

ANNEXE AU RAPPORT DE SYNTHÈSE (Réf.2020-008450)

Proposition de décision de l'administration autorisant pour cause d'utilité publique, l'expropriation du bien immeuble situé à 1480 TUBIZE, Boulevard Georges Deryck, 49.

Vu la Constitution, l'article 16 ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, l'article 21 ;

Considérant la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'article 6, §1^{er}, 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 Ville de Tubize du 12 novembre 2019 décidant d'approuver le dossier de demande d'autorisation d'expropriation, par la Ville de Tubize, du bien sis à 1480 Tubize, Boulevard Georges Deryck, 49, appartenant à l'Etat belge ;

Considérant la délibération du Conseil communal de la Ville de Tubize du 9 mars 2020 décidant d'approuver le dossier complété de demande d'autorisation d'expropriation, par la Ville de Tubize, du bien immeuble précité ;

Considérant que le bien immeuble à exproprier repris dans le tableau des emprises déterminé selon les indications du cadastre et figurant dans le plan d'expropriation ci-annexé, est le suivant :

Ville de Tubize, 1^{ère} division, un bâtiment administratif sis Boulevard Georges Deryck, 49, cadastré ou l'ayant été section A, numéro 134C9, d'une superficie de 16 ares 87 centiares.

Quant au déroulement de la procédure administrative :

Considérant que le pouvoir expropriant est la commune de Tubize 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 transmis par un premier envoi recommandé avec accusé de réception le 15 novembre 2019 et a été réceptionné en date du 19 novembre 2019 par Le SPW Intérieur 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 28 novembre 2019 qu'il communique les informations manquantes ;

Considérant que le dossier d'expropriation complété par le pouvoir expropriant avec les informations manquantes a été réceptionné en date du 27 mars 2020 par l'administration ;

Considérant que l'Administration a transmis par envoi recommandé l'accusé de réception du dossier complet en date du 08 avril 2020 ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 15 avril 2020 ; que celui-ci n'a pas émis de remarque sur le dossier ;

Considérant qu'en date du 15 avril 2020, le titulaire du droit de propriété sur le bien tel qu'identifié dans le tableau des emprises a été invité à remettre ses observations écrites sur le dossier ; que l'administration n'a reçu aucune observation de sa part ;

Considérant que l'avis du Collège communal de Tubize a été sollicité en date du 15 avril 2020 ; que le Collège communal de Tubize a, par délibération en séance du 24 avril 2020, transmise par courrier du 27 avril 2020, émis un avis favorable sur la demande d'autorisation d'expropriation par la Ville de Tubize du bien ci-dessus décrit ;

Considérant que le Comité d'Acquisition d'Immeubles fédéral a procédé en date du 17 mai 2018 à l'estimation du coût de l'acquisition du bien repris dans le plan ci-annexé ; que cette estimation a été actualisée, au même montant, en date du 22 janvier 2020 ;

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 du bien ci-dessus décrit doit être déclarée d'utilité publique et propose en conséquence une décision d'autorisation d'expropriation dudit bien ;

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 du bien immeuble ci-dessus décrit ;

Considérant qu'il est d'utilité publique, pour les motifs qui suivent, d'acquérir ledit bien immeuble ;

Que le but de l'acquisition de l'immeuble précité est de permettre à la commune de Tubize d'installer dans un immeuble proche de l'Hôtel de Ville divers services administratifs devant être accessibles au public, lesquels sont actuellement à l'étroit dans l'Hôtel de Ville et dans les locaux du rez-de-chaussée de la galerie commerçante sise Passage Joseph Champagne à Tubize ;

Qu'ainsi, l'immeuble précité, occupé par une administration publique, sera affecté à un service public ;

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

Considérant que diverses réflexions ont été menées afin de trouver des alternatives convenables et cohérentes, mais sans succès ;

Considérant que l'expropriant a examiné diverses possibilités avant de solliciter l'autorisation d'expropriation du bien précité et notamment :

