

# CONSEIL COMMUNAL DU 21 août 2023.

Présents Pierre HENNEAUX, Bourgmestre;

Patrick PIERLOT, Anne HENNEAUX, Céline NICOLAS, Philippe GILSON, Echevins;

André ADAM, Président du CPAS (voix consultative);

Didier NEUVENS, Dominique BOSENDORF, Joseph MARCHAL, ~~Christine PALIZEUL~~, Jean-François SLACHMUYLDERS, Pauline PICARD, Dominique PENOY, Georges JAUMIN, Sandrine BOUCQUEY, ~~Laurent BREUSKIN~~, Kévin DEBOURSE, Conseillers;

Séverine PIERRET , présidente du Conseil;

Frédéric LEROY, Directeur général

## SEANCE PUBLIQUE

### 1. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juillet 2023

Conformément aux articles 48 et 49 du règlement d'ordre intérieur du Conseil communal, à défaut d'observation formulée pendant la séance, le procès-verbal de la séance du 27 juillet 2023 est approuvé

### 2. Règlement communal fixant les conditions d'attribution des terrains communaux à bâtir au lotissement "Thiers du Mont" à Awenne - révision de la décision du 21 juin 2018

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la délibération du Conseil communal du 21 juin 2018 relative au règlement communal fixant les conditions d'attribution des terrains communaux à bâtir au lotissement "Thier du Mont" à Awenne ;

*Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;*

*Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;*

*Vu les permis de lotir délivrés le 13 mars 2017 par le fonctionnaire délégué pour les lotissements communaux « Thier du Mont » à Awenne comprenant respectivement 3 et 6 lots constructibles pour des maisons unifamiliales et les prescriptions urbanistiques du lotissement ;*

*Vu la note de politique générale du logement adoptée par le Conseil communal en date du 12 septembre 2013 et le souhait de la Ville de mener une politique de logement active ;*

*Qu'il y a lieu d'arrêter les conditions d'attribution des différents lots tenant compte du souhait de privilégier l'accès à l'acquisition aux habitants non encore propriétaires immobiliers ;*

*Vu les finances communales ;*

*Vu l'avis du Notaire Alain TIMMERMANS du 17 avril 2018 sur l'estimation des lots lequel affirme :*

*« Ces estimations sont données dans le cadre de la politique attractive de la Commune en matière de promotion du logement et de revitalisation des villages. Il n'y a pas de différence notoire de valeurs entre Arville et Awenne.*

*- Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume principal : 28,00€/m<sup>2</sup> jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> en façade à rue et pour toute contenance supplémentaire (dégagement et jardin) 5,00€/m<sup>2</sup>.*

*- Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume secondaire : 30,00€/m<sup>2</sup> jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> en façade à rue et 5,00 m<sup>2</sup> pour le surplus de contenance éventuel,*

*- Lots à mitoyenneté possible par le volume secondaire : 35,00€/m<sup>2</sup> jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> en façade à rue et 5,00€/m<sup>2</sup> pour le surplus de contenance éventuel,*

*- Lots sans aucune mitoyenneté : 35,00€/m<sup>2</sup> jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> en façade à rue et 5,00€/m<sup>2</sup> pour le surplus de contenance éventuel.*

*Il me semble qu'à partir du moment où la mitoyenneté de la future maison n'est pas obligatoire, la valeur doit être identique que celle d'un terrain pour une maison de quatre façades.*

*Il me semble également qu'il n'y a pas lieu de pénaliser les grandes parcelles au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> et de créer trop de distorsions entre les petites ou moyennes parcelles et les grandes parcelles car la tendance est plutôt de limiter les superficies pour optimiser les surfaces utiles, contenir les prix dans des valeurs raisonnables et assurer plus de facilité d'entretien du terrain.*

*D'où la proposition de fixer uniformément la valeur du terrain de fond (au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> en façade) à 5,00€/m<sup>2</sup> » ;*

*Attendu qu'à suivre l'avis du Notaire la Ville traiterait de manière différente les futurs acquéreurs du nouveau lotissement d'Arville par rapport à ceux des lotissements déjà mis en vente à Arville Dzo la Vaille et Vesqueville Le Chenêt et ce à trois niveaux :*

*Parcelles plus chères ;*

*Avantages pour les grandes parcelles ;*

*Suppression de la catégorie des parcelles avec mitoyenneté non obligatoire ;*

*Que les lotissements Le Chenêt et Dzo la Vaille ont été mis en vente respectivement en 2014 et 2015 ;*

*Que si de nombreuses parcelles ont été vendues, il reste actuellement 3 parcelles à Vesqueville et 4 à Arville ;*

*Que manifestement les conditions favorables mises en place par la Ville ne sont pas excessivement favorables sans quoi, tous les lots auraient déjà été vendus ;*

*Que l'accroissement de la démographie de la Ville est une priorité pour son développement ;*

*Que dans ces conditions, il est proposé au Conseil de maintenir la tarification qui a été retenue pour les lotissements Le Chenêt et Dzo la Vaille ;*

