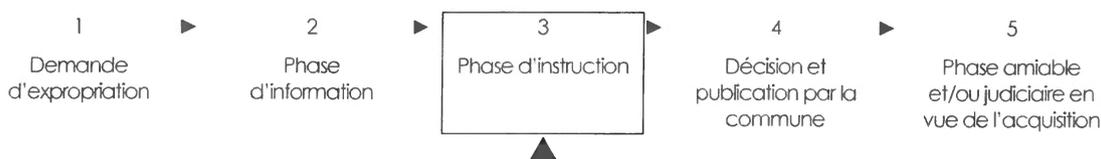




**Au Collège communal de Dinant**

**Rue Grande 112  
5500 DINANT**



**Objet :** Demande d'expropriation pour cause d'utilité publique des droits détenus par l'Etat belge sur des anciens bâtiments du SPF Finances cadastrés Dinant, division 1, section G, n°327 S et 328 G

**Rapport de synthèse et proposition de décision**

Aux Membres du Collège communal,

Le conseil communal trouvera ci-après **le rapport de synthèse comportant l'avis de l'administration et sa proposition de décision**, visé à l'article 16 du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation concernant l'objet repris sous rubrique.

Le présent courrier vaut également transmission du rapport de synthèse et de la proposition de décision à l'expropriant, conformément au prescrit de l'alinéa 2 de l'article 16 du décret précité du 22 novembre 2018.

Vous trouverez également joint au présent courrier un exemplaire du dossier d'expropriation qui fonde 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 l'expropriation des droits détenus par l'Etat belge sur des anciens bâtiments du SPF Finances cadastrés Dinant, division 1, section G, n°327 S et 328 G selon la procédure prévue dans le décret.

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Déroulement de la phase administrative du dossier .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Instruction du dossier .....</b>	<b>4</b>
2.1	Coordonnées de l'expropriant.....	4
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.....	5
2.6	Analyse des éventuelles alternatives .....	6
2.7	Effets et retombées escomptés.....	7
2.8	Phase d'information.....	7
2.8.1	Consultation des instances et analyse des avis rendus .....	7
2.8.2	Information de(s) titulaire(s) de droits sur le(s) bien(s) immobilier(s) à exproprier et analyse des observations rendues.....	8
<b>3.</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>8</b>

## RAPPORT DE SYNTHESE

### 1. Déroulement de la phase administrative du dossier

Parcours du dossier d'expropriation	Dates
Envoi/dépôt du dossier par l'expropriant	31/01/2024
Réception du dossier par le GUDEX	06/02/2024
Réception du dossier par la Direction générale du SPW compétente pour l'instruction (SPW IAS)	07/02/2024
Phase administrative ordinaire	
Demande de compléments d'information sur le dossier au pouvoir expropriant	14/02/2024
Réception des compléments d'information	26/04/2024
Dossier complet et envoi d'une copie du dossier aux services, commissions et autorités	24/05/2024
Information aux titulaires des droits sur le bien immobilier à exproprier	24/05/2024
Date du dernier accusé de réception reçu par le dernier titulaire des droits sur le bien immobilier à exproprier <sup>1</sup>	27/05/2024
Date butoir pour adresser le rapport de synthèse et la proposition de décision	19/08/2024
Date butoir pour que la commune/le gouvernement notifie sa décision sur le dossier (indépendamment de la prolongation du délai de 30 jours laissé à l'autorité – article 17, § 1 <sup>er</sup> , alinéa 2 du décret du 22 novembre 2018)	01/10/2024

<sup>1</sup> 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<sup>er</sup> mars 2019, p.7.

## 2. Instruction du dossier

### 2.1 Coordonnées de l'expropriant

La Ville de Dinant (Rue Grande, 112 à 5500 DINANT).

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

SPW Intérieur et Action sociale  
Département des Politiques publiques locales  
Direction des Marchés publics et du Patrimoine  
Avenue Bovesse, 100, B - 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 Dinant, 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

Le dossier vise à procéder à l'expropriation des droits détenus par l'Etat belge sur des anciens bâtiments du SPF Finances cadastrés Dinant, division 1, section G, n°327 S et 328 G, tel que figuré au plan d'expropriation adopté par le conseil communal en date du 29 janvier 2024. L'objectif premier de la commune est de mettre à disposition de l'administration communale des espaces supplémentaires pour y accueillir des services communaux accessibles au public.

