

Commune de Farciennes

Le Conseil communal de la Commune de Farciennes

Arrêté du Conseil communal autorisant, pour cause d'utilité publique, l'expropriation de biens immeubles situés dans le périmètre du site à réaménager SAR/CH149 dit « Carrefour Albert 1^{er} » à FARCIENNES

Vu la Nouvelle loi communale et plus spécialement l'article 117 alinéa 1^{er} ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus spécialement l'article L122-30 ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 08 aout 1980, notamment l'article 6, I, 5° ;

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

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

Vu les articles D.VI.1. et D.VI.2. du Code de Développement Territorial, autorisant l'expropriation des immeubles nécessaires à la réalisation ou à la mise en œuvre d'un périmètre de site à réaménager, à la demande d'une commune ;

Vu le schéma de développement de l'espace régional (SDER) qui exprime les options d'aménagement et de développement pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne, adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu le projet de schéma de développement du territoire (SDT) dont le but est de remplacer le schéma de développement de l'espace régional (SDER) ;

Vu le schéma de développement communal (SDC) du 11 octobre 2004 ;

Vu la délibération du Conseil communal de Farciennes du 03 juillet 2019 décidant d'entamer la procédure en matière d'expropriation, d'appliquer les délais réduits et de transmettre le dossier d'expropriation à l'Administration ;

Considérant que les biens à exproprier sont les suivants : deux parcelles cadastrées Farciennes, 1^{ère} division, section D, n°451z2 et n°450k2 ;

Considérant que l'expropriant est la commune et que le projet d'utilité publique s'étend exclusivement sur le territoire de la commune de Farciennes ; qu'en vertu de l'article 6 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, le conseil communal est compétent pour autoriser l'expropriant à poursuivre l'expropriation ;

Considérant que le dossier d'expropriation a été réceptionné en date du 09 juillet 2019 par la Direction de l'Aménagement opérationnel de la ville du SPW TLPE ;

Considérant que la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la ville a transmis l'accusé de réception du dossier complet en date du 16 juillet 2019 et que cet accusé de réception a été réceptionné par la commune le 17 juillet 2019 ;

Considérant que le Collège communal de Farciennes a été consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant que le Pôle Environnement a été consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il informe, par son courrier du 24 juillet 2019 qu'il ne remettra pas d'avis sur le dossier pour des raisons d'agenda ;

Considérant que le Pôle aménagement du territoire a été consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il remet, par son courrier du 30 juillet 2019, un avis favorable au projet d'arrêté d'expropriation, estimant que la procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre du réaménagement de la zone ;

Considérant que le SPW – Direction de Hainaut II a été consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant que le SPW – Economie, emploi, recherche a été consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il n'a pas remis d'avis sur le dossier ;

Considérant que Madame A. Doudon a été informée et consultée sur cette demande d'expropriation ; qu'elle n'a pas émis de remarque sur le dossier ;

Considérant que Monsieur C. Mannino a été informé et consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il n'a pas émis de remarque sur le dossier ;

Considérant que Monsieur K. Ait Lalla a été informé et consulté sur cette demande d'expropriation ; qu'il n'a pas émis de remarque sur le dossier ;

Vu la décision du Gouvernement wallon du 29 mars 2012 relative au plan Marshall 2. vert, Axe IV, Mesure 2, Action B : réhabiliter les sites à réaménager – 2^{ème} liste ;

Vu le courrier du 27 avril 2012 du Ministre HENRY, informant l'Administration communale que l'opération de réaménagement du site CH149 dit "Carrefour Albert 1^{er}" est reprise dans la seconde liste des sites à réaménager à financer dans le cadre de l'action IV.2. B "Réhabiliter les sites à réaménager" du Plan Marshall 2. Vert", pour un montant prévisionnel de 1.440.000 € ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 mai 2019 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/CH149 dit « Carrefour Albert 1^{er} » sis à Farciennes ;

Considérant que le site SAR/CH149 dit « Carrefour Albert 1^{er} » a été repris dans la seconde liste des sites à réaménager dans le cadre plan Marshall 2. Vert ;

