



Réf. Farde e-Assemblées : 2542950

N° OJ : 18

Projet d'Arrêté - Conseil du 04/09/2023

Objet : Direction planification stratégique et opérationnelle.- Acquisition pour cause d'utilité publique.- Théâtre américain sis avenue Du Gros Tilleul, 2 à 1020 Bruxelles, cadastré à Bruxelles, 18ème division, section A, n°s 0120/M et 0120/L.- Plan d'expropriation n° 7619.- Adoption.

Le Conseil communal,

Vu l'article 16 de la Constitution ;

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance du 22 février 1990 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique exécutées ou autorisées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant le plan d'expropriation n°7619 reprenant les parcelles à exproprier ainsi que le tableau des emprises ;

Considérant que le bien visé par la présente procédure d'expropriation est une propriété de l'Etat fédéral, faisant partie de son patrimoine privé et géré à ce titre par la Régie des Bâtiments ; qu'il s'agit de l'ancien Pavillon Américain de l'Exposition Universelle de 1958 dit « théâtre américain » ;

Considérant que le pavillon consiste en un immeuble circulaire de plain-pied accueillant notamment une zone de bureaux et de stockage ;

Considérant que le bâtiment du théâtre est organisé sur 4 niveaux et comprend pour l'essentiel un amphithéâtre muni d'une grande scène, de deux niveaux de gradins et d'espaces régie ;

Considérant que le bien se situe au PRAS en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en ZICHEE ;

Considérant que le Plan Développement International de Bruxelles avait identifié en 2007 la Région bruxelloise comme pôle central de développement de la Belgique destiné à garantir son rayonnement et son attractivité parmi les grandes villes d'Europe ;

Considérant que le Plan de Développement International avait ciblé le plateau du Heysel comme zone prioritaire de développement disposant d'atouts importants, à savoir une excellente connexion aux transports publics vers le centre-ville et les principales gares (trois stations de métro, un terminal de tram, de nombreuses lignes de transport en commun...), de bonnes connexions aux infrastructures routières, dont notamment le Ring de Bruxelles et l'autoroute A12 (Bruxelles-Anvers) et proximité de l'aéroport, des activités économiques et touristiques existantes (déjà actuellement plus de 5 millions de visiteurs par an) et enfin, une demande commerciale non encore pleinement rencontrée dans l'importante zone de chalandise du Nord de Bruxelles (Flandre, Anvers, Nord de Bruxelles) ;

Considérant que la Région a dès lors entamé la procédure de modification du Plan Régional d'Affectation du Sol établissant la ZIR Heysel et également l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Heysel à l'échelle de l'ensemble du plateau ;

Considérant que ce déploiement global permettra de transformer le plateau du Heysel en un nouveau morceau de Ville

multifonctionnel à haute intensité urbaine à destination tant des visiteurs internationaux, nationaux et régionaux que des riverains et nouveaux habitants ;

Considérant que ce nouveau quartier sera intégré aux noyaux d'identité voisins en réduisant les barrières urbaines et en veillant à l'exemplarité environnementale et la qualité architecturale du bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de renforcer la résilience du bassin versant du Molenbeek face au risque croissant d'inondation en intégrant de façon exemplaire la gestion des eaux de pluie dans les politiques d'aménagement, de construction et de rénovation, y compris sur le plateau du Heysel ;

Considérant que la Ville souhaite également reprendre les travaux entamés à la suite de la première modification du Plan Régional d'Affectation du Sol établissant la ZIR Heysel pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixés en se dotant en 2012 d'un masterplan sur le plateau du Heysel et réitérés dans l'accord de majorité 2018-2024, à savoir :

- créer au moins 750 logements,
- créer des équipements collectifs,
- augmenter les espaces verts,
- créer un parc sportif qui prévoit notamment un grand espace vert regroupant divers terrains de sport , une zone récréative et un lieu de promenade dont la mise en œuvre débutera en janvier 2024 pour le volet sportif,
- créer un centre commercial permettant de créer des milliers d'emplois directs et indirects,
- veiller à ce que les cellules commerciales puissent être convertibles en d'autres fonctions,
- créer une offre de loisirs adaptée et modernisée,
- veiller à ce qu'aucune voirie d'accès routière souterraine ou à ciel ouvert ne soit construite dans le parc d'Osseghem-Laeken,
- veiller à ce que la Région travaille à ce qu'une partie de l'Autoroute A12 qui pénètre sur le territoire de la Ville de Bruxelles devienne un boulevard urbain,
- assurer la neutralité ou une amélioration de la situation hydrique,

Considérant que le quartier regroupe des monuments iconiques et des équipements de rayonnement international comme l'Atomium, Brussels Expo, le Trade Mart ou encore le stade Roi Baudoin ;