Cette expropriation se fonde sur la théorie doctrinale de l'usage public développée comme suit par J. Hoeffler, alors premier auditeur au Conseil d'Etat, dans son rapport précédent l'arrêt Liebin et Baudry : « ... sert à l'usage du public un immeuble qui, soit est affecté à un service public, tel un bâtiment occupé par une administration publique, un hôpital ou une école gérée par les pouvoirs publics, soit est mis à disposition du public en général ce qui est avant tout le cas de la voirie ».

Le décret du 30 novembre 2023, publié le 10 janvier 2024, modifiant le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon, le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation et le décret du 19 mars 2009 relatif à la conservation du domaine public régional routier et des voies hydrauliques insère un article 2/1 dans

<sup>2</sup> Rapport sous C.E., 11 décembre 1973, n°16159, R.J.D.A., 1974, p.120.

le décret du 6 mai 1988 rédigé comme suit :

*« Art. 2/1. Toute personne morale de droit public peut exproprier un bien immeuble pour l'affecter à un usage public. Il y a usage public lorsque le bien est affecté à un service public ou est accessible au public dans des conditions égales pour tous. ».*

Ledit décret est entré en vigueur le 20 janvier 2024.

En l'espèce, les immeubles expropriés seront affectés à un service public compte tenu du fait qu'ils seront occupés par des services communaux.

L'objet de l'expropriation appartient à l'Etat belge et est géré par la Régie des Bâtiments dont le siège est sis avenue de la Toison d'Or, 87, bte 2 à 1060 Bruxelles. Lesdits biens sis à Dinant, rue du Palais de Justice, 4 et Rue Saint-Martin, 1 étaient occupés par les services du Service Public Fédéral Finances (bureaux). Ils sont inoccupés : le SPF Finances a déménagé en novembre 2021.

La loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux (reprise aux articles 87 à 89 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination de lois sur la comptabilité de l'Etat) autorise le Ministre des Finances à aliéner les biens immeubles de toute nature soit publiquement, soit de gré à gré, soit par voie d'échange. En application de cette loi, ces aliénations doivent être rendues publiques au moyen de mesures de publicité adaptées. La loi précitée prévoit que la formalité de la publicité n'est pas applicable lorsque l'expropriation pour cause d'utilité publique a été légalement décrétée.

Aussi, en l'espèce, le recours à la procédure d'expropriation est le seul moyen pour la Ville de Dinant d'éviter, dans le cadre de la procédure de vente, la mise en concurrence prévue par la loi susvisée du 31 mai 1923 et la vente du bien au plus offrant.

## **2.5 Fondement de l'expropriation**

Le but d'utilité publique de cette expropriation portant sur deux immeubles, lesquels sont reliés entre eux via le premier étage et se situent à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville de la Commune de Dinant, est de mettre à disposition de l'administration communale des espaces supplémentaires pour y accueillir des services communaux accessibles au public. L'Hôtel de Ville étant devenu trop exigu pour accueillir tous les services administratifs, plusieurs travailleurs doivent partager des espaces étriqués. Il convient que ces services puissent disposer de l'espace nécessaire à leur bon fonctionnement et à l'accueil du public dans de bonnes conditions.

La volonté de la Ville de Dinant est de structurer ses services au sein de pôles de compétences (Services Internes, Finances, Economie & Société, Jeunesse et Culture,

Résidents, Cadre de Vie et Pôle Technique), afin de garantir davantage de cohérence et une meilleure complémentarité au cœur de son administration.

Ce projet, axé sur la transversalité et sur la qualité du service rendu, ambitionne d'optimiser les ressources via une mutualisation des moyens.

Le projet d'administration et le nouvel organigramme des services de la Ville (établi par la Directrice générale et arrêté par le Collège communal) prône un plus grand rapprochement et une collaboration accentuée entre tous les services communaux.