Considérant que le périmètre du site SAR/CH149 comprend les parcelles cadastrées ou l'ayant été à Farciennes, 1^{ère} division, section D, n°443/03, n°450k2, n°450m2, n°450n2, n°451d3, n°451y2, n°451z2, n°452s, n°454n3, n°454r3, n°457f2, n°457g2, n°467/02c, n°476h3 et du non cadastré pour une superficie de septante trois ares trente centiares ;

Considérant que la Commune doit encore acquérir deux parcelles cadastrées, 1^{ère} division, section D, n°451z2 et n°450k2 ;

Considérant les estimations de la valeur des dites parcelles réalisées par le Receveur de l'enregistrement de Charleroi et le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi ;

Considérant que la Commune souhaite acquérir l'ensemble des parcelles composant le site dit « Carrefour Albert 1er » afin d'y développer un projet d'utilité publique ;

Considérant que l'initiative du site SAR/CH 149 dit "Carrefour Albert 1er" à Farciennes répond au souci de la collectivité de voir effectuer sur un site et dans un délai raisonnable, les travaux indispensables à son changement d'image et à sa requalification, au vu du mauvais état du site et de sa proximité immédiate avec le centre-ville et la gare ;

Considérant que l'assainissement du site SAR/CH149 s'inscrit dans une logique d'aménagement du territoire communal initiée depuis plusieurs années par l'Administration communale de Farciennes ;

Considérant que beaucoup de bâtiments présents au sein du périmètre ont été érigés pour l'implantation d'activités industrielles au cours de la première moitié du 20ème siècle (ateliers de construction, de chaudronnier, des quais de chargement pour les sociétés de charbonnage et des entreprises pétrolières, et une fonderie) ;

Considérant que des vestiges industriels sont apparus suite à la cessation de diverses activités industrielles ;

Considérant que la présence de ces bâtiments, même s'ils sont occupés partiellement ou totalement, est contraire au bon aménagement des lieux dû à leur mauvais état et leur état de vétusté d'une part, et à leur incompatibilité au sein d'un environnement bâti dense composé d'habitation d'autre part ;

Considérant que la désaffectation des bâtiments accueillant autrefois les entreprises Bergobride est à l'origine du projet de reconnaissance du SAR/ CH149 dit "Carrefour Albert 1er" à Farciennes ; que ces constructions étaient destinées à accueillir une activité économique ; qu'elles sont aujourd'hui contraires au bon aménagement des lieux et déstructurent le tissu urbanisé.

Considérant que le périmètre proposé pour la reconnaissance du site à réaménager "Carrefour Albert 1er" constitue un périmètre de réflexion globale intégrant à la fois des immeubles à démolir et des bâtiments à conserver afin de les intégrer au mieux dans un schéma d'aménagement générale de la porte de ville ;

Considérant qu'un inventaire a été réalisé pour définir la possibilité de conserver l'un ou l'autre bâtiment ; que l'ensemble des bâtiments dont l'état est tel qu'une rénovation n'est pas raisonnablement envisageable sera démolit ;

Considérant que l'analyse des éventuelles alternatives a été menée dans le cadre du rapport sur les incidences environnementales (RIE) joint au dossier de reconnaissance du périmètre SAR arrêté définitivement le 27 mai 2019 ;

Considérant que cette analyse porte sur l'ensemble du périmètre et qu'en ce qui concerne les biens concernés par le présent projet d'expropriation (parcelles situées à l'est du carrefour de la rue Albert 1er et de la rue S Demoulin), elle peut être détaillée comme suit :

1. Alternative au périmètre proposé

« La désaffectation des bâtiments accueillant autrefois les entreprises Bergobride est à l'origine du projet de reconnaissance du SAR "Carrefour Albert 1er". Le périmètre a néanmoins été étendu aux parcelles situées à l'est de la rue Sifride Demoulin, le long de

la rue Albert 1^{er} afin d'incorporer les entrepôts accueillant jusqu'il y a peu, le club de tennis.

