

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité  
et des Transports et du Bien-être animal,

**ARRETE MINISTERIEL DU 21 JUIN 2016 ARRETANT  
DEFINITIVEMENT LE PERIMETRE DU SITE A REAMENAGER SAR/TC105  
DIT « CHATEAU DE LA VISITATION » A LOBBES**

Vu les articles 167 à 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine relatifs aux sites à réaménager notamment l'article 169, § 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, modifié le 23 juillet 2015 et le 18 avril 2016;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement;

Vu l'arrêté ministériel du 3 septembre 2015 arrêtant provisoirement que le site SAR/TC105 dit « Château de la Visitation » à LOBBES doit être réaménagé;

Vu l'arrêté du 3 septembre 2015, pris conformément à l'article 168, alinéa 2, du C.W.A.T.U.P. en vertu duquel il a été décidé que le réaménagement du site ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales compte tenu du fait qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement ou qu'il se rapporte à une petite zone au niveau local;

Vu l'article 169, § 2, du Code précité en vertu duquel les avis suivants ont été sollicités, en date du 5 octobre 2015:

- les propriétaires identifiés d'après les indications cadastrales:
  - le Collège communal de la commune de Lobbes;
  - l'Institut Notre-Dame de la Compassion-Soeurs Servites de Marie;
- la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune de Lobbes;
- la Commission régionale d'aménagement du territoire;
- la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités;
- Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local;
- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional;



- la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut;

Considérant que, conformément à l'article 169, § 3, alinéa 3, du Code précité, le Collège communal de LOBBES a procédé à une enquête publique du 9 octobre 2015 au 26 octobre 2015 suivant les modalités de l'article 4 du Code;

Vu le procès-verbal de la réunion publique du 19 octobre 2015 actant que:

- Monsieur Meurant, président de l'ASBL Cercle de Recherches archéologiques de Lobbes( CRAL), a réitéré sa demande écrite visant à pouvoir reloger les activités du CRAL dans le futur projet de restauration du château de la Visitation; pour l'entreposage des archives, les travaux de recherches et de collation de documents; s'inquiète de l'état de la toiture qui risque, si la procédure est longue, de complètement se détériorer, avec les conséquences que cela engendrerait sur le reste du bâtiment; a insisté tout particulièrement sur le caractère urgent de la réhabilitation; a fait remarquer que, en ce qui concerne les emplacements de parkings, si de plus en plus de personnes âgées délaissent la voiture pour se déplacer, il ne faut toutefois pas oublier les visiteurs;

- Monsieur Blockx a demandé des renseignements complémentaires quant au projet notamment:

- ce qui est envisagé pour le parking des véhicules des résidents des dix-huit appartements;
- la configuration des pièces construites à l'arrière du mur de façade à rue préservé (maçonneries derrière les baies existantes?);
- les dimensions des habitations sociales, les conditions d'octroi des futurs logements (revenu, rémunérations des bénéficiaires...);

a souligné également le délabrement du bâtiment et le vandalisme perpétré avant que la commune ne fasse colmater toutes les baies; déplorant également l'absence de collaboration du personnel de nuit du home quand il a pu intercepter les vandales;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête du 26 octobre 2015 actant que l'enquête publique a fait l'objet d'une observation écrite de Monsieur Meurent reprenant les éléments exprimés verbalement lors de la réunion du 19 octobre 2015;

Vu la délibération du Collège communal de LOBBES du 29 octobre 2015 prenant acte de l'enquête publique, des remarques émises lors de la réunion d'information, considérant que celles-ci ne remettent pas en cause le projet de réaménagement du site; actant l'avis favorable du 27 octobre 2015 de la CCATM; remettant un avis favorable au sujet de cette opération visant à réaménager le site SAR/TC105 dit "Château de la Visitation" ainsi que sur la définition du périmètre tel que repris dans l'arrêté ministériel du 3 septembre 2015;



Vu l'avis émis le 27 octobre 2015 par la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité, émettant un avis favorable au sujet de l'arrêté provisoire relatif au site SAR/TC105 dit "Château de la Visitation" à Lobbes;

Vu l'avis émis le 29 octobre 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'économie, l'emploi et de la recherche, Département de l'investissement, Direction de l'équipement des parcs d'activités n'ayant aucune remarque à formuler concernant la proposition de réaménagement afin de permettre la reconversion harmonieuse des bâtiments et l'utilisation rationnelle du site existant;

Vu l'avis émis le 30 octobre 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'urbanisme et de l'architecture, n'ayant pas de remarques particulières à formuler sur l'opportunité de cette opération au stade de la procédure; rappelant, compte tenu de la réaffectation envisagée, que le projet devra être conforme à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et que la rénovation du bâtiment se fera dans le cadre du prescrit du Règlement Général sur les Bâtisses applicables aux Zones Protégées en matière d'Urbanisme;

Vu l'avis émis le 4 novembre 2015 par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement local, informant que le site est compris dans le rapport urbanistique et environnemental dit "Champs de Lobbes" approuvé par arrêté ministériel du 27 février 2015 et y est repris en zone d'habitat collectif en ordre semi-continu; que le site n'est couvert par aucun plan communal d'aménagement; qu'il est compris dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme; que la Commune ne dispose ni d'un schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme; que le projet s'inscrit dans les options du rapport urbanistique et environnemental, étant donné qu'il prévoit de rénover l'immeuble et de le mettre aux normes afin d'y créer des logements intergénérationnels et du logement de transit et que le projet n'appelle aucune autre remarque particulière;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction de l'aménagement régional, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, Direction extérieure du Hainaut, n'a pas répondu dans les trente jours de la notification de l'arrêté provisoire et que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut;