L'acquisition des bâtiments dont l'expropriation est projetée permettra d'accueillir plusieurs pôles de compétences (« Département ») au sein d'un même ensemble immobilier et pas seulement les services de première ligne. Ceci permettra une collaboration plus étroite, une communication optimale et une meilleure complémentarité entre « Département ».

## 2.6 Analyse des éventuelles alternatives

La commune a procédé à l'analyse des éventuelles alternatives à l'acquisition des immeubles appartenant à l'Etat belge à savoir :

- o Alternative concernant l'acquisition du bâtiment « ancien Zeeman »

Les anciens locaux Zeeman sont inoccupés et non entretenus depuis plus ou moins 2005.

Le bâtiment est fortement dégradé au point que, dans le rapport d'inspection générale établi le 07 octobre 2020, il est suggéré de démolir et reconstruire le bien.

Les travaux à envisager sont très importants.

Cette alternative n'a pas été retenue par la commune pour les raisons suivantes :

- L'état du bâtiment « ancien Zeeman ». En effet, ledit immeuble est très dégradé et la possibilité de le conserver nécessite de mener une étude plus poussée. Une occupation à court terme est inenvisageable. Par contre, l'état des bâtiments visés par l'expropriation est correct et les principaux problèmes sont connus. Les locaux peuvent être rapidement investis ;
- Le bâtiment « ancien Zeeman » est contigu à l'Hôtel de Ville. Toutefois, une étude a conclu qu'avec l'investissement de ce bâtiment, l'Hôtel de Ville perdrait son identité ;
- Même en cas de reconstruction complète du bâtiment « ancien Zeeman », la configuration est moins favorable que les anciens bureaux du SPF Finances et les surfaces disponibles sont moindres ;

- La commune ayant acquis en 2017 une partie du bien (bureaux de l'ancienne poste) sis rue Saint-Martin, 1, soit le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol, l'acquisition du solde des lots de la copropriété permettrait à la Ville :
  - o d'être l'unique propriétaire de toutes les quotités du bâtiment et d'ainsi disposer de la maîtrise complète de son évolution future ;
  - o de rationaliser les travaux de la rue Saint-Martin (mise en commun de certains équipements)

L'acquisition par la commune du bâtiment « ancien Zeeman » ne permettrait pas à cette dernière de disposer de ces avantages.

- les services communaux seraient repartis sur trois sites différents (Hôtel de Ville, locaux de l'ancienne poste et bâtiment « ancien Zeeman » au lieu de deux, dans l'hypothèse de l'acquisition par la Ville des bâtiments du SPF Finances (Hôtel de Ville et anciens bureaux du SPF Finances comprenant les bureaux de l'ancienne poste). La communication entre services serait, dès lors, moins bonne ;

## 2.7 Effets et retombées escomptés

L'installation des différents services dans les biens visés par la procédure d'expropriation permettra :

- aux services communaux de grandir et ainsi s'adapter à la hausse de la population de Dinant ;
- de mieux organiser l'accueil du public, les immeubles précités (anciens bureaux du SPF Finances - Contributions Directes de Dinant) ayant notamment été conçus pour cette fonction ;
- d'augmenter le bien-être des agents communaux des services qui y seront transférés (lesquels sont, pour certains, logés actuellement dans des locaux exigus de l'Hôtel de Ville, ne permettant pas toujours d'assurer la discrétion et la confidentialité dans les matières traitées).

## 2.8 Phase d'information

### 2.8.1 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 24 mai 2024, 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	Avis remis hors-délai	Avis non remis
Fonctionnaire délégué	24/05/2024			X

### 2.8.2 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 24 mai 2024, transmis par envoi recommandé avec accusé de réception, l'administration a informé de l'introduction du dossier d'expropriation le titulaire de droits sur les biens immobiliers à exproprier figurant au tableau des emprises du plan d'expropriation. Ce dernier n'a pas remis d'observation écrite sur le dossier.

Aussi, elle a établi son rapport de synthèse sans l'avis de ce dernier.

