



Réf. Farde e-Assemblées : 2272273

N° OJ : 108

Projet d'Arrêté - Conseil du 09/09/2019

Objet : 19 PLAN TOPO.- Plan de désaffectation et d'alignement d'une nouvelle voirie sur le plateau du Heysel.-
Adoption définitive.

Le Conseil communal,

Vu la Nouvelle loi communale, notamment les articles 117, 123 et 135 ;

Vu la décision du Conseil communal du 4 mai 2009 approuvant le lancement d'un concours de projets restreint, ayant pour objet le développement et le réaménagement du plateau du Heysel, qui serait suivi d'une procédure négociée sans publicité en vue de la désignation d'un Urbaniste en chef chargé de l'élaboration d'un Masterplan pour le développement et le réaménagement du plateau du Heysel ;

Vu la décision du 24 septembre 2010 du Collège des Bourgmestre et Echevins portant attribution du marché relatif à l'étude de développement et de réaménagement du plateau du Heysel au bureau BV KCAP International, Piekstraat 27 à 3071 EL Rotterdam, désigné en qualité d'urbaniste en chef du projet de ré-urbanisation du plateau du Heysel ;

Vu la décision du Conseil communal du 7 mai 2012 approuvant le lancement d'une procédure de dialogue compétitif en vue de la désignation d'un opérateur économique chargé de la planification, la conception, la construction, le financement, la réalisation, la gestion et l'exploitation du projet de réaménagement du Plateau du Heysel, en sa première tranche relative au Centre commercial, aux logements, aux surfaces administratives, aux surfaces Horeca, aux espaces de loisirs à vocation touristique et à un éventuel cinéma, et approuvant l'avis de marché et la note d'ambitions afférents à ce projet ;

Vu l'ordonnance du 27 février 2014 relative à la société NEO ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 10 juillet 2014 portant attribution du marché, identifié par la référence « NEO - première tranche » (2012/S 120-198953), au Groupement Unibail-Rodamco SE, Besix SA et CFE SA, pour son Offre définitive « B1 » ;

Vu la résolution du Collège des Bourgmestre et Echevins du 4 décembre 2014 approuvant le projet de contrat relatif à l'octroi de droits d'emphytéose et d'un droit de superficie en vue de la réalisation d'un complexe immobilier « NEO première tranche - Centre commercial, logements et fonctions connexes » sur le plateau du Heysel ;

Vu la délibération du Conseil communal du 15 décembre 2014 approuvant le projet de contrat relatif à l'octroi de droits d'emphytéose et d'un droit de superficie en vue de la réalisation d'un complexe immobilier « NEO première tranche - Centre commercial, logements et fonctions connexes » sur le plateau du Heysel ;

Vu le contrat relatif à l'octroi de droits d'emphytéose et d'un droit de superficie en vue de la réalisation d'un complexe immobilier « NEO première tranche – Centre commercial, logements et fonctions connexes » sur le plateau du Heysel signé le 18 décembre 2014 entre la Ville de Bruxelles et la S.A. Mall of Europe et la S.A. Europea Housing, regroupées dans la société momentanée Mall – Europea ;

Vu le plan dressé intitulé plan de désaffectation et d'alignement n° 7346 annexé à la présente délibération pour en faire partie ;

Vu la délibération du Conseil communal du 6 novembre 2017 adoptant définitivement le projet de suppression du chemin n° 8 entre l'avenue Houba-de Strooper et la place Saint-Lambert, du chemin n° 23, du chemin n° 25 entre l'ancien sentier n°47 et la place Saint-Lambert et du sentier n° 47 de l'atlas des chemins vicinaux de l'ancienne commune de Laeken ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 2018 relatif à la suppression partielle des chemins vicinaux n° 8 et n° 25 ainsi que la suppression du chemin vicinal n° 23 et du sentier n° 47 de l'atlas des chemins vicinaux de l'ancienne commune de Laeken ;