- qu'il a effectué des recherches en vue d'acquérir un autre immeuble de bureau déjà conçu pour accueillir du public, situé à proximité de l'Hôtel de ville et d'un grand parking public ; que le pouvoir expropriant a dû constater qu'un autre immeuble rencontrant ces trois critères n'existait pas ;
- qu'il a envisagé la construction d'un centre administratif sur un terrain lui appartenant mais actuellement affecté à du parking public et pollué ; que l'estimation du coût de la dépollution et de la construction d'un tel bâtiment avec un parking de 500 places s'élève à 22.000.000 euros TVAC ; que le pouvoir expropriant ne possède pas les moyens financiers suffisants pour une telle réalisation ;
- qu'il a également procédé à l'estimation du coût de construction d'un immeuble pouvant abriter les services communaux qui intégreront l'immeuble faisant l'objet de l'expropriation ; que cette estimation atteint la somme de 4.000.000 euros TVAC soit un coût quatre fois plus important que l'acquisition du bien faisant l'objet de l'expropriation ;

Considérant, par conséquent, qu'il n'existe aucune alternative qui présente des dispositions aussi favorables que l'acquisition du bâtiment objet de l'expropriation ;

Considérant dès lors que la seule issue possible est l'acquisition de l'immeuble nécessaire 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 d'une partie des services communaux dans l'immeuble ci-dessus décrit va permettre :

- aux services communaux de grandir et d'ainsi s'adapter à la hausse importante de la population de Tubize ;
- de mieux organiser l'accueil du public, l'immeuble précité ayant été conçu 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, sombres et dépourvus de renouvellement d'air ;
- vu la présence d'un grand parking public à proximité du bâtiment, d'améliorer l'accessibilité des usagers aux services communaux ;

Quant à la nécessité d'exproprier :

Considérant que 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 ;

Considérant qu'aucune alternative étudiée par le pouvoir expropriant (acquisition d'un autre immeuble ou construction d'un nouveau bâtiment ou d'un centre administratif) n'a pu être concrétisée faute de pouvoir trouver un bâtiment adéquat ou faute de moyens financiers suffisants ; que la seule solution est l'acquisition, par la voie de l'expropriation, au montant déterminé par le Comité d'Acquisition fédéral, du bâtiment sis à Tubize, Boulevard Deryck,49 ;

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

Considérant les effets positifs que l'affectation du bâtiment précité aux services de l'administration communale va engendrer en termes de bien-être au travail du personnel communal et en termes d'accessibilité et d'accueil du public aux divers services administratifs communaux ;

Considérant le plan d'expropriation auquel est intégré le tableau des emprises, dressé en date du 10 septembre 2019 et intitulé plan de mesurage et

d'expropriation et dressé par Nicolas Kress, géomètre-expert agissant pour la SPRL ABC4D à Nivelles, figurant au dossier d'expropriation visé à l'article 7, § 1^{er} du décret ;

Considérant le rapport de synthèse établi par l'administration en date du *******,

ARRÊTE :

Article 1^{er} – L'acquisition du bien immeuble sis à 1480 Tubize, Boulevard Deryck, 49, en vue d'y installer des départements et services communaux accessibles au public, est déclarée d'utilité publique.

En conséquence, la Commune de Tubize est autorisée à procéder à l'expropriation du bien cadastré, ou l'ayant été, repris dans le tableau des emprises figurant au plan d'expropriation intitulé « plan de mesurage et d'expropriation » dressé en date du 10 septembre 2019 par le géomètre-expert Nicolas KRESS ;

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

Art. 3 – Le présent arrêté est notifié par envoi recommandé à l'expropriant, au Gouvernement, à l'administration, à savoir au SPW Intérieur Action sociale, Avenue Gouverneur Bovesse, 100, à 5100 Jambes.

Art. 4 – Le présent arrêté est publié durant trente jours sur le(s) site(s) internet de la Commune de Tubize ou, à défaut, aux endroits habituels d'affichage.

Art. 5 – 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'Administration située à 1480 Tubize, Grand Place, 1.