### 3. Conclusion

Sur base du rapport repris ci-avant et de la motivation exprimée dans la délibération du conseil communal du 29 janvier 2024 que l'Administration fait sienne, le SPW IAS estime que l'acquisition des droits appartenant à l'Etat belge sur les biens cadastrés Dinant, division 1, section G, n°327 S et 328 G sis rue du Palais de Justice, 4 à 5500 Dinant et Rue Saint-Martin, 1 à 5500 Dinant, tel que repris au plan d'expropriation et au tableau des emprises annexés au présent rapport, en vue de permettre l'occupation des bâtiments par certains services communaux, **est déclarée d'utilité publique.**

La commune de Dinant 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.

Si vous jugez opportun de recueillir l'avis d'une autorité, instance, commission ou 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 trente jours, conformément à l'article 17, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 du décret du 22 novembre 2018. Dans l'affirmative, nous vous prions de bien vouloir nous tenir informés de la prorogation de ce délai de trente jours.

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 dans les cent trente jours à partir du lendemain de l'accusé de réception du dossier complet par l'administration (ledit accusé ayant été notifié le 24 mai 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 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 cent trente jours à partir du lendemain de de l'accusé de réception du dossier complet, la proposition de décision annexée au rapport de synthèse ci-joint, autorisant la poursuite de l'expropriation par l'expropriant, vaudra décision. En effet, celle-ci vous est adressée dans les 85 jours à partir du lendemain de l'accusé de réception du dossier complet.

Si cette situation devait survenir, nous vous prions de bien vouloir nous tenir informés dans les plus brefs délais par envoi recommandé avec accusé de réception du non-respect de ce délai.

Enfin, conformément aux articles 17, paragraphe 2 et 18 du décret, nous vous remercions de bien vouloir nous notifier la décision prise ainsi que son extrait en version Word accompagné du tableau des emprises, en format Word/Excel et le plan d'expropriation. 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, Chers Membres du Collège communal, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le directeur général,



Marco ALIBONI



---

**CONTACT**

SPW IAS  
Département des Politiques  
publiques locales  
Direction des Marchés publics  
et du Patrimoine  
Avenue Bovesse, 100,  
B- 5100 Jambes

**VOTRE/SERVICE GESTIONNAIRE**

NAYOME Claire  
Tél. : 081/32.32.71  
claire.nayome@spw.wallonie.be

**DOSSIER**

Nos références :  
050202/EXPRO/CN/Dinant/2024-  
001183 (E) et 2024-007037 (S)  
Vos références :

---

**VOS ANNEXES**

**Annexe 1** : Projet d'arrêté du conseil communal autorisant, pour cause d'utilité publique, l'expropriation des droits appartenant à l'Etat belge sur des anciens bâtiments du SPF Finances cadastrés Dinant, division 1, section G, n°327 S et 328 G

**Annexe 2** : un exemplaire du dossier d'expropriation

---

**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 - Guichet Unique de réception des dossiers d'expropriation (GUDEx)

Vous pouvez consulter l'ensemble de ces textes sur [www.wallex.be](http://www.wallex.be) qui est une base de données juridiques gratuite.

**ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHÈSE (Réf. SPW IAS 2024-001183 (E) et  
2024-007037 (S))**

**Proposition de décision de l'Administration autorisant, pour cause  
d'utilité publique, l'expropriation des droits détenus par l'Etat belge sur  
des anciens biens du SPF Finances cadastrés Dinant, division 1,  
section G, n°327 S et 328 G**

Vu la Constitution, l'article 16 ;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation, les  
articles 6, 16, 17 et 18 ;

Vu le décret du 6 mai 1988 relatif aux expropriations pour cause d'utilité  
publique poursuivies ou autorisées par l'Exécutif régional wallon, l'article 2/1 ;

Considérant la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980,  
l'article 6, § 1<sup>er</sup>, VIII ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 janvier 2019 portant  
exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure  
d'expropriation, l'article 13 ;

Considérant la délibération du Conseil communal de la Commune de Dinant  
du 29 janvier 2024 décidant notamment :

« Article 1<sup>er</sup> :

*De marquer son accord de principe sur l'expropriation pour cause d'utilité  
publique des biens suivants, appartenant à l'État belge :*