*Vu la réalisation en cours de charges ;*

*Vu le projet du PCDR de réalisation d'un logement tremplin sur le lotissement ;*

*Vu le dossier transmis en date du 28 mai 2018 au Receveur régional Madame Caroline STIEVENART, laquelle n'a pas rendu d'avis ;*

*Sur proposition du Collège communal et après en avoir débattu ;*

**ARRETE LES CONDITIONS DE VENTE DES LOTS SUIVANTES :  
A l'unanimité**

*Article 1 : CONDITIONS*

*Au moment de la signature de l'acte, le(s) demandeur(s) et/ou son conjoint ou assimilé ne pourront être propriétaires en communauté ou personnellement d'un immeuble bâti, servant à l'habitation ou susceptible d'être habité par aménagement, ou d'un terrain à bâtir, que ce soit en pleine propriété ou en usufruit. A l'offre, devra être jointe une attestation émanant du receveur de l'enregistrement justifiant ce qui précède. S'il s'avère que l'attestation du Receveur mentionne des droits tels que précisés ci-avant, la situation devra être régularisée pour le jour de l'acte authentique.*

*Les demandeurs ne peuvent être que des personnes physiques, majeures, agissant pour leur compte propre, à l'exclusion de toute personne morale ou de toute association de fait.*

*Les demandeurs devront s'engager à terminer leur maison d'habitation sur le terrain acquis dans le délai de 5 ans, à compter de la date de passation de l'acte d'achat du terrain. Ils s'engagent, sous peine de résolution de la vente, à introduire leur demande de permis d'urbanisme dans un délai maximum de 24 mois à date de la signature de l'acte authentique d'achat.*

*Ils devront s'engager à prendre leur résidence principale et être domiciliés dans la maison construite, dès l'achèvement de celle-ci (dans le délai prévu au point 3), et à la maintenir à la même adresse pendant au moins 5 ans.*

*A dater de la notification de l'attribution de la parcelle par la Ville, le(s) demandeur(s) disposera(ont) d'un délai maximum de 3 mois pour obtenir les fonds nécessaires pour le paiement du prix et la signature de l'acte d'achat.*

*Le(s) demandeur(s) s'engage(nt) à prendre connaissance avant l'achat des prescriptions urbanistiques du lotissement et à les respecter. L'offre signée par lui (eux) devra d'ailleurs mentionner cette prise de connaissance et cet engagement de respect des prescriptions urbanistiques.*

*Le notaire chargé de l'acte sera désigné par la Ville. Tous les frais de la transaction seront à charge des acquéreurs.*

*Les demandeurs pourront se porter amateurs de plusieurs lots, maximum cinq. Ils mentionneront leur ordre de préférence, car ils ne pourront se voir attribuer qu'un seul lot.*

*Une publicité sera effectuée par voie de publication via un toute-boîte distribué sur l'ensemble du territoire de la Ville.*

Les demandes, accompagnées de l'attestation prévue au point 1, devront être adressées par lettre recommandée au Collège communal de la Ville ou déposée en main propre moyennant accusé de réception auprès de la Directrice général ou au Directeur général faisant fonction à l'adresse de l'Hôtel de Ville - Place du marché, 1 à 6870 SAINT-HUBERT. Elles seront introduites selon le formulaire-type disponible au secrétariat communal (Hôtel de Ville - Place du Marché, 1 - 6870 SAINT-HUBERT) ou sur le site Internet de la Ville à l'adresse [www.saint-hubert.be](http://www.saint-hubert.be).

Une garantie équivalente à 5% du prix du lot demandé en premier lieu devra être versée sur le compte de la Commune pour la prise en compte de la demande.

En cas de décès d'un acquéreur après la signature d'un acte notarié, les héritiers ou l'un d'eux devront respecter l'obligation de construire dans le délai prescrit.

Dans l'éventualité où aucune construction ne serait érigée dans le délai prescrit, le bien redeviendra la propriété de la Ville de Saint-Hubert, moyennant remboursement du prix d'achat payé par la personne décédée. Dans cette dernière hypothèse, les frais de reprise par la Ville seront à charge pour moitié de la succession et pour l'autre moitié de la Ville.

Tout litige ou contestation sera souverainement apprécié et réglé par le Collège communal.

Le Conseil communal mandate le Collège communal, représenté par la Bourgmestre et la Directrice générale, pour la passation des actes.

## Article 2 : PRIORITES ET ATTRIBUTION

Les terrains seront attribués, en séance publique, par le Collège selon les priorités suivantes :

Aux demandeurs domiciliés depuis un an au moins sur le territoire de la Ville de Saint-Hubert, ou aux demandeurs ayant été domicilié dans la Commune pendant une période d'au moins 10 ans. En cas d'offre introduite de manière conjointe par plusieurs demandeurs (couple marié, couple cohabitant, ...), cette condition sera considérée comme remplie si au moins un des demandeurs y satisfait.

