

ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHESE
(Réf. SPW/TLPE/DATU/DJRC/EXP/2025/01)

Proposition de décision de l'Administration autorisant, pour cause d'utilité publique, l'expropriation de parcelles cadastrées Liège, 24^{ème} division, Section B, n° 12 H et 15/04, pour une contenance de 9a et 5ca, situées Rue de la Station à Chênée, en vue de la démolition de bâtiments et constructions qui entravent le bon écoulement de la Vesdre et la renaturation des berges de la rivière.

Vu la Constitution, l'article 16 ;

Vu le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon ;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation ;

Considérant 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 10 octobre 2024 fixant la répartition des compétences entre Ministres et portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 février 2025, les articles 3 et 24, 12° ;

Considérant la délibération du Conseil communal de la Ville de Liège du 2 septembre 2024, par laquelle il :

- *Approuve le dossier de demande d'expropriation ayant pour objet le transfert du droit de propriété de :
 - La parcelle sise rue de la Station 23 + et cadastrée LIEGE 24^e division (Chênée) section B n° 12 H appartenant à CHASSIS LIEGEOIS dont le siège social se trouve à 4050 CHAUDFONTAINE, avenue Simon Sauveur 7,
 - [...]telles que définies au plan d'expropriation (réf. : F865 / 865_EXPRO_CHASSIS LIEGEOIS) dressé le 1^{er} août 2024, en vue de l'aménagement d'une zone d'expansion de crue en rive gauche de la Vesdre*
- *DECIDE, conformément à l'article 9 §1 du décret du 22 novembre 2018, de soumettre ce dossier de demande d'expropriation aux services désignés par le Gouvernement wallon, en sollicitant l'urgence visée par l'article 5 §3 .5° du décret susmentionné.*
L'emprise nécessaire à la réalisation de ce plan sera acquise pour cause d'utilité publique, au besoin par la voie de l'expropriation judiciaire.

Considérant que les biens à exproprier, qui sont repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du cadastre, indiquées sur le plan d'expropriation daté du 1^{er} août 2024 et dressé par Monsieur F. DEPREZ sont les suivants parmi les biens sis à Liège, cadastrés 24^{ème} division, Section B, la parcelle cadastrale n° 12 H, pour une contenance de 8 a 85 ca, appartenant à la S.R.L. Châssis Liégeois et la

parcelle cadastrale 15/04, appartenant à la Région wallonne, Service de l'Hydraulique agricole, à l'Etat belge et à la S.A. GL-PROPERTIES pour une contenance de 20 centiares ;

Considérant que suivant en cela un courriel de la SA GL-PROPERTIES adressé à l'Administration en date du 5 mars 2025, celle-ci aurait transféré ses droits sur les parcelles précitées à la société INTERVEST ;

Considérant que ces emprises se situent à Liège et, plus précisément, à Chênée, Rue de la Station n° 23 +, sur deux parcelles entièrement situées en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, établi par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 ;

Quant au déroulement de la procédure administrative :

Considérant que le pouvoir expropriant est la Ville de Liège et que le projet présenté comme d'utilité publique s'étend exclusivement sur le territoire de la commune ; 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 le dossier d'expropriation a été déposé au Gudex le 5 septembre 2024 et a été réceptionné en date du 22 janvier 2025 par la Direction juridique, des Recours et du Contentieux du SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, ci-après dénommée « l'Administration » ;

Considérant que le dossier étant complet, l'Administration a transmis par courrier recommandé du 5 février 2025, un accusé de réception du dossier complet ;

Considérant que la demande d'avis au SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, Direction extérieure de Liège, fut adressée en date du 5 février 2025, lequel a fait l'objet d'une réponse adressée hors-délai, soit le 25 février 2025 ;

Considérant que le Collège communal de la Ville de Liège n'a pas émis de remarque complémentaire sur le dossier ;

Considérant que la demande d'avis au SPW MI – Département des Routes de Liège – Direction des routes de Liège fut adressée en date du 5 février 2025, et n'a pas fait l'objet de réponse ;

Considérant que la demande d'avis au SPW ARNE – Département du Développement de la Ruralité et des cours d'eau et du bien-être animal – Direction des cours d'eau non navigables fut adressée en date du 5 février 2025, et n'a pas fait l'objet de réponse ;