*Ville de DINANT/1<sup>ère</sup> division / DINANT :*

*° un bâtiment administratif sis Rue du Palais de Justice 4, cadastré ou ayant  
été cadastré section G, n° 327 S P0000, d'une superficie de 01 are 68  
centiares ;*

*° un immeuble de bureaux sis Rue Saint-Martin 1, cadastré ou ayant été  
cadastré section G, n° 328 G P0003, étant le lot 3 repris au plan d'acte de  
base dressé par la Régie des Bâtiments en date du 24.07.2015.*

Article 2 :

*Le but d'utilité publique poursuivi est de mettre à la disposition de l'Administration communale des espaces supplémentaires pour y accueillir des départements et services communaux accessibles au public.*

Article 3 :

*De marquer accord sur le périmètre d'expropriation et le plan y relatif, dressé le 22 décembre 2022 par la SRL GEOFAMENNE, représentée par Monsieur Damien ROUSSEAU, géomètre-expert » ;*

Vu le courrier du 14 février 2024 du SPW Intérieur et Action sociale sollicitant un complément d'informations et la transmission de certains documents ;

Considérant le courrier de la Ville de Dinant du 22 avril 2024 transmettant les informations et documents sollicités ;

Considérant que les biens à exproprier, repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du cadastre et figurant dans le plan d'expropriation ci-annexé sont les suivants :

- Un bâtiment administratif cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, section G, n°327S, P0000, d'une contenance de 1a et 68 ca, sis rue du Palais de Justice, 4 à 5500 Dinant ;
- Un immeuble de bureaux cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, Section G, n°328G, P0003, étant le lot 3 repris au plan d'acte de base dressé par la Régie des Bâtiments en date du 24 juillet 2015, sis rue Saint-Martin, 1 à 5500 Dinant.

**Quant au déroulement de la procédure administrative :**

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

Considérant que le dossier d'expropriation a été réceptionné en date du 06 février 2024 par le guichet unique de réception des dossiers de demandes d'expropriation du Service Public de Wallonie (ci-après dénommé GUDEx) ;

Considérant que le dossier d'expropriation a été réceptionné en date du 07 février 2024 par le SPW Intérieur et Action sociale, ci-après dénommé « l'Administration » ;

Considérant que l'Administration a estimé le dossier reçu incomplet et a sollicité du pouvoir expropriant, en date du 14 février 2024, qu'il communique les informations et documents manquants ;

Considérant que le dossier d'expropriation complété par le pouvoir expropriant avec les informations et documents manquants a été réceptionné par l'Administration le 26 avril 2024 ;

Considérant que l'Administration a transmis à l'expropriant par envoi recommandé l'accusé de réception du dossier complet en date du 24 mai 2024 ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité par l'Administration par envoi recommandé avec accusé de réception en date du 24 mai 2024 ; qu'il n'a émis aucun avis écrit sur ce dossier ;

Considérant qu'en date du 24 mai 2024, le titulaire de droits sur les biens immobiliers à exproprier tel qu'identifié dans le tableau des emprises a été invité, par envoi recommandé avec accusé de réception, à remettre ses observations écrites sur le dossier ; qu'il n'a émis aucune observation écrite sur le dossier ;

Considérant que la Régie des Bâtiments a fixé le prix du bien à 640.000,00 euros, majoré de 3% pour les frais de remploi soit 659.200,00 euros ;

**Quant à la remise du rapport de synthèse de l'Administration accompagné de sa proposition de décision :**

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du ....., lequel estime que l'acquisition des biens ci-dessus décrits doit être déclarée d'utilité publique et propose en conséquence une décision d'autorisation d'expropriation desdits biens ;

**Quant au champ d'application et au but d'utilité publique (fondement) de l'expropriation :**

Considérant que l'expropriation a pour objet l'acquisition en pleine propriété des biens immeubles ci-dessus décrits ;

Considérant qu'il est d'utilité publique, pour les motifs qui suivent, d'acquérir lesdits biens immeubles, lesquels sont reliés entre eux via le premier étage et se situent à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville de la Commune de Dinant ;