Sollicités en application des paragraphes 2, 3, et 3bis de l'article 169, les avis qui précèdent sont favorables, réputés favorables ou ne faisant état d'aucune remarque et ont été pris en considération à ce titre;



Vu l'avis émis le 29 octobre 2015 par la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif, remettant un avis défavorable sur le projet qui reconnaît le périmètre du site à réaménager n°SAR/TC105; s'interrogeant sur l'opportunité de considérer ce site comme étant un site à réaménager au sens de la définition reprise à l'article 167 du CWATUP; constatant en effet que le site a toujours été occupé par des affectations (pensionnat, maison de repos) qui peuvent être assimilées à du logement; estimant toutefois que le projet de réaffectation du bâtiment en logements intergénérationnels et en logements de transit est opportun sur ce site au vu de sa localisation à proximité du centre de Lobbes;

Sollicités en application des mêmes dispositions, l'avis qui précède a été pris en considération;

Au terme des notifications qui ont été faites aux propriétaires, titulaires de droit réel, locataires et occupants, les remarques suivantes ont été formulées:

Vu que l'Institut Notre-Dame de la Compassion-Sœurs Servites de Marie n'a pas répondu;

Considérant qu'en l'absence de réponse, l'avis de ce propriétaire est dès lors réputé favorable par défaut;

Considérant que les observations, remarques et objections émises lors de l'enquête publique ne remettent pas en cause le choix du périmètre; qu'elles portent essentiellement sur le projet de réaménagement qui relève des autorisations urbanistiques qui seront nécessaires; que ces points peuvent donc être examinés ultérieurement;

Considérant que la première affectation du bâtiment était un pensionnat pour jeunes filles qui n'est pas de nature à être considéré comme du logement;

Considérant qu'une procédure de réaménagement ne saurait avoir pour conséquence de ruiner une activité économique existante dès lors qu'elle se limite à des terrains effectivement désaffectés; qu'elle a pour objectif de demander au titulaire d'un droit réel sur un site désaffecté d'y réaliser les études et travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental; qu'elle ne vise pas à contrarier les initiatives privées mais bien à répondre 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;

Considérant que toute destination s'écartant de la destination initiale du plan de secteur nécessitera l'établissement par un expert d'une étude d'orientation voire de caractérisation pour démontrer la faisabilité de cette nouvelle destination;

Considérant qu'en égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le choix du périmètre se justifie par le fait que le bien a accueilli une activité autre que le logement, que l'immeuble est inoccupé et dans un



état dégradé, qu'il constitue une déstructuration du tissu urbanisé et est contraire au bon aménagement du quartier qui fait l'objet, par ailleurs, d'un projet de développement au travers du rapport urbanistique environnemental (RUE) dit "Champs de Lobbes";

Considérant que les avis, les réclamations et observations émis ont été pris en considération ainsi que les raisons du choix du périmètre tel qu'adopté;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la procédure relative aux articles 167 à 171 du CWATUP liés aux sites à réaménager est respectée pour le périmètre du site concerné;

## **A R R E T E :**

### **Article 1**

Le périmètre du site à réaménager SAR/TC105 dit « Château de la Visitation » à LOBBES est arrêté définitivement suivant le plan n° SAR/TC105 annexé au présent arrêté et comprend la parcelle cadastrée ou l'ayant été à LOBBES, 1<sup>ère</sup> division, section B n° 836Y.

### **Article 2.**

Le présent arrêté sera notifié:

- aux propriétaires, par recommandé postal:
  - la Commune de LOBBES, rue du Pont, 1 à 6540 LOBBES;
  - l'Institut Notre-Dame de la Compassion-Soeurs Servites de Marie, rue Ferrer, 159 à 7100 LA LOUVIERE;
- à la Commission régionale d'aménagement du territoire, section d'aménagement actif;
- à la Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité;

Il sera publié au Moniteur belge et transcrit sur le registre de la conservation des hypothèques.

### **Article 3.**

Suivant l'article 171, depuis la notification du présent arrêté jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté abrogeant le périmètre, le propriétaire ne peut aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site à réaménager, sans l'autorisation du Gouvernement. Celui-ci notifie sa décision dans les trois mois



de la réception de la demande d'autorisation; à défaut, sa décision est réputée favorable.

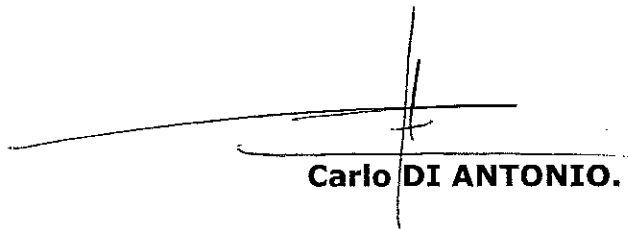
En cas de méconnaissance de cette obligation, toute constitution de droit réel peut être annulée sur la demande de la Région et l'officier public qui passe l'acte est passible d'une amende de 12,5 à 125 € sans préjudice de dommages et intérêts.

---

#### **Article 4.**

Le présent arrêté entre en vigueur au jour de sa signature.

**NAMUR, le 21 JUIN 2016**



**Carlo DI ANTONIO.**