Considérant qu'en sa séance du 4 mai 2009, le Conseil communal a décidé de lancer un concours de projets restreint, ayant pour objet le développement et le réaménagement du plateau du Heysel, qui serait suivi d'une procédure négociée sans publicité lors du lancement de la procédure conformément à l'article 17, § 2, 4° de la loi du 24 décembre 1993 ;

Que ce concours a donné lieu à la désignation de deux lauréats, et au lancement, par décision du Conseil communal du 17 mai 2010, d'une procédure négociée sans publicité (article 17, § 2, 4° de la loi du 24 décembre 1993) en vue de la désignation parmi ces deux lauréats d'un urbaniste en chef pour la réalisation du projet de ré-urbanisation du plateau du Heysel ;

Considérant que par délibération du 24 septembre 2010, le Collège des bourgmestre et échevins a décidé d'attribuer le marché relatif à l'étude de développement et de réaménagement du plateau du Heysel au bureau BV KCAP International, Piekstraat 27 à 3071 EL Rotterdam, désigné en qualité d'urbaniste en chef du projet de ré-urbanisation du plateau du Heysel ;

Considérant qu'en exécution de ce marché, en cours, l'urbaniste en chef a établi un Masterplan pour la ré-urbanisation du plateau du Heysel, qui implique notamment le déploiement, sur le site du projet, d'une série de nouvelles fonctions (centre commercial de dimension internationale, logements, surfaces administratives, Centre de conventions de dimension internationale, établissement hôtelier de standing, surfaces Horeca, espaces de loisirs à vocation touristique, cinéma, équipements et parkings en sous-sol), ainsi que l'aménagement de nouvelles voiries et voies de communication (ci-après le « projet NEO ») ;

Que les fonctions et affectations ainsi envisagées sont conformes au programme de la ZIR n° 15 Heysel, établie par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 2017 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 relative au plateau du Heysel ;

Considérant que, dans le cadre de l'exécution du contrat précité du 18 décembre 2014, la société momentanée Mall-Europea a demandé et obtenu, le 14 novembre 2018, un certificat d'urbanisme pour la réalisation du projet « NEO première tranche », consistant à « construire un ensemble de logements, de commerce, de bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectif ou de service public (deux crèches), ainsi qu'un ensemble de parkings accessoires à ces fonctions, aménagement des abords (en ce compris des abattages d'arbres à haute tige) et de l'espace public, démolitions, création de voiries » ;

Que, par ailleurs, la société NEO scrl, dont la Ville est, conjointement avec le Parc des Expositions de Bruxelles, actionnaire à 50 % en partenariat avec la Région de Bruxelles-Capitale, et dont l'objet social est principalement de veiller à la réalisation effective du projet NEO, a également introduit au printemps 2018 une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un parc des sports situé entre l'avenue Houba de Strooper et l'avenue du Centenaire, emportant une réorganisation et une extension des infrastructures de sport déjà existantes sur le plateau du Heysel à l'intérieur d'un parc récréatif ;

Que ces deux projets, conformes au projet NEO, ont pour vocation de s'implanter de part et d'autre d'une nouvelle voirie, dont la dénomination actuellement envisagée serait celle d'« Orée du Parc » ;

Que cette future voirie publique sera en principe exclusivement réservée aux piétons et aux cyclistes ; qu'elle est, toutefois, carrossable pour permettre une accessibilité aisée aux véhicules d'urgence ;

Que la création de cette voirie, qui est prévue par le masterplan NEO, s'inscrit dans le cadre du projet de réurbanisation du plateau du Heysel, qui constitue un projet majeur pour la Ville de Bruxelles ;

Que celle-ci est destinée, dans l'immédiat, à desservir à la fois des équipements d'intérêt collectif (le parc des sports) et une part importante des immeubles de logements inclus dans le projet NEO1, ainsi que des équipements de loisir en plein air et, à terme, les logements et/ou équipements appelés à remplacer les bâtiments actuels du cinéma Kinopolis, après son intégration dans le projet NEO1 ;