Dès le lancement de la procédure et de la publicité par le Collège, les lots seront attribués lors de chaque séance du Collège communal. L'ouverture des offres se fera en public dans la salle du Conseil communal de SAINT-HUBERT avant la séance du Collège, et en présence d'un membre du Collège, de la Directrice générale et des différents demandeurs concernés s'ils le souhaitent. Seront prises en compte les offres parvenues au Collège conformément à l'article 1 point 10 le vendredi précédent pour 10 heures. En cas de réception de plusieurs offres pour le même lot, et en cas de similitude des priorités, un tirage au sort entre les différents demandeurs aura lieu aux mêmes dates, heure et lieu.

Un demandeur évincé pour un lot sera pris en compte pour les autres lots dont il s'est porté amateur et pour lesquels aucune attribution n'aurait encore eu lieu.

Après chaque attribution hebdomadaire, les lots attribués seront publiés aux valves. Les demandeurs s'étant vu attribuer un lot en recevront une notification officielle de la Ville.

*Article 3 : FIXATION DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS*

*Les terrains seront vendus aux prix suivants :*

*Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume principal (A, B, 2, 3, 4, 6) : 20€/m<sup>2</sup>*

*Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume secondaire (5) : 25€/m<sup>2</sup>*

*Lots à mitoyenneté possible par le volume secondaire (1) : 26,50€/m<sup>2</sup>*

*Lots sans aucune mitoyenneté (C) : 28€/m<sup>2</sup>*

*Soit :*

*-lot A : 26.020,00€*

*-lot B : 21.880,00€*

*-lot C : 40.040,00€*

*-lot 1 : 40.174,00€*

*-lot 2 : 29.920,00€*

*-lot 3 : 27.240,00€*

*-lot 4 : 19.040,00€*

*-lot 5 : 30.300,00€*

*-lot 6 : 20.940,00€*

*Le dernier lot non vendu sera conservé par la Ville pour la réalisation d'un logement tremplin.*

*Article 4 : NON RESPECT DES CLAUSES*

*En cas de refus par l'acquéreur de signer le compromis ou l'acte authentique, la garantie prévue à l'article 1.11 reste due à la Commune. Celle-ci pourra être restituée en cas de rétractation dans les 6 semaines. Le lot concerné par la renonciation sera remis en vente.*

*En cas de non-paiement dans le délai précité (3 mois) du prix d'achat, le terrain reviendra à la Ville, sans frais pour cette dernière et le lot sera attribué à un autre demandeur.*

*Si dans le délai fixé (5 ans), l'acheteur n'a pas procédé à la construction de l'habitation, il devra restituer le terrain à la Commune, contre remboursement du prix d'achat diminué de 30% et sans frais pour la Ville. En cas de situation difficile des demandeurs, une prolongation pourra être sollicitée auprès du Collège communal qui, après enquête, décidera souverainement et sans recours possible des demandeurs.*

*4. Il est fait défense à l'acquéreur de vendre le lot non construit sans autorisation écrite et expresse de la Ville. En cas de vente autorisée par la Ville, et en cas de vente en infraction avec la présente interdiction, le Ville aura le droit d'exiger de l'acquéreur final une indemnité égale à la différence entre la valeur d'expertise du bien au jour de la revente (fixée par le Receveur de l'Enregistrement) majorée de 50 % et le montant de la vente initiale dudit lot par la Ville.*

*Les lots seront mis en vente après réalisation complète des charges.*

Attendu que depuis 2018, 6 années se sont passées, dont deux années de Covid, qui ont sensiblement modifié l'attractivité des terrains ;

Qu'il est dès lors nécessaire de mettre à jour l'estimation des terrains conformément à la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu le courrier email du 04 août 2023 du Notaire Jean-Charles MAQUET mettant à jour l'estimation du prix des terrains à Awenne ;

*Je viens donc de me replonger dans le dossier en analysant les plans et les estimations antérieures. Voici mes réflexions.*