Une alternative au périmètre proposé aurait été d'intégrer l'ensemble des constructions situées le long de la rue Albert 1^{er}. Même si elles ne sont pas désaffectées, ces constructions sont contraires au bon aménagement du site soit de par leur vétusté, soit par leur incompatibilité avec un environnement bâti dense composé d'habitations. De par leur incompatibilité avec le voisinage, ces activités auraient dû être délocalisées. Ce qui constitue une violation de l'article D. V. 1 du CoDT, selon le Conseil d'Etat." ;

Considérant que le périmètre initialement envisagé en partie ouest du carrefour entre les rues Albert 1^{er} et Sifride Demoulin a été étendu en partie est afin de pouvoir retravailler la « porte sud » de la ville et d'y intégrer les anciens halls désaffectés du tennis ;

Considérant que cette extension de périmètre a naturellement inclus les bâtiments contigus au carrefour ainsi qu'aux infrastructures du tennis afin de délimiter une zone d'aménagement cohérente ;

2. Alternative de réaménagement

Considérant qu'aucune alternative aux différents interventions prévues (démolitions, rénovation, assainissement des sols, nivellements, etc.) ne semble réaliste ;

Considérant que le réaménagement des anciens halls de tennis a fait l'objet d'une analyse au courant de l'année 2013 (voir annexe n°2.5 du RIE) et que sa conservation n'a pas été retenue, le bâtiment présentant des dégradations importantes tant au niveau des structures portantes que de l'enveloppe du bâtiment ;

Considérant que les biens faisant l'objet du présent projet d'expropriation sont contigus, voir imbriqués dans ces anciens halls et que sa démolition aura un impact sur leur propre stabilité ;

Considérant, de plus, que ces bâtiments ne présentent pas un caractère architectural particulier et que leur conservation ne paraît pas indispensable ;

Considérant que deux des trois logements situés sur la parcelle cadastrée, 1^{ère} division, section D, n°450k2, ont été déclarés inhabitables par arrêté du Bourgmestre en date du 14 janvier 2019 ;

3. Alternative de réaffectation

« Deux alternatives du projet de réaffectation ont été analysées. Elles diffèrent du projet retenu en termes d'implantation. Suite à l'analyse comparée des atouts et faiblesses pour chaque proposition, le schéma retenu est ressorti le plus avantageux des trois. Il se présente comme le juste milieu entre la recherche d'une mixité fonctionnelle, l'amélioration du cadre de vie et de la perception de la porte de ville de Farciennes. Certaines alternatives présentent toutefois des composantes intéressantes. Le projet de réaffectation est modulable et les incidences des différentes alternatives seront relativement proches. »

Considérant que le RIE comprend deux alternatives de réaffectation pour l'entièreté du SAR dont la n°1 qui prévoit une conservation des logements existants le long de la rue S. Demoulin, soit les biens concernés par le présent projet d'expropriation ;

Considérant que cette alternative présente plusieurs inconvénients dont la création d'un parking en arrière zone accessible au départ d'une desserte étroite engendrant des problèmes de mobilité mais aussi de sécurisation vis-à-vis des maisons riveraines ;

Considérant de plus qu'elle ne permet pas une mise en valeur de la future salle polyvalente attendue sur ce site, équipement qui bénéficiera d'une grande qualité architecturale dont l'impact positif sur l'entrée de ville serait amoindri vu sa localisation en arrière zone et derrière les maisons existantes ;

Considérant que pour ces raisons, cette alternative n'a pas été retenue, la conclusion du RIE proposant un schéma d'implantation se présentant comme le juste milieu entre la recherche d'une mixité fonctionnelle, l'amélioration du cadre de vie et de la perception de la porte de ville de Farciennes ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) évalue les effets et retombées du projet sur le site, ainsi que l'évolution probable de la situation environnementale de la manière suivante :

« Effets sur le contexte urbanistique et paysager

L'absence de réaménagement du site entraînerait :

- la conservation d'une friche urbaine en entrée de ville sud de Farciennes. En plus des désagréments qu'entraîne la friche pour les riverains (dépôts clandestins, mauvaises fréquentations, etc.), cela détériore l'image de la ville. Cette image négative est valable pour les visiteurs mais principalement pour les habitants qui ne sont pas fiers de leur ville ;
- la conservation d'un front bâti de piètre qualité accompagné d'espace délaissé et le développement d'une végétation spontanée perceptibles à partir du pont enjambant les voies de chemin de fer ;
- manque de lisibilité du contexte urbanistique et paysager. Cette situation serait maintenue ou pourrait s'aggraver avec le développement des activités économiques de l'autre côté du chemin de fer ;

Effets sur le sol

L'absence de réaménagement du site entraînerait :

- une situation maintenue en statu quo pour les aspects environnementaux ;
- le maintien de la pollution du sol et la migration de cette pollution vers les sols à proximité ;
- non recyclage des terrains et donc une absence de reconstruction de la ville. Ce qui risquerait de provoquer l'urbanisation des terres encore non artificialisées et imperméabilisées, ce qui est contraire à l'article 0.1.1.