Considérant l'ambition de la Ville de transformer le visage du plateau du Heysel au cours des prochaines années grâce à de grands projets de développement visant à renforcer le rayonnement international de Bruxelles en offrant un environnement urbain mixte où pourront se tenir des événements (inter)nationaux, des activités, de l'habitat, des magasins, des éléments récréatifs et de la culture ;

Considérant que ces projets de réurbanisation vont contribuer à l'apport de nouvelles fonctions urbaines et conforter les activités existantes ;

Considérant que le bien en question se trouve dans un état dégradé et n'a plus fait l'objet d'investissements significatifs depuis une dizaine d'années, que seules quelques réparations ont été effectuées de manière ponctuelle ;

Considérant que cette absence d'occupation structurelle depuis 2012 (année où la VRT - dernier occupant du bien - à quitter les lieux) contribue à sa dégradation ; que cette inoccupation est aussi préjudiciable à la dynamique du plateau du Heysel ;

Considérant la situation d'inoccupation structurelle du bien, il est nécessaire que ce bien soit réhabilité ;

Considérant que le bien est un vestige de l'exposition universelle, repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il est doté d'une architecture tout à fait singulière, qu'il est urgent d'enrayer la dégradation progressive du bien ;

Considérant l'absence de projet de la Régie des Bâtiments ;

Considérant l'offre socio-culturelle existante du site regroupant des monuments tels que l'Atomium, le planétarium, le Kinopolis ou encore le Design Museum Brussels ;

Considérant que ces éléments socio-culturels se renforcent mutuellement ;

Considérant que le plateau du Heysel est plus spécifiquement une destination musicale regroupant, à ce titre, des lieux comme le stade Roi Baudoin, le Palais 12 ou encore le parc d'Osseghem utilisé dans le cadre de festivals ; que l'objectif de réhabilitation du



bien s'inscrit dans cette ligne ;

Considérant que le bien, de par son architecture, est propice à accueillir des activités culturelles et artistiques ;

Considérant que la maîtrise foncière du bien permettrait de compléter l'offre récréative, socio-culturelle et artistique du site du Heysel en transformant le bien en un pôle artistique emblématique doté d'espaces de rencontre, de participation, de partage et en un véritable outil socio-culturel;

Considérant que la superficie du bien est en adéquation avec les buts auxquels la Ville le destine ;

Considérant que l'utilité publique se justifie, au vu de ce qui précède, dans la mesure où l'acquisition permettra de répondre au besoin d'équipements socio-culturels du site ; que l'acquisition poursuit de manière durable cet objectif d'utilité publique ;

Considérant que le bien possède une localisation stratégique sur le plateau du Heysel, à proximité de de l'Avenue de Madrid et de Miramar, des transports publics, d'une connexion cyclo-piétonne, des infrastructures routières (A12 et Ring) ainsi que de l'aéroport ;

Considérant que l'activation de ce bien est stratégique pour renforcer la connexion avec Neder-Over-Heembeek ;

Considérant que l'utilité publique exige, en vue de la rénovation du bien, la prise de possession immédiate des parcelles ;

Considérant que l'extrême urgence de l'expropriation découle de la volonté de la Ville de Bruxelles de ne pas laisser un site vide d'occupation pérenne pendant un laps de temps conséquent, et donc la nécessité de poursuivre l'intérêt public ;

Considérant que la Ville a investi massivement dans la réaffectation et la réurbanisation du plateau du Heysel ;

Considérant que le développement du site tient compte d'un phasage entre le programme bâti, l'espace public et l'infrastructure ;

Considérant la volonté de la Ville de voir émerger plus ou moins simultanément ces projets ;

Considérant la volonté de la Ville d'étendre sa maîtrise foncière sur le site ;

Considérant que la Ville dispose des crédits budgétaires pour réaliser l'acquisition du bien ;

Considérant que les règles contenues dans la loi du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont devenues impraticables et à tout le moins ne permettent pas la prise de possession du bien dans des délais raisonnables et compatibles avec les objectifs repris ci-dessus ;

Considérant qu'il est nécessaire d'acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique en extrême urgence selon la loi du 26 juillet 1962, le bien visé afin de réaliser l'objectif d'utilité publique décrit ci-dessus ;

Considérant que la Ville est le pouvoir expropriant ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

DECIDE :

Art. 1 : Le plan d'expropriation n°7619, reprenant les parcelles à exproprier ainsi que le tableau des emprises, est adopté.

Art. 2 : Soumettre le plan d'expropriation susmentionné au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et solliciter son autorisation de procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique en extrême urgence, selon la procédure prescrite par la loi du 26 juillet 1962.

Art. 3 : Charger le Collège des formalités légales en la matière.

Annexes :

[Plan_7619 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