1. *Je n'ai pas trouvé de statistiques officielles fournies par STATBEL pour l'évolution du prix des terrains à bâtir sur la période 2018-2023. Cela existe pour les maisons (l'évolution est de l'ordre de 30%) mais pas pour les terrains. Je dois donc me baser sur ma propre expérience, notamment par rapport à la situation locale et par rapport à l'impact que le covid a eu sur l'attractivité des terrains.  
Partant de là, je me base sur une augmentation de valeur de l'ordre de 40% par rapport aux estimations de 2018. C'est le point de départ du raisonnement.*
2. *Comment appliquer cette augmentation de 40% par rapport aux estimations de l'époque. Pour cela, j'ai réanalysé les critères retenus par le notaire Timmermans et ceux retenus par le Conseil au départ de l'estimation du Collège.*
  - *Je partage l'idée du notaire Timmermans quant à une évaluation identique\* (nuances ci-dessous) du lot 1 et du lot C, c'est-à-dire respectivement le lot avec mitoyenneté possible par le volume secondaire mais non obligatoire et le lot sans mitoyenneté. Le Conseil avait retenu des chiffres différents par cohérence par rapport aux lotissements précédents mais je partage plutôt l'avis du notaire Timmermans dans le sens où il peut y avoir, pour ces deux lots, 2 maisons 4 façades sans mitoyenneté.*
  - *Je partage également l'idée du notaire Timmermans de lisser l'augmentation de valeur lorsque la superficie dépasse 1000m<sup>2</sup>. En effet, j'ai effectué l'exercice d'évaluation sans lisser et cela crée des différences de valeur absolue entre les terrains qui ne me semblent pas réalistes pour la commercialisation. Exemple : entre les lots 3 et 4, qui sont assez similaires dans leur conception, il y avait une différence de 16000€, trop importante me semble-t-il, malgré la différence de superficie. J'ai donc également retenu un lissage mais ma valeur unique au-delà de 1000m<sup>2</sup> est sensiblement supérieure à celle retenue par le notaire Timmermans car je trouve que l'attrait pour le jardin et l'espace a augmenté après le covid. Il faut donc que les grands terrains soient survalorisés. J'ai donc retenu une valeur de 15€/m<sup>2</sup> pour ce qui dépasse 1000m<sup>2</sup>.*
3. *Comme je l'avais déjà signalé lors de l'estimation d'Arville, je pense qu'il faut aller au-delà d'une pure application d'un chiffre au mètre carré. Cela doit constituer la base de raisonnement mais il faut affiner le chiffre en fonction des caractéristiques de chaque terrain. Pour cela, j'ai appliqué un malus jusque -5%, un bonus jusque +10%, je m'explique.*
  - *Lots 1-2-3-4 : ils sont mal orientés : arrière ou façade latérale de la maison à l'ouest ou au nord. C'est pour moi une raison suffisante de ne pas les mettre au même prix que les terrains 5-6-A-B-C qui bénéficient d'une orientation parfaite, plein sud.*
  - *Lot 1 : doit supporter le lot 7 à rue qui réduit la façade à rue.*
  - *Lots 1-3-4-C : ils doivent supporter le fait que l'orientation de la maison rendra des panneaux photovoltaïques moins efficaces (toitures à ouest et à l'est, aucune au sud)*

- Lots 5-6-A-B-C : très belle orientation comme signalé ci-avant et panneaux photovoltaïques en efficacité totale (sauf le C, cfr ci-avant).
- Lots 3-4 : nuisances éventuelles avec le terrain de football à proximité directe.
- Lot C : c'est le dernier avant la zone agricole, pas de vis-à-vis, c'est une plus-value.

Tenant compte de ces critères, j'ai appliqué les rectifications suivantes :

- Lot 1 : -8%
- Lots 2 : -5%
- Lots 3-4 : -7%
- Lots 5-6-A-B : +5%
- Lot C : +10%

4. Enfin, je précise que les évaluations communiquées tiennent compte des charges particulières liées à ce dossier communal, c'est-à-dire les contraintes sur l'absence de propriété des amateurs, l'obligation de construire, d'y résider,... De manière générale, nous sommes environ 20% en dessous du prix du marché s'il s'agissait d'une vente par un privé sans contrainte pour les acheteurs et notamment en permettant d'accueillir des secondes résidences.

Ceci étant dit, je joins en annexe le tableau récapitulatif.

- Colonne D : valeurs au m<sup>2</sup> d'Alain Timmermans
- Colonne E : chiffres selon ces valeurs
- Colonne F : valeurs au m<sup>2</sup> du Collège, approuvées par le Conseil
- Colonne G : chiffres selon ces valeurs
- Colonne H : mon estimation, qui part des chiffres d'Alain Timmermans + 40%
- Colonne I : chiffres selon ces valeurs et tenant compte d'un lissage au-delà de 1000m<sup>2</sup> à 15€ et non 5€
- Colonne J : application des bonus et malus évoqués sur les chiffres de la colonne I.
- Colonne K : des arrondis au 500€ pour attractivité marketing dans les publicités plutôt que d'annoncer un terrain à 35786,40€.

Prix des terrains à Awenne :

Colonne A	Colonne B	Colonne C	Colonne D 2018	Colonne E 2018	Colonne F 2018	Colonne G 2018
Lots	Superficie	Mitoyenneté	Estimation Timmermans	Chiffres Timmermans	Estimation collège	Chiffres Collège
1	1516	via VS donc pas obligation	35€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	37580	26,50€/m <sup>2</sup>	40174
2	1496	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	30480	20€/m <sup>2</sup>	29920
3	1362	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	29810	20€/m <sup>2</sup>	27240
4	952	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	28000	20€/m <sup>2</sup>	19040
5	1212	via VSO	30€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	31060	25€/m <sup>2</sup>	30300
6	1047	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	28235	20€/m <sup>2</sup>	20940
A	1301	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	29505	20€/m <sup>2</sup>	26020
B	1094	VP	28€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	28470	20€/m <sup>2</sup>	21880
C	1430	non	35€/m <sup>2</sup> + 5€/m <sup>2</sup> sup à 10a	37150	28€/m <sup>2</sup>	40040
				280290		255554