Effets sur la santé et la sécurité

L'absence de réaménagement du site entraînerait :

- une migration de la pollution et une exposition in situ aux contaminants ;
- problèmes sanitaires et de sécurité par la présence de dépôts clandestins. »

Considérant que l'absence de réaménagement du site entraînerait la conservation d'une friche urbaine en entrée de ville sud de Farciennes, entraînant des désagréments au quotidien pour les riverains ainsi qu'une détérioration de l'image de la ville ; que, la conservation d'un front bâti de piètre qualité. La présence d'espace délaissé ainsi que le développement d'une végétation spontanée, perceptibles à partir du pont enjambant la voie de chemin de fer, irait à l'encontre de la politique de redynamisation du centre-ville de Farciennes déjà entamée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la qualité du sol, procéder à des travaux de dépollution est une condition indispensable pour pouvoir entamer le réaménagement du site ; qu' en plus de la conservation d'un site pollué (et des risques sanitaires encourus), l'absence de reconnaissance du site et de son réaménagement pourrait entraîner la migration de polluants dans les sols à proximité ; que cela provoquerait un non recyclage des sols et une possible imperméabilisation et artificialisation de terres supplémentaires;

Considérant qu'en termes de sécurité, la présence d'une friche industrielle à proximité d'habitation peut être source d'inquiétude pour les riverains (dépôts clandestins, squat, risques de chutes, etc.) d'autant que le site est relativement accessible et situé à l'arrière d'habitations ;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional (SDER), qui est l'expression des principes de base de la politique à mener en Région wallonne en matière d'Aménagement du Territoire, préconise d'apporter des solutions adaptées aux situations dégradées, qu'il convient plus particulièrement de restructurer les zones fortement dégradées, notamment par des opérations de rénovation urbaine et par l'assainissement et la rénovation de sites d'activité économique désaffectés ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) faire référence au schéma de développement du territoire (SDT) qui met en avant deux sous-objectifs auxquels le site à réaménager "Carrefour Albert 1er" répond :

- s'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités ;
- faire des réseaux de transport et de communication structurant un levier de création de richesses et de développement durable ;

Considérant que le projet de réaménagement du site dit "Carrefour Albert 1er" à Farciennes s'y inscrit parfaitement par la création d'une zone d'habitat et de commerces, d'artisanat et d'équipements communautaires ;

Considérant la déclaration communale en matière de logement dont l'un des objectifs est l'amélioration du bâti par la mise en œuvre d'un site à réaménager ;

Considérant qu'assainir les sites pollués et réhabiliter les sites à réaménager sont deux objectifs majeurs de la décision du Gouvernement sur les "Actions prioritaires pour l'avenir wallon", rappelés dans le Plan Marshall 2. Vert ;

"Assainir les sites pollués : les sites les plus pollués présentent un potentiel de réhabilitation important à destination de l'activité économique, tout en répondant aux impératifs liés aux risques qu'ils représentent pour la santé humaine et l'environnement. Les sites offrant une bonne accessibilité à la voie d'eau et au réseau ferré seront privilégiés.

Réhabiliter les sites à réaménager : il s'agit d'assurer la réhabilitation de sites à réaménager choisis notamment en fonction de leur potentialité de reconversion, de la suppression d'un impact paysager négatif, des risques environnementaux qu'ils présentent ou du manque de réactivité du secteur privé à leur égard." (Plan Marshall 2. Vert) ;

Considérant que l'assainissement d'une ancienne friche industrielle ainsi que ses abords et la réhabilitation du site à réaménager constituent donc un but d'utilité publique, à savoir :

- la suppression d'un impact paysager négatif (constructions vétustes, incompatibilité de la friche industrielle avec un environnement bâti composé d'habitations) ;

- une affectation multifonctionnelle et une amélioration du cadre de vie et de la perception de la porte de ville de Farciennes ;

Considérant que le réaménagement du SAR dit "Carrefour Albert 1er", associé au projet SAR "Grand Ban Sainte-Pauline", "Ecopole" et le périmètre de la rénovation urbaine est le dernier volet d'un programme plus vaste de réaménagement qui est presque entièrement abouti ; que le projet de réaménagement du SAR assurera la cohérence de l'ensemble ; qu'il relève d'une logique de bon aménagement de lieux, efficace et rationnelle, de mener l'ensemble du projet ;

Considérant que, sauf à démolir eux-mêmes leur habitation, ce qui les priverait toutefois d'une juste et préalable indemnité, les propriétaires ne sont pas en mesure de contribuer eux-mêmes au réaménagement du site dû à la charge financière importante et au projet à réaménager dans sa globalité ;

Considérant que le réaménagement, qui implique une maîtrise foncière du terrain par l'autorité communale et donc une expropriation pour cause d'utilité publique, est par conséquent la seule façon de procéder au réaménagement du site ;

Considérant que, compte tenu du bénéfice pour la collectivité qui résultera du réaménagement du site SAR/CH149 dit "Carrefour Albert 1er" et du réaménagement global de l'entrée sud de Farciennes, l'expropriation pour cause d'utilité publique des propriétés visées est proportionnée au but poursuivi ;

Considérant que les dossiers des sites à réaménager émergeant au "Plan Marshall 2. Vert" bénéficient d'un financement par la SA "Société wallonne pour la Gestion d'un Financement alternatif (SA Sowafinal) ;

Considérant que ce mécanisme de financement alternatif conditionne toute la procédure et impose à l'autorité communale de procéder à l'expropriation selon les étapes et les délais suivants :

- publication avis de marché de travaux : 15 octobre 2019 ;
- ouverture des offres : 05 novembre 2019 ;
- attribution du marché : 01 décembre 2019 ;
- signature de l'arrêté de subvention et la signature de la convention SOWAFINAL 2 au plus tard 01 janvier 2020 ;

Considérant que la mise en œuvre du site à réaménager est conditionné par le bon déroulement de l'opération de réaménagement telle qu'envisagée par la Commune et le respect des échéances fixées par le mécanisme de financement alternatif, à savoir :

- 28 février 2020 : date ultime de conventionnement ;
- 30 septembre 2020 : date ultime pour l'introduction du décompte final auprès de l'Administration ;
- 31 décembre 2020 : date ultime pour la mise à disposition des fonds, la conversion en emprunt et la clôture du programme SOWAFINAL 2 ;

Considérant que si les délais ne sont pas respectés, l'autorité communale ne pourra pas bénéficier des subventions requises à l'expropriation publique dans le cadre du SAR dit "Carrefour Albert 1er" ;

Considérant que l'obtention du financement alternatif conditionne la faisabilité du projet de réaménagement et donc l'utilité de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que l'écoulement d'un long délai n'est nullement indicatif de l'absence d'urgence si la commune a été confrontée à des contraintes administratives et judiciaires et a fait diligence pour les résoudre ;

Considérant que la réduction des délais prévue à l'article 5, §3 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation est justifiée ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des membres présents ;

ARRETE

Article 1er.

L'acquisition des biens immeubles est déclarée d'utilité publique. Elle sera poursuivie selon les règles prévues par le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation.

En conséquence, la Commune de Farciennes est autorisée à procéder à l'expropriation des biens cadastrés Farciennes, 1ère division, section D, n°451z2 et n°450k2.

Article 2.

Le plan d'expropriation et le tableau des emprises, figurant en annexe comprenant les biens précités est adopté.

Article 3.

Le présent arrêté sera notifié à l'expropriant et transmis aux expropriés.

Article 4.

Le présent arrêté est publié durant trente jours sur les sites internet de la Commune s'ils existent ou, à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

Article 5

Le présent arrêté sera publié par mention au Moniteur belge.

Ainsi fait et délibéré en séance à Farciennes, le 29 août 2019 par le conseil :

Le Directeur général,

Jerry SOACHIM

Le Bourgmestre

HUGUES BAYET