou sujet de l'évaluation de ses immeubles,
- [redacted] signale qu'elle dispose d'un droit sur l'immeuble de [redacted] dont elle loue le pignon à des fins publicitaires en vertu d'une convention de location signée le 1er septembre 2013. En fonction de la date d'expropriation, elle pourra réclamer le montant de sa perle d'exploitation ;

Considérant que ces remarques ne s'opposent pas à l'expropriation et devront être analysées lors de l'établissement du montant de l'expropriation ;

Considérant le rapport de synthèse de l'Administration régionale du 17 mars 2021, par lequel elle estime que l'expropriation envisagée est d'utilité publique et transmet une proposition de décision autorisant à procéder à l'expropriation de biens immeubles situés à Liège et cadastrés 2ème division, section D, n° 201 G, 202 H, 200 C2, 198 C3, 198 M4, 198 A6, 200 Y, 179 H, 179 G selon la procédure prévue dans le décret ;

Considérant que l'Administration régionale dans ce même rapport du 17 mars 2021 invite la Ville de Liège à procéder à l'information de [redacted], pour lesquels les courriers d'information envoyés par l'Administration régionale n'ont pas reçu d'accusé de réception ou ne sont pas arrivés faute d'une adresse suffisante ou leur adresse ayant changé ;

Considérant les courriers envoyés par la Ville de Liège en date du 9 avril 2021 à [redacted], afin de les informer de la procédure d'expropriation en cours de reconnaissance ; qu'ils n'ont pas donné lieu à des remarques ou des observations de la part des propriétaires concernés ;

Vu l'article 17 §1 du décret du 22 novembre 2018 qui précise que le Gouvernement ou la Commune procèdent aux consultations et informations que l'Administration n'a pas réalisées, dans les formes et délais prévus aux articles 10 à 13; que dans ce cas, le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé de trente jours ;

Considérant que l'expropriation a pour objet le transfert d'un droit de propriété sur un bien immobilier, et la suppression d'un droit réel démembré, d'un droit indivis, d'un droit réel ou d'un droit personnel sur le bien en vue de permettre à l'expropriant de réunir en ses mains l'ensemble des droits sur le bien immobilier exproprié ;

Considérant que l'expropriation est poursuivie sur base du dossier de rénovation urbaine de Sainte-Marguerite II, afin de réaliser un des projets de l'opération de rénovation urbaine, à savoir la transformation de la voie rapide Cadran-Burenville en une voirie apaisée ;

Considérant que la transformation de la voie rapide Cadran-Burenville en une voirie apaisée permettra de réduire l'emprise routière, de donner la priorité aux transports en commun, d'aménager des espaces publics de qualité et de dégager des espaces constructibles pour le développement d'ensembles résidentiels qui remailleront les espaces déstructurés par la création de la percée autoroutière des années '70 ; que cette transformation de la voie rapide s'inscrit dans une réflexion plus large, ayant aussi pour objectif de permettre aux habitants du quartier d'accéder facilement à la colline de Naimette/Xhovémont ; que l'expropriation vise le développement urbanistique, économique et social en créant des conditions d'épanouissement des habitants du quartier au travers de la création de nouveaux logements, d'espaces publics, d'un environnement de qualité et d'une mobilité contrôlée ;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que l'expropriation est d'utilité publique ;

Considérant que diverses réflexions ont été menées afin de trouver des alternatives convenables et cohérentes, mais sans succès ;

Considérant dès lors 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 ;

Considérant le plan d'expropriation auquel est joint le tableau des emprises, dressé en date du 22 novembre 2019 ;

Considérant la délibération du Conseil communal du 28 septembre 2020 approuvant le plan d'expropriation susvisé ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration régionale en date du 17 mars 2021 ;

Sur proposition du Collège communal, en sa séance du 21 mai 2021, et après examen du dossier par la Commission compétente ;

DECLARE d'utilité publique l'acquisition de biens immeubles situés dans l'îlot formé par les rues de la Légia, Sainte-Marguerite, Louis Fraigneux et de Hesbaye, et tels que repris au plan ci-annexé intitulé « Annexe 1 : plan d'expropriation de l'îlot Légia», dressé le 27 novembre 2019 et cadastrés, ou l'ayant été, 2ème division, section D, n° 201 G, 202 H, 200 C2, 198 C3, 198 M4, 198 A6, 200 Y, 179 H, 179 G en vue de réaménager l'îlot dit « Légia » et de permettre d'apaiser la voie rapide ;

ADOPTE le plan d'expropriation précité et ci-annexé présentant le périmètre des biens à exproprier.

Les expropriations seront à charge de l'article 27.1 du budget de la Régie foncière de stationnement et de services de la Ville de Liège.

Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé au Gouvernement, à l'Administration régionale, à savoir SPW TLPE, Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville.

Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le site internet de la Ville de Liège ou, à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

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

Le plan d'expropriation peut être consulté auprès de l'expropriant, la Ville de Liège.

La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.

PAR LE CONSEIL,

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LIEGE - LIEGE - 2

Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER