



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

**Direction Juridique, des
Recours et du Contentieux**

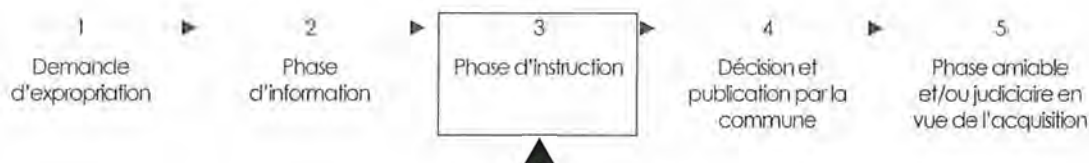
Rue des Brigades d'Irlande, 1
B-5100 JAMBES

Tél. : +32 (0)81/33.21.11

Conseil et Collège communal de la Ville de Liège
Place du Marché, 2

4000 LIEGE

PAR RECOMMANDE



Objet : Demande d'expropriation pour cause d'utilité publique, 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

Madame, Monsieur,

Le conseil communal trouvera ci-après **le rapport de synthèse accompagné de la proposition de décision de l'administration**, visés à l'article 16 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation¹, concernant l'objet repris sous rubrique et introduit par le collège communal de Liège par son envoi réceptionné le 22 janvier 2025.

Vous trouverez joint au présent courrier un exemplaire du dossier d'expropriation accompagné des observations et avis émis en cours de procédure qui fondent le rapport de synthèse et la proposition de décision de l'Administration.

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction du dossier et repris ci-après, il est proposé d'autoriser la Ville de Liège à procéder à l'expropriation selon la procédure prévue dans le décret.

Nous attirons cependant l'attention du conseil communal sur le fait qu'il lui appartient, au besoin, en application de l'article 17 §1^{er}, al. 2 du décret, de procéder aux consultations et informations que l'Administration n'a pas réalisées et qu'il jugerait utiles.

¹ Le décret et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation sont entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2019.

Table des matières

1. Déroulement de la phase administrative du dossier	3
2. Instruction du dossier	3
2.1 Coordonnées de l'expropriant	3
2.2 Coordonnées de la Direction générale du Service public de Wallonie en charge du dossier	4
2.3 Autorité compétente pour autoriser l'expropriation	4
2.4 Champ d'application de l'expropriation	4
2.5 Fondement de l'expropriation	4
2.6 Analyse des éventuelles alternatives	5
2.7 Phase d'information	6
2.7.1 Consultation des instances et analyse des avis rendus	6
2.7.2 Information de(s) titulaire(s) de droits sur le(s) bien(s) immobilier(s) à exproprier et analyse des observations rendues	8
3. Conclusion	9

RAPPORT DE SYNTHÈSE

1. Déroulement de la phase administrative du dossier

Parcours du dossier d'expropriation	Dates
Envoi/dépôt du dossier par l'expropriant	5/09/2024
Réception du dossier par le GUDEx	5/09/2024
Réception du dossier par la Direction générale du SPW compétente pour l'instruction	22/01/2025
Phase administrative ordinaire	
Demande de compléments d'information sur le dossier au pouvoir expropriant	/
Réception des compléments d'information	/
Dossier complet et envoi d'une copie du dossier aux services, commissions et autorités	5/02/2025
Information aux titulaires des droits sur le bien immobilier à exproprier	5/02/2025
Date du dernier accusé de réception reçu par le dernier titulaire des droits sur le bien immobilier à exproprier ²	20/02/2025
Date butoir pour adresser le rapport de synthèse et la proposition de décision	24/03/2025 ³
Date butoir pour que la commune notifie sa décision sur le dossier (indépendamment de la prolongation du délai de 30 jours laissée à l'autorité – article 17, § 1 ^{er} , alinéa 2 du décret du 22 novembre 2018)	07/04/2025 ⁴

2. Instruction du dossier

2.1 Coordonnées de l'expropriant

Collège communal de la Ville de Liège, Place du Marché, 2, à 4000 Liège

² A cet égard, le Conseil d'Etat précise que « sauf cas de force majeure, la réception d'un envoi recommandé a lieu au moment de la remise ou de la présentation de l'envoi avec avis laissé à l'adresse de l'intéressé. Pareille réception a valablement lieu lorsque le facteur s'est présenté à l'adresse mais n'a pu remettre la lettre recommandée et qu'il laisse à l'attention de son destinataire un avis selon lequel elle se trouve à sa disposition au bureau de poste, auquel cas le délai commence à courir à partir du jour où la lettre recommandée a été présentée par le facteur, le dépôt de cet avis de passage valant réception ». Voy. L'arrêt du Conseil d'Etat n°243.864 du 1^{er} mars 2019, p.7.

³ Soit : 45 jours du 6/02/2025 au 22/03/2025 (samedi) + 2 jours (22/03 et 23/03/2025) = lundi 24/03/2025 en application de l'article 5, §2 du décret du 22 novembre 2018.

⁴ 60^{ème} jour du 6/02/2025 au 6/04/2025 (dimanche) + 1 jour = le lundi 7/04/2025

2.2 Coordonnées de la Direction générale du Service public de Wallonie en charge du dossier

SPW Territoire – Direction juridique, des Recours et du Contentieux
Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes

2.3 Autorité compétente pour autoriser l'expropriation

L'expropriant étant la commune et le projet d'utilité publique s'étendant exclusivement sur le territoire de la commune de Liège, le conseil communal est compétent pour adopter l'arrêté d'expropriation, en vertu de l'article 6 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation.

2.4 Champ d'application de l'expropriation

La demande d'expropriation a pour objet l'acquisition 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 +.

L'article D.VI.1, 11° du Code du Développement territorial prévoit 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 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.

Il s'agit de la loi d'habilitation sur laquelle la Ville de Liège entend appuyer sa demande d'expropriation.

2.5 Fondement de l'expropriation

Le fondement de l'expropriation du bien précité sur lequel le conseil communal précise baser sa demande constitue l'article D.VI.1, 11° du CoDT précité.

Cet article prévoit 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 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 »

Le projet sous-jacent à la demande d'expropriation vise à permettre 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.

Cette demande vise donc 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.

Le projet sous-jacent a pour objectif de permettre aux espaces longeant le cours d'eau et formant ses berges, d'accueillir une activité et des constructions compatibles avec le risque qu'implique la gestion du débit de celui-ci.

Pour 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 déjà mis en œuvre sur les parcelles voisines.

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.

Tel est effectivement le cas, si, comme exposé par le conseil communal, 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.

2.6 Analyse des éventuelles alternatives

Le conseil communal de la Ville de Liège nous précise 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 ; »

Il ressort de l'examen 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.

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.

Il apparaît cependant 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 ;

2.7 Phase d'information

2.7.1 Consultation des instances et analyse des avis rendus

Le dossier d'expropriation faisant l'objet de la présente demande a été soumis pour consultation, conformément aux articles 10 et 11 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation.

Par courrier du 5 février 2025, transmis par envoi recommandé avec accusé de réception, l'administration a adressé, pour avis, une copie du dossier et de l'accusé de réception de celui-ci aux services, commissions et autorités repris ci-après :

Services, commissions et autorités consultées	Date de l'accusé de réception	Remise de l'avis dans les 30 jours de la réception du dossier ⁵	Avis remis hors-délai	Avis non remis
Expropriant	6.02.2025			x
Collège communal	Voir expropriant			x
Fonctionnaire délégué	6.02.2025		25.02.2025	
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	06.02.2025			x
SPW MI – Département des Routes de Liège – Direction des Routes de Liège	11.02.2025			x
SPW MI – Département des Voies hydrauliques de Liège et des Barrages-Réservoirs – Direction des Voies hydrauliques de Liège		17.02.2025		

L'avis d'initiative rendu en date du 17 février 2025 par Monsieur Stéphane BARLET, Directeur de la Direction des Voies Hydrauliques de Liège du SPW MI 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. »

L'avis rendu, hors-délai, en date du 25 février 2025, par Monsieur Olivier LEJEUNE, Directeur de la Direction de Liège I est libellé comme suit :

⁵ Ce délai est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août, en application de l'article 5, §2, du décret du 22 novembre 2018, relatif à la procédure d'expropriation.

« 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. »

2.7.2 Information de(s) titulaire(s) de droits sur le(s) bien(s) immobilier(s) à exproprier et analyse des observations rendues

Le dossier d'expropriation, faisant l'objet de la présente demande, a été soumis pour information, conformément à l'article 12 du décret susvisé du 22 novembre 2018.

Par courrier du 5 février 2025, transmis par envoi recommandé avec accusé de réception, l'administration a informé de l'introduction du dossier d'expropriation les titulaires de droits sur les biens immobiliers à exproprier, tels que figurant sur le plan d'expropriation portant la référence « F865 / 865_EXPRO_CHASSIS LIEGEOIS », dressé par Monsieur F. DEPREZ, géomètre et daté du 1^{er} août 2024.

Ces courriers recommandés furent envoyés aux adresses mentionnées dans le dossier de demande, composé sur base des informations disponibles au cadastre.

Les envois au « SPW ARNE – Service de l'Hydraulique agricole », à la Société « GL - Properties » et à l'Etat belge ne furent pas distribués au motif d'une « adresse incorrecte/insuffisante ».

Des plis simples furent adressés le 7 février 2025 au SPW ARNE, Avenue Prince de Liège 5, à 5100 Jambes et à GL Properties, Centrum-Zuid 3053, 3530 Houthalen-Helchteren.

Par courriel du 5 mars 2025, Monsieur Bjorn Lenaers nous a signalé, pour le compte de GL Properties, sans autre précision, que :

« Nous avons reçu une courrier concernant un bien sis à Chenée, rue de la Station 23+.