Colonne H 2023	Colonne I 2023	Colonne J 2023	Colonne K 2023
<b>Estimation Maquet</b>	<b>Chiffres Maquet m</b>	<b>Chiffres définitifs</b>	<b>Arrondis et à annoncer</b>
49€/m <sup>2</sup>	56740	52200,8	52000
39,2€/m <sup>2</sup>	46640	44308	44500
39,2€/m <sup>2</sup>	44630	41505,9	41500
39,2€/m <sup>2</sup>	39200	36456	36500
42€/m <sup>2</sup>	45180	47439	47500
39,2€/m <sup>2</sup>	39905	41900,25	42000
39,2€/m <sup>2</sup>	43715	45900,75	46000
39,2€/m <sup>2</sup>	40610	42640,5	42500
49€/m <sup>2</sup>	55450	60995	61000
			413500

Attendu que la Ville de Saint-Hubert souhaite maintenir ses politiques d'accessibilité à l'acquisition de terrains en faveur des habitants non encore propriétaires immobiliers et de revitalisation des villages tout en tenant compte de la réalité actuelle des prix de l'immobilier ;

Que dès lors, la Ville entend adopter la même politique qu'en 2018 afin de fixer les prix au m<sup>2</sup> mis à jour des terrains communaux ;

Attendu que la réalisation d'un logement tremplin sur le lotissement était un projet PCDR ;

Que la programmation PCDR s'est terminée en juin 2023 ;

Que dès lors ce projet ne pourra être réalisé ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir débattu ;

### **DECIDE à l'unanimité :**

Article 1 : De déterminer la méthode de calcul suivante pour la fixation des prix au m<sup>2</sup> des terrains :

- Prix fixés par le Conseil communal du 21 juin 2018 +30%
- D'appliquer les bonus/malus évoqués par le notaire Maquet dans son estimation du 04 août 2023
- D'appliquer l'arrondi au 500€ pour attractivité marketing dans les publicités

Article 2 : De modifier l'article 3 de la délibération du Conseil communal du 21 juin 2018 portant sur le Règlement communal fixant les conditions d'attribution des terrains communaux à bâtir au lotissement "Thier du Mont" à Awenne comme suit :

Article 3 : FIXATION DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS

*Les terrains seront vendus aux prix suivants :*

*Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume principal (A, B, 2, 3, 4, 6) : 26,00€/m<sup>2</sup>*

*Lots à mitoyenneté obligatoire par le volume secondaire (5) : 32,50€/m<sup>2</sup>*

*Lots à mitoyenneté possible par le volume secondaire (1) : 34,45€/m<sup>2</sup>*



*Lots sans aucune mitoyenneté (C) : 36,40€/m<sup>2</sup>*

*Soit (après application des bonus/malus et arrondis au 500€) :*

*-lot A : 35.500,00€*

*-lot B : 30.000,00€*

*-lot C : 57.500,00€*

*-lot 1 : 48.000,00€*

*-lot 2 : 37.000,00€*

*-lot 3 : 33.000,00€*

*-lot 4 : 23.000,00€*

*-lot 5 : 41.500,00€*

*-lot 6 : 28.500,00€*

*Tous les lots seront mis en vente, et aucun ne sera réservé à la création d'un logement tremplin.*

Article 3 : Pour le surplus, de ne pas modifier le règlement du 21 juin 2018

Article 4 : De désigner le notaire Jean-Charles MAQUET de Saint-Hubert pour la procédure de vente et la passation des actes

**3. Rénovation urbaine du quartier du Centre-ville / Axe 2 (Avenue Nestor Martin – Basilique – Centre sportif) / Approbation du périmètre d'intervention modifié (version 3) / Approbation du dossier de rénovation en l'état**

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 relatif à l'octroi par la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine et son arrêté ministériel du 24 juin 2013 portant exécution de son article 1er, alinéa 1er ;

Considérant que le Conseil communal a décidé, en séance du 25 août 2020, de donner son accord au principe d'une nouvelle opération de rénovation urbaine et d'en définir son périmètre d'intervention provisoire ;

Vu l'arrêté ministériel du 17 mai 2022 octroyant une subvention à la Ville de Saint-Hubert pour la réalisation du dossier de rénovation urbaine du Centre-ville (convention 2021 relative aux conditions d'utilisation de la subvention) ;

Considérant qu'une réunion s'est tenue au cabinet du Ministre Christophe COLLIGNON le 24 mai 2023 concernant les mesures transitoires du futur outil « développement urbain » ;

Vu le courrier du SPW – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la ville (Madame Stéphanie BADOT) du 3 juillet 2023 nous informant que les mesures transitoires du futur outil « développement urbain » ont évoluées depuis la réunion du 24 mai 2023 ;

« La dernière mouture de l'AGW indiquerait :

*Lorsqu'un dossier de reconnaissance d'une opération de rénovation urbaine ou de revitalisation urbaine a été adopté par le Conseil communal avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, celui-ci est traité par l'Administration selon la procédure de reconnaissance en vigueur avant cette date.*

*Cela signifie donc que le Conseil communal de Saint-Hubert doit me transmettre, avant l'entrée en vigueur du « Développement Urbain – DU (prévue pour le 1er septembre 2023) son « dossier de rénovation urbaine » afin que je puisse continuer à l'instruire selon l'ancienne réglementation.*

*Vu l'état d'avancement de votre dossier de base, merci de me transmettre avant le 1er septembre :*

- *La décision du Conseil communal du 29 juin 2023 approuvant le nouveau périmètre et le plan ;*
- *La décision du Conseil communal de juillet / août qui approuve le dossier en l'état : diagnostic (+ définition des enjeux ?) et les documents concernés. »*

Considérant que le dossier de rénovation urbaine comporte six types de documents :

1. les documents généraux ;
2. un recueil de données objectives ;
3. un recueil de données subjectives ;
4. une analyse des données ;
5. un projet de rénovation urbaine ;
6. les documents relatifs au financement de l'opération ;

Considérant le travail participatif et de suivi de la Commission communale de rénovation urbaine :

- réunion du 13 décembre 2022 – Présentation de l'étude et du planning relatifs au dossier de rénovation urbaine à réaliser ;
- réunion du 15 mars 2023 – Présentation de l'état d'avancement de l'inventaire objectif et atelier de cartographie participative orienté sur la mise en avant des enjeux ;
- réunion du 19 avril 2023 – Présentation de la synthèse des documents de travail de la réunion précédente : quatre cartes synthétisant la situation existante (fonctions et bâti, espace public, mobilité douce et mobilité voiture) ainsi qu'une liste d'enjeux ;
- réunion du 28 juin 2023 – Présentation de la synthèse du volet A (Inventaires) : inventaire objectif (situation de droit et projets en cours/envisagés) et inventaire subjectif (résultats du questionnaire et éléments ressortis des interviews des personnes ressources) ;

Considérant que la prochaine réunion de la Commission se tiendra le 20 septembre 2023 – Présentation de la synthèse du volet B (Diagnostic) : diagnostic croisé (grille AFOM) et liste d'enjeux définitive ;

Considérant le suivi du Comité d'accompagnement :

- réunion du 13 février 2023 – Présentation et validation du périmètre de rénovation urbaine, ainsi que la planification de la suite de la procédure ;
- réunion du 15 mai 2023 – Présentation de l'état d'avancement, discussion autour des points stratégiques du projet et conséquences de la réforme des outils de rénovation et revitalisation urbaines (nouveau dispositif de « développement urbain) ;

Considérant qu'un questionnaire était accessible du 15 mai au 15 juin 2023, afin de recueillir l'avis d'un large public sur les grandes thématiques ;

Considérant les interviews des personnes ressources réalisées afin d'aller en profondeur dans des thèmes spécifiques :

- Réunion du 30 mai 2023 – Aînés et jeunes : Maison de Jeunes de Saint-Hubert et Conseil Consultatif Communal des Aînés ;
- Réunion du 19 juin 2023 – Mobilité : Zone de Police, TEC, SPW et Andage ;
- Réunion du 19 juin 2023 – Associations, Animation et Economie : ADL, Maison du Tourisme, Syndicat d'Initiative, Centre sportif et Collège ;
- Réunion du 19 juin 2023 – Social : Plan de Cohésion Sociale (PCS) et Collège
- Réunion du 20 juin 2023 – Patrimoine : Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP) et Collège ;
- Réunion du 4 juillet 2023 – Urbanisme : SPW (Direction de la Province de Luxembourg) et Collège ;

Considérant que le Conseil communal a décidé, en séance du 8 juin 2023, d'approuver l'extension du périmètre d'intervention, suite au travail participatif de la Commission :

#### Chemin longeant la Mutualité Socialiste et Place de la Mutualité

- chemin menant à un point de vue et un parking ;
- intéressant pour la circulation à pied, la traversée de l'axe régional et le développement de l'attrait touristique ;

#### Place de la Maladrerie

- placette, lavoir, espace vert et arrêt de bus ;
- intéressant pour la circulation à pied, la sécurisation de l'axe régional, l'atout du site (ancien lavoir), le réseau cyclable et l'accès au TEC ;

Considérant que le Conseil communal a décidé, en séance du 29 juin 2023 d'approuver la modification du périmètre d'intervention, suite aux interviews des personnes ressources :

#### Rue Saint-Gilles

- prise en compte des commerces de l'autre côté de la voirie ;
- intéressant pour la dynamique commerciale ;

#### Avenue Nestor Martin

- prise en compte des commerces de l'autre côté de la voirie ;
- intéressant pour la dynamique commerciale ;

#### Rue du Parc

- prise en compte des commerces de l'autre côté de la voirie ;
- intéressant pour la dynamique commerciale, la circulation à pied et la végétalisation ;