Que le but de l'acquisition des immeubles précités est de mettre à disposition de l'administration communale des espaces supplémentaires pour y accueillir des services communaux accessibles au public, l'Hôtel de Ville étant devenu trop exigu pour accueillir tous les services administratifs ; que plusieurs travailleurs doivent partager des espaces étriqués ; qu'il convient que ces services puissent disposer de l'espace nécessaire à leur bon fonctionnement et à l'accueil du public dans de bonnes conditions ;

Que la volonté de la Ville de Dinant est de structurer ses services au sein de pôles de compétences (Services Internes, Finances, Economie & Société, Jeunesse et Culture, Résidents, Cadre de Vie et Pôle Technique), afin de garantir davantage de cohérence et une meilleure complémentarité au cœur de son administration ;

Que ce projet, axé sur la transversalité et sur la qualité du service rendu, ambitionne d'optimiser les ressources via une mutualisation des moyens ;

Que le projet d'administration et le nouvel organigramme des services de la Ville (établi par la Directrice générale et arrêté par le Collège communal) prône un plus grand rapprochement et une collaboration accentuée entre tous les services communaux ;

Que l'acquisition des biens immeubles dont l'expropriation est projetée permettra d'accueillir plusieurs pôles de compétences (« Département ») au sein d'un même ensemble immobilier et pas seulement les services de première ligne ; que ceci permettra une collaboration plus étroite, une communication optimale et une meilleure complémentarité entre « Département » ;

Qu'ainsi, les immeubles précités, occupés par une administration publique, seront affecté à plusieurs services publics ;

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

Considérant que diverses réflexions ont été menées par la commune afin de trouver des alternatives convenables et cohérentes mais que l'alternative trouvée s'est révélée infructueuse ;

Considérant, en effet, que l'expropriant a examiné une possibilité avant d'introduire son dossier d'expropriation conformément aux articles 7 et suivants du décret à savoir :

- qu'il a envisagé l'acquisition du bâtiment « ancien Zeeman » ; que cette alternative n'a toutefois pas été retenue pour les raisons suivantes :

- L'état du bâtiment « ancien Zeeman ». En effet, ledit immeuble est très dégradé et la possibilité de le conserver nécessite de mener une étude plus poussée. Une occupation à court terme est inenvisageable. Par contre, l'état des bâtiments visés par l'expropriation est correct et les principaux problèmes sont connus. Les locaux peuvent être rapidement investis ;
- Le bâtiment « ancien Zeeman » est contigu à l'Hôtel de Ville. Toutefois, une étude a conclu qu'avec l'investissement de ce bâtiment, l'Hôtel de Ville perdrait son identité ;
- Même en cas de reconstruction complète du bâtiment « ancien Zeeman », la configuration est moins favorable que les bâtiments visés par l'expropriation et les surfaces disponibles sont moindres ;
- La commune ayant acquis en 2017 une partie du bien (bureaux de l'ancienne poste) sis rue Saint-Martin, 1, soit le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol, l'acquisition du solde des lots de la copropriété permettrait à la Ville :
  - o d'être l'unique propriétaire de toutes les quotités du bâtiment et d'ainsi disposer de la maîtrise complète de son évolution future ;
  - o de rationaliser les travaux de la rue Saint-Martin (mise en commun de certains équipements).

L'acquisition par la commune du bâtiment « ancien Zeeman » ne permettrait pas à cette dernière de disposer de ces avantages ;

- les services communaux seraient repartis sur trois sites différents (Hôtel de Ville, locaux de l'ancienne poste et bâtiment « ancien Zeeman ») au lieu de deux, dans l'hypothèse de l'acquisition par la Ville des bâtiments visés par l'expropriation (Hôtel de Ville et anciens bureaux du SPF Finances comprenant les bureaux de l'ancienne poste). La communication entre services serait, dès lors, moins bonne ;

Considérant que l'expropriant n'a pas retenu cette option et a considéré que l'acquisition des droits appartenant à l'Etat belge sur les biens susvisés représente la solution la plus adaptée compte tenu de ses besoins et des critères établis pour l'établissement de son projet ;