Ce bien n'est plus notre propriété.

Selon nos informations, il est la propriété d'Intervest. »

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 plis simple et recommandé.

3. Conclusion

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**.

Ces parcelles 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.

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.

Celle-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.

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)

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)
- [...]

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)

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.

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.

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.

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).

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 [...] ».

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.

Ces éléments sont confirmés par l'avis rendu par le fonctionnaire délégué de la Direction de Liège I.

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.

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 plus singulièrement lors d'épisodes d'inondations, lesquels sont de nature à affecter la structure et la stabilité de ceux-ci.

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.

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.

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.

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.

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.

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. »

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 centimètres ; 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.

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 ».

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.

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.

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 au 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.

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.

D'autre part, 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. »

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.

Enfin 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)

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.

Par ailleurs, eu égard à l'impact de cette expropriation sur les intérêts privés, tenant notamment compte de la situation des lieux et des caractéristiques des biens visés à titre d'emprises, cette expropriation apparaît également comme proportionnée.

Dans la mesure où les délais de traitement du dossier 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.

En effet, eu égard à la dangerosité des lieux telle que décrite aux termes des rapports d'expertise 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.

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

La Ville de Liège trouvera ci-après en annexe, sous forme d'un projet d'arrêté du conseil communal, la proposition de décision de l'administration, conformément à l'article 16 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation.

S'il s'avère nécessaire ou que vous jugez opportun de recueillir l'avis d'une autorité, instance, commission ou d'un service qui n'a pas été consulté par l'administration, veuillez noter que le délai de notification de votre décision autorisant ou refusant le recours à l'expropriation, repris en page 3 du rapport de synthèse, sera prorogé de 15 jours, conformément à l'article 17, §1^{er}, alinéa 2 du décret du 22 novembre 2018.

A contrario, votre décision accompagnée du plan d'expropriation et du tableau des emprises devra être prise et notifiée par envoi recommandé au pouvoir expropriant (conseil communal) dans les 60 jours à partir du lendemain de l'envoi de l'accusé de réception du dossier complet par l'administration, lequel fut envoyé le 5 février 2024.

La décision accompagnée du plan d'expropriation et du tableau des emprises devra également être adressée au Gouvernement, à l'administration – voir ci-après – et aux éventuelles communes sur le territoire desquelles le projet d'utilité publique s'étend.

A défaut d'envoi de votre décision accompagnée du plan d'expropriation et du tableau des emprises dans les soixante jours à partir du lendemain de l'envoi de l'accusé de réception du dossier complet, la proposition de décision annexée au

présent rapport de synthèse, autorisant la poursuite de l'expropriation, vaudra décision. Ceci ne vaut cependant que si celle-ci vous est adressée dans les 45 jours à partir du lendemain de l'accusé de réception du dossier complet.

Enfin, conformément aux articles 17, paragraphe 2 et 18 du décret, nous vous remercions de bien vouloir nous notifier la décision prise ainsi que le plan d'expropriation et le tableau des emprises. Le service gestionnaire du dossier notifiera ensuite la décision prise ainsi que le plan d'expropriation et le tableau des emprises au Service de la Chancellerie de l'Administration afin qu'il puisse publier l'arrêté d'expropriation par extrait au Moniteur belge.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Directrice générale

Ir. Annick FOURMEAUX



CONTACT

Département de l'Aménagement
du Territoire et de l'Urbanisme
**Direction juridique, des Recours et
du Contentieux**
Rue des Brigades d'Irlande, 1,
B-5100 Jambes

GESTIONNAIRE

Christophe Linard
Tél. : 081/33.21.09
christophe.linard@spw.wallonie.be

DOSSIER

Gestionnaire : Conseil : Me
Nathalie VAN DAMME
Ville : Valérie BURLET
Vos références : Conseil :
NVD21391/69/96/ABR-VILLE
DE LIEGE / CHASSIS LIEGEOIS
Ville : GMN/VB/CJ/AM-10218
Nos références : SPW
Territoire/DJRC/EXP/ 2024/07

ANNEXES

- Projet d'arrêté du conseil communal autorisant, pour cause d'utilité publique, l'expropriation des biens cadastrés Liège, 24^{ème} division (Chênée) section B, n° 12 H pour une contenance de 8 a 85 ca, appartenant à la SRL CHASSIS LIEGEOIS et 15/04, pour une contenance de 20 ca, appartenant à la Région Wallonne, l'Etat belge et la S.A. GL-PROPERTIES,
- Dossier d'expropriation et avis remis en cours de procédure.

CADRE LEGAL

Décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation – Arrêté du gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation – Circulaire ministérielle du 23 juillet 2019 relative à la phase administrative de la procédure d'expropriation en Région wallonne – Code du Développement territorial, art. D.VI.1

Vous pouvez trouver l'ensemble de ces textes sur www.wallex.be qui est une base de données juridiques gratuite.