Considérant que le principe de l'ouverture de cette nouvelle voirie en tant que voirie publique communale, le tracé et le plan d'alignement de cette voirie, destiné à fixer la limite entre le domaine public et le domaine privé de la Ville, ont été adoptés provisoirement par le Conseil communal lors de sa délibération du 11 février 2019 ;



Que la délimitation du tracé et de l'alignement de cette voirie nécessite par ailleurs l'affectation à la voirie publique d'une partie du domaine de la Ville sur laquelle cette voirie est destinée à s'implanter, ainsi que la désaffectation et l'incorporation d'autres zones dans le domaine privé de la Ville, à savoir une bande de 3 mètres de large séparant l'alignement à décréter de la limite des lots bordant la nouvelle voirie côté nord, constituant une zone de recul et de dégagement par rapport aux futures constructions à réaliser dans le cadre du projet NEO à cet endroit ;

Que cette bande de terrain, bordant l'assiette de la voirie, fera l'objet d'une servitude de passage public sur sol privé au profit des usagers de la future voirie et des futures constructions bordant celle-ci ;

Qu'enfin, en cas de confirmation du projet de plan d'alignement au terme des mesures de publicité adéquates à intervenir, l'affectation à la voirie publique de l'assiette de la future voirie nécessitera également la résiliation partielle de la concession accordée au Parc des Expositions de Bruxelles sur la portion de la voirie couvrant, actuellement, une partie des terrains ayant servi d'implantation à Océade et à Bruparck, tous deux aujourd'hui démolis ;

Considérant que les alignements de droit décrétés par les plans généraux d'alignement du 24 septembre 1931 et du 9 mars 1933 grèvent partiellement la zone d'implantation de la future voirie prédécrite ; que lesdits alignements de droit sont repris sur le plan n°7346 annexé à la présente décision ;

Considérant que cette zone d'implantation est également frappée d'alignements de fait ;

Considérant qu'afin d'assurer la sécurité juridique quant au statut de la nouvelle voirie et à son tracé, il convient, - pour les mêmes motifs conformes à l'intérêt général que ceux-ci-avant énoncés -, de libérer cette zone des divers alignements de fait et des alignements de droit décrétés par les plans d'alignement précités ;

Considérant qu'aucune disposition législative n'organise l'adoption des plans d'alignement ;

Qu'hormis la délimitation respectivement du domaine public et du domaine privé de la Ville au droit de cette nouvelle voirie, le nouveau plan d'alignement n'a aucun impact sur quelque autre propriété que ce soit ;

Considérant l'enquête publique ayant eu lieu du 20 février 2019 au 21 mars 2019, laquelle a donné lieu à deux réactions : une demande à pouvoir assister à la Commission de Concertation et une réclamation portant davantage sur des questions d'aménagement de la future voirie et des projets aux abords de celle-ci, à développer lors des demandes respectives de permis d'urbanisme, que sur le tracé proprement dit de l'axe projeté ;

Vu l'avis favorable de la Commission de Concertation émis le 3 avril 2019;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Décide :

Article 1 :

Sont approuvés le plan d'alignement de la nouvelle voirie publique à aménager sur le plateau du Heysel ainsi que la désaffectation subséquente du domaine public d'une bande de terrain de 3 mètres de large, ayant vocation à incorporer le domaine privé de la Ville, bordant cette voirie (tels que ces différents éléments sont effectivement figurés au plan repris en annexe à la présente délibération).

Article 2 :

Les alignements de fait et les alignements de droit décrétés par les plans d'alignement du 24 septembre 1931 et du 9 mars 1933, situés sur le tracé de la nouvelle voirie, tels qu'identifiés au plan 7346 ci-joint, sont définitivement supprimés.

Annexes :

[Plan n° 7346 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)