#### Avenue Paul Poncelet

- prise en compte de la Maison citoyenne ;
- possibilité d'agrandir le parking de la Maison citoyenne qui voit ses activités se développer ;
- intéressant pour le stationnement et l'offre culturelle et associative ;

#### Rue Général Dechesne

- retrait de la voirie et du parking devant la salle communale, afin de ne pas se superposer avec le projet FEDER ;

Considérant qu'il ressort de la consultation du SPW – Direction de la Province de Luxembourg (Monsieur José SCHWANEN) un intérêt d'étendre le périmètre d'intervention:

Rue du Parc / rue de Lavaux

- prise en compte du reste de l'îlot qui comprend le cimetière (les cimetières sont des lieux d'avenir qui sont de plus en plus utilisés pour les cheminements, afin de connecter les sites, créer un maillage) ;
- intéressant pour la circulation à pied et la végétalisation ;

Considérant que l'extension proposée est cohérente par rapport aux objectifs mis en évidence;

Considérant que le nouveau périmètre sera soumis à l'approbation du Gouvernement wallon et qu'il sera dès lors figé ;

Revu la décision du Conseil communal du 29 juin 2023 ;

Vu le dossier de rénovation urbaine (dossier en l'état) transmis par le bureau d'étude IMPACT en date du 7 août 2023 ;

**DECIDE à l'unanimité :**

Article 1 : D'approuver la nouvelle proposition d'extension du périmètre d'intervention (version 3) :

Rue du Parc / rue de Lavaux

- prise en compte du reste de l'îlot qui comprend le cimetière (les cimetières sont des lieux d'avenir qui sont de plus en plus utilisés pour les cheminements, afin de connecter les sites, créer un maillage) ;
- intéressant pour la circulation à pied et la végétalisation ;

Article 2 : D'approuver le dossier de rénovation urbaine en l'état et les documents concernés.

Article 3 : La présente décision est transmise au SPW – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la ville.

**4. ATL - Projets d'Accueil des accueils extrascolaires communaux**

Vu le décret du Conseil de la Communauté française du 1er juillet 2003 relatif à la coordination de l'accueil des enfants durant leur temps libre et au soutien de l'accueil extrascolaire, tel que modifié par le décret du 26 mars 2009 et ses arrêtés ;

Vu la validation par le conseil communal en séance du 8 juin 2023 du projet d'accueil de l'implantation primaire d'Hatrival ;

Considérant la présentation desdits projets d'accueil, par mail le 14 juillet 2023, à Commission Communale d'Accueil (CCA) ;

Considérant la volonté de revoir les projets d'accueil pour chaque implantation, en veillant à la spécificité de leurs environnements et en tenant compte des remarques de l'ONE, dans le cadre de la demande d'Agrément et de Subvention des accueils extrascolaires communaux ;

Considérant que les annexes des projets d'accueil (Règlement d'Ordre Intérieur, Fiches d'inscription/santé) ont également été retravaillées ;

**DECIDE à l'unanimité :**

Article 1 : De valider les projets d'accueil des accueils extrascolaires des implantations ci-dessous ainsi que leurs annexes (Règlement d'Ordre Intérieur, Fiches d'inscription/santé) :

- Implantation d'Arville ;
- Implantation d'Awenne ;
- Implantation de Poix ;
- Implantation de Vesqueville ;
- Implantation maternelle d'Hatrival ;

Article 2 : De valider les annexes (Règlement d'Ordre Intérieur, Fiches d'inscription/santé) du projet d'accueil de l'implantation primaire d'Hatrival.

**5. Plateforme pour le Service Citoyen Adhésion et motion visant à s'engager en faveur d'un Service Citoyen en Belgique**

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la rencontre du mercredi 19 juillet entre Mme Anaïs DEBRAECKELAER et M. Loïc FOULON pour la Plateforme Service Citoyen, l'Échevine Céline NICOLAS, et Mme Léontine BENOIT pour la Ville ;

Considérant les Principes fondamentaux de la Charte d'adhésion au Service Citoyen :

- **Une vraie étape de vie**  
Le service citoyen constitue un engagement à plein temps d'une durée continue de minimum six mois. Il renforce le développement personnel et l'implication des jeunes dans la société.
- **Un service citoyen accessible à tous les jeunes**  
Affichant une vocation universelle, le Service Citoyen doit être accessible à tous les jeunes de 18 à 25 ans et leur assurer les moyens de subvenir à leurs besoins pendant cette période.
- **Au service de missions d'intérêt général**  
Le Service Citoyen est centré sur des missions répondant à de réels enjeux de société (sociaux, environnementaux, culturels, etc.) et constitue une contribution utile pour les organismes d'accueil et leurs bénéficiaires.

- **Un temps d'apprentissage, de formation, d'orientation et d'ouverture**  
Le Service Citoyen mobilise les jeunes qui acquièrent des compétences multiples (sociales, manuelles, relationnelles, intellectuelles, ...). Tout en restant un temps consacré à servir l'intérêt général et la citoyenneté, il encourage les jeunes à avancer dans leur projet personnel.
- **Une expérience collective et un temps de brassage social et culturel**  
Le Service Citoyen doit impérativement favoriser le brassage social et culturel. Afin d'encourager l'entraide, la complémentarité, la solidarité, la responsabilité, le Service Citoyen inclut des temps de rencontres, d'échanges entre jeunes de tous horizons, entre générations et des expériences collectives. Il constitue une double opportunité : construire et se construire.
- **Un temps reconnu et valorisé**  
Ce temps donné à la collectivité doit être reconnu par un véritable statut ainsi que par l'ouverture de droits et avantages (dispense de recherche d'emploi, indemnités, sécurité sociale, assurances, ...).
- **Un dispositif fédérateur**  
Soutenu et mis en oeuvre par les autorités publiques, le Service Citoyen constitue un projet fédérateur qui doit associer dans sa mise en oeuvre l'ensemble des parties prenantes : Institutions publiques mais aussi collectivités locales, associations, représentants des jeunes, partenaires sociaux, entreprises... ;

Considérant que notre ville a la volonté de renforcer la participation citoyenne ;

Considérant que cette période d'engagement est extrêmement enrichissante pour celles et ceux qui se lancent dans ces missions : ils acquièrent de l'expérience de vie, on leur donne le temps d'avoir une réflexion sur leur futur, ils apprennent à mieux se connaître, à développer leurs talents, à trouver leur place au sein d'un groupe et d'une société ;

Que pour une grande majorité de ces jeunes, il est facile de se rediriger vers un emploi ou une formation par la suite. Des résultats similaires ont été observés dans d'autres pays européens ;

Considérant que « **la mise en place de missions de Service Citoyen amplifie les échanges intergénérationnels & interculturels au sein de la ville et de ceux-ci s'approfondit naturellement la cohésion sociale.** »

Considérant que cette motion est destinée à encourager, recommander, soutenir, défendre, promouvoir un sujet d'actualité qui présente des intérêts communaux par le soutien au dispositif « service citoyen » qui favorise le développement personnel des jeunes ainsi que leur intégration dans la société en tant que citoyens responsables, critiques et solidaires et favoriser par la même occasion leur perspective d'emploi et de formation.

**Considérant que la signature de la Charte (engagement de Niveau 1) est un pré-requis à tout autre engagement de la part de la Ville ;**

**DÉCIDE à l'unanimité :**

Article 1 : De s'engager au niveau 1 d'association avec la Plateforme pour le Service Citoyen à savoir: signer la Charte d'adhésion au Service Citoyen, engageant la ville de Saint-Hubert à se mobiliser pour la mise en place progressive d'un Service Citoyen institutionnalisé sur l'ensemble du territoire belge ;

Article 2 : De s'engager au niveau 2 d'association avec la Plateforme pour le Service Citoyen à savoir: mettre en place des actions d'information afin de promouvoir le Service Citoyen au sein de la population de notre ville et, plus particulièrement, auprès des jeunes âgés de 18 à 25 ans ;

**6. MCFA - Poursuite de collaboration et maintien d'affiliation (contrat-programme 2025-2029)**

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le courriel de Monsieur FIASSE Hubert, Directeur de la MCFA, du 28 juillet 2023 relatif à la demande de renouvellement d'affiliation de la Ville de Saint-Hubert à la MCFA ;

Vu que le contrat liant actuellement la Ville de Saint-Hubert et la MCFA prend fin le 31 décembre 2024 ;

Vu que dans le cadre du contrat-programme 2025-2029, la MCFA doit rendre un dossier de renouvellement ;

Considérant que le montant de la subvention sollicitée est identique à l'année 2023, à savoir :

- une subvention par habitant de 5,56€ (montant équivalent aux anciennes appellations de subvention ordinaire et subvention au projet). Conformément au décret, la subvention sera adaptée annuellement sur la base de l'indice 01.01.2016 = 100 en fonction de l'indice santé.
- dans l'optique de poursuivre le développement du travail de terrain, la MCFA sollicite également l'accord du Conseil afin de continuer à disposer, comme précédemment, de locaux -charges comprises- en fonction des activités et des possibilités.

Considérant que la collaboration entre la MCFA et la Ville de Saint-Hubert existe depuis plusieurs années ;

Considérant que la Ville a aussi pour but de soutenir et de promouvoir la culture ;

**DECIDE à l'unanimité :**

Article unique : D'approuver la poursuite de la collaboration entre la Ville de Saint-Hubert et la MCFA et le maintien de l'affiliation de la Ville à la MCFA aux conditions reprises ci-dessus, dans le cadre du contrat-programme 2025-2029.

**7. Bail de chasse "La Scaïre" - Décès du locataire**

Le Conseil décide à l'unanimité de retirer ce point.

F. LEROY,  
Le Directeur Général .

Pour le Conseil:

P. HENNEAUX,  
Le Bourgmestre.