Considérant qu'un avis d'initiative fut adressé par la Direction des Voies hydrauliques de Liège, du Département des Voies hydrauliques de Liège et des Barrages-Réservoirs du SPW MI – en date du 17 février 2025, lequel est libellé comme suit :

« Il est accusé bonne réception de votre courrier daté du 4 février 2025 relatif à l'objet repris sous rubrique, lequel a retenu notre meilleure attention. »

A priori, s'agissant de la démolition de bâtiments situés à proximité de la Vesdre pour cause d'utilité publique, la Direction des Voies hydrauliques de Liège (gestionnaire des cours d'eau navigables) n'est pas concernée par cette demande.

En conséquence, aucune remarque ni objection n'est formulée relativement à cette demande. »

Considérant que la demande d'avis au SPW TLPE – SPW Territoire – Direction de Liège fut adressée en date du 5 février 2025, et a fait l'objet d'une réponse tardive, datée du 25 février 2025, lequel est libellé comme suit :

« Votre demande d'avis du 04/02/2025 relative à l'objet repris sous rubrique m'est bien parvenue le 06/02/2025.

L'expropriation pour cause d'utilité publique du bien concerné ne suscite aucune objection de la part de mers services.

En effet, comme le relève opportunément le Conseil communal dans son analyse, le bien fait partie d'un ensemble immobilier comprenant des autres volumes bâtis ayant abrité des surfaces commerciales Aldi et Trafic.

Cet ensemble a été fortement impacté lors des crues de juillet 2021, et les analyses menées dans le cadre du « programme de (Re)développement durable de quartiers » élaboré par la Région wallonne ont conclu au fait que la présence de l'ensemble de ces bâtiments et de leurs fondations, surplombant la Vesdre, entravent le bon écoulement de la rivière et compromettent la renaturation des berges à cet endroit.

Le rapport d'expertise réalisé établit les atteintes sévères portées par les inondations sur la stabilité des ouvrages et dès lors l'atteinte à la sécurité publique.

La Ville de Liège a déjà concrétisé l'achat de la propriété occupant antérieurement le Trafic et l'Aldi. L'opération d'expropriation permettra à la Ville de concrétiser sa maîtrise sur l'ensemble bâti qui, après démolition, permettra de mettre en œuvre la priorité 1 exprimée par le PDDQ de Liège de reprofiler et renaturer les berges de manière à constituer une zone d'expansion de crue. » ;

Considérant que les titulaires de droits sur les biens, tels qu'identifiés dans le tableau des emprises, ont été invités à, le cas échéant, consulter le dossier d'expropriation et à remettre leurs observations écrites sur le dossier, en date du 5 février 2025 ; qu'aucun de ceux-ci n'a usé de cette possibilité endéans les délais impartis (la S.R.L. CHASSIS LIEGEOIS a réceptionné cet envoi en date du 20 février 2025) ;

Considérant que suivant en cela un courriel de la SA GL-PROPERTIES adressé à l'Administration en date du 5 mars 2025, celle-ci aurait transféré ses droits sur les parcelles précitées à la société INTERVEST ;

Considérant que, bien que ces envois n'influent pas sur le déroulement de la présente procédure, un courrier d'information fut adressé en date du 11 mars 2025 à la S.A. INTERVEST, Uitbreidingstraat, 66 à 2600 Anvers, par pli simple et recommandé ;

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

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du 12 mars 2025, par lequel celle-ci estime que :

- Sur base du rapport repris ci-avant, le SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie estime que l'acquisition des biens cadastrés Liège, 24^{ème} division (Chênée) section B, n° 12 H et 15/04, situés Rue de la Station 23+, tels que figurés au plan d'expropriation daté du 1^{er} août 2024, dressé par le géomètre F. Deprez, portant la référence « F865 / 865_EXPRO_CHASSIS LIEGEOIS », annexé au présent rapport, en vue de la démolition de bâtiments et constructions qui entravent le bon écoulement de la Vesdre et la renaturation des berges de la rivière à cet endroit, doit être **déclarée d'utilité publique**.

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 les parcelles cadastrées Liège, 24^{ème} division (Chênée) section B, n° 12 H et 15/04, situées Rue de la Station 23 +, pour une superficie totale de 9 a 05ca ;

Considérant que, pour les motifs qui suivent, il est d'utilité publique d'acquérir les immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre, à la condition qu'elles aient pour objectif la sécurité publique, des mesures de limitation du risque relatives aux biens immobiliers exposés à un risque naturel tel que l'inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau

Considérant, en effet, que ce but d'utilité publique est rencontré par la démolition de bâtiments dont la stabilité est impactée à la suite d'un épisode d'inondation et par la réalisation d'une zone d'expansion de crue permettant, notamment par une renaturation des berges, de temporiser les eaux ;

Considérant que l'article D.VI.1 du Code du Développement territorial constitue le fondement légal permettant au conseil communal de procéder à l'expropriation d'un bien par le biais de l'expropriation, étant libellé comme suit :

« 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 :

[...]

11° à la condition qu'elles aient pour objectif la sécurité publique, des mesures de limitation du risque relatives aux biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique » ;

Considérant que la demande d'expropriation est établie dans le cadre d'un projet visant, pour le conseil communal, à procéder à la démolition de bâtiments et constructions qui entravent le bon écoulement de la Vesdre et à réaliser une renaturation des berges de la rivière à cet endroit.

Considérant que cette demande vise donc, d'une part, à agir sur une situation cause d'insécurité publique et, d'autre part, à résoudre une problématique liée à la gestion de l'écoulement des eaux de la Vesdre, située directement à côté et « sous » les parcelles cadastrales identifiées ci-dessus, elle-même cause d'insécurité ;

Considérant que le projet sous-jacent à cette demande a pour objectif de permettre aux espaces longeant le cours d'eau et formant ses berges, d'accueillir une activité et suivant les endroits, des constructions compatibles avec le risque qu'implique la gestion du débit de celui-ci ;

Que, pour ce qui concerne les parcelles concernées, l'intention affichée par la Ville est de mettre en œuvre les conseils prodigués dans le cadre des Programmes de (re)Développement Durable des Quartiers (ci-après PDDQ) et à renaturer les berges afin d'aménager une zone d'expansion de crue, conseils dès à présent mis en œuvre sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'en ce qu'elle porte sur la démolition de bâtiments et de constructions entravant le bon écoulement de la Vesdre, surplombant partiellement celle-ci et décrits comme impactés dans leur stabilité et sécurité par les importantes inondations subies en juillet 2021, la demande entre dans le champ d'application de l'article D.VI.1, 11° précité ;

Considérant que tel est effectivement le cas, s'il ressort de l'analyse de la situation des lieux, telle que révélée par le dossier de demande déposé et, le cas échéant, les avis et commentaires émis, que la sécurité publique nécessite des mesures de limitation du risque lié aux inondations ;

Considérant qu'il s'agit donc bien, en l'espèce, pour la Ville de Liège, de poursuivre un but d'utilité publique, dans le cadre de l'acquisition, par le biais d'une expropriation, des parcelles situées à Chênée et cadastrées 24^{ème} division, Section N, n° 12H et 15/04 ;

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

Considérant que le conseil communal de la Ville de Liège confirme dans sa délibération du 2 septembre 2024 que :

« Considérant que le PDDQ, joint en annexe à la présente demande, a examiné les alternatives à la démolition du site « Aldi- Trafic » et conclut que, pour atteindre les objectifs qu'il fixe, la démolition des bâtiments et constructions du site et son réaménagement à destination d'espace public était la solution la plus adéquate ; qu'il y est renvoyé pour expliquer les raisons pour lesquelles les alternatives n'ont pas été retenues ; »

Considérant qu'il ressort de l'examen réalisé par l'Administration de la documentation communiquée en annexe du dossier de demande déposé par la Ville de Liège que les alternatives étudiées dans le cadre des travaux ayant mené

aux PDDQ, ne sont pas décrites et les raisons du choix opéré parmi celles-ci ne sont pas explicitées ;

Considérant qu'il n'en demeure pas moins que la demande correspond effectivement à la destination prévue par ce PDDQ, dans le cadre d'un projet de réaménagement beaucoup plus large des berges de la Vesdre ;

Considérant, par ailleurs, que le bâtiment situé sur la parcelle à exproprier, se trouve dans un état de stabilité tel qu'une démolition/reconstruction semble difficilement évitable, ne pouvant être utilisé tel quel à une quelconque fonction d'habitat, de commerce ou d'artisanat, sans une rénovation en grande profondeur, si pas totale (eu égard également à la démolition des bâtiments adjacents présentant certains éléments communs) ; que le bâtiment en question est par ailleurs inoccupé et vétuste ;

Considérant qu'il apparaît clairement que toute alternative impliquant le maintien de bâtiments et constructions sur les parcelles concernées ne permettrait pas de répondre aux multiples critiques formulées concernant l'impact de la situation du bien sur l'importance du risque lié à l'aléa d'inondation identifié à cet endroit ;

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

Considérant que les inondations de juillet 2021 ont eu des conséquences humainement dramatiques et des impacts sans précédent sur le territoire et notamment sur le territoire de la Ville de Liège ;

Considérant que le but d'utilité public poursuivi par la Ville vise principalement à tenter de limiter au maximum les risques d'inondations futures et les dégâts occasionnés par de fortes pluies ;

Considérant que l'effet immédiat escompté par les autorités communales est la sécurisation de la zone de la confluence et en particulier des immeubles présents sur les parcelles visées par la présente demande et de leurs abords, l'effet médiat étant la création d'une zone d'expansion de crue permettant de donner plus de place à l'eau ;

Considérant qu'en réalisant ce dernier point la Ville entend mettre en œuvre les actions préconisées à titre de conseils par le Programme de (re)Développement Durable des Quartiers pour la Ville de Liège et par le Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre ;

Que les effets escomptés constituent donc une diminution des risques d'inondation des infrastructures et du bâti du centre de Chênée et de la confluence, une meilleure protection des biens et des personnes et une amélioration du maillage écologique globale à l'échelle des quartiers ;

Considérant que la réalisation du projet d'aménagement des parcelles visées par la demande, conjointement avec les parcelles voisines apparaît comme de nature à assurer un développement durable et attractif du territoire, dans le respect de l'optimisation spatiale, en rencontrant et anticipant de façon équilibrée les besoins notamment économiques, sociaux (culturels, éducatifs, touristiques), environnementaux et de mobilité des citoyens ;

Quant à la nécessité d'exproprier :

Considérant que les parcelles cadastrées Liège, 24^{ème} division (Chênée) section B, n° 12 H et 15/04 sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, établi par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et dans le périmètre du Site à réaménager dénommé « Magasin Traffic », repris à l'inventaire des SAR ;

Considérant que ces parcelles sont également situées en zone d'aléa moyen et élevé sur la carte des aléas d'inondation par débordement et ruissèlement, pour des événements de période de retour du débit égale ou supérieure à 100 ans, publiée en annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 février 2021 ;

Que celles-ci sont répertoriées en zone inondable par débordement présentant une hauteur d'eau supérieure à 1,3 mètre et une vitesse supérieure à 1 mètre/seconde ;

Considérant que ces parcelles sont identifiées dans le cadre du PDDQ de Liège :

- Comme zone d'accumulation d'éléments marquants observés lors de la crue de juillet 2021 (volet 1, p. 12 et 16 – volet 2, 3 et 4, p. 19 et 20),
- Comme « espace ouvert (à ne pas construire) » dédié à un espace vert naturel à créer impliquant une renaturation de berges (volet 1, p. 27 et 28 – volet 2, 3 et 4, p. 25 et 26)
- Comme une zone d'expansion de crue à confirmer (volet 1, p. 35 à 38 – volet 2, 3 et 4, p. 11, 12, 29 et 30) ;

Que les objectifs poursuivis par les aménagements proposés par le PDDQ de Liège, pour le site de la confluence et, plus précisément, les sites « LBP » et « Trafic/Aldi » sont notamment (volet 1, p. 35 – volet 2, 3 et 4, p. 25 et 26) :

- La déconstruction du trafic afin de laisser de la place à l'eau et protéger le quartier de Chênée centre en amont de la confluence.
- La création d'un parc associé à une zone d'expansion de crues entre la Vesdre et le bief à condamner (protection de la place du Gravier)
- [...] ;

Considérant que cet aménagement prévu par le PDDQ de Liège vise « *une incidence positive sur la diminution du risque d'inondation des infrastructures et du bâti du centre de Chênée et de la confluence, une meilleure protection des biens et des personnes et une amélioration du maillage écologique global à l'échelle des quartiers.* » (Volet 1, p. 34) ;

Considérant que pour être complet il convient de souligner que la note de mise en contexte des Programmes de (re)Développement Durable des Quartiers précise qu'il était important d'apporter une réponse aux événements de juillet 2021 pour les quartiers de vie les plus touchés, ce que font les PDDQ, bien qu'il eût été préférable de disposer des résultats du Schéma stratégique du bassin versant de la Vesdre et de l'étude hydrologique et hydraulique menée par l'Université de Liège ;

Qu'il précise que les options d'aménagement proposées dans le cadre des PDDQ devront être vérifiées sur la base des résultats de l'étude hydrologique et

hydraulique du bassin de la Vesdre ainsi que des conclusions du Schéma stratégique du bassin de la Vesdre ;

Considérant que les conclusions du Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre peuvent être lues comme venant confirmer, pour les parcelles concernées par la présente demande d'expropriation, les propositions d'aménagements formulées dans le cadre du PDDQ de Liège ;

Qu'en effet, l'examen de la carte dudit schéma et la consultation de sa légende (page 1/4) permettent de déterminer pour ces emprises, les aménagements suivants :

- Un élargissement de la rivière,
- La création d'un « *grand parc fluvial, productif et habité dans le fond de vallée* » (il est précisé que ce concept est une image synthétique, pour parler de la régénération du fond de vallée),
- L'affectation à une zone d'expansion de crue, permettant d'utiliser les espaces situés dans le lit majeur pour l'immersion temporaire et la rétention (il est précisé que cette proposition intègre les premières conclusions de l'étude hydraulique des trois nœuds critiques) ;

Considérant que les résultats complets de l'étude hydrologique et hydraulique ne sont malheureusement pas disponibles au jour de la rédaction du présent rapport, en manière telle que comme le souligne par ailleurs le Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre, dans sa note chapeau : « [...] le Schéma Vesdre devra également être actualisé sur base des résultats finaux de l'étude MODREC [...] » ;

Considérant qu'il convient cependant de constater que la mise en œuvre des éléments convergents de ces deux études, que constituent le PDDQ de Liège et le Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre, ce dernier étant rédigé en tenant compte des éléments préliminaires des études hydrologique et hydraulique de la Vesdre, constituent l'option urbanistique médiate et nécessaire choisie par la Ville de Liège dans le cadre de la lutte contre les dangers liés aux conséquences des inondations, comme en atteste les démarches entreprises sur différentes parcelles voisines des emprises concernées par la présente demande ;

Considérant que ces éléments sont confirmés par l'avis rendu par le fonctionnaire délégué de la Direction de Liège I ;

Considérant que cette expropriation a pour but de supprimer un obstacle à l'écoulement de la Vesdre, obstacle dont la présence augmente le risque d'inondation de Chênée et, ce faisant, d'assurer la sécurité publique des lieux comme des alentours ;

Qu'en effet cette expropriation vise parallèlement à assurer la sécurité de la parcelle en question, eu égard à l'effet de la variation du niveau de la Vesdre sur les bâtiments qu'elle contient et ce plus singulièrement lors d'épisodes d'inondations, lesquels sont de nature à affecter la structure et la stabilité de ceux-ci ;

Considérant que la réalisation de ce projet devrait permettre aux autorités communales de poursuivre les travaux entamés sur les parcelles voisines et plus

précisément la démolition des bâtiments qu'elles contenaient, étant entendu que des éléments structurels de ceux-ci sont communs aux bâtiments présents sur les emprises visées par la présente demande ;

Considérant que ces travaux ont, de manière générale, pour objet de redonner de l'espace à l'eau dans le cadre de l'écoulement de la Vesdre, par la création de zones d'expansion de crue, réalisées par le biais d'une renaturation des berges ;

Qu'il ressort de l'analyse de la demande que celle-ci entre dans le champ d'application de l'article D.VI.1, 11° du Code du Développement territorial, en ce qu'elle vise à mettre en œuvre des mesures de limitation des inondations au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau et que le but poursuivi par ces mesures est de garantir la sécurité publique et, plus précisément, d'obvier aux dangers liés au possible effondrement des constructions, mais également de prévenir l'insécurité liée à de nouveaux épisodes d'inondations, en développant une zone d'expansion de crue par renaturation des berges ;

Considérant que la demande d'expropriation est donc bien fondée sur l'article D.VI.1, 11° du CoDT et non sur la mise en œuvre du PDDQ, bien qu'elle s'appuie incontestablement et utilement sur celui-ci, lequel ne constitue pas une loi d'habilitation ;

Considérant qu'eu égard à l'importance des inondations du mois de juillet 2021, et des niveaux et débits d'eaux constatés, un expert fut mandaté dans le cadre d'une mission d'inspection visuelle des parties aériennes des bâtiments situés sur les parcelles concernées ;

Que cette mission a fait l'objet d'un rapport d'expertise rédigé en date du 29 octobre 2021 lequel a notamment pu conclure que :

« Sur base des éléments décrits ci-dessus, on remarque que les colonnes, la dalle de sol et les berges ont été fortement impactées par les inondations. De par la disparition de la dalle de sol, les affouillements et les impacts, presque la totalité des colonnes présentent des fissures et/ou des inclinaisons. L'appui de la poutre primaire côté berge a également été endommagé.

A ce jour la stabilité de la structure ne peut être certifiée et l'utilisation du site est à exclure. » ;

Considérant que comme le relève le conseil communal, le rapport spécifie que : des palplanches ont été déplacées, des bétons de fondation arrachés, le mur de berge qui protégeait les fondations des colonnes a fortement souffert ; de nombreuses pierres ont été emportées et des poches vides se sont créées ; sur les onze colonnes, six d'entre elles exposent des grosses fissures, trois des légères fissures et une ne montre aucune dégradation, huit font l'objet d'inclinaison de plusieurs cm ; étant donné l'importance des fissures et inclinaisons, il est fort probable que les fissures touchent également les colonnes en béton et pas uniquement les coffrages perdus ;

Considérant que depuis ces constatations, les bâtiments sont demeurés inoccupés et les dégradations se sont accentuées, comme en atteste notamment l'avis technique rendu en date du 27 juin 2024, relatif à la démolition partielle du complexe abritant anciennement un magasin « Trafic » ;

Que cet avis souligne, entre-autres, la dangerosité des lieux eu égard à l'état des constructions et la nécessité de préserver la sécurité publique par la prise de mesures de protection ;

Considérant qu'il met également en avant l'existence de liens structurels entre ces bâtiments et ceux relevant des magasins « Aldi » et « Trafic », appelés à être détruits, sur base d'une autorisation urbanistique délivrée en ce sens, par le Fonctionnaire délégué de la direction de Liège I, en date du 15 avril 2024 ;

Considérant que la somme de ces deux rapports permet de mettre en exergue :

- Des dégradations à la structure portante du bâti ne permettant plus de garantir sa stabilité,
- Une structure porteuse partiellement commune aux bâtiments sis sur les emprises et aux constructions voisines, dont la désolidarisation nécessite des reprises de charges et autres adaptations,
- Une dalle de sol (commune aux bâtiments voisins) présentant des fissures,
- Des coûts de palliatifs et reconstruction considérés comme très importants,
- La nécessité d'investigations complémentaires,
- Une localisation qui ne semble pas propice à la reconstruction ;

Considérant que ce constat de localisation non propice à la reconstruction, pour partie antérieur aux conclusions du PDDQ et du Schéma stratégique multidisciplinaire du bassin versant de la Vesdre, coïncide néanmoins avec ceux-ci ;

Considérant d'autre part que, malgré l'absence de résultat définitif aux études hydrologique et hydraulique pour le bassin de la Vesdre, il ressort clairement de l'avis émis par la Direction des Cours d'eau non navigables du SPW ARNE le 13 mars 2024, à l'occasion de la demande de permis introduite par l'actuel propriétaire de la parcelle Liège, 24^{ème} division, section B, n° 12 H, ayant fait l'objet d'une décision de refus en date du 5 avril 2024, que :

« Vu la localisation du projet considérée au sein de la zone d'aléa d'inondation, et selon les recommandations des PDDQ, cette zone est identifiée comme pertinente pour des projets d'adaptation afin de réduire les risques d'inondation à l'échelle du sous-bassin versant.

Dès lors, toute nouvelle demande de permis d'urbanisme non alignée avec les enjeux inondations globaux devrait être refusé dans l'attente des études hydrauliques et hydrologiques. » ;

Considérant qu'au vu des dégâts constatés à l'immeuble existant sur les parcelles visées par la demande d'expropriation et au vu de la hauteur et de la superficie des espaces couverts par l'eau lors des inondations de la mi-juillet 2021, il est clairement apparu que, d'une part, cet immeuble constitue une entrave à l'écoulement des eaux en période de crue et, d'autre part, les volume et puissance de l'eau ont constitué plus qu'un danger, un élément portant atteinte à l'intégrité du bâtiment ;

Considérant enfin qu'il convient de rappeler également que, comme le précise la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable du 23 décembre 2021 :

« La construction ou la modification du relief du sol en zone inondable peut présenter un effet barrage à l'écoulement des eaux de crues dans le lit majeur, avec des conséquences néfastes pour les terrains avoisinants situés à l'amont. Par ailleurs, une construction dans une telle situation peut réduire le volume d'épanchements des crues, provoquant ainsi une montée des eaux et donc un impact pour le voisinage, un dépôt d'alluvions, une modification des niveaux de la nappe alluviale, ... Enfin, les constructions existantes en zone inondable risquent d'être mises en péril par la montée des eaux et la vitesse des écoulements. » (p. 7)

« Dans les périmètres d'aléa d'inondation élevé le principe y est a priori d'éviter l'urbanisation » (p. 16) ;

Considérant qu'au vu de ces différents éléments, l'Administration en charge de l'instruction de la présente demande d'expropriation considère que, eu égard aux retombées escomptées, l'acquisition des emprises visées est nécessaire et justifiée, au regard du but d'utilité publique poursuivi ;

Que dans cette mesure, le recours à l'expropriation apparaît comme nécessaire afin de permettre aux autorités communales de remplir le(s) but(s) d'utilité publique poursuivi(s) ;

Considérant par ailleurs que, tenant notamment compte de la situation des lieux et des caractéristiques des biens visés à titre d'emprises telles que déjà décrites, cette expropriation apparaît également comme proportionnée, eu égard à la balance des intérêts publics poursuivis, compte tenu des retombées escomptées, et des intérêts privés impactés ;

Considérant que, dans la mesure où les délais de traitement de la demande d'expropriation sont incompatibles avec les nécessités de l'utilité publique précitée, ils sont dès lors réduits conformément à l'article 5, § 3, du décret du 22 novembre 2018 ;

Considérant en effet qu'eu égard à la dangerosité des lieux telle que décrite aux termes des rapports d'expertises précités, du risque aggravé par l'aléa d'inondation que connaît le bien, de la nécessité de débloquer le chantier des parcelles voisines, des échéances de traitement du dossier de subvention prévue dans le cadre de la mise en œuvre du PDDQ, la réduction des délais classiques d'instruction de la demande d'expropriation s'impose ;

Que chacune de ces causes apparaît comme suffisante à la réduction desdits délais, la conjugaison de celles-ci venant confirmer cette nécessité ;

Considérant la délibération du conseil communal de la Ville de Liège du 2 septembre 2024 ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du 12 mars 2025 ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} – L'acquisition des biens immeubles, en vue de la démolition des constructions qu'ils recèlent et l'aménagement d'une zone d'expansion de crue avec renaturation des berges, est déclarée d'utilité publique.

En conséquence, la Ville de Liège est autorisée à procéder à l'expropriation des biens cadastrés Liège, 24^{ème} division, Section B, n° 12H et 15/04 ou l'ayant été, tels que figurés au plan d'expropriation dressé par le géomètre F. DEPREZ, daté du 1^{er} août 2024, portant les références « F865 / 865_EXPRO_CHASSIS LIEGEOIS ».

Art. 2 – Le plan d'expropriation précité et ci-annexé, présentant le périmètre des biens à exproprier, est adopté.

Art. 3 – Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé à l'expropriant, au Gouvernement et à l'Administration, à savoir le SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, Direction juridique, des Recours et du Contentieux, Service juridique.

Art. 4 – Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le(s) site(s) internet de la Commune s'il(s) existe(nt) et/ou, à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

Art. 5 – 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, à savoir, La Ville de Liège, située à 4000 Liège, Place du Marché, 2.