Considérant qu'il n'existe aucune alternative qui présente des dispositions aussi favorables que les bâtiments objet de la présente expropriation ;

Considérant dès lors que la seule issue possible est l'acquisition des biens susvisés nécessaires au projet par le biais d'une procédure d'expropriation, l'utilité publique se justifiant pleinement dans le cas d'espèce, comme évoqué ci-avant ;

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

Considérant que l'installation des différents services dans les immeubles ci-dessus décrits va permettre :

- aux services communaux de grandir et ainsi s'adapter à la hausse de la population de Dinant ;
- de mieux organiser l'accueil du public, les immeubles précités (anciens bureaux du SPF Finances - Contributions Directes de Dinant) ayant notamment été conçus pour cette fonction ;
- d'augmenter le bien-être des agents communaux des services qui y seront transférés (lesquels sont, pour certains, logés actuellement dans des locaux exigus de l'Hôtel de Ville, ne permettant pas toujours d'assurer la discrétion et la confidentialité dans les matières traitées) ;

**Quant à la nécessité d'exproprier :**

Considérant que le but d'utilité publique poursuivi est d'installer dans lesdits immeubles différents services communaux ;

Considérant que l'alternative envisagée par l'expropriant n'a pu être concrétisée faute de pouvoir trouver un bâtiment adéquat qui répond aux besoins de la commune ; que la seule solution est l'acquisition, par la voie de l'expropriation, au montant déterminé par le Régie des Bâtiments, des biens suivants :

- Un bâtiment administratif cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, section G, n°327S, P0000, d'une contenance de 1a et 68 ca, sis rue du Palais de Justice, 4 à 5500 Dinant ;
- Un immeuble de bureaux cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, Section G, n°328G, P0003, étant le lot 3 repris au plan d'acte de base dressé par la Régie des Bâtiments en date du 24 juillet 2015, sis rue Saint-Martin, 1 à 5500 Dinant ;

Considérant que la loi du 31 mai 1923 relative à l'aliénation des immeubles domaniaux autorise la vente de gré à gré sans publicité desdits immeubles notamment dans le cas où un arrêté autorise l'expropriation pour cause d'utilité publique desdits immeubles ;

Considérant le plan d'expropriation auquel est joint le tableau des emprises, figurant au dossier d'expropriation visé à l'article 7, §1<sup>er</sup> du décret et approuvé par la délibération du Conseil communal de Dinant du 29 janvier 2024 ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'Administration en date du .....et adressé à l'expropriant en date du.....;

### **ARRÊTE :**

**Article 1<sup>er</sup>** – L'acquisition des droits susvisés détenus par l'Etat belge sur les biens suivants :

- Un bâtiment administratif cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, section G, n°327S, P0000, d'une contenance de 1a et 68 ca, sis rue du Palais de Justice, 4 à 5500 Dinant ;
- Un immeuble de bureaux cadastré Dinant, 1<sup>ère</sup> Division, Section G, n°328G, P0003, étant le lot 3 repris au plan d'acte de base dressé par la Régie des Bâtiments en date du 24 juillet 2015, sis rue Saint-Martin, 1 à 5500 Dinant ;

en vue d'y installer divers services administratifs devant être accessibles au public est déclarée d'utilité publique.

En conséquence, la Commune de Dinant est autorisée à procéder à l'expropriation du bien appartenant à l'Etat belge tel que repris dans le tableau des emprises figurant au plan d'expropriation joint en annexe ;

**Art. 2** – Le plan d'expropriation précité et ci-annexé présentant le périmètre du bien à exproprier est adopté.

**Art. 6** – Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé à l'expropriant, au Gouvernement et à l'Administration, à savoir au SPW Intérieur et Action sociale, Avenue Bovesse, 100, 5100 Jambes.

**Art. 7** – Le présent arrêté est publié durant trente jours sur les sites internet de la Commune ou, à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

**Art. 8 –** Le présent arrêté est publié par extrait au Moniteur belge et entre en vigueur au jour de sa signature.

*Le plan d'expropriation peut être consulté auprès de l'expropriant à savoir la  
Commune de Dinant, Rue Grande 112 à 5500